

Effectief planaanbod en nationale bouwambities

Een verkenning onder twaalf provincies

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

April 2019

Effectief planaanbod en nationale bouwambities

Een verkenning onder twaalf provincies

Diane Stiemer
Nicole van Egmond-Smit

Inhoudsopgave

Samenvatting	7
1 Inleiding	17
2 Groningen	19
2.1 Huishoudensgroei	19
2.2 Groei, ambitie en plannen	19
2.3 Kwalitatieve aspecten	21
3 Friesland	23
3.1 Huishoudensgroei	23
3.2 Groei, ambitie en plannen	23
3.3 Kwalitatieve aspecten	25
4 Drenthe	27
4.1 Huishoudensgroei	27
4.2 Groei, ambitie en plannen	27
5 Overijssel	31
5.1 Huishoudensgroei	31
5.2 Groei, ambitie en plannen	31
5.3 Kwalitatieve aspecten	33
6 Flevoland	35
6.1 Huishoudensgroei	35
6.2 Groei, ambitie en plannen	35
6.3 Kwalitatieve aspecten	37
7 Gelderland	39
7.1 Huishoudensgroei	39
7.2 Groei, ambitie en plannen	39
7.3 Kwalitatieve aspecten	41
8 Utrecht	43
8.1 Huishoudensgroei	43
8.2 Groei, ambitie en plannen	43
9 Noord-Holland	47
9.1 Huishoudensgroei	47
9.2 Groei, ambitie en plannen	47
9.3 Kwalitatieve aspecten	49
10 Zuid-Holland	53
10.1 Huishoudensgroei	53
10.2 Groei, ambitie en plannen	53
10.3 Kwalitatieve aspecten	55
11 Zeeland	57
11.1 Huishoudensgroei	57
11.2 Groei, ambitie en plannen	57
11.3 Kwalitatieve aspecten	59

12	Noord-Brabant	61
12.1	Huishoudensgroei	61
12.2	Groei, ambitie en plannen	61
12.3	Kwalitatieve aspecten	63
13	Limburg	65
13.1	Huishoudensgroei	65
13.2	Groei, ambitie en plannen	65
13.3	Kwalitatieve aspecten	67
Bijlage A	COROP-indeling 2019	69

Samenvatting

De oplopende spanning op de woningmarkt in de afgelopen jaren wijst erop dat de woningvraag zich krachtiger heeft ontwikkeld dan het woningaanbod. Mede tegen deze achtergrond heeft het kabinet een Nationale Woonagenda opgesteld die woningvraag en woningaanbod in de komende jaren beter in balans moet brengen. Op verzoek van Bouwend Nederland heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) de actuele situatie op de woningmarkt tegen het licht gehouden en gekeken naar de verwachte woningvraag en de verhouding hiervan met het verwachte woningaanbod in de periode 2019-2024. De ontwikkelingen zijn verkend op zowel nationaal als op provinciaal niveau. De volgende vragen komen in deze rapportage aan bod.

- Wat is er feitelijk aan woningbouw gerealiseerd in de laatste jaren en hoe verhoudt zich dit tot de ambities vanuit de Nationale Woonagenda?
- Hoe kan het ambitieniveau van de Nationale Woonagenda worden beoordeeld tegen de achtergrond van de verwachte uitbreidings- en vervangingsvraag in de periode 2019-2024?
- Wat betekent uitvoering van de ambities in de Nationale Woonagenda vervolgens voor de balans op de woningmarkt in de komende jaren?
- Welke acties kunnen worden ondernomen om tijdig voldoende, kwalitatief geschikt aanbod te realiseren?

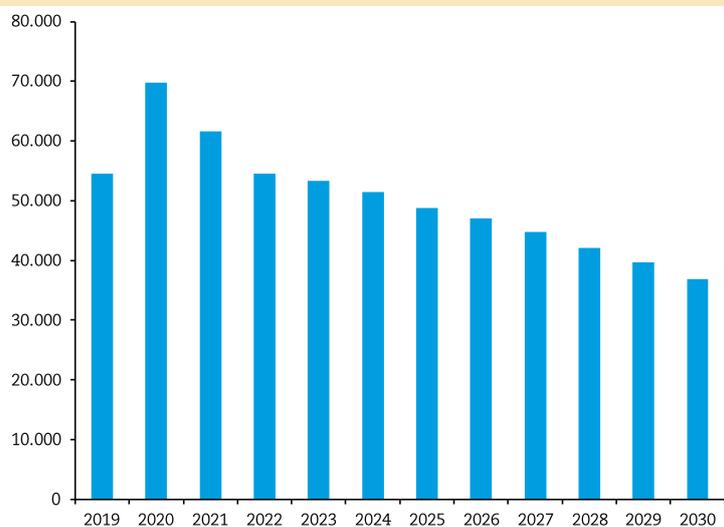
Aantal huishoudens neemt met 350.000 toe in de periode 2019-2024

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in Nederland naar verwachting met 350.000 (4,6%) (figuur 1). In aantallen huishoudens is de groei het hoogst in Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant, terwijl de groei relatief het sterkst is in Flevoland, Utrecht en Noord-Brabant. In Zeeland, Limburg en Groningen is de groei bescheiden en in enkele regio's binnen deze provincies is sprake van krimp. Op de langere termijn tot 2030 groeit het aantal huishoudens landelijk naar verwachting met ruim 650.000 (8,7%) en is de regionale verhouding ongeveer hetzelfde als in de periode tot 2024 (figuur 2).

