

# Inventarisatie Planca- paciteit Najaar 2024



In opdracht van  
Ministerie van VRO / DGVB

Datum  
2 januari 2025

Auteurs  
Léon Groenemeijer

Kenmerk  
r2024-0069LGR



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>6</b>
1.1	Woningbouwambities en bruto plancapaciteit	7
1.2	Naar een Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw	8
<b>02</b>	<b>Bruto plancapaciteit</b>	<b>10</b>
2.1	Bruto plancapaciteit	11
2.2	Harde plancapaciteit	15
2.3	Plancapaciteit naar type plan	17
2.4	Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse	20
2.5	Plancapaciteit naar woningtype	23
2.6	Plancapaciteit tijdelijke woningen	24
2.7	Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen	25
<b>03</b>	<b>Plancapaciteit en woningbehoefte</b>	<b>26</b>
3.1	Woningtekort en woningbehoefte	27
3.2	Bandbreedte	28
3.3	Woondeals en plancapaciteit	30
	<b>Bijlagen</b>	<b>34</b>
	Bijlage A: Basisset 2.0	35
	Bijlage B: Toelichting op aanleveringen en verwerking	41

# Samenvatting

## Veel plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2024 t/m 2030) bedraagt momenteel 1.021.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld 138.800 per jaar. Van deze ruim 1 miljoen woningen zijn er 432.900 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (42%) en 588.500 in 'zachte' plannen (58%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2024 t/m 2043) 1.658.900 woningen.

## Woningbehoefte, plancapaciteit en woondeals

Vergelijking van de in de provinciale woondeals afgesproken aantallen en de bruto plancapaciteit leert dat in de provincies Flevoland (78%), Groningen (115%), Zuid-Holland (124%), Zeeland (124%) en Noord-Holland (128%) de verhouding van de plancapaciteit ten opzichte van de woondeal onder de gewenste 130% ligt. Inmiddels zijn de woondeals op provincieniveau vanwege hogere woningbehoefteramingen herijkt. Provincies gaan in gesprek met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen. De nieuwbouwambitie (conform Primos-definitie<sup>1</sup>) komt daarmee voor de periode 2022 t/m 2030 op 991.200 woningen. Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit met de herijkte afspraken met provincies laat zien dat er meer plancapaciteit nodig is om het streefpercentage van 130% te bereiken. Op nationaal niveau bedraagt de verhouding tussen bruto plancapaciteit en de herijkte afgesproken productie 126%. In het bijzonder is er meer plancapaciteit nodig in de provincies Flevoland, Groningen en Noord-Brabant waar de verhouding bruto plancapaciteit / herijkte woningbouwopgave respectievelijk voor de periode 2022 t/m 2030 77%, 115% en 115% bedraagt.

## Deel van harde plannen al in uitvoering

Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 juli 2024 zijn er in totaal 235.300 vergunde, maar nog niet gerealiseerde, woningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. Deze 'pijplijn'-aantallen maken duidelijk dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit in uitvoering is of binnenkort in uitvoering wordt genomen.

## Benodigde tijd om van zacht plan tot oplevering te komen wordt onderschat

De tijd die nodig is om van plan tot opgeleverde woning te komen wordt in de gemeentelijke inventarisaties nogal eens onderschat. Zo zijn er 152.000 woningen in zachte plannen waarvan

<sup>1</sup> Nieuwbouw inclusief productie anderszins (=overige toevoegingen minus overige onttrekkingen)

gemeenten verwachten dat deze nog voor 1-1-2027 worden opgeleverd. Dat mag weinig realistisch genoemd worden.

### **Vergelijking met vorige inventarisatie beperkt mogelijk**

Vanwege de overgang in deze rapportage van netto naar bruto plancapaciteit is een vergelijking met de vorige inventarisatie maar beperkt mogelijk. De totale netto plancapaciteit voor de komende twintig jaar is beide keren uitgevraagd. De fasering van de plannen naar opleverjaar is echter in de voorjaarsmeting uitsluitend in het netto aantal woningen bekend. De netto plancapaciteit is over de hele periode 2024 t/m 2043 met 16.300 woningen toegenomen. De verhouding tussen de bruto plancapaciteit en de herijkte woningbouwopgave voor de resterende jaren van de beleidsperiode 2022 t/m 2030 lijkt iets afgenomen, van 130% naar 126%. Methodische verschillen tussen de inventarisaties spelen hierbij echter mogelijk een rol.

### **Harde plancapaciteit**

De bruto harde plancapaciteit bedraagt 493.300 woningen, waarvan naar de huidige inzichten er 370.700 in de vijfjaarsperiode 2024 t/m 2028 worden opgeleverd. De inschatting is dat ten opzichte van de voorjaarsmeting het aantal woningen in harde plannen vrijwel constant is gebleven.

### **Aandeel betaalbaar in plannen 68%**

De ruim 1 miljoen woningen waarvan de geplande eigendomsvorm en prijscategorie bekend zijn, bestaan voor 34% uit laagsegment huurwoningen, 16% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen. Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, dure koop 26%.

### **Veel binnenstedelijke woningbouwplannen**

Van een kwart van de geïnventariseerde woningen in plannen is niet bekend om welke type plan het gaat. Van de woningen waarvoor dat wel bekend is gaat het in 72% van de woningen om binnenstedelijk gelegen ontwikkelingen. De meeste van deze woningen zijn gelegen in transformatiegebieden (363.300 woningen) waarbij de bestemming van een heel gebied verandert. Verdichtingsplannen zijn goed voor 368.100 woningen, herstructureringsplannen voor 136.600 woningen en daarnaast zijn er 27.500 woningen gepland in te transformeren panden. Buitenstedelijk zijn grote nieuwe uitleggebieden goed voor 316.600 woningen. Daarnaast zijn er nog 11.600 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen.

### **Veel appartementen, beperkt aantal tijdelijke woningen**

In lijn met het hoge aandeel binnenstedelijke woningbouwplannen is 69% van de woningen waarvan het woningtype bekend is een appartement, en 31% een gezinswoning. Uit de inventarisatie blijkt voorts dat 16.300 tijdelijke woningen onderdeel van de plannen zijn.

# 01

# Inleiding



## 1.1 Woningbouwambities en bruto 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 najaar van 2024 heeft plaatsgevonden. Provincies zijn gevraagd om informatie aan te leveren over de plancapaciteit voor woningen voor de komende twintig jaar. Provincies hebben hier toe gemeenten bevestigd.

### 1.1.1 Bruto plancapaciteit

In tegenstelling tot voorgaande inventarisaties wordt er in deze rapportage niet over netto plancapaciteit (exclusief vervangende nieuwbouw in verband met sloop) gerapporteerd, maar over de **bruto** plancapaciteit. Dit omdat de ambities in het Programma Woningbouw (Min VRO, maart 2022) en de afspraken in de woondeals betrekking hebben op alle nieuwbouw (conform de in de Primos-prognose gehanteerde definitie), dus ook op vervangende nieuwbouw in verband met sloop.

In het Programma Woningbouw en de woondeals 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 tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom gewerkt met vijfjaarsperioden 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 bruto plancapaciteit wordt er onderscheid gemaakt naar de planologisch harde/zachte plancapaciteit, het aantal woningen naar type plan alsmede 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 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2024. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS Bevolkingsprognose van december 2023.

## 1.2 Naar een Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw

Teneinde de informatie over de beschikbare plancapaciteit te verbeteren wordt er samengewerkt door het Ministerie van VRO, IPO en VNG om te komen tot een Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Gemeenten verzamelen informatie met betrekking tot woningbouwplannen en leveren deze informatie twee keer per jaar aan provincies en Rijk. Inmiddels zijn in het Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (vastgesteld in het BO VRO 4 april 2024) en in de 'Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw' (vastgesteld in het BO VRO mei/juni 2024) proces en afspraken met betrekking tot de te leveren informatie vastgelegd. Voor zover gemeenten dat nodig vinden wordt er informatie uitgewisseld over vertrouwelijke plannen. Wanneer gemeenten vertrouwelijke plannen (nog) niet willen delen met andere overheden dienen deze geaggregeerd aangeleverd te worden. Planideeën (met of zonder locatie) waar het College van B&W van een gemeente nog geen principeakkoord voor heeft gegeven worden niet in de inventarisatie opgenomen.

Afgesproken is dat er per openbaar plan het aantal op te leveren woningen naar opleverjaar wordt aangeleverd, alsmede het type plan, de juridische status van het plan en de locatie (geo-informatie). Daarnaast wordt er informatie geleverd over de eigendomsvorm (huur/koop), het prijssegment, woningtype (een/meergezins), geschiktheid voor senioren en het aantal tijdelijke woningen.

Niet alle provincies en gemeenten kunnen of willen de gevraagde gegevens leveren. In het dataprotocol is hierover opgenomen "waar de afspraken in dit protocol afwijken van de huidige praktijk bij gemeenten en provincies, werken de overheden gestaag toe naar uitvoering van deze afspraken". Ten behoeve van deze inventarisatie zijn provincies verzocht de plancapaciteit voor woningen aan te leveren, conform de hiervoor genoemde 'Basisset 2.0', in jaarschijven voor de eerste tien jaar en verder in de toekomst in vijfjaarsperioden. Voor het jaar 2024 is gevraagd om de in het eerste half jaar van 2024 opgeleverde woningen uit de plancapaciteit te verwijderen. Een groot aantal gemeenten/provincies heeft aan dit verzoek niet kunnen voldoen omdat de gebruikte informatiesystemen dat (nog) niet mogelijk maken. In provincies waar dit wel mogelijk is blijkt uit steekproefsgewijze controle dat niet gemeenten niet altijd al in 2024 opgeleverde projecten uit de plancapaciteit hebben verwijderd. [Tabel 1.1](#) geeft een globaal overzicht van de mate van volledigheid van de ontvangen aanleveringen. Het thema ouderwoningen ontbreekt hierbij omdat vrijwel alle provincies aangeven dat het beeld op dit nieuwe onderdeel in de inventarisaties nog niet compleet is.

In bijlage A is de 'Basisset 2.0' zoals die is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg VRO opgenomen. Niet overal is de informatie op de gevraagde wijze aangeleverd. 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 voor Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024 naar provincie

Aanlevering	Perioden	reeds opgeleverd in 2024 uit plancapaciteit verwijderd?	Plangebieden (van aangeleverde openbare plannen)	Type plan (6 categorieën)	Juridische status (9 categorieën)	Eigendom-Prijs (14 segmenten)	
Groningen	geleverd; één gemeente niet geactualiseerd	grotendeels conform uitvraag	waarschijnlijk wel	twee gemeenten polygoon, twee gemeenten punten, rest mist	conform uitvraag	twee gemeenten alleen hard/zacht	grotendeels conform uitvraag
Friesland	niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers	conform uitvraag	nee	nee	conform uitvraag	alleen hard/zacht op gemeentenniveau	grotendeels conform uitvraag
Drenthe	geleverd	conform uitvraag	waarschijnlijk wel	wel geleverd, maar groot aantal zonder werkende koppelvariabele	conform uitvraag	afwijkende categorisering in 7 typen	grotendeels conform uitvraag
Overijssel	geleverd, maar zachte plancapaciteit slechts deels op planniveau	conform uitvraag	nee	conform uitvraag	uitbreiding overig ontbreekt	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag
Flevoland	aanlevering Almere ondermaats (verre van compleet, onmogelijke waarden)	conform uitvraag	waarschijnlijk wel	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag
Gelderland	geleverd, maar groot deel (50%) niet op planniveau, wel op gemeentenniveau	conform uitvraag	nee	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag
Utrecht	geleverd	conform uitvraag	nee	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag
Noord-Holland	geleverd	Amsterdam start bouw in plaats van opleveringen	deels	conform uitvraag	Amsterdam ontbreekt	Amsterdam eigen interpretatie van hard	grotendeels conform uitvraag
Zuid-Holland	geleverd, maar groot deel (42%) niet op planniveau	conform uitvraag	nee	nee	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag
Zeeland	geleverd	eerste en laatste opleverjaar bekend	waarschijnlijk wel	conform uitvraag	overig uitleg en pandtransformatie missen	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag
Noord-Brabant	niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers	2 x vijf jaar + rest	nee	nee	onderscheidt uitsluitend inbreiden / uitbreiden	afwijkende categorisering in 5 typen	grotendeels conform uitvraag
Limburg	geleverd	conform uitvraag;	nee	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag

02

# Bruto plancapaciteit

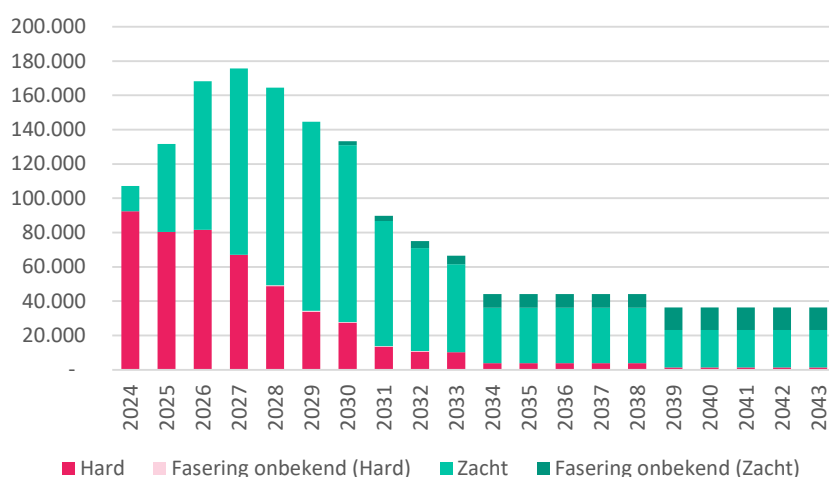


## 2.1 Bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2024 t/m 2030) bedraagt momenteel 1.021.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld 138.800 per jaar. Van deze ruim 1 miljoen woningen zijn er 432.900 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (42%) en 588.500 in 'zachte' plannen (58%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2024 t/m 2043) 1.658.900 woningen. In [Figuur 2.1](#) is een overzicht opgenomen van woningen in voorbereiding naar het door gemeenten verwacht opleverjaar<sup>2</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 254.000 woningen in harde plannen in de inventarisaties opgenomen. In hoofdstuk 3 is de plancapaciteit voor de periode 2024 t/m 2030 per provincie en woondealregio uitgesplitst.

***Kleine plannen vaak niet in inventarisaties opgenomen*** Opgemerkt dient te worden dat een deel van de provincies en gemeenten kleine plannen (nog) niet of niet allemaal in de inventarisaties opneemt. Zeer kleine plannen mogen indien gewenst door de gemeente gezamenlijk als één plan aangeleverd worden. 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.

**Figuur 2.1:** Bruto plancapaciteit woningen naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research



<sup>2</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.

Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 juli 2024 zijn er volgens het CBS ruim 193.300 te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. De CBS-statistiek betreft overigens uitsluitend nieuwbouwwoningen en dus geen transformaties, splitsingen en andere vormen van toevoegingen door verbouw. Aanvullende analyses door ABF Research laten zien dat er op 1 juli 2024 in totaal 235.300 vergunde woningen maar nog niet gerealiseerde woningen in de BAG zijn opgenomen. Dat betekent dat er circa 42.000 te realiseren woningen met een bouwvergunning in de BAG zijn geregistreerd die via transformatie, verbouw of splitsing tot stand zullen komen.

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 om onder andere dit mogelijk te maken<sup>3</sup>. [Figuur 2.1](#) laat ook zien dat van een groot aantal woningen in zachte plannen wordt verwacht dat deze op korte termijn worden opgeleverd. Zo zijn er 152.000 woningen opgenomen in zachte plannen waarvan realisatie nog voor 1-1-2027 wordt verwacht. Ondanks dat de uitvoering van een plan vaak snel na het vaststellen van het bestemmingsplan start, is het de vraag in hoeverre opleveringen van woningen in nu nog zachte plannen op deze termijn realistisch is.

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd ruim 1,6 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. In de tabel is daar geen rekening mee gehouden. Anderzijds heeft een deel van de provincies/gemeenten de plancapaciteit voor de langere termijn niet geïnventariseerd.

**Tabel 2.1:** Plancapaciteit naar provincie, bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden en netto totaal plancapaciteit, aantal woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	Totaal bruto	Totaal netto
Groningen	18.900	13.500	7.700	4.900	45.000	39.300
Fryslân	18.600	8.300	1.900	700	29.500	24.700
Drenthe	14.300	7.500	2.000	800	24.600	22.700
Overijssel	39.600	25.300	4.100	0	69.000	65.000
Flevoland	19.600	12.500	8.000	7.400	47.500	47.400
Gelderland	98.800	42.900	10.400	8.800	160.900	157.400
Utrecht	64.600	51.300	32.000	45.600	193.500	191.800
Noord-Holland	138.200	118.400	80.300	83.600	420.500	414.400
Zuid-Holland	175.200	144.700	46.500	25.800	392.200	370.400
Zeeland	12.900	3.900	200	0	17.000	14.800
Noord-Brabant	115.800	76.000	24.400	0	216.200	203.100
Limburg	30.500	4.900	3.400	4.200	43.000	38.500
Nederland	747.000	509.200	220.900	181.800	1.658.900	1.589.500

<sup>3</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/50/de-realisatiemonitor-2020-t-m-2022>

**Tabel 2.2:** Vergelijking van de bruto plancapaciteit in najaar 2024 en de netto plancapaciteit in voorjaar 2024 naar vijfjaarsperiode en vergelijking netto plancapaciteit over 20 jaar; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit voorjaar en najaar 2024, bewerking ABF Research

	Verschil bruto najaar 2024 en netto voorjaar 2024					Verschil netto (totaal)
	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	Totaal	
Groningen	3.100	1.300	500	700	5.600	-100
Fryslân	1.000	200	1.700	700	3.600	-1.200
Drenthe	3.400	500	200	300	4.400	2.500
Overijssel	2.600	1.500	1.100	0	5.200	1.200
Flevoland	-14.100	-7.800	-6.900	-7.600	-36.400	-36.500
Gelderland	2.500	500	1.800	500	5.300	1.800
Utrecht	300	2.800	2.400	1.300	6.800	5.100
Noord-Holland	-9.800	7.400	7.500	-7.600	-2.500	-8.600
Zuid-Holland	9.000	36.900	9.700	-13.100	42.500	20.700
Zeeland	1.400	200	0	0	1.600	-600
Noord-Brabant	6.800	23.000	2.800	0	32.600	19.500
Limburg	7.500	2.900	2.400	4.200	17.000	12.500
Nederland	13.700	69.400	23.200	-20.600	85.700	16.300

Vanwege de overgang in deze rapportage van netto naar bruto plancapaciteit is een vergelijking met de vorige inventarisatie (voorjaar 2024) maar beperkt mogelijk. De totale netto plancapaciteit voor de komende twintig jaar is beide keren uitgevraagd. De fasering van de plannen naar opleverjaar is echter in het voorjaar uitsluitend in het netto aantal woningen bekend. Het netto verschil over de hele periode 2024 t/m 2043 is wel bekend en is opgenomen in de meest rechtste kolom van [Tabel 2.2](#). Deze laat een toename met 16.300 woningen zien.

Met name in Zuid-Holland en Noord-Brabant is de plancapaciteit toegenomen. In Limburg is de plancapaciteit met opleverjaren onbekend in tegenstelling tot de voorjaarsinventarisatie verdeeld over de jaren meegeteld waardoor ook in deze provincie de netto capaciteit is toegenomen. De sterke afname in Flevoland heeft een administratieve oorzaak. De gemeente Almere levert al anderhalf jaar geen plausibele inventarisatie aan. Waar voorheen werd teruggegrepen op eerdere inventarisaties zijn in deze rapportage uitsluitend de door de gemeente geleverde aantallen verwerkt. Feitelijk is er meer plancapaciteit in Flevoland, maar onbekend is hoeveel.

De plancapaciteit in 2024 wordt verder in enige mate onderschat omdat een beperkt aantal gemeenten conform de uitvraag de in 2024 opgeleverde woningen niet meer in de inventarisatie heeft opgenomen. In het merendeel van de gemeenten valt dit onderscheid in de gebruikte informatiesystemen nog niet te registreren en zijn alle, dus zowel gerealiseerde als verwachte opleveringen in het jaar 2024, in de plancapaciteit opgenomen. Steekproefsgewijze controles laten voorts zien dat waar systemen gebruikt worden waarbij in 2024 opgeleverde woningen uit de plancapaciteit kunnen worden gehaald dit niet door alle gemeenten is gedaan. In deze rapportage wordt daarom aangenomen dat de geïnventariseerde plancapaciteit met opleverjaar 2024 betrekking heeft op het gehele jaar 2024. In hoofdstuk 3, waarin de plancapaciteit met de woningbehoefte wordt vergeleken, wordt er daarom geen rekening gehouden met al in 2024 opgeleverde woningen.

**Inventarisaties na 2030 niet compleet** Een deel van de gemeenten heeft geen of beperkt informatie aangeleverd met betrekking tot woningen waarvan de oplevering na 2030 plaatsvindt. Dat kan zijn omdat er nog geen plannen zijn op die termijn of dat naar verwachting er op die termijn geen toename van de woningbehoefte (of krimp) in een gemeente wordt voorzien. Het komt echter ook voor dat plannen voor deze periode, die steeds dichterbij komt, nog niet (helemaal) in de inventarisaties zijn opgenomen. De inventarisatie biedt dus geen compleet beeld waar het plannen op de wat langere termijn betreft.

**Tabel 2.3:** Plancapaciteit naar woondealregio, bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden en netto totaal plancapaciteit, aantal woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	Totaal bruto	Totaal netto
Groningen-Assen	17.600	14.300	8.700	4.500	45.100	40.800
Eemsdelta	2.700	0	100	0	2.800	200
Oost-Groningen	3.100	1.500	300	800	5.700	5.500
De Wadden	300	100	0	0	400	400
Leeuwarden	5.200	3.700	1.500	500	10.900	7.900
Noordoost Friesland	3.500	600	0	0	4.100	3.600
Noordwest Friesland	1.200	400	100	100	1.800	1.400
Zuidoost Friesland	4.800	2.200	300	200	7.500	6.900
Zuidwest Friesland	3.600	1.200	0	0	4.800	4.300
Zuid-Oost Drenthe	4.100	2.000	0	0	6.100	6.000
Zuid-West Drenthe	5.700	3.200	600	400	9.900	9.500
Twente	18.500	8.700	500	0	27.700	24.800
West-Overijssel	21.200	16.600	3.600	0	41.400	40.300
Flevoland	5.000	2.200	1.000	400	8.600	8.500
Amersfoort	12.800	10.100	3.600	400	26.900	26.400
Foodvalley	17.400	8.700	1.900	2.900	30.900	29.600
Achterhoek	10.400	2.300	200	100	13.000	12.700
Arnhem-Nijmegen	41.100	14.600	5.600	5.000	66.300	64.900
Stedendriehoek	14.000	8.800	1.700	900	25.400	24.400
Noord-Veluwe	8.400	5.600	600	100	14.700	14.400
Rivierenland	12.600	5.100	1.500	100	19.300	19.000
U10 / Regio Utrecht	47.200	38.900	27.400	44.800	158.300	158.300
Metropoolregio Amsterdam	122.400	113.900	73.500	88.300	398.100	392.800
Noord-Holland-Noord	30.400	14.600	13.800	2.500	61.300	60.500
SwR Zuid-Holland Zuid	22.300	12.100	2.300	400	37.100	33.400
Haaglanden	52.300	47.800	7.400	9.900	117.400	111.900
Holland Rijnland	30.300	19.400	6.800	2.000	58.500	55.600
Midden-Holland	11.700	7.400	4.900	2.300	26.300	25.800
Regio Rotterdam	58.600	58.000	25.000	11.300	152.900	143.700
Zeeland	12.900	3.900	200	0	17.000	14.800
Sted. Regio Breda-Tilburg	34.800	24.100	6.200	0	65.100	60.700
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	28.000	16.100	5.300	0	49.400	46.000
West-Brabant West	10.800	10.300	700	0	21.800	19.800
Zuidoost-Brabant	42.100	25.600	12.200	0	79.900	76.500
Limburg	30.100	4.900	3.300	4.100	42.400	37.900
Nederland	747.100	508.900	220.800	182.000	1.658.800	1.589.200

## 2.2 Harde plancapaciteit

In totaal zijn er in de inventarisaties 494.300 woningen opgenomen in zogeheten planologisch harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn of die zijn vastgesteld en die zonder gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden of al in realisatie zijn genomen. In [Tabel 2.4](#) zijn de aantallen per provincie opgenomen, in [Tabel 2.5](#) per woondealregio.