Vervangingsvraag van bijna 90.000 woningen tot 2025

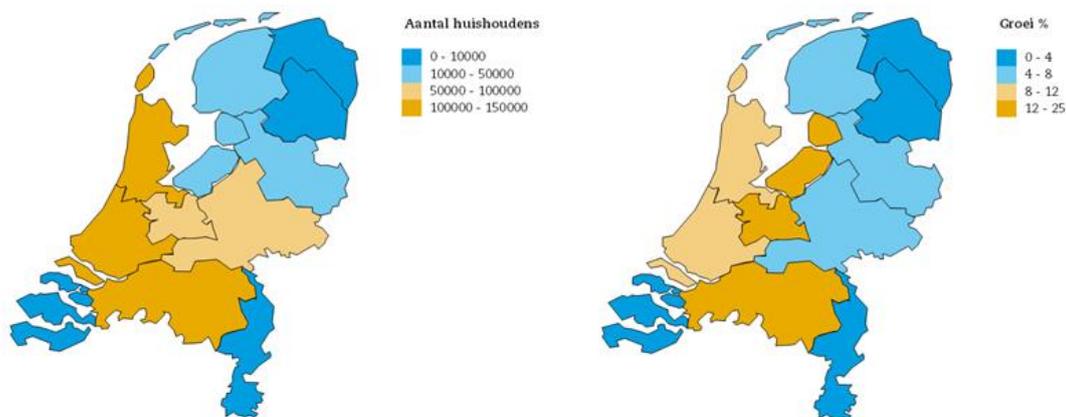
Naast de uitbreidingsvraag van de woningvoorraad als gevolg van huishoudensgroei is er behoefte aan vervanging van bestaande woningen die niet meer aan de bestaande eisen voldoen. De vervangingsvraag is afhankelijk van de kwaliteit van de woningvoorraad in een regio en wordt onder andere bepaald door het aandeel sociale huurwoningen en het bouwjaar. Tijdens de crisis is het aantal woningen dat werd vervangen bijna gehalveerd, maar de verwachting is dat dit de komende jaren geleidelijk weer zal toenemen. In de periode tot 2025 worden in totaal dan ongeveer 88.000 woningen vervangen, waarbij het aantal geleidelijk oploopt van 10.000 in 2019 naar 18.000 in 2024. In Groningen (1,9%) en Noord- en Zuid-Holland (beiden 1,5%) is de vervangingsvraag relatief hoog, terwijl deze in Flevoland (0,1%) en Drenthe (0,6%) veel lager is (tabel 1). Flevoland vormt op dit gebied een uitzondering ten opzichte van andere provincies vanwege de relatief jonge en kwalitatief goede woningvoorraad.

Figuur 1 Huishoudensgroei in Nederland, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

Figuur 2 Huishoudensgroei in aantallen en als groeipercentage ten opzichte van het niveau van 2018, naar provincie, 2019-2030



Bron: EIB

Woningbouwproductie blijft vooral in Utrecht en Zuid-Holland sterk achter bij de ambitie vanuit de Nationale Woonagenda

In 2018 is het Ministerie van Binnenlandse Zaken met marktpartijen de Nationale Woonagenda 2018-2021 overeengekomen met als doel om het woningtekort terug te dringen. Hierin is de ambitie uitgesproken om tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen te bouwen. Hoe verhoudt zich dit nu tot de woningbouwproductie die daadwerkelijk tot stand is gekomen de laatste jaren? Uit tabel 1 kan worden afgeleid dat de woningbouwproductie de laatste jaren in de lift zit, maar ook dat de productie in het afgelopen jaar nog steeds met ongeveer 10.000 woningen achterblijft bij de

ambities uit de Nationale Woonagenda. Met name in Zuid-Holland en Utrecht, waar de druk op de woningmarkt hoog is, blijft de productie sterk achter bij de ambitie die is af te leiden uit de Nationale Woonagenda. In de andere hoge-groeigebieden Noord-Holland en Noord-Brabant ligt de ambitie ook nog boven het productieniveau van de afgelopen jaren, maar zijn de verschillen minder groot. In de meeste andere provincies lijkt de feitelijke productie gaandeweg steeds beter aan te sluiten bij de ambities zoals die zijn af te leiden uit de doelstellingen vanuit de Woonagenda.

Tabel 1 Opgeleverde nieuwbouwwoningen per provincie 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar
	2016	2017	2018	
Groningen	1.700	1.700	2.100	2.700
Friesland	1.400	1.700	1.900	1.900
Drenthe	1.000	1.400	1.300	1.000
Overijssel	3.700	3.800	4.200	3.800
Flevoland	1.300	2.200	2.600	3.200
Gelderland	8.000	8.300	8.900	7.300
Utrecht	5.400	5.800	5.600	8.100
Noord-Holland	10.800	11.000	13.700	15.500
Zuid-Holland	11.100	13.200	11.200	17.600
Zeeland	1.100	1.200	1.300	700
Noord-Brabant	7.500	10.500	11.100	11.400
Limburg	1.800	2.200	2.100	1.800
Nederland	54.800	63.000	66.000	75.000

Bron: EIB

Ambitie Nationale Woonagenda in lijn met opgave vanuit huishoudensgroei en vervanging

In de Nationale Woonagenda is de ambitie uitgesproken om in de periode 2019-2024 jaarlijks 75.000 woningen te bouwen. Dit betekent dat in de periode 2019-2024 in totaal 450.000 woningen moeten worden gebouwd. In tabel 2 is in kaart gebracht hoe deze ambitie zich verhoudt tot de nieuwbouwpoging op basis van huishoudensgroei en vervangingsvraag op provincieniveau¹. Hierbij zijn de 450.000 woningen op landelijk niveau op basis van de totale woningvraag over de provincies verdeeld. De ambitie blijkt goed aan te sluiten bij de nieuwbouwpoging, zoals die kan worden berekend vanuit de uitbreidings- en vervangingsvraag. Een productie van 75.000 woningen per jaar zou iets uitgaan boven de berekende vraag uit huishoudensgroei en vervangingsvraag van ruim 72.000 per jaar. Aangezien er naast vervanging ook nog een bescheiden woningaanbod uit transformaties komt (overige toevoegingen), zou uitvoering van de Nationale Woonagenda de woningmarkt dan ook beter in balans kunnen brengen en de druk verminderen in de komende jaren.

¹ In de meeste provincies is de nieuwbouwpoging gelijk aan de som van de huishoudensgroei en de vervangingsvraag. In provincies waar de krimp in deelregio's groter is dan de vervangingsvraag (Groningen, Drenthe en Zeeland) is aangenomen dat de helft van de vervangingsvraag wordt teruggebouwd. Hierdoor is de nieuwbouwpoging in deze provincies groter dan het saldo van de huishoudensgroei en de vervangingsvraag.