Vergelijking met de voorjaarsinventarisatie wordt bemoeilijkt door de overgang van netto naar bruto plancapaciteit. De totale bruto harde plancapaciteit bedraagt najaar 2024 494.300 woningen en is daarmee 56.800 woningen groter dan de totale netto harde plancapaciteit in het voorjaar. Het aantal te slopen woningen in de najaarsinventarisatie bedraagt 69.500 te slopen woningen<sup>4</sup>, waarvan echter niet met zekerheid is vast te stellen of het om harde of zachte sloopplannen gaat. Aannemelijk is dat de harde planvoorraad net als in voorgaande inventarisaties vrijwel constant is. 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.

**Tabel 2.4:** Bruto harde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2024 t/m 2043, najaar 2024; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	Totaal
Groningen	8.400	1.900	700	0	11.000
Fryslân	9.400	2.400	500	0	12.300
Drenthe	6.100	1.600	0	0	7.700
Overijssel	22.500	1.900	0	0	24.400
Flevoland	6.000	1.400	300	0	7.700
Gelderland	37.100	5.100	200	100	42.500
Utrecht	32.100	8.900	1.300	200	42.500
Noord-Holland*	78.800	38.900	7.300	2.500	127.500
Zuid-Holland	94.500	24.700	7.700	4.200	131.100
Zeeland	5.700	1.000	0	0	6.700
Noord-Brabant	56.700	7.800	1.300	0	65.800
Limburg	13.400	1.600	100	0	15.100
Nederland	370.700	97.200	19.400	7.000	494.300

\* Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

<sup>4</sup> Waarvan 13.140 woningen een sloopraming (geen sloopplannen) van de provincie Noord-Brabant betreft

Tabel 2.5: Bruto harde plancapaciteit naar woondealregio, aantal woningen, 2024 t/m 2043, najaar 2024; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	Totaal
Groningen-Assen	7.000	1.800	700	0	9.500
Eemsdelta	2.600	0	100	0	2.700
Oost-Groningen	1.300	400	0	0	1.700
De Wadden	100	0	0	0	100
Leeuwarden	3.200	1.900	500	0	5.600
Noordoost Friesland	1.200	0	0	0	1.200
Noordwest Friesland	500	0	0	0	500
Zuidoost Friesland	2.100	100	0	0	2.200
Zuidwest Friesland	2.400	200	0	0	2.600
Zuid-Oost Drenthe	1.100	0	0	0	1.100
Zuid-West Drenthe	2.500	1.500	0	0	4.000
Twente	11.600	1.000	0	0	12.600
West-Overijssel	10.900	900	0	0	11.800
Flevoland	3.100	900	300	0	4.300
Amersfoort	5.700	600	300	100	6.700
Foodvalley	8.700	2.300	300	200	11.500
Achterhoek	2.300	200	0	0	2.500
Arnhem-Nijmegen	16.600	1.200	0	0	17.800
Stedendriehoek	4.100	200	0	0	4.300
Noord-Veluwe	4.000	1.200	200	0	5.400
Rivierenland	4.600	600	0	0	5.200
U10 / Regio Utrecht	23.400	7.700	800	0	31.900
Metropoolregio Amsterdam*	67.300	38.000	7.300	2.500	115.100
Noord-Holland-Noord	14.400	1.400	0	0	15.800
SwR Zuid-Holland Zuid	11.100	1.700	0	0	12.800
Haaglanden	26.500	3.500	1.100	100	31.200
Holland Rijnland	16.400	4.500	2.200	1.100	24.200
Midden-Holland	7.200	3.000	2.600	2.000	14.800
Regio Rotterdam	33.200	12.000	1.900	1.000	48.100
Zeeland	5.700	1.000	0	0	6.700
Sted. Regio Breda-Tilburg	19.000	100	100	0	19.200
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	13.100	3.000	100	0	16.200
West-Brabant West	4.200	400	0	0	4.600
Zuidoost-Brabant	20.500	4.200	1.200	0	25.900
Limburg	13.100	1.600	100	0	14.800
Nederland	370.600	97.300	19.500	7.100	494.500



## 2.3 Plancapaciteit naar type plan

Van ruim 1,2 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Ruim twee derde van deze woningen is binnenstedelijk gelegen. In de [Tabellen 2.6 en 2.7](#) zijn de aantallen en aandelen per provincie opgenomen. In de [Tabellen 2.8 en 2.9](#) de aantallen en aandelen per woondealregio. Het gaat om transformatie van panden (27.500 woningen), transformatie van gebieden (363.300 woningen), herstructurering (136.600 woningen) en verdichting (368.100). Grote buitenstedelijke uitleg is goed voor 332.400 woningen. Het aantal woningen in deze categorie wordt onderschat vanwege het ontbreken van een deugdelijke inventarisatie van de plannen in de gemeente Almere. Naast grote uitlegplannen zijn er nog 11.700 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen. Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de provincie Noord-Brabant uitsluitend onderscheid maakt tussen inbreiding, hier geschaard onder “verdichting”, en uitbreiding. Voorts zij gemeld dat meerdere provincies geen onderscheid tussen grote en kleine uitbreidingsplannen maken.

Een bekend probleem van inventarisaties van plannen is het beperkte aantal woningen in sloopplannen. In de huidige inventarisatie gaat het om 69.500 (nog) te slopen woningen. Mogelijk zijn er ten behoeve van de herstructureringsplannen, die 136.600 woningen gaan opleveren, al veel woningen gesloopt. Andere mogelijkheden zijn dat het aantal te slopen woningen niet goed in de inventarisaties is opgenomen, of dat er bij herstructureringsplannen veel meer woningen worden teruggebouwd dan gesloopt.

**Tabel 2.6:** Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen	600	17.700	6.800	2.300	13.400	300	3.900	45.000
Fryslân	400	6.100	6.600	3.200	11.100	100	2.000	29.500
Drenthe	1.700	6.000	2.400	3.300	4.200	3.300	3.700	24.600
Overijssel	1.200	18.600	7.500	8.100	19.300		14.300	69.000
Flevoland	2.800	1.900	300	900	21.800	0	19.800	47.500
Gelderland	5.300	63.800	7.300	21.700	41.700	6.600	14.500	160.900
Utrecht	1.500	27.400	17.800	9.500	22.700	100	114.500	193.500
Noord-Holland	900	72.500	11.100	43.800	61.800		230.400	420.500
Zuid-Holland	9.900	125.100	65.800	116.300	59.700	700	14.700	392.200
Zeeland		5.100	3.400	900	6.800	100	700	17.000
Noord-Brabant				154.300	61.800		100	216.200
Limburg	3.200	19.100	7.600	3.800	8.100	500	700	43.000
Nederland	27.500	363.300	136.600	368.100	332.400	11.700	419.300	1.658.900

Tabel 2.7: Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, aandeel in aantal plannen met bekend type plan, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Pand- transformatie	Transformatie- gebied	Herstruc- turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	1%	43%	17%	5%	33%	1%	100%
Fryslân	2%	22%	24%	12%	40%	0%	100%
Drenthe	8%	29%	11%	16%	20%	16%	100%
Overijssel	2%	34%	14%	15%	35%	0%	100%
Flevoland	10%	7%	1%	3%	79%	0%	100%
Gelderland	4%	44%	5%	15%	29%	4%	100%
Utrecht	2%	35%	22%	12%	29%	0%	100%
Noord-Holland	0%	38%	6%	23%	33%	0%	100%
Zuid-Holland	3%	33%	17%	31%	16%	0%	100%
Zeeland	0%	31%	21%	5%	42%	1%	100%
Noord-Brabant	0%	0%	0%	71%	29%	0%	100%
Limburg	8%	45%	18%	9%	19%	1%	100%
Nederland	2%	29%	11%	30%	27%	1%	100%

Tabel 2.8: Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aantal woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Pand- transformatie	Transformatie- gebied	Herstruc- turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen-Assen	800	17.600	5.100	1.800	13.400	2.600	3.800	45.100
Eemsdelta	100	700	1.800	200	0	0	0	2.800
Oost-Groningen	300	1.400	1.500	600	1.300	100	500	5.700
De Wadden	0	0	100	200	0	0	100	400
Leeuwarden	400	1.500	3.900	800	4.000	0	300	10.900
Noordoost Friesland	0	1.300	400	400	900	0	1.100	4.100
Noordwest Friesland	0	600	300	200	600	0	100	1.800
Zuidoost Friesland	0	1.400	800	1.400	3.600	0	300	7.500
Zuidwest Friesland	0	1.200	1.100	300	2.000	100	100	4.800
Zuid-Oost Drenthe	700	1.900	600	1.700	200	200	800	6.100
Zuid-West Drenthe	400	2.200	300	1.200	2.700	700	2.400	9.900
Twente	700	7.300	3.600	4.100	5.100	0	6.900	27.700
West-Overijssel	500	11.200	3.900	3.900	14.200	0	7.700	41.400
Flevoland	0	1.400	300	300	5.800	0	800	8.600
Amersfoort	400	10.200	3.100	2.400	9.000	0	1.800	26.900
Foodvalley	0	9.600	800	1.600	9.400	900	8.600	30.900
Achterhoek	1.100	4.000	700	1.800	3.400	1.500	500	13.000
Arnhem-Nijmegen	2.300	30.300	1.900	12.800	14.900	700	3.400	66.300
Stedendriehoek	1.400	13.100	2.100	1.700	6.000	700	400	25.400
Noord-Veluwe	100	6.600	1.300	1.500	3.800	800	600	14.700
Rivierenland	500	5.500	600	3.100	6.200	2.000	1.400	19.300
U10 / Regio Utrecht	1.100	12.300	14.600	6.600	11.700	100	111.900	158.300
Metropoolregio Amsterdam	3.300	44.000	8.400	38.600	60.600	0	243.200	398.100
Noord-Holland-Noord	400	29.100	2.700	5.700	17.100	0	6.300	61.300
SwR Zuid-Holland Zuid	400	4.600	17.300	3.200	10.800	300	500	37.100
Haaglanden	3.300	71.400	18.200	12.500	2.600	0	9.400	117.400
Holland Rijnland	200	24.300	11.100	3.200	18.200	0	1.500	58.500
Midden-Holland	300	6.800	600	2.600	15.100	300	600	26.300
Regio Rotterdam	5.800	17.900	18.600	94.900	13.100	200	2.400	152.900
Zeeland	0	5.100	3.400	900	6.800	100	700	17.000
Sted. Regio Breda-Tilburg	0	0	0	46.300	18.800	0	0	65.100
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0	0	0	28.700	20.700	0	0	49.400
West-Brabant West	0	0	0	13.000	8.800	0	0	21.800
Zuidoost-Brabant	0	0	0	66.400	13.500	0	0	79.900
Limburg	3.200	18.700	7.600	3.800	8.000	500	600	42.400
Nederland	27.700	363.200	136.700	368.400	332.300	11.800	418.700	1.658.800

Van een kwart van de woningen in voorbereiding is het plantype niet bekend. Van deze woningen is niet duidelijk of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Van de bruto plancapaciteit waarvan wel bekend is om welk type plan het gaat is 72% binnenstedelijk gelegen (zie Tabel 2.7). Aangezien het merendeel van de categorie onbekend zich in de provincies Utrecht en Noord-Holland bevindt, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijk gelegen locaties worden ontwikkeld. Anderzijds wordt zoals gezegd het aandeel buitenstedelijk onderschat omdat uitlegplannen in Almere ontbreken.