Tabel 2 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoopgave en ambitie Nationale Woonagenda, naar provincie, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Groningen	8.600	2,9%	5.500	15.600	16.200
Friesland	8.900	3,0%	2.400	11.300	11.700
Drenthe	4.300	2,0%	1.200	5.900	6.000
Overijssel	16.500	3,3%	5.800	22.300	23.000
Flevoland	18.200	10,7%	200	18.400	19.100
Gelderland	35.200	3,8%	7.000	42.200	43.600
Utrecht	39.800	6,8%	7.500	47.300	48.800
Noord-Holland	70.300	5,2%	19.600	89.900	92.900
Zuid-Holland	77.000	4,5%	24.700	101.700	105.100
Zeeland	2.700	1,5%	1.000	4.100	4.200
Noord-Brabant	57.700	7,4%	8.400	66.100	68.400
Limburg	6.000	1,1%	4.700	10.700	11.000
Nederland	345.200	4,6%	88.000	435.500	450.000

Bron: CBS, EIB

Hard planaanbod in de meeste provincies onvoldoende om aan de ambitie te kunnen voldoen

Om voldoende woningaanbod in de komende jaren te kunnen realiseren, zijn locaties nodig waar levensvatbare woningbouwplannen worden gerealiseerd. Om tijdig voldoende aanbod te realiseren is het ten eerste van belang dat een groot aandeel van de woningen die voor 2025 gebouwd moeten worden nu al zoveel mogelijk in harde plannen is verankerd. Dit in tegenstelling tot plannen die nog in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen, het zogenoemde zachte planaanbod. Het blijkt dat er in alle provincies tezamen ruim 300.000 woningen in harde plancapaciteit zijn opgenomen. Om de doelstellingen vanuit de Nationale Woonagenda te halen, en ook aan te sluiten bij de structurele vraag, zullen er dan nog veel woningen in harde plancapaciteit moeten worden omgezet (tabel 3). Zeker in de hoge groeigebieden Utrecht en Zuid-Holland, waar ook de realisaties de afgelopen jaren duidelijk achterbleven bij het ambitieniveau, is het harde planaanbod laag te noemen. Hoewel in Zuid-Holland het afgelopen jaar veel aanbod lijkt te zijn toegevoegd is de precieze fasering en de planstatus in veel gevallen nog onduidelijk en is het van belang dat hier een helder overzicht van komt. In de andere groeigebieden, Noord-Holland en Noord-Brabant, is het harde aanbod iets meer in verhouding met de doelstelling in het Nationaal Woonakkoord, maar is deze ook nog niet voldoende. Ook in Friesland, Groningen, Gelderland en Noord-Brabant blijft het harde planaanbod achter bij het ambitieniveau. Alleen in Drenthe en Zeeland is het harde planaanbod ongeveer in lijn met de doelstelling. In Flevoland en Overijssel is het harde en zachte planaanbod gezamenlijk onvoldoende om de ambitie te halen, en moeten extra plannen worden toegevoegd. Om de doelstellingen vanuit de Woonagenda te kunnen realiseren is het dus zaak dat zacht aanbod snel hard wordt gemaakt. Bij het bovenstaande moet bovendien worden aangetekend dat uit eerder onderzoek van het EIB is gebleken dat gemiddeld 30% van de plannen te maken krijgt met vertraging of uitval en dit geldt niet alleen voor zachte plannen maar ook voor harde plannen². Bij het planaanbod moet dus nadrukkelijk rekening worden

² Plancapaciteit Overijssel (2018) EIB. Ook in de gemeente Amsterdam gaat de directeur Grond & Ontwikkeling ervan uit dat 75% van de plannen wordt gerealiseerd (<https://www.nul20.nl/dossiers/analyse-woningbouwprogramma-2018-2025-amsterdam>).

gehouden met vertraging en planuitval, ook bij de harde planvoorraad. Dit betekent dat de harde plancapaciteit nog ongeveer moet verdubbelen om aan de gewenste feitelijke productie te komen.

Grote regionale verschillen binnen provincies

In provincies met hoge groei, zoals Noord- en Zuid-Holland, zijn bovendien grote verschillen zichtbaar op regionaal niveau. Zo lijkt er in Noord-Holland voldoende hard planaanbod beschikbaar in Alkmaar en omgeving, IJmond en Groot-Amsterdam, maar blijft deze in Agglomeratie Haarlem en Zaanstreek ver achter. In Zuid-Holland is een duidelijk verschil zichtbaar tussen de regio's binnen de provincie die hoge en lage groei verwachten. In Agglomeratie 's-Gravenhage en Groot-Rijnmond, waar het grootste deel van de huishoudensgroei in de provincie terecht komt, is 60% van de doelstelling in de Nationale Woonagenda voor deze regio's in harde plannen vastgelegd. In de rest van de provincie, afgezien van Zuidoost-Zuid-Holland, zijn relatief nog minder harde woningbouwplannen.

Tabel 3 Ambitie Woonagenda en woningen in zachte en harde¹ plannen, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Groningen ²	16.200	13.700	8.900
Friesland ³	11.700	7.500	5.000
Drenthe ⁴	6.000	6.100	4.000
Overijssel ⁵	23.000	11.100	7.400
Flevoland ⁶	19.100	16.300	2.200
Gelderland	43.600	27.400	20.600
Utrecht	48.800	28.700	38.100
Noord-Holland	92.900	76.300	59.900
Zuid-Holland ⁷	105.100	61.000	91.000
Zeeland ⁸	4.200	5.700	3.300
Noord-Brabant	68.400	46.800	28.700
Limburg ⁹	11.000	9.000	5.900
Nederland	450.000	310.300	274.400

1 In de meeste provincies is het harde planaanbod gedefinieerd als plannen waarvoor het bestemmingsplan onherroepelijk is of is vastgesteld.

2 In Groningen is het planaanbod gebaseerd op de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Stadskanaal en Oldambt.

3 In Friesland is het planaanbod gebaseerd op Leeuwarden, Heerenveen, Fryske Marren en Smallingerland. In deze gemeenten woonden in 2018 45% van het totaal aantal huishoudens in Friesland. De verhouding hard/zacht is gebaseerd op gegevens van de gemeente Leeuwarden.

4 In Drenthe is het feitelijke planaanbod gebaseerd op het planaanbod van Assen, Coevorden, Midden-Drenthe en Tynaarlo.

5 In Overijssel is alleen het harde planaanbod bekend, het zachte aanbod is geschat op basis van eerder onderzoek in de provincie (Plan capaciteit Overijssel, EIB, 2018).

6 De verhouding hard/zacht is gebaseerd op gegevens van de gemeente Almere en Lelystad.

7 In Zuid-Holland is een inschatting gemaakt van het planaanbod waarbij een derde is genomen van het aanbod dat voor 2017-2019 gepland stond. Mogelijk kan in de komende jaren een groter deel van dit aanbod tot stand komen.

Van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is de planstatus niet bekend, dit aandeel is berekend op basis van de overige gemeenten.

8 In Zeeland is vooral actueel zicht op harde plannen.

9 In Limburg is de fasering van plannen na 2021 onbekend. Hier is aangenomen dat een derde van de woningen in plannen na 2021 voor 2025 wordt gerealiseerd.