Tabel 2.9: Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aandeel woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Pand-transformatie	Transformatiegebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen-Assen	2%	43%	12%	4%	32%	6%	100%
Eemsdelta	3%	25%	64%	8%	0%	0%	100%
Oost-Groningen	6%	27%	29%	12%	26%	2%	100%
De Wadden	0%	11%	29%	52%	8%	1%	100%
Leeuwarden	4%	15%	37%	8%	38%	0%	100%
Noordoost Friesland	1%	44%	14%	12%	29%	1%	100%
Noordwest Friesland	0%	36%	19%	9%	37%	0%	100%
Zuidoost Friesland	0%	19%	12%	20%	50%	0%	100%
Zuidwest Friesland	0%	26%	23%	6%	43%	2%	100%
Zuid-Oost Drenthe	14%	35%	11%	32%	4%	4%	100%
Zuid-West Drenthe	5%	29%	4%	16%	36%	10%	100%
Twente	4%	35%	17%	20%	24%	0%	100%
West-Overijssel	1%	33%	11%	12%	42%	0%	100%
Flevoland	1%	17%	4%	4%	74%	0%	100%
Amersfoort	1%	41%	12%	10%	36%	0%	100%
Foodvalley	0%	43%	4%	7%	42%	4%	100%
Achterhoek	9%	32%	5%	14%	28%	12%	100%
Arnhem-Nijmegen	4%	48%	3%	20%	24%	1%	100%
Stedendriehoek	6%	52%	8%	7%	24%	3%	100%
Noord-Veluwe	0%	47%	9%	10%	27%	6%	100%
Rivierenland	3%	31%	3%	17%	35%	11%	100%
U10 / Regio Utrecht	2%	27%	31%	14%	25%	0%	100%
Metropoolregio Amsterdam	2%	28%	5%	25%	39%	0%	100%
Noord-Holland-Noord	1%	53%	5%	10%	31%	0%	100%
SwR Zuid-Holland Zuid	1%	13%	47%	9%	30%	1%	100%
Haaglanden	3%	66%	17%	12%	2%	0%	100%
Holland Rijnland	0%	43%	19%	6%	32%	0%	100%
Midden-Holland	1%	27%	2%	10%	59%	1%	100%
Regio Rotterdam	4%	12%	12%	63%	9%	0%	100%
Zeeland	0%	31%	21%	5%	42%	1%	100%
Sted. Regio Breda-Tilburg	0%	0%	0%	71%	29%	0%	100%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0%	0%	0%	58%	42%	0%	100%
West-Brabant West	0%	0%	0%	60%	40%	0%	100%
Zuidoost-Brabant	0%	0%	0%	83%	17%	0%	100%
Limburg	8%	45%	18%	9%	19%	1%	100%
Nederland	2%	29%	11%	30%	27%	1%	100%

## 2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

In de uitvraag voor deze inventarisatie is conform de basisset 2.0 gevraagd naar eigendomsvorm (huur corporaties, huur marktpartijen, koop) en prijsklasse van de woningen in voorbereiding. Ook is er gevraagd naar de eventuele instandhoudingstermijn van woningen die door marktpartijen in het laag- en middenhuursegment (met een maximale huurprijs van € 879,66 c.q. € 1.157,95) worden gerealiseerd.

Veel provincies maken in hun aanleveringen geen onderscheid tussen huurwoningen van corporaties en private verhuurders. Uitsluitend Zuid-Holland, Zeeland, Limburg en Groningen maken dit onderscheid. Prijsklassen wijken vaak af van de afgesproken grenzen, er worden dan de (niet-geïnde-xeerde) prijsgrenzen 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 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 natuurlijk 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.

**Tabel 2.10:** Schatting aantal woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Huur				Koop			Overig onbekend
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	
Groningen	10.900	2.800	300	1.200	5.100	5.000	1.600	18.100
Fryslân	6.400	1.800	400	200	5.400	5.300	900	9.100
Drenthe	6.800	1.900	200	0	4.600	3.800	0	7.200
Overijssel	9.200	2.300	600	700	6.900	8.900	900	39.500
Flevoland	800	100	0	100	1.800	1.800	100	42.800
Gelderland	43.800	11.900	3.700	1.400	28.600	40.900	3.600	27.000
Utrecht	31.200	14.100	9.600	600	14.300	22.600	2.600	98.500
Noord-Holland	87.800	48.800	17.800	0	31.600	51.700	0	182.900
Zuid-Holland	113.100	57.300	25.700	3.300	50.200	101.400	9.300	31.900
Zeeland	4.500	1.000	200	0	3.100	5.600	1.000	1.600
Noord-Brabant	32.800	19.400	6.900	41.500	29.400	27.300	34.600	24.400
Limburg	11.000	3.900	300	1.400	6.000	3.000	2.500	15.000
Nederland	358.300	165.300	65.700	50.400	187.000	277.300	57.100	498.000

In [Tabel 2.10](#) (provincie) en [Tabel 2.12](#) (woondealregio) is op basis van de aangeleverde informatie een zo goed mogelijke raming opgenomen van woningen in voorbereiding naar eigendomsvorm en prijsklasse op basis van de aangeleverde gegevens. De relatieve aandelen in [Tabel 2.12](#) en [Tabel 2.13](#) kunnen gezien worden als indicatie voor de geplande segmentering naar prijsklasse op de middellange termijn. Het gaat om bruto aantallen. Er is geen zicht op de prijssegmentering van de voorgenomen sloop. In de praktijk bestaat de sloop voor een groot deel uit goedkope huurwoningen. In de jaren 2018 t/m 2022 bestond de sloop uit voor 58% uit huurwoningen van corporaties, 24%

woningen van particuliere verhuurders, 16% koopwoningen en 2% onbekend type eigenaar (bron: ABF Syswov).

**Tabel 2.11:** Schatting aantal woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woon-dealregio, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Huur				Koop			Overig onbekend
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	
Groningen-Assen	12.400	2.800	200	1.100	5.400	6.300	1.300	15.600
Eemsdelta	1.300	0	0	100	600	600	100	100
Oost-Groningen	800	200	0	100	400	300	200	3.700
De Wadden	200	0	0	0	100	100	0	0
Leeuwarden	2.000	1.000	0	0	1.600	1.500	100	4.700
Noordoost Friesland	1.100	200	0	0	1.200	1.000	100	500
Noordwest Friesland	300	100	0	0	300	200	0	900
Zuidoost Friesland	1.400	400	100	0	1.600	1.400	700	1.900
Zuidwest Friesland	1.400	200	200	100	800	1.000	0	1.100
Zuid-Oost Drenthe	1.100	1.000	100	0	1.100	900	0	1.900
Zuid-West Drenthe	2.000	700	100	0	2.200	700	0	4.200
Twente	5.400	1.600	400	300	4.000	4.200	600	11.200
West-Overijssel	3.800	700	200	300	2.900	4.700	300	28.500
Flevoland	800	100	0	100	1.800	1.800	100	3.900
Amersfoort	7.400	3.200	1.900	400	2.900	6.000	200	4.900
Foodvalley	8.800	1.800	300	400	5.300	6.800	1.200	6.300
Achterhoek	1.900	300	100	300	3.200	3.200	300	3.700
Arnhem-Nijmegen	19.100	7.000	2.200	300	11.600	17.900	600	7.600
Stedendriehoek	9.000	2.700	700	100	4.300	6.700	0	1.900
Noord-Veluwe	3.500	500	100	100	2.800	2.700	700	4.300
Rivierenland	4.300	500	300	200	3.700	5.400	1.000	3.900
U10 / Regio Utrecht	21.000	10.000	7.700	200	9.200	14.900	2.300	93.000
Metropoolregio Amsterdam	77.900	45.900	17.000	0	20.500	40.400	0	196.400
Noord-Holland-Noord	10.000	2.900	800	0	11.100	11.200	0	25.300
SwR Zuid-Holland Zuid	9.700	2.500	100	100	8.300	14.800	400	1.200
Haaglanden	36.600	17.100	9.900	1.500	7.300	21.700	2.200	21.100
Holland Rijnland	19.700	7.100	4.000	900	7.500	15.800	1.600	1.900
Midden-Holland	7.700	2.200	1.000	100	4.300	6.100	3.300	1.600
Regio Rotterdam	39.300	28.400	10.800	700	22.800	43.000	1.800	6.100
Zeeland	4.500	1.000	200	0	3.100	5.600	1.000	1.600
Sted. Regio Breda-Tilburg	8.900	6.300	2.800	14.100	7.200	9.600	10.000	6.200
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	8.800	3.400	900	6.800	7.600	7.300	9.200	5.400
West-Brabant West	1.800	1.300	300	3.200	4.700	2.800	7.100	600
Zuidoost-Brabant	13.300	8.400	2.900	17.400	9.800	7.600	8.300	12.200
Limburg	10.900	3.900	300	1.400	5.800	3.000	2.400	14.700
Nederland	358.100	165.400	65.600	50.300	187.000	277.200	57.100	498.100

De ruim 1 miljoen woningen in de inventarisaties met een bekende eigendomsvorm en prijscategorie, bestaan voor 34% uit laagsegment huurwoningen, 16% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen (zie Tabel 2.12). Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, dure koop 26%.

Tabel 2.12: Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Huur			Koop		Totaal bekend
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	
Groningen	45%	12%	1%	21%	21%	24.100
Fryslân	33%	9%	2%	28%	27%	19.300
Drenthe	39%	11%	1%	27%	22%	17.300
Overijssel	33%	8%	2%	25%	32%	27.900
Flevoland	18%	3%	0%	40%	40%	4.400
Gelderland	34%	9%	3%	22%	32%	128.800
Utrecht	34%	15%	10%	16%	25%	91.700
Noord-Holland	37%	21%	8%	13%	22%	237.700
Zuid-Holland	33%	16%	7%	14%	29%	347.800
Zeeland	31%	7%	1%	21%	39%	14.400
Noord-Brabant	28%	17%	6%	25%	24%	115.800
Limburg	45%	16%	1%	25%	13%	24.200
Nederland	34%	16%	6%	18%	26%	1.053.500

Tabel 2.13: Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Huur			Koop		Totaal bekend
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	
Groningen-Assen	46%	10%	1%	20%	23%	27.100
Eemsdelta	52%	0%	0%	24%	24%	2.600
Oost-Groningen	45%	12%	1%	26%	16%	1.700
De Wadden	45%	7%	0%	17%	31%	300
Leeuwarden	33%	15%	1%	26%	25%	6.200
Noordoost Friesland	31%	5%	1%	33%	29%	3.600
Noordwest Friesland	30%	6%	6%	32%	27%	900
Zuidoost Friesland	30%	8%	1%	33%	29%	4.800
Zuidwest Friesland	40%	5%	6%	22%	28%	3.600
Zuid-Oost Drenthe	26%	24%	3%	26%	22%	4.300
Zuid-West Drenthe	36%	12%	2%	38%	13%	5.700
Twente	34%	10%	3%	26%	27%	15.600
West-Overijssel	31%	6%	2%	24%	38%	12.300
Flevoland	18%	3%	0%	40%	40%	4.400
Amersfoort	35%	15%	9%	13%	28%	21.300
Foodvalley	38%	8%	1%	23%	29%	23.000
Achterhoek	22%	3%	1%	37%	37%	8.600
Arnhem-Nijmegen	33%	12%	4%	20%	31%	57.800
Stedendriehoek	38%	11%	3%	19%	29%	23.400
Noord-Veluwe	36%	6%	1%	29%	28%	9.800
Rivierenland	31%	3%	2%	26%	38%	14.200
U10 / Regio Utrecht	33%	16%	12%	15%	24%	62.800
Metropoolregio Amsterdam	39%	23%	8%	10%	20%	201.700
Noord-Holland-Noord	28%	8%	2%	31%	31%	35.900
SwR Zuid-Holland Zuid	27%	7%	0%	23%	42%	35.400
Haaglanden	40%	18%	11%	8%	23%	92.600
Holland Rijnland	36%	13%	7%	14%	29%	54.100
Midden-Holland	36%	10%	5%	20%	29%	21.300
Regio Rotterdam	27%	20%	7%	16%	30%	144.300
Zeeland	31%	7%	1%	21%	39%	14.400
Sted. Regio Breda-Tilburg	25%	18%	8%	21%	27%	34.800
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	31%	12%	3%	27%	26%	28.000
West-Brabant West	17%	12%	2%	44%	26%	10.800
Zuidoost-Brabant	32%	20%	7%	23%	18%	42.100
Limburg	46%	16%	1%	24%	12%	23.900
Nederland	34%	16%	6%	18%	26%	1.053.500

## 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 2.14:** Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Eengezins		Meergezins	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Groningen	11.400	37%	19.100	63%
Fryslân	11.100	58%	8.000	42%
Drenthe	9.500	56%	7.600	44%
Overijssel	16.800	54%	14.300	46%
Flevoland	10.800	48%	11.500	52%
Gelderland	52.000	48%	56.200	52%
Utrecht	18.800	21%	70.000	79%
Noord-Holland	35.200	25%	104.400	75%
Zuid-Holland	65.000	19%	271.800	81%
Zeeland	5.900	39%	9.200	61%
Noord-Brabant	73.500	38%	118.300	62%
Limburg	13.000	46%	15.100	54%
Nederland	323.200	31%	705.500	69%

	Eengezins		Meergezins	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Groningen-Assen	11.700	36%	20.600	64%
Eemsdelta	2.200	80%	500	20%
Oost-Groningen	1.300	61%	800	39%
De Wadden	300	93%	0	7%
Leeuwarden	2.800	49%	2.900	51%
Noordoost Friesland	2.700	74%	900	26%
Noordwest Friesland	500	56%	400	44%
Zuidoost Friesland	3.100	59%	2.200	41%
Zuidwest Friesland	1.700	52%	1.600	48%
Zuid-Oost Drenthe	2.600	51%	2.500	49%
Zuid-West Drenthe	3.100	58%	2.200	42%
Twente	8.000	47%	8.900	53%
West-Overijssel	8.900	62%	5.400	38%
Flevoland	3.800	85%	700	15%
Amersfoort	6.100	28%	15.300	72%
Foodvalley	11.800	48%	12.800	52%
Achterhoek	5.500	69%	2.500	31%
Arnhem-Nijmegen	15.600	41%	22.600	59%
Stedendriehoek	7.900	35%	14.400	65%
Noord-Veluwe	4.400	56%	3.400	44%
Rivierenland	10.700	70%	4.700	30%
U10 / Regio Utrecht	9.100	15%	50.600	85%
Metropoolregio Amsterdam	26.300	21%	96.300	79%
Noord-Holland-Noord	16.000	46%	18.900	54%
SwR Zuid-Holland Zuid	14.200	41%	20.400	59%
Haaglanden	8.700	10%	81.700	90%
Holland Rijnland	11.100	23%	36.600	77%
Midden-Holland	9.600	43%	12.600	57%
Regio Rotterdam	21.500	15%	120.500	85%
Zeeland	5.900	39%	9.200	61%
Sted. Regio Breda-Tilburg	20.600	35%	38.300	65%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	20.900	47%	23.200	53%
West-Brabant West	12.400	59%	8.700	41%
Zuidoost-Brabant	19.600	29%	48.100	71%
Limburg	12.700	46%	15.000	54%
Nederland	323.300	31%	705.400	69%

## 2.6 Plancapaciteit tijdelijke woningen

Onder tijdelijke woningen worden volgens de hier gebruikte definitie woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit. Niet alle gemeenten/provincies maken het onderscheid tussen 'gewone' woningen en tijdelijke woningen. In totaal zijn er volgens de aanleveringen minimaal 16.300 tijdelijke woningen in voorbereiding. Noord-Brabant, Zeeland en Drenthe wordt in de inventarisaties het onderscheid tussen tijdelijke en 'gewone' woningen nog niet gemaakt.

Tabel 2.15: Aantal tijdelijke woningen in voorbereiding naar provincie, c.q. woondealregio; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

Tijdelijke woningen	Tijdelijke woningen
Groningen	300
Fryslân	200
Drenthe	0
Overijssel	900
Flevoland	100
Gelderland	3.100
Utrecht	2.500
Noord-Holland	2.800
Zuid-Holland	5.700
Zeeland	0
Noord-Brabant	0
Limburg	800
Nederland	16.300
Groningen-Assen	0
Eemsdelta	200
Oost-Groningen	100
De Wadden	0
Leeuwarden	200
Noordoost Friesland	0
Noordwest Friesland	0
Zuidoost Friesland	0
Zuidwest Friesland	0
Zuid-Oost Drenthe	0
Zuid-West Drenthe	0
Twente	400
West-Overijssel	500
Flevoland	100
Amersfoort	800
Foodvalley	700
Achterhoek	200
Arnhem-Nijmegen	1.100
Stedendriehoek	1.000
Noord-Veluwe	100
Rivierenland	200
U10 / Regio Utrecht	1.500
Metropoolregio Amsterdam	2.300
Noord-Holland-Noord	500
SwR Zuid-Holland Zuid	600
Haaglanden	1.300
Holland Rijnland	1.100
Midden-Holland	500
Regio Rotterdam	2.100
Zeeland	0
Sted. Regio Breda-Tilburg	0
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0
West-Brabant West	0
Zuidoost-Brabant	0
Limburg	750
Nederland	16.300



## 2.7 Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen

In de inventarisatie is voor het eerst naar nultredenwoningen en voor ouderen geschikte woningen gevraagd. Niet alle provincies hebben de gevraagde gegevens geleverd en met uitzondering van de provincie Zuid-Holland geven alle leverende provincies aan dat de gegevens nog geen volledig beeld schetsen.

Bij woningen geschikt voor ouderen wordt er onderscheid gemaakt tussen 'gewone' nultredenwoningen en nultredenwoningen in geclusterde woonvormen. Binnen deze geclusterde woonvormen wordt onderscheid gemaakt tussen gewone nultredenwoningen en zorggeschikte nultredenwoningen. Daarnaast is gevraagd naar overige woningen in voorbereiding die naar inzicht van de gemeente voor ouderen geschikt zijn. Zie de zogeheten Basisset 2.0 (bijlage A) voor een uitgebreide beschrijving van de in de inventarisaties te hanteren definitie's.

Tabel 2.16: Aantal woningen geschikt voor ouderen (2024 t/m 2043); bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Nultredenwoningen			Overig geschikt voor ouderen	Onbekend
	Totaal	Waarvan in geclusterde woonvorm	Waarvan in geclusterde woonvorm en zorggeschikt		
Groningen	2.500	500	200	1.600	0
Fryslân	3.500	700	1.000	0	0
Drenthe	0	0	0	0	0
Overijssel	1.700	200	0	500	0
Flevoland	1.500	0	0	0	0
Gelderland	10.000	1.200	2.100	0	0
Utrecht	17.000	3.100	1.300	0	0
Noord-Holland	28.300	0	0	0	0
Zuid-Holland	113.300	5.400	5.900	0	0
Zeeland	0	0	0	0	0
Noord-Brabant	0	0	0	0	0
Limburg	8.600	0	0	0	0
Nederland	186.300	11.300	10.600	2.000	0

# 03

## Plancapaciteit en wo- ningbehoefte



## 3.1 Woningtekort en woningbehoefte

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

In het Programma Woningbouw is het streven om het woningtekort aan het einde van de periode 2022 t/m 2030 terug te brengen tot 2%. Op basis van de huidige inzichten (Primos-prognose 2024) betekent dit dat er in deze jaren 993.200 nieuwbouwwoningen nodig zijn. Een deel van deze opgave betreft het inlopen van het woningtekort. Daarnaast zijn er woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen en te slopen woningen te vervangen. In de jaren 2022 en 2023 zijn er al 178.400 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) gerealiseerd. In de resterende jaren van de huidige beleidsperiode, 2024 t/m 2030, zijn er nog 814.900 woningen nodig, gemiddeld 116.400 woningen per jaar.

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

### 3.1.2 Lange termijn

Volgens de Primos-prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.460.000 toe<sup>5</sup>. De gemiddelde grootte van de huishoudens neemt 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 1,27 miljoen woningen nodig. Bij

<sup>5</sup> De Primos-prognose 2024 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2023)

een trendmatige geraamde sloop van 231.800 woningen<sup>6</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 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 migratiesaldo fluctueert sterk. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid toe. De Primos-prognose is een trendprognose die dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de 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>7</sup>.

Voor de periode tot 2031 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het lage en hoge 67% prognose-interval van de nationale 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.

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

<sup>7</sup> Zie Groenemeijer, L., e.a., Evaluatie woningtekort, ABF Research, Delft, r2023-0062LGR, 2024

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. In provincies waar het aantal huishoudens beperkt groeit of op termijn krimpt is de relatieve onzekerheid het grootst (zie [Tabel 3.3](#) en [Tabel 3.4](#)).

Het streven naar 130% plancapaciteit ten opzichte van de woningbouwopgave is mede ingegeven door de onzekerheden die de huishoudensgroei kent. De bandbreedte in de huishoudenstoename blijft volgens het 67-prognoseinterval op de korte termijn, 2031, beperkt tot plus of min circa 22% huishoudens ten opzichte van de huishoudensgroei in de trendprognose. Omdat de woningbouwopgave slechts voor een deel uit het accommoderen van de huishoudensgroei bestaat, naast inlopen tekort en vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen, is het effect op de benodigde plancapaciteit iets kleiner. Op de langere termijn loopt de bandbreedte in de huishoudenstoename volgens het 67-prognoseinterval op tot plus of min circa 33% ten opzichte van de huishoudensgroei in de trendprognose.

**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	Huishoudens-toename 2024 t/m 2030 in Trend	Afwijking huishoudens-toename Laag t.o.v. Trend	Afwijking huishoudens-toename Hoog t.o.v. Trend
Groningen	311.600	316.800	321.000	-5.200	4.200	8.400	-62%	50%
Friesland	315.300	318.100	320.400	-2.800	2.300	12.600	-22%	18%
Drenthe	233.000	234.100	235.300	-1.100	1.200	6.800	-16%	18%
Overijssel	554.300	559.500	564.200	-5.200	4.700	29.700	-18%	16%
Flevoland	210.500	212.500	214.500	-2.000	2.000	20.800	-10%	10%
Gelderland	1.028.300	1.038.000	1.048.000	-9.700	10.000	62.100	-16%	16%
Utrecht	684.400	692.000	699.000	-7.600	7.000	51.100	-15%	14%
Noord-Holland	1.532.100	1.555.600	1.583.900	-23.500	28.300	106.700	-22%	27%
Zuid-Holland	1.908.000	1.933.800	1.963.500	-25.800	29.700	125.900	-20%	24%
Zeeland	185.100	186.800	189.300	-1.700	2.500	4.400	-39%	57%
Noord-Brabant	1.276.700	1.290.900	1.307.600	-14.200	16.700	75.200	-19%	22%
Limburg	545.100	552.200	559.500	-7.100	7.300	1.400	-507%	521%
Nederland	8.784.300	8.890.400	9.006.100	-106.100	115.700	505.000	-21%	23%

**Tabel 3.4:** Aantal huishoudens in 2043 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	Huishoudens-toename 2024 t/m 2043 in Trend	Afwijking huishoudens-toename Laag t.o.v. Trend	Afwijking huishoudens-toename Hoog t.o.v. Trend
Groningen	300.700	313.400	324.500	-12.700	11.100	4.000	-318%	278%
Friesland	313.500	321.900	329.700	-8.400	7.800	16.000	-53%	49%
Drenthe	233.400	238.500	242.300	-5.100	3.800	11.000	-46%	35%
Overijssel	564.900	581.300	596.000	-16.400	14.700	52.000	-32%	28%
Flevoland	232.600	241.500	249.300	-8.900	7.800	52.000	-17%	15%
Gelderland	1.068.300	1.099.400	1.130.800	-31.100	31.400	126.400	-25%	25%
Utrecht	733.900	758.700	782.000	-24.800	23.300	122.100	-20%	19%
Noord-Holland	1.601.800	1.674.100	1.759.400	-72.300	85.300	232.500	-31%	37%
Zuid-Holland	1.993.800	2.077.900	2.168.500	-84.100	90.600	278.600	-30%	33%
Zeeland	180.400	186.600	193.400	-6.200	6.800	3.700	-168%	184%
Noord-Brabant	1.324.600	1.370.500	1.421.800	-45.900	51.300	159.000	-29%	32%
Limburg	513.900	533.600	554.600	-19.700	21.000	-19.900	-99%	106%
Nederland	9.061.700	9.397.200	9.752.200	-335.500	355.000	1.037.500	-32%	34%

## 3.3 Woondeals en plancapaciteit

### 3.3.1 Provinciale woondeals

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO 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. 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. Daarbij zij aangetekend, zoals eerder vermeld, dat in een beperkt aantal gemeenten de in 2024 opgeleverde woningen niet meer in de plancapaciteit zijn opgenomen<sup>8</sup>. Er treedt hierdoor een beperkte onderschatting van de plancapaciteit op.

De bruto plancapaciteit die voor de periode 2024 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 1.021.500 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 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.