Bron: EIB

De urgentie waarmee wordt ingezet op woningbouw verschilt dus sterk tussen de verschillende regio's. Het is dan ook zaak het onderwerp op dit niveau te behandelen. In de rest van het rapport wordt enig inzicht gegeven in deze regionale verschillen wanneer de informatie hierover beschikbaar is, maar betere informatie op regionaal c.q. lokaal niveau is belangrijk om tot betere inschattingen te komen van de haalbaarheid van het planaanbod.

Groei regio's zetten sterk in op binnenstedelijk bouwen en appartementen

Naast het aantal woningen dat wordt gebouwd, zijn voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod en een tijdige realisatie van voldoende woningen ook kwalitatieve aspecten van het woningaanbod van belang, zoals het type locatie waar de woningen zijn gepland en het type woning.

Aandeel binnenstedelijk

In de meeste provincies wordt ingezet op uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied. Opvallend is dat in regio's waar de druk op de woningmarkt groot is, zoals Noord- en Zuid-Holland meer dan 80% van de geplande woningen zich in binnenstedelijk gebied bevinden (tabel 4). In Noord-Brabant, waar de opgave de komende jaren ook hoog is, is dit aandeel met 64% lager maar nog steeds vrij hoog. Binnenstedelijke woningbouwplannen hebben een hoger risico op vertraging of planuitval, aangezien hier relatief vaker belemmeringen optreden, waaronder bijvoorbeeld bezwaren van omwonenden, sanering en hogere kosten als gevolg van bestaande infrastructuur en beperkte bouwruimte. Met name voor provincies waar de druk op de woningmarkt groot is, is het dus een extra risico om hoge aandelen van de plannen binnenstedelijk te realiseren, aangezien de druk bij planuitval verder toeneemt. In Flevoland (21%) en Overijssel (37%) liggen de aandelen veel lager, voor Flevoland wordt dit grotendeels bepaald door de uitbreidingslocaties in Almere, naar verwachting ligt het gemiddelde op provincieniveau iets hoger. Ook de provincies waarvan het aandeel woningen in binnenstedelijke plannen niet bekend is, zetten grotendeels in op bouw binnen bestaand bebouwd gebied. Zo wordt de woningbouwopgave in Utrecht 'in beginsel binnenstedelijk ingevuld'³. In Limburg wordt ingezet op duurzaam ruimtegebruik en moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen een plek krijgen binnen bebouwd gebied⁴. In Groningen ligt de nadruk op het bevorderen van de leefbaarheid, onder andere door kleinschalige inbreiding van kleine kernen volgens bepaalde toetsingsregels en benutten van inbreidingsmogelijkheden⁵. En ook in Drenthe gaat verdichting vóór uitbreiding in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik⁶.

Type woning

Voorals in de Randstad gaat het accent op binnenstedelijk bouwen vaak gepaard met de bouw van appartementen (tabel 4), terwijl in regio's waar de druk op de woningmarkt minder is, het aandeel appartementen in de woningbouwplannen veel lager is. Voor een goede kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod is het echter van belang dat er in de plannen voldoende woningen worden gebouwd in verschillende woonmilieus.

³ Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 – Provincie Utrecht

⁴ "Voor de kwaliteit van Limburg" POL 2014.

⁵ Coalitieakkoord 2015-2019 – Provincie Groningen

⁶ Omgevingsvisie 2018 – Provincie Utrecht

Tabel 4 Kwalitatieve kenmerken van woningbouwplannen, naar provincie, 2019-2024

	Aandeel woningen in binnenstedelijke plannen	Aandeel appartementen
Groningen ¹	55%	67%
Friesland	50%	-
Drenthe ²	67%	-
Overijssel	38%	24%
Flevoland ³	21%	53%
Gelderland	57%	25%
Utrecht	-	-
Noord-Holland	83%	72%
Zuid-Holland ⁴	85%	-
Zeeland ⁵	63%	27% ¹
Noord-Brabant	64%	-
Limburg	-	15%

1 In Groningen is het aandeel woningen in binnenstedelijke plannen en het aandeel appartementen enkel gebaseerd op het planaanbod in de gemeente Groningen.

2 In Drenthe is het aandeel woningen in binnenstedelijke plannen enkel gebaseerd op het planaanbod van Assen.

3 De cijfers voor Flevoland zijn gebaseerd op het planaanbod in Almere en Lelystad.

4 Van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is de planstatus niet bekend, deze aandelen zijn berekend op basis van de overige gemeenten.

5 In Zeeland is het type woning in veel plannen onbekend. Dit percentage is gebaseerd op alle plannen in de monitor waarvoor het wel bekend is, niet alleen de plannen voor 2019-2024.

Bron: EIB

Acties om de woningmarkt beter in balans te brengen

Nationale Woonagenda goed vertrekpunt

Een eerste belangrijke kwestie die hierboven aan bod is gekomen betreft de ambitie uit de Nationale Woonagenda. De conclusie die wij op basis van de verwachte vraagontwikkeling trekken, is dat deze ambitie een goed vertrekpunt is om de spanning op de woningmarkt in de komende jaren niet verder te laten oplopen en bij volledige realisatie zou de spanning geleidelijk wat kunnen afnemen. Zoals hierboven is geconstateerd hangt dit samen met het gegeven dat de ambitie vanuit de Nationale Woonagenda het mogelijk maakt om zowel de huishoudensgroei als een toenemende vervangingsvraag op te vangen. Door (bescheiden) toevoegingen anderszins wordt per saldo vervolgens enige verruiming van de woningmarkt gerealiseerd.

Realisatie Nationale Woonagenda vergt aanzienlijke inspanningen

Terwijl de Nationale Woonagenda een goede opmaat vormt voor het woningaanbod in de komende jaren, kan tevens worden vastgesteld dat er nog veel nodig is om de ambities ook echt te verwezenlijken. Er zijn drie belangrijke stappen te zetten om hier te komen.