Tabel 3.5: Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in provinciale woondeals afgesproken nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Bruto plancapaciteit Hard 2024 t/m 2030	Bruto plancapaciteit Zacht 2024 t/m 2030	Bruto plancapaciteit Totaal 2024 t/m 2030	aandeel hard in bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030	Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023 (Primos-definitie)	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2024 t/m 2030	Verhouding bruto plancapaciteit / bruto woondeals 2024 t/m 2030
	(a)	(b)	(c) = (a + b)	(a / c)	(d)	(e)	(f) = (d - e)	(c / f)
Groningen	9.200	15.800	25.000	37%	28.500	6.800	21.700	115%
Fryslân	11.100	13.300	24.400	45%	17.700	4.900	12.800	191%
Drenthe	6.600	11.800	18.400	36%	13.900	3.600	10.300	179%
Overijssel	24.000	31.800	55.800	43%	42.300	10.200	32.100	174%
Flevoland	6.900	19.000	25.900	27%	39.700	6.500	33.200	78%
Gelderland	41.300	85.800	127.100	32%	104.100	20.400	83.700	152%
Utrecht	39.500	52.800	92.300	43%	84.500	14.600	69.900	132%
Noord-Holland <sup>1</sup>	101.200	93.500	194.700	52%	183.600	31.400	152.200	128%
Zuid-Holland <sup>2</sup>	110.700	150.400	261.100	42%	247.900	37.900	210.000	124%
Zeeland	6.400	9.400	15.800	41%	16.500	3.800	12.700	124%
Noord-Brabant	61.400	86.400	147.800	42%	131.100	29.100	102.000	145%
Limburg	14.600	18.600	33.200	44%	26.600	9.300	17.300	192%
Nederland	432.900	588.600	1.021.500	42%	936.300	178.400	757.900	135%

1. Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan  
2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024; originele afspraak was 235.460 woningen

De verhouding tussen de geraamde bruto plancapaciteit en de volgens de woondeals nog te realiseren woningen komt daarmee op nationaal niveau op 135%. Per provincie zijn er verschillen in

<sup>8</sup> Het verwijderen van reeds opgeleverde woningen uit de plancapaciteit is conform de gemaakte afspraken in de Basisset 2.0. Veel gemeenten en provincies kunnen of hebben dit echter nog niet in hun inventarisaties verwerkt. Daarom is aangenomen dat de verwachte opleveringen in 2024 betrekking hebben op het gehele jaar 2024. De plancapaciteit voor het jaar 2024 wordt daardoor in beperkte mate onderschat.

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 Flevoland<sup>9</sup> (78%), Groningen (115%), Zuid-Holland (124%), Zeeland (124%) en Noord-Holland (128%) 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>10</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 3.6) laat zien dat deze herijking meer plancapaciteit vergt. Op nationaal niveau bedraagt de verhouding tussen plancapaciteit en de herijkte afgesproken productie 126%. In veel provincies wordt het streefpercentage van 130% niet gehaald. In het bijzonder is er meer plancapaciteit nodig in de provincies Flevoland, Groningen en Noord-Brabant waar de verhouding bruto plancapaciteit / herijkte woningbouwopgave respectievelijk 77%, 115% en 115% bedraagt.

**Tabel 3.6:** Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit en de in mei 2024 herijkte woningbouwopgave voor de periode 2022 t/m 2030 op provinciaal niveau; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030	Woondeals (2022 t/m 2030)	Actualiseren (herijking) woningbouwopgave	Woondeals volgens herijking afspraken (2022 t/m 2030)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023 (Primos-definitie)	Resterende bruto nieuwbouw volgens herijking afspraken (2024 t/m 2030)	Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b + c)	(e)	(f) = (d - e)	(a) / (f)
Groningen	25.000	28.500	0	28.500	6.800	21.700	115%
Fryslân	24.400	17.700	3.000	20.700	4.900	15.800	154%
Drenthe	18.400	13.900	2.300	16.200	3.600	12.600	146%
Overijssel	55.800	42.300	5.000	47.300	10.200	37.100	150%
Flevoland	25.900	39.700	500	40.200	6.500	33.700	77%
Gelderland	127.100	104.100	5.000	109.100	20.400	88.700	143%
Utrecht	92.300	84.500	3.000	87.500	14.600	72.900	127%
Noord-Holland	194.700	183.600	7.000	190.600	31.400	159.200	122%
Zuid-Holland	261.100	247.900	0	247.900	37.900	210.000	124%
Zeeland	15.800	16.500	0	16.500	3.800	12.700	124%
Noord-Brabant	147.800	131.100	26.000	157.100	29.100	128.000	115%
Limburg	33.200	26.600	3.000	29.600	9.300	20.300	164%
Nederland	1.021.500	936.300	54.800	991.200	178.400	812.800	126%

In vergelijking met de voorjaarsrapportage lijkt het verhoudingspercentage tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de herijkte woningbouwopgave iets gedaald, van 130% naar 126%. Daarbij dient echter aangetekend te worden dat de vergelijking bemoeilijkt wordt door methodische verschillen tussen de twee inventarisaties. De bruto plancapaciteit in het voorjaar is geraamd op basis van de geïnventariseerde netto plancapaciteit die verhoogd is met de verwachte

<sup>9</sup> Zoals eerder in deze rapportage gemeld heeft Almere voor de derde keer op rij ondeugdelijke cijfers aangeleverd. In tegenstelling tot eerdere rapportages is er gezien de lange periode van gebrekkige informatieaanlevering van afgezien om een schatting te maken op basis van de aanleveringen van najaar 2022. Vooral plannen voor de lange(re) termijn lijken te ontbreken in de Almeerse aanlevering.

<sup>10</sup> Ministerie van BZK, Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 4 juni 2024

sloop/vervangende nieuwbouw op basis van de Primos-trendraming. In de najaarsinventarisatie is uitdrukkelijk gevraagd om zowel de bruto plancapaciteit aan te leveren als het aantal te slopen woningen in plannen. Sloop/vervangende nieuwbouw lijkt in de plancapaciteit onderschat te worden (67.000 te slopen woningen in de komende twintig jaar).

Daarnaast speelt een rol dat de plancapaciteit voor het jaar 2024 in beperkte mate wordt onderschat omdat een aantal gemeenten/provincies (overigens conform afspraak) de in het eerste half jaar van 2024 opgeleverde woningen uit de plancapaciteit hebben verwijderd (zie voetnoot 8).

**Tabel 3.7:** Vergelijking ramingen bruto plancapaciteit voorjaar en najaar 2024 (2024 t/m 2030) in relatie tot herijkte woningbouwopgave; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit voorjaar 2024 en najaar 2024, bewerking ABF Research

	Resterende bruto nieuwbouw volgens herijking afspraken	Voorjaar 2024		Najaar 2024	
		Op basis van netto plancapaciteit en verwachte sloop geraamde bruto plancapaciteit	Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave	Raming bruto plancapaciteit	Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave
Groningen	21.700	28.200	130%	25.000	115%
Fryslân	15.800	26.400	167%	24.400	154%
Drenthe	12.600	16.400	130%	18.400	146%
Overijssel	37.100	61.200	165%	55.800	150%
Flevoland	33.700	43.900	130%	25.900	77%
Gelderland	88.700	132.900	150%	127.100	143%
Utrecht	72.900	95.600	131%	92.300	127%
Noord-Holland	159.200	217.500	137%	194.700	122%
Zuid-Holland	210.000	247.500	118%	261.100	124%
Zeeland	12.700	16.400	129%	15.800	124%
Noord-Brabant	128.000	142.000	111%	147.800	115%
Limburg	20.300	30.600	151%	33.200	164%
Nederland	812.800	1.058.600	130%	1.021.500	126%



### 3.3.2 Regionale woondeals

De provinciale woondeals zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voor de herijkte woningbouwafspraken op provinciaal niveau (mei 2024) geldt dat nog niet. In [Tabel 3.8](#) 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 3.8:** Vergelijking van geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in regionale woondeals afgesproken nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

	Bruto plancapaciteit Hard 2024 t/m 2030	Bruto plancapaciteit Zacht 2024 t/m 2030	Bruto plancapaciteit Totaal 2024 t/m 2030	aandeel hard in bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030	Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023 (Primos-definitie)	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2024 t/m 2030	Verhouding bruto plancapaciteit / bruto woondeals
	(a)	(b)	(c) = (a + b)	(a / c)	(d)	(e)	(f) = (d - e)	(c / f)
Groningen-Assen	7.700	16.500	24.200	32%	25.750	5.800	20.000	121%
Eemsdelta	2.600	100	2.700	96%	3.290	1.200	2.100	129%
Oost-Groningen	1.500	2.100	3.600	42%	3.850	800	3.000	120%
De Wadden	200	200	400	50%	490	200	300	133%
Leeuwarden	4.400	2.800	7.200	61%	5.680	1.700	4.000	180%
Noordoost Friesland	1.200	2.700	3.900	31%	2.660	700	2.000	195%
Noordwest Friesland	500	1.100	1.600	31%	1.090	500	600	267%
Zuidoost Friesland	2.200	4.200	6.400	34%	4.680	1.300	3.400	188%
Zuidwest Friesland	2.600	2.200	4.800	54%	3.130	500	2.600	185%
Zuid-Oost Drenthe	1.100	4.600	5.700	19%	4.420	1.500	2.900	197%
Zuid-West Drenthe	2.900	4.300	7.200	40%	5.060	1.100	4.000	180%
Twente	12.400	11.600	24.000	52%	14.100	4.900	9.200	261%
West-Overijssel	11.600	20.100	31.700	37%	28.200	5.200	23.000	138%
Flevoland	3.700	2.500	6.200	60%	8.340	1.900	6.500	95%
Amersfoort	6.200	12.000	18.200	34%	17.730	4.700	13.100	139%
Foodvalley	10.400	12.800	23.200	45%	25.380	3.300	22.100	105%
Achterhoek	2.400	9.700	12.100	20%	8.390	1.800	6.600	183%
Arnhem-Nijmegen	17.800	33.000	50.800	35%	33.000	7.500	25.500	199%
Stedendriehoek	4.400	15.200	19.600	22%	17.230	2.600	14.700	133%
Noord-Veluwe	4.900	6.700	11.600	42%	12.730	2.300	10.400	112%
Rivierenland	5.200	10.600	15.800	33%	12.940	2.400	10.500	150%
U10 / Regio Utrecht	29.900	38.600	68.500	44%	61.170	10.500	50.700	135%
Metropoolregio Amsterdam	89.000	85.200	174.200	51%	175.000	29.600	145.400	120%
Noord-Holland-Noord	15.400	24.700	40.100	38%	40.000	6.400	33.600	119%
SwR Zuid-Holland Zuid	12.500	17.000	29.500	42%	20.790	4.500	16.200	182%
Haaglanden	29.000	57.900	86.900	33%	74.450	11.500	63.000	138%
Holland Rijnland	19.200	21.800	41.000	47%	39.060	7.300	31.800	129%
Midden-Holland	8.500	6.900	15.400	55%	19.820	3.100	16.700	92%
Regio Rotterdam	41.400	46.900	88.300	47%	93.780	11.500	82.300	107%
Zeeland	6.400	9.400	15.800	41%	16.500	3.800	12.700	124%
Sted. Regio Breda-Tilburg	19.100	25.400	44.500	43%	42.910	9.400	33.500	133%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	14.900	20.200	35.100	42%	33.430	7.600	25.900	136%
West-Brabant West	4.400	10.600	15.000	29%	9.640	2.800	6.800	221%
Zuidoost-Brabant	23.000	30.200	53.200	43%	45.130	9.300	35.900	148%
Limburg	14.300	18.500	32.800	44%	26.550	9.200	17.300	190%
Nederland	432.900	588.300	1.021.200	42%	936.370	178.400	758.300	135%

# Bijlagen



# Bijlage A: Basisset 2.0



---

## **Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)**

vastgesteld in BO VRO mei/juni 2024

## Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)

Woningbouwplannen dienen met onderstaande kenmerken aangeleverd te worden:

Onderwerp/ kenmerk	Bron	Gevraagde gegevens en definitie(s)
<b>Algemeen</b>		
<b>jaar- of meerjaren-rapportage</b>	n.v.t.	De aantallen dienen voor de komende 20 jaar gerapporteerd te worden. Op jaarniveau voor de komende 10 jaar en voor de 10 jaar daarna geaggregeerd over twee vijftiaarsperioden.
<b>locatie</b>	gemeente	Van ieder woningbouwplan dient de locatie met een polygoon zo nauwkeurig mogelijk aangegeven te worden. Indien het woningbouwplan in de loop van de tijd nauwkeuriger contouren krijgt, dan dienen de geocoördinaten (de polygoon) overeenkomstig aangepast te worden.
<b>schaalniveau</b>	n.v.t.	Woningbouwplannen dienen ongeacht het schaalniveau te worden aangeleverd, dus ook woningbouwplannen met slechts één woning. Gemeenten die met hun provincie afspreken kleine woningbouwplannen met minder dan 12 bruto toevoegingen niet individueel aan te leveren, kunnen deze 'kleine plannen' geaggregeerd als één woningbouwplan aanleveren. Dit conform artikel 9 van het dataprotocol. Hierbij wordt de locatie van het gemeentehuis als polygoon ingevuld.
<b>Vertrouwelijkheid</b>	gemeente	Woningbouwplannen zijn in principe niet vertrouwelijk. De gemeente kan echter bij een woningbouwplan met een zachte planstatus aangeven of het toch om een vertrouwelijk woningbouwplan gaat. Zodra alle onderdelen van de basisset met betrekking tot het zachte woningbouwplan bij omwonenden bekend zijn, mag een woningbouwplan niet meer het label vertrouwelijk krijgen. Dit conform artikel 6 van het dataprotocol.
<b>Aantallen woningen</b>		
<b>bruto plancapaciteit</b> In totaal aantal	Gemeente	Het totaal aantal woningen dat binnen het woningbouwplan volgens de planning gerealiseerd gaat worden. Realisatie kan door middel van nieuwbouw, transformatie, splitsing of een combinatie van deze. Enkel zelfstandige woningen tellen mee.
<b>Sloop</b> In totaal aantal	Gemeente	Het totaal aantal woningen dat binnen het woningbouwplan volgens de planning gesloopt gaat worden.
<b>Netto plancapaciteit</b> In totaal aantal	databaseerder	Het totaal aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen minus het aantal geplande te onttrekken bestaande woningen.
<b>Fasering</b> Per jaar	Gemeente	De aantallen bruto plancapaciteit per jaar van oplevering. Voor de eerstvolgende 10 jaar per jaar. Voor de 10 jaar daarna over twee vijftiaarsperioden.