I. Informatiehuishouding op orde brengen en houden

Tijdens de analyse voor dit rapport is gebleken dat er grote verschillen zijn in termen van het zicht op de plannen die in diverse gemeenten beschikbaar zijn en over wat daar vervolgens ook weer op provincieniveau over bekend is. Alleen al tijdens de korte looptijd van dit onderzoek bleken actualisaties van opgaven van sommige provincies majeure wijzigingen te hebben ondergaan. Dit kan haast alleen verklaard worden door een nieuwe of andere registratie van het

planaanbod. Uit meer diepgaande studies naar het planaanbod in Noord-Holland en Overijssel⁷ is bovendien gebleken dat er nogal wat risico's zijn die de haalbaarheid van tijdige realisatie van zowel harde als zachte plannen beperken. In beide provincies werd hieruit de conclusie getrokken dat ongeveer 30% van de plannen niet tijdig tot realisatie zal komen. Dit betekent dat omgekeerd 140% planaanbod tot 100% feitelijk aanbod zal leiden. Dit zijn echter gemiddelden die per provincie kunnen verschillen en die afhankelijk zijn van de risico's bij de (grotere) projecten. Om te bepalen of er voldoende planaanbod beschikbaar is, is het dan niet voldoende om alle plannen bij elkaar op te tellen en deze nog op te delen in harde en zachte plannen. Er is een beeld nodig van de feitelijke haalbaarheid van ten minste de grotere projecten in de provincie. Dit kan door direct betrokkenen vanuit de overheid en de markt gestructureerd te bevragen over de feitelijke en de verwachte voortgang. Ook kan zo duidelijk worden waar de risico's liggen. Is er sprake van een sterke concentratie van plannen in enkele grote projecten? Is er sprake van een sterke concentratie in enkele gemeenten binnen de provincie? Liggen de risico's voor vertraging en uitval vooral binnenstedelijk of bij meer landelijke c.q. groene locaties?

De eerste vereiste voor een goed aanbodbeleid op de woningmarkt is dat de informatie-huishouding zowel op het niveau van de gemeenten als op provinciaal niveau zodanig is georganiseerd dat deze vragen kunnen worden beantwoord. Daarbij gaat het derhalve niet alleen om het verzamelen van gegevens, maar om inhoudelijk te doorgronden wat de implicaties van de gegevens zijn. Vervolgens is het zaak de voortgang met een zekere frequentie te blijven monitoren. Het zou aanbeveling verdienen de informatiehuishouding zo op te zetten dat er eenduidige informatie wordt verkregen op gemeentelijk niveau en dat dit systematisch kan worden vertaald naar provincieniveau en vervolgens ook naar het nationale niveau. Zo kan de informatie ook de basis vormen voor overleg tussen de overheden, waarbij ieder zijn of haar rol kan innemen.

II. Van informatie naar actie

Het doel van een goede informatiehuishouding rond het planaanbod is niet om gegevens te verzamelen, maar om informatie te hebben om op te kunnen handelen. Dit is de reden waarom er een beeld nodig is van de achtergronden van de plannen. Pas na het vaststellen van het type knelpunt, kan gerichte actie worden ondernomen. Het kan zijn dat bepaalde projecten financieel in de knel komen door een cumulatie van eisen vanuit gemeenten. Het kan zijn dat het project op bestuurlijke gronden bij de provincie op bezwaren stuit of dat marktpartijen moeilijkheden ervaren om voldoende capaciteit te organiseren. Soms kan de oplossing vervolgens binnen de projectmuren worden gevonden en soms moet misschien op zoek worden gegaan naar compenserende maatregelen buiten het project. Het voordeel van deze aanpak is dat de actoren vanuit verschillende overheden en marktpartijen met elkaar in gesprek kunnen gaan om de vinger aan de pols te houden en vervolgens bij te sturen waar dit mogelijk en wenselijk is.

III. Zoekruimte en handelingsruimte optimaliseren

De derde pijler zit aan de voorkant van het proces. Het initiatief voor woningbouwplannen kan uitgaan van overheden, corporaties of marktpartijen. Voor voldoende en goed gevarieerd aanbod is het belangrijk dat er een zo open mogelijk zoekproces kan plaatsvinden. Hierbij geldt dat het in de rede ligt dat sommige gebieden op voorhand van de zoektocht worden uitgesloten, zoals natuurgebieden en unieke landschappen, maar hierbuiten moet de zoekruimte niet op voorhand sterk worden verkleind. Een belangrijk vraagstuk is hier het wonen in het groen. Zoals uit een korte inventarisatie hierboven is gebleken, ligt het accent in de gebieden waar de opgaven het grootst zijn zeer sterk op binnenstedelijke verdichting. Plannen voor groene woonomgevingen kunnen zo vrijwel niet naar boven komen. De argumenten tegen bouwen in het groen zijn divers, maar zijn wel vrijwel altijd generiek van aard. Het probleem van dergelijke generieke argumenten is dat ze vrijwel onmogelijk op alle denkbare specifieke projecten van toepassing kunnen zijn. Het is zeer waarschijnlijk dat er projecten zijn, ook

⁷ Analyse plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland (2017) EIB, Plancapaciteit Overijssel (2018) EIB.

buiten de natuurgebieden en de unieke landschappen, die zich geheel niet lenen voor bebouwing. Het is ook denkbaar dat er locaties zijn waarvan het ontwikkelen ervan op mobiliteitsbezwaren stuiten of leiden tot zeer kostbare infrastructurele voorzieningen en om die reden beter niet kunnen worden ontwikkeld. Maar het is eveneens zeer waarschijnlijk dat er ook diverse locaties zijn waar deze bezwaren niet opgaan. Er zijn alleen al in één provincie vaak tientallen wat grotere en zelfs honderden kleine locaties die men zou kunnen verkennen. Vervolgens is er de stap van zoekruimte naar besluiten, waar het kaf van het koren kan worden gescheiden. Ook dient bedacht te worden dat locatieontwikkeling geen digitaal besluit is of in ieder geval niet zou hoeven zijn. Sommige locaties lenen zich voor hoge dichtheden, anderen voor lage dichtheden en weer anderen voor zeer lage dichtheden met veel hoogwaardige groenvoorzieningen. Zo benut men het potentieel dat aanwezig is en worden belangrijke keuzemogelijkheden niet op voorhand afgesneden.

Ladder voor duurzame verstedelijking is beperkende factor

Dat deze discussie een grote invloed heeft op het ruimtelijk beleid en daarmee op het woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, is zonder meer duidelijk als men alleen al de provinciale visies hieromtrent bekijkt. Hierbij hebben de provincies vanuit bepaalde adviesbureaus ook nog het advies gekregen om vanwege de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te kiezen voor een beleid van 'snoeien om te bloeien'. Hierbij werd de provincies geadviseerd om bewust krap te plannen en het planaanbod achter te laten blijven bij de verwachte structurele vraagontwikkeling. Zo zou men 'Raad van State proof' zijn. Het moge duidelijk zijn dat als de inschatting wordt gedeeld dat er normaal altijd sprake is van een zekere mate van planvertraging en planuitval, dat een dergelijk beleid de opmaat is voor de creatie van schaarste. Om voldoende aanbod te realiseren moet men zodanig programmeren dat er ook na een normale planuitval nog voldoende feitelijk aanbod is om de ambities vanuit de Nationale Woonagenda te kunnen realiseren. Veel hangt hier af van de juiste motivering van beleid, bijvoorbeeld door expliciet het kader te formuleren voor bruto planaanbod (zonder rekening te houden met vertraging en uitval) en netto planaanbod (na verrekening van verwachte vertraging en uitval). Het is belangrijk te onderstrepen dat het huidige systeem ook kan leiden tot 'zelfcensuur'. Partijen die weten dat woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied weinig kans maakt, zullen hiervoor niet graag kosten maken of hun nek uitsteken. Ook zijn er situaties waar de provincies de gemeenten terugfluiten die plannen hebben voor eengezinswoningen buiten de dichte bebouwing. Ook hier geldt dat als de plannen er bij de provincies zo niet door komen, de gemeenten uitwijken naar binnenstedelijk, ook als daar naar hun eigen inschatting niet de beste oplossing voor de woningvraag in hun gemeente ligt.

Indien de Nationale Woonagenda beoogt de woningmarkt beter in balans te brengen en de situatie van schaarste met zijn diverse negatieve effecten voor woonconsumenten te doorbreken, dan ligt een andere koers bij de ladder in de rede. De ladder is gericht op beperking en gaat niet uit van de potenties van gebieden en de optimale ontwikkeling hiervan. Dit lijkt op gespannen voet te staan met de ambities vanuit de Woonagenda om het woningaanbod juist te stimuleren. Aangezien de ladder nationale wetgeving is, ligt de bal hier in eerste aanleg bij de rijksoverheid.

1 Inleiding

De spanning op de Nederlandse woningmarkt is sinds de crisis sterk opgelopen: de woningprijzen zijn fors gestegen en het aanbod neemt af. Belangrijke oorzaak hiervoor is dat de woningbouwproductie jarenlang onder het niveau van de huishoudensgroei is blijven steken. Tegen deze achtergrond heeft Bouwend Nederland het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gevraagd te analyseren hoe de vraag naar woningen en het verwachte aanbod zich in de periode 2019-2024 verhouden, gegeven de woningbouwproductie in de afgelopen jaren en de politieke ambities uit de Nationale Woonagenda om tot 2025 75.000 woningen per jaar te realiseren. In de volgende hoofdstukken wordt hiervan voor alle provincies individueel een overzicht gegeven op COROP-niveau, afhankelijk van de beschikbare gegevens. Voor een overzicht van de COROP-regio's wordt verwezen naar bijlage A.

De totale woningvraag bestaat uit cijfers voor de huishoudensgroei en de vervangingsvraag. De huishoudensgroei is gebaseerd op de meest recente nationale prognose van het CBS van december 2018 en de meest recente regionale raming van het CBS uit 2016. Voor de vervangingsvraag heeft het EIB cijfers opgesteld op basis van het aantal onttrekkingen in de afgelopen jaren en is daarvan een regionale verdeling gemaakt op basis van de kwaliteit van de woningvoorraad op COROP-niveau, waarbij aandacht is voor bouwjaar, aandeel van de sociale huursector en de verhouding van een- en meergezinswoningen. De ambitie uit de Nationale Woonagenda om jaarlijks nationaal 75.000 woningen toe te voegen tot 2025 is aan de hand van de totale nieuwbouwpoging (soms van huishoudensgroei en vervangingsvraag) verdeeld naar een ambitie op COROP- en provincieniveau, zodat deze kan worden vergeleken met de totale vraag. Cijfers met betrekking tot de woningbouwproductie in de afgelopen jaren komen ook van het CBS.

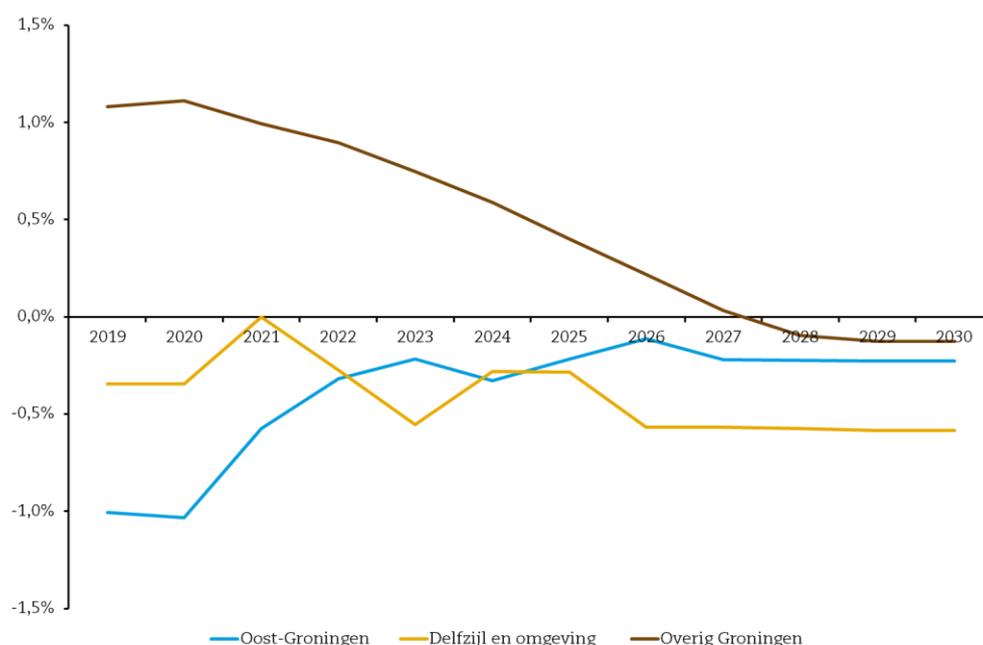
Voor een overzicht van het planaanbod is contact opgenomen met provincies en eventueel gemeenten. De meeste provincies hebben een redelijk beeld kunnen geven van de woningbouwplannen; wanneer hier geen sprake van was, is dit aangegeven. Afhankelijk van de kwaliteit van de beschikbare informatie wordt daarnaast ook ingegaan op enkele kwalitatieve aspecten van de plannen die van invloed kunnen zijn op een tijdige realisatie van voldoende woningen, zoals het aandeel woningen dat binnenstedelijk wordt gebouwd, het type woning en de plangrootte. De cijfers omtrent het planaanbod zijn echter voortdurend aan verandering onderhevig, waardoor in korte tijd al belangrijke verschillen kunnen ontstaan. De conceptresultaten van het onderzoek zijn ter verificatie naar de provincies gestuurd, waardoor zij de mogelijkheid hebben gehad aanvullingen en opmerkingen te geven. Het EIB accepteert echter volledige verantwoordelijkheid voor de gepresenteerde resultaten.