Plankenmerken		
<b>plantype</b> kies 1 dominant plantype	gemeente	Aangegeven dient te worden welk plantype het meest dominant is binnen het woningbouwplan. Hierbij kan uit onderstaande typen gekozen worden. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Uitbreiding overig: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 11 of minder woningen worden gerealiseerd waardoor buiten het bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad toeneemt.</li> </ul>
<b>Planologische planstatus</b> Kies 1 planologische planstatus	gemeente	Per woningbouwplan dient te worden aangegeven in welke categorie (1A tot en met 4B) het woningbouwplan valt. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk.</li> <li>- 1B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.</li> <li>- 2A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.</li> <li>- 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.</li> <li>- 1C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.</li> <li>- 2C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.</li> <li>- 3 Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad OF het omgevingsplan of projectbesluit is in voorbereiding (ambtelijke start).</li> <li>- 4A Potentieel, visie: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&amp;W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding,</li> </ul>

		<p>maar het woningbouwplan is <i>wel</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4B Potentieel, idee: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&amp;W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is <i>niet</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.</li> </ul> <p>Harde woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1A, 1B, 2A en 2B. Zachte woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1C, 2C, 3, 4A en 4B.</p> <p>Soms wordt er bij gemeenten, corporaties en marktpartijen aan woningbouwplannen gewerkt zonder dat het college van B&amp;W zich daarover al positief heeft uitgesproken, of dat er een concrete locatie op het oog is. Om gemeenten eenduidigheid aan te krijgen krijgen dergelijke woningbouwplannen in de basisset ook een categorie toegewezen. Deze categorieën zijn bedoeld voor de eigen gemeentelijke administratie en hoeven niet bij de provincie te worden aangeleverd. Woningbouwplannen uit categorie 5A en 5B tellen niet mee als plancapaciteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5A Ambtelijk met locatie: Het woningbouwplan heeft <i>wel</i> een locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&amp;W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.</li> <li>- 5B Ambtelijk zonder locatie: Het woningbouwplan heeft <i>nog geen</i> locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&amp;W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.</li> </ul>
<b>Gerealiseerd</b> Ja of nee	Gemeente	Een woningbouwplan is gerealiseerd wanneer alle woningen binnen het woningbouwplan de volgende BAG-status hebben: Verblijfsobject met woonfunctie BAG status 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'Verbouwing verblijfsobject'. Een gerealiseerd woningbouwplan wordt éénmalig aangeleverd.
<b>Vervallen</b> Ja of nee	Gemeente	Een vervallen woningbouwplanplan is een plan waar bij de gemeente heeft besloten de ontwikkeling niet door te zetten. Dit zijn geen plannen die op pauze staan, maar plannen waar niet meer aan gewerkt kan worden. Een vervallen plan wordt bij verval nog éénmaal aangeleverd met dit label en zal niet meer meetellen met de plancapaciteit.
<b>Woningkenmerken: eigendom, type, prijssegment, tijdelijke woningen, woningen geschikt voor ouderen</b>		
<b>Woningtype, meergezins- of eengezins</b> In bruto aantal	Gemeente	De verdeling in absolute aantallen van het totaal aantal (bruto) te bouwen woningen dient te worden aangegeven. Onderscheid dient gemaakt te worden tussen meergezinswoningen, eengezinswoningen en onbekend. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meergezinswoningen: woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormen.</li> <li>- Eengezinswoningen: woningen die tevens een geheel pand vormen.</li> <li>- Onbekend: het woningtype is vooralsnog onbekend.</li> </ul>
<b>Woningtype, tijdelijke woningen</b> In bruto aantal	gemeente	Aangegeven dient te worden in bruto aantallen hoeveel woningen tijdelijke woningen betreffen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal tijdelijke woningen</li> </ul> <p>Tijdelijke woning: Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit.</p>

		<p>Permanente kwaliteit: Voldoet minimaal aan de eisen nieuwbouw, zoals gedefinieerd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). (<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297</a>)</p> <p>Tijdelijke kwaliteit: Dit zijn woningen die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het BBL (termijn van ten hoogste 15 jaar). (<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297</a>)</p>
<p><b>Woningen geschikt voor ouderen</b> In bruto aantal en ja/nee</p>	gemeente	<p>Aangegeven dient te worden in absolute aantallen in hoeverre binnen het woningbouwplan sprake is van nultredewoningen, nultredewoningen in een geclusterde woonvorm of nultredewoningen in een geclusterde woonvorm die tevens zorggeschikt zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Totaal aantal nultredewoningen <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan aantal nultredewoningen in een geclusterde woonvorm <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Waarvan aantal zorggeschikte woningen</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Aantal overige woningen geschikt voor ouderen</li> <li>- De gemeente heeft de woningen in een geclusterde woonvorm voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee)</li> <li>- De gemeente heeft de woonzorgwoningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee)</li> </ul> <p><i>Nultredewoning</i> Nultredewoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredewoning.</p> <p><i>Geclusterde woonvorm</i> Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredewoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen*. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.</p> <p>Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.</p> <p><i>Zorggeschikte woning</i> Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredewoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredewoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht**. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.</p> <p>Overige woningen geschikt voor ouderen: invulling naar eigen inzicht gemeente.</p>

		<p>*Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, wordt uitgegaan van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bv. kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nulredenwoning.</p> <p>**Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden.</p>
<p><b>Prijssegment en eigendom</b> in bruto aantal</p>	Gemeente	<p>Aangegeven dient te worden in absolute aantallen hoeveel woningen vallen in de categorieën betaalbare koopwoningen (Rijksgrens), sociale huurwoningen door marktpartijen, sociale huurwoningen door woningcorporaties, middenhuurwoningen door marktpartijen, middenhuurwoningen door woningcorporaties, het aantal overige woningen en het aantal woningen waarvan prijssegment of eigendom (nog) onbekend zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal koopwoningen binnen de Rijksgrens betaalbare koop</li> <li>- Aantal sociale huurwoningen door corporaties</li> <li>- Aantal middenhuurwoningen door corporaties</li> <li>- Aantal sociale huurwoningen door de markt             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan met instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar en verhuurd aan de DAEB-doelgroep</li> </ul> </li> <li>- Aantal middenhuurwoningen door de markt             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan met een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar</li> </ul> </li> <li>- Aantal woningen buiten de gedefinieerde categorieën (overig)</li> <li>- Aantal woningen met onbekend prijssegment of eigendom</li> </ul> <p><i>Rijksgrens betaalbare koop</i> Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens is voor 2024 vastgesteld op € 390.000. Deze wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).</p> <p><i>Sociale huurwoning</i> Dit gaat om huurwoningen met een huurprijs tot en met 879,66 euro. Deze grens betreft de grens voor 2024. Deze grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie. Sociale huur gerealiseerd door marktpartijen telt in de landelijke doelstelling enkel mee in het aandeel sociale huur indien er een instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar geldt en wanneer de woningen worden verhuurd aan de DAEB doelgroep. Daarom moet zowel aangegeven worden hoeveel huurwoningen onder de genoemde huurgrens door de markt gepland zijn in het woningbouwplan, als ook hoeveel woningen daarvan aan deze extra eisen voldoen.</p> <p><i>Middenhuurwoning</i> Middenhuurwoningen zijn woningen waarvan de huurprijs hoger is dan 879,66 euro maar lager of gelijk aan 1.157,95 euro. Deze huurgrenzen betreffen de grenzen voor 2024. Deze grenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie. Voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028, geldt dat de woning als middenhuurwoning mag worden meegerekend als de huurprijs niet meer is dan de genoemde bovengrens plus een opslag van 10%, ongeacht het aantal WWS punten van de woning. Een middenhuurwoning telt voor de landelijke doelstelling enkel mee wanneer er een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar geldt.</p>



# Bijlage B: Toelichting op aanleveringen en verwerking

## Groningen

De provincie heeft de afzonderlijke bestanden van gemeenten doorgeleverd. Deze verschillen onderling enigszins in samenstelling, waardoor de cijfers per gemeente apart verwerkt moesten worden. De gemeente Het Hogeland heeft geen geactualiseerde cijfers aangeleverd. Voor deze gemeente is teruggerepen op de voorjaarsinventarisatie.

De gemeenten Groningen en Veendam hebben een GIS-bestand met de plangebieden aangeleverd. De gemeenten Oldambt en Westerwolde hebben een groot deel van de locaties voorzien van een X/Y-coördinaat.

In Eemsdelta zijn er 'tijdelijke woningen' vanwege de versterkingsopgave. De gemeente gaat er vanuit dat er bij de (geplande) opheffing van de tijdelijke huisvesting op deze locaties plancapaciteit ontstaat.

## Friesland

De provincie heeft uitsluitend cijfers over plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd. Er wordt nagegaan welke aanvullende afspraken er met gemeenten gemaakt moeten worden om te voldoen aan het dataprotoocol.

De meest gemeenten hebben onlangs een actualisatieslag gemaakt in de planmonitor. Alleen Ameland en Weststellingwerf hebben dit niet of heel beperkt gedaan (betreft data van maart '24). Extractiemoment van de geleverde gegevens is 24 oktober 2024.

Het gebruikte systeem laat niet toe om opleveringen in het lopende jaar (2024) te verwerken.

Hoewel de velden over tijdelijke en zorgwoningen ondertussen beschikbaar zijn, zijn deze nog niet door alle gemeenten gevuld. Er is geen registratie van vervallen plannen.

Prijsklassen sluiten aan bij de woondeals. Laag- en middensegment huur met instandhoudingsplicht wordt niet geregistreerd.

## Drenthe

De provincie heeft op planniveau aangeleverd. Er zijn per gemeente GIS-bestanden geleverd, die echter deels niet te koppelen zijn aan de planinformatie. Extractiemoment van de geleverde data is 23-10-2024.

De planologische status komt niet overeen met de basisset 2.0. ABF heeft de aangeleverde 7-deling 'vertaald' naar de 9-deling. Op de vraag van ABF aan de provincie over het verschil tussen

“potentiële ontwikkellocatie” en “Woningbouwplan niet genoemd in (woon/structuur)visie” is geen antwoord ontvangen. Als het bij potentiële ontwikkellocaties gaat om ambtelijke plannen waar B&W zich nog niet positief over heeft uitgesproken dan betreft het volgens de Basisset een ‘plan’ dat niet in de inventarisatie plancapaciteit dient te worden opgenomen (Er dient een locatie te zijn en een B&W principeakkoord). ABF heeft aangenomen dat het om plannen met status 4B gaat. Conform de basisset 2.0 zijn er door de provincie een aantal extra onderdelen uitgevraagd (seniorwoningen, verplaatsbare woningen en verdiepende inzichten in de prijsklasse en eigenaar van de woning). Omdat de nieuwe basisset pas in september met gemeenten is gedeeld konden gemeenten nog niet voldoen op zo'n korte termijn aan deze informatiebehoefte voldoen. De verwachting is dat er betere inzichten worden gegeven bij de volgende plancapaciteit uitvraag. Vertrouwelijke plannen zijn geaggregeerd per gemeente aangeleverd.