2 Groningen

2.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens groeit in Groningen met 8.500 in de periode 2019-2030 (2,9%). Het aantal huishoudens blijft op provincieniveau groeien tot 2027 en daarna daalt het aantal huishoudens. Ditzelfde beeld geldt voor het gebied Overig Groningen (figuur 2.1), waar het aantal huishoudens aanvankelijk stijgt maar tegen het eind van de periode een daling vertoont. Per saldo groeit het aantal huishoudens in Oost-Groningen met 5,9%. De groei concentreert zich vrijwel alleen in Overig Groningen, in Oost-Groningen en Delfzijl en omgeving wordt een krimp verwacht van respectievelijk 4,6% en 4,8%. Vanaf 2028 neemt het aantal huishoudens in alle regio's af.

Figuur 2.1 Huishoudensgroei in Groningen naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

2.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in Groningen met 8.600 (2,9%). In Overig Groningen groeit het aantal huishoudens sterk (5,3%), terwijl de andere twee regio's te maken hebben met krimp (tabel 2.1). Daarnaast heeft de provincie Groningen een vervangingsvraag van ongeveer 5.500 woningen, waarvan het grootste deel gesitueerd is in Overig Groningen. Echter, aangezien er huishoudenskrimpt is in Oost-Groningen en de vervangingsvraag niet groter is dan de afname van het aantal huishoudens, wordt voor deze regio aangenomen dat de helft van het aantal woningen dat wordt onttrokken weer wordt teruggebouwd. Om deze reden is de nieuwbouwpoging in Groningen hoger dan de som van de huishoudensgroei en de vervangingsvraag. In 2019-2024 is er een nieuwbouwpoging van bijna 16.000 woningen. De

politieke ambitie uit de Nationale Woonagenda, om jaarlijks 75.000 woningen te bouwen in Nederland, betekent voor Groningen dat 16.200 woningen gebouwd moeten worden. De landelijke politieke ambitie vertaald naar Groningen sluit dus goed aan op de verwachte vraag in de provincie.

Tabel 2.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoopgave en ambitie Nationale Woonagenda in Groningen naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woon- agenda
Oost-Groningen	-2.100	-3,4%	1.000	500	600
Delfzijl en omgeving	-400	-1,9%	1.000	600	600
Overig Groningen	11.100	5,3%	3.500	14.500	15.000
Groningen	8.600	2,9%	5.500	15.600	16.200

Bron: CBS, bewerking EIB

Doelstelling Woonagenda ambitieus in vergelijking met realisaties

Om de ruim 16.000 woningen uit de Woonagenda voor 2025 te realiseren, moeten in de periode 2019-2024 op jaarbasis 2.700 woningen gerealiseerd worden (tabel 2.2). Het aantal realisaties vertoont de afgelopen jaren een stijging en lag daarmee in 2018 relatief hoog. Echter, met 2.100 realisaties op provincieniveau in 2018 moet nog een behoorlijke slag worden gemaakt om 2.700 woningen in 2019 te realiseren. In Oost-Groningen en Delfzijl en omgeving ligt de ambitie redelijk in lijn met realisaties in eerdere jaren en moet de ambitie haalbaar zijn. In Overig Groningen is de ambitie echter dermate hoog dat het onwaarschijnlijk is dat deze ambitie gehaald zal worden. Naast de haalbaarheid van de ambitie voor één jaar, ligt een uitdaging bij het structureel realiseren van deze woningaantallen in de periode 2019-2024.

Tabel 2.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Groningen naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Oost-Groningen	300	100	200	100
Delfzijl en omgeving	48	100	100	100
Overig Groningen	1.400	1.500	1.800	2.500
Groningen	1.700	1.700	2.100	2.700

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Harde plannen niet in lijn met ambitie Woonagenda

Om aan de ambities uit de Woonagenda te voldoen, is het van belang dat er voldoende woningen in harde plannen zitten. Uit eerder onderzoek is namelijk gebleken dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt of aanzienlijke vertraging oploopt. Harde plannen kunnen namelijk op kortere termijn worden gerealiseerd, aangezien het bestemmingsplan al is vastgesteld. Zachte plannen moeten deze beleidsmatige horde nog nemen en kennen daardoor gemiddeld gezien een langere doorlooptijd. Omdat in Groningen het aandeel harde plannen niet bekend is, is een schatting gemaakt voor de provincie Groningen op basis van het planaanbod in de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Oldambt en Stadskanaal en het gemiddelde aandeel harde plannen in Nederland. Op basis van deze schatting komt het aantal woningen in harde plannen uit op 13.700 (tabel 2.3). Dit betekent dat de ambitie uit de Woonagenda niet gerealiseerd kan worden met enkel harde plannen. Gegeven het zachte aanbod kan Groningen aan de ambitie voldoen, indien zachte plannen tijdig hard gemaakt worden.

Tabel 2.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Groningen, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Groningen	16.200	13.700	8.900

Bron: gemeenten Groningen, bewerking EIB

2.3 Kwalitatieve aspecten

Naast het kwantitatieve aanbod zijn ook enkele kwalitatieve aspecten van het aanbod van belang voor de afstemming tussen vraag en aanbod. Deze gegevens zijn enkel bekend van de gemeente Groningen, waar ongeveer 40% van de huishoudens binnen de provincie Groningen wonen.

Aandeel binnenstedelijk en type woning

Het aandeel woningen dat op een binnenstedelijke locatie wordt gebouwd is in de gemeente Groningen 55%. Dit relatief hoge aandeel kan het risico op planuitval of vertraging verhogen, aangezien uit eerder onderzoek is gebleken dat bij binnenstedelijk bouwen vaker financiële en beleidsmatige belemmeringen optreden. Mogelijk ligt het aandeel binnenstedelijke woningen in de provincie als geheel echter lager, aangezien in kleinere steden en dorpen mogelijk vaker op uitleglocaties gebouwd zal worden.