## Overijssel

De provincie heeft een GIS-bestand en informatie op planniveau aangeleverd. Er is geen volledige actualiseringsronde geweest. Sinds de voorjaarsmeetronde hebben gemeenten nog enkele wijzigingen doorgevoerd die verwerkt zijn, maar gemeenten zijn niet actief benaderd. Dit betekent dat de geplande woningen voor 2024 in het eerste halfjaar al gerealiseerd kunnen zijn. Dit betekent ook dat de prijsgrenzen van de vorige meetronde zijn aangehouden: betaalbare huur is tot €355.000, laaghuurgrens is €808,06 en middenhuurgrens is €1.000.

De invulvelden ouderenwoningen waren optioneel, dus alle categorieën ouderenwoningen zijn vermoedelijk niet volledig in beeld.

De aantallen tijdelijke woningen en ouderenwoningen per plan, niet per plan-jaar. Onbekend is hoeveel van deze woningen inmiddels gerealiseerd zijn.

Laagsegmenthuur kan verdeeld worden naar eigendom van corporaties en eigendom van marktpartijen, maar het is niet bekend of het marktpartijen zijn met instandhoudingsplicht. Verdeling middenhuur over type opdrachtgever is niet bekend.

Alle plannen die in de planregistratie zijn opgevoerd, zijn openbaar. Daarnaast worden gemeenten gevraagd naar de totale zachte plancapaciteit is. Deze aantallen zijn bijgevoegd, en kennen een verdeling naar drie planperiodes. ABF heeft deze naar rato naar jaren omgerekend.

Vervallen plannen zijn niet opgenomen. Er is nog geen betrouwbare registratie hiervan beschikbaar.

## Flevoland

Voor de ZUND-gemeenten zijn alle openbare woningbouwplannen aangeleverd. Er worden verwerkersovereenkomsten met de individuele gemeentes opgesteld en in de volgende inventarisatie zullen ook de vertrouwelijke woningbouwplannen (geaggregeerd) aangeleverd worden.

Er zijn twee woningbouwplannen in: Zeeheldenwijk – Uitwerking (1088 woningen in Urk) en Hanze-kwartier - Binnenhaven/De Lage Vaart/Energieweg/Handelsweg (300 woningen in Dronten), waarvan het nog niet duidelijk is wanneer de woningen zullen worden opgeleverd. Voor deze 2 plannen is geen jaarplanning ingevuld. ABF heeft, op basis van voor de gemeente Urk uitgevoerde opdrachten, aangenomen dat er vanaf 2026 jaarlijks 100 woningen in het plan Zeeheldenwijk-Uitwerking

worden opgeleverd. In de periode 2033 t/m 2038 resteren er dan 288 woningen in dit project. De woningen in het project in Dronten zijn bij fasering onbekend opgenomen.

Verdeling van plannen voor laag- en middensegment naar opdrachtgever zijn niet bekend.

Via de inventarisatie van de MRA/Noord-Holland zijn gegevens voor Almere en Lelystad aangeleverd. De levering van Almere is verre van compleet en niet altijd plausibel.

## Gelderland

De Planregistratie Wonen Gelderland (datum export 1 oktober) is aangeleverd op gemeenteniveau. Daarnaast zijn de openbare plannen geleverd, inclusief GIS-bestand met polygonen.

Er is nog geen beeld van de gerealiseerde woningen in 2024. De cijfers over de plancapaciteit jaar 2024 gaan dus over het hele jaar 2024.

Het gaat voor een groot deel om dezelfde gegevens die ook in het voorjaar 2024 zijn aangeleverd met een aantal bijstellingen.

In het voorjaar is voor het eerst gevraagd naar de plannen rondom wonen en zorg (volgens de driedeling basisset 2.0). Deze items (nultreden, geclusterd, zorggeschikt) waren in de uitvraag in het voorjaar niet als verplichte velden gesteld (oefenronde). Hierdoor is het beeld niet compleet (en is er ook niet helemaal volgens huidige werkwijze basisset 2.0 ingevuld). Hetzelfde geldt voor de aantallen bij tijdelijke woningen.

De gevraagde vierdeling bij laag- en middensegmentuur zijn niet in het informatiesysteem opgenomen. Ook deze cijfers zijn niet volledig, en daarmee matig betrouwbaar.

## Utrecht

**Bron/peildatum:** Planregistratie Wonen provincie Utrecht d.d. 21 oktober 2024.

Er is een GIS-bestand geleverd met openbare plannen. Alle (openbare en vertrouwelijke) plannen uit de Planregistratie Wonen zijn meegeteld. De vertrouwelijke plannen zijn getotaliseerd per gemeente 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.

Het eigendom van huurwoningen, met name het aantal corporatiewoningen, is uitgevraagd aan de gemeenten. De datakwaliteit is moeilijk in te schatten. De inschatting is dat het overgrote deel van de geplande sociale huur (>90%) in eigendom van een corporatie is.

Woningen geschikt voor ouderen en tijdelijke woningen zijn variabelen die in de najaarsuitvraag 2024 onder de aandacht zijn gebracht, maar lijken nog niet voldoende gevuld, waardoor de data niet eenduidig en betrouwbaar 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 najaarsuitvraag 2024 niet specifiek naar sloopcijfers gevraagd.

De verwachte opleveringen in vertrouwelijke plannen zijn gebundeld per gemeente aangeleverd in de fasering 2024/2025, 2026 t/m 2030, 2031 t/m 2035, 2036 t/m 2040, na 2041. Deze zijn door ABF naar rato over de jaren verdeeld.

## **Noord-Holland**

Er is een Excel-bestand geleverd met gis-informatie in tekst-formaat (werking nog niet getest). De provincie meldt dat de gemeente Amsterdam geen actualisatie ten opzichte van het voorjaar heeft uitgevoerd. De overige gemeenten wel. Amsterdam registreert uitsluitend start bouw. Aangenomen is dat de gemiddelde bouwtijd twee jaar bedraagt. Voor de jaren 2024 en 2025 is door ABF aangenomen dat er vanuit eerder gestarte projecten 6.000 (2024) en 4.000 (2025) woningen worden opgeleverd (op basis van de rapportage Stand van zaken Woningbouwplan, 1 juli 2024).

Daarnaast houdt Amsterdam er een eigen systematiek op na om plannen in harde en zachte plannen te verdelen. Voor zover bekend zijn in Amsterdam plannen als “planologisch hard” bestempeld als zij fase 3 van het Plaberum 2017 (Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen, hebben doorlopen. Het bestemmingsplan vaststellen (en de realisatie) vindt in fase 4 plaats.

## **Zuid-Holland**

De provincie heeft, voor zover dat op dit moment op basis van (werk)afspraken met de regio's en gemeenten in Zuid-Holland kan, in lijn met de interbestuurlijke afspraken over het dataprotocol en de basisset 2.0 voor de landelijke monitoring voortgang woningbouw uit het BO VRO van respectievelijk april, mei en juni 2024 een dataset aangeleverd met gegevens van alle bij de provincie Zuid-Holland bekende niet-vertrouwelijke oftewel 'openbare' en vertrouwelijke plannen. In de openbare plannen is 58% van de plancapaciteit opgenomen. Iets minder dan de helft van de plancapaciteit is 'vertrouwelijk' en is geaggregeerd op gemeenteniveau aangeleverd.

Zuid-Holland meldt de bestaande (werk)afspraken met de gemeenten in Zuid-Holland naar aanleiding van het dataprotofol waar nodig en mogelijk te wijzigen. Daarvoor gaat de provincie nog het gesprek met de regio's en gemeenten in Zuid-Holland aan. Totdat er met gemeenten overeenstemming over gewijzigde (werk)afspraken is bereikt, wordt er in lijn met het uitdrukkelijke verzoek van regio's en gemeenten in Zuid-Holland op 11 mei 2023 in het kader van de Regionale Realisatie-agenda's van openbare plannen wel de plannaam maar niet de locatieduiding (Zuid-Holland heeft dus geen GIS-bestand aangeleverd). Het betreft de stand vanaf 1 januari 2024 geactualiseerd tot aan het extractiemoment van 1 oktober 2024.

In lijn met de bestaande (werk)afspraken met de gemeenten in Zuid-Holland bevat het tabblad planniveau verder alleen gegevens van de plannen uit de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woningbouwprogramma's die gemeenten als 'openbaar' oftewel niet-vertrouwelijk hebben aangemerkt, op planniveau. Het gaat dan om plannen uit de regionale woningbouwprogramma's die Gedeputeerde Staten in 2024 hebben vastgesteld. Het tabblad gemeenteniveau bevat de gegevens van de vertrouwelijke plannen uit die vastgestelde regionale woningbouwprogramma's op gemeenteniveau. Daarnaast bevat dit tabblad ook de overige plannen die zijn geïnventariseerd maar nog niet beoordeeld en waarvan nog onbekend is of Gedeputeerde Staten (de programma's in) deze plannen in de toekomst zullen vaststellen.

Gegevens mogen alleen op regionaal niveau worden gepubliceerd. Als een ander gebiedsniveau dan regionaal noodzakelijk is, mag dit alleen in overleg met de provincie gebeuren.

## Noord-Brabant

Er zijn uitsluitend gegevens op gemeenteniveau geleverd. De provincie verzamelt al jarenlang via de zogeheten "woningbouwmatrix" planinformatie op planniveau van gemeenten. Het betreft de stand op 23 okt. 2024, oftewel de update 2024 (De provincie vraagt een en ander één keer per jaar uit). Qua juridische status wijkt de indeling af van de Basisset 2.0 en wordt er geen 9-deling gebruikt maar een 5-deling, waaruit wel harde en zachte plancapaciteit is af te leiden. Ook de 6-deling qua plantype wordt niet gehanteerd. Er wordt uitsluitend onderscheid gemaakt tussen inbreiden en uitbreiden. ABF heeft deze opgenomen onder 'verdichting' respectievelijk 'uitbreiding uitleg'. Er is geen fasering naar de verwachte opleverjaren 10 x 1 jaar en 2 x 5 jaar geleverd, maar verwachte opleveringen naar 2 x 5 jaar + (rest)capaciteit na 2033. ABF heeft deze naar rato over de jaren verdeeld.

## Zeeland

Heeft een actuele uitdraai en GIS-bestand met polygonen aangeleverd (peildatum 30-10-2024). In verband met ziekte kon alleen een ruw databestand geleverd worden. ABF heeft dit bewerkt. Plannen met de status 'vervallen' en 'gereed' zijn verwijderd. Qua periodisering zijn uitsluitend begin- en eindjaar van de verwacht opleveringen in een project beschikbaar. Het beginjaar is standaard op minimaal 2024 gesteld. Vervolgens is op basis van begin en eindjaar de restcapaciteit in een project naar rato over de opleverjaren verdeeld.

Qua prijssegmentering is bij wijze van benadering de verdeling zoals die bekend is (bij aanvang van het project) toegepast op de restcapaciteit.

## Limburg

De provincie heeft een complete dataset inclusief GIS-bestand aangeleverd. De peildatum is 31-12-2023, er is geen actualisatie beschikbaar.

“Juli t/m december 2024” is niet beschikbaar. Het aantal in 2024 (inclusief eerste helft) is ingevuld, omdat er nog een jaarlijkse updatecyclus is.

In de Plancapaciteitsmonitors Limburg worden zorgsoort en zorgdoelgroep geregistreerd.

Voor “woningen geschikt voor ouderen” is gefilterd op zorgdoelgroep ouderen(-zorg). Gehandicaptenzorg en GGZ zijn uitgesloten.

Voor “nultredenwoningen” is de som van de zelfstandige, zorggeschikte woningen genomen, bestaande uit 3 zorgsoorten:

- Verzorgend/aanleunwoning
- Zorggeschikte grondgebonden woningen (bungalows)
- Zorggeschikte gestapelde woningen (appartement met lift)

Onzelfstandige woonzorgeenheden (intramuraal en beschermd) zijn uitgesloten.

Bij “waarvan geclusterde woonvorm” is het aantal “verzorgend/aanleunwoningen” ingevuld.

Bij “waarvan zorggeschikt” is de som van het aantal “zorggeschikte eengezinswoningen” en “zorggeschikte meergezinswoningen” genomen.

Er wordt een afwijkende middenhuurgrens van 1.000 euro gehanteerd, omdat dit bedrag in de definitie van “betaalbare segment” in de Woondeal Limburg is vastgelegd.

Er wordt een extra optie “combinatie” gebruikt, d.w.z. een combinatie van (overwegend één van) deze drie inbreidingstypen: pandtransformatie, herstructurering of verdichting. In de verwerking door ABF is combinatie onder “onbekend” opgenomen.

Instandhoudingsplicht wordt nog niet geregistreerd, daarom is alleen de kolom “Marktpartijen zonder instandhoudingsplicht” ingevuld.