Ongeveer twee derde van de nieuwbouwwoningen in de gemeente Groningen is een appartement. Dit lijkt hoog voor een provincie met een bescheiden huishoudensgroei, maar is logisch in het licht van een groeiende stad met veel binnenstedelijke nieuwbouw. Op provincieniveau zal het aandeel appartementen naar verwachting lager liggen.

Tabel 2.4 Aandeel van het planaanbod dat binnenstedelijk wordt gebouwd en aandeel appartementen in Groningen, in procenten

	Aandeel binnenstedelijk	Aandeel appartementen
Groningen	55%	67%

Bron: Gemeente Groningen, bewerking EIB

Plangrootte

De meeste woningen in Groningen zitten in relatief kleine plannen (< 100 woningen), wat gunstig is voor de tijdige totstandkoming van voldoende aanbod. Indien een groot aandeel van de woningen namelijk in grote plannen gepland staat, kan uitval van één plan al leiden tot te weinig aanbod. In Groningen zit echter bijna 55% van de woningen in kleine plannen (<100 woningen) en van alle plannen heeft driekwart minder dan 100 woningen.

Tabel 2.5 Plangrootte woningen Groningen, in procenten

	<50	50-100	100-200	>200
Groningen	23%	31%	26%	19%

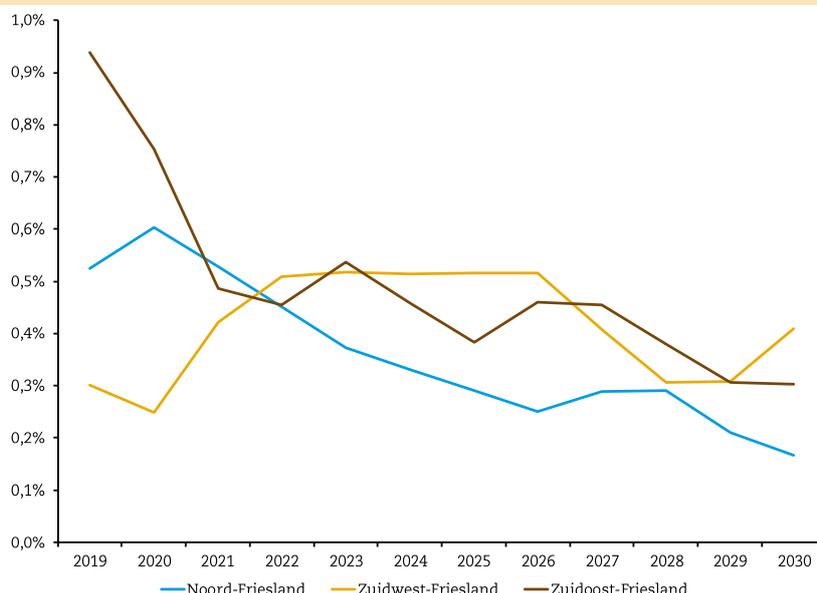
Bron: Gemeente Groningen, bewerking EIB

3 Friesland

3.1 Huishoudensgroei

In de periode 2018-2030 bedraagt de huishoudensgroei in Friesland ruim 14.500 (5%). De groei concentreert zich met name in Noord- en Zuidoost-Friesland, in Zuidwest-Friesland is de groei beperkter. In verhouding tot het huidige aantal huishoudens in elke regio is de groei in Noord-Friesland echter relatief laag (4,4%). In alle regio's is sprake van een afnemende groei (figuur 3.1).

Figuur 3.1 Huishoudensgroei in Friesland naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

3.2 Groei, ambitie en plannen

De ambitie uit de Nationale Woonagenda is in Friesland in lijn met de totale woningvraag in de periode 2019-2024. De totale nieuwbouwoopgave in deze periode is 11.300 woningen, waarvan 8.900 afkomstig van de huishoudensgroei en 2.400 ter vervanging van bestaande woningen. In Zuidwest-Friesland is de totale nieuwbouwoopgave het laagst binnen de provincie (1.900), vooral doordat de vervangingsvraag lager is dan het landelijk gemiddelde (0,4%). Noord-Friesland en Zuidoost-Friesland bepalen voor het grootste deel de woningvraag in Friesland als geheel. Hiertegenover staat de politieke ambitie uit de Nationale Woonagenda van het bouwen van 75.000 woningen per jaar in Nederland. Voor Friesland betekent dit bijna 12.000 woningen voor de periode 2019-2024.

Tabel 3.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptake en ambitie Nationale Woonagenda in Friesland naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Noord-Friesland	4.200	2,9%	1.200	5.400	5.600
Zuidwest-Friesland	1.500	2,4%	400	1.900	2.000
Zuidoost-Friesland	3.200	3,8%	800	4.000	4.100
Friesland	8.900	3,0%	2.400	11.300	11.700

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambities uit de Woonagenda in Friesland haalbaar in het licht van eerdere realisaties

Om aan de ambitie uit de Woonagenda te voldoen, moeten in Friesland in de periode 2019-2024 op jaarbasis 1.900 woningen worden gebouwd (tabel 3.2). In vergelijking met realisaties in eerdere jaren, waarin ook 1.900 woningen werden gebouwd, is deze ambitie een haalbaar streven. Met name in de regio's Noord-Friesland en Zuidwest-Friesland moet het mogelijk zijn om jaarlijks voldoende woningen te bouwen. In Zuidoost-Friesland ligt de ambitie op jaarbasis hoog ten opzichte van realisaties in eerdere jaren. Uitdaging in alle regio's is wel om dit aantal woningen consistent jaarlijks te realiseren in de komende zes jaar.

Tabel 3.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Friesland naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Noord-Friesland	800	900	900	1.000
Zuidwest-Friesland	200	300	500	300
Zuidoost-Friesland	400	500	500	700
Friesland	1.400	1.700	1.900	2.000

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Harde plannen ontoereikend om de ambitie te behalen

Om de ambities uit de Nationale Woonagenda te behalen, moet voldoende aanbod in harde plannen zitten. Harde plannen kennen een vastgesteld bestemmingsplan en kunnen op korte termijn worden gerealiseerd. Daarnaast is uit eerder onderzoek gebleken dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt of vertraging oploopt. Het aantal woningen in harde plannen in de periode 2019-2024 wordt in Friesland geschat op 7.500 en ligt daarmee lager dan de ambitie van 11.700 woningen (tabel 3.3). Daarnaast heeft de provincie Friesland ongeveer 5.000 woningen in zacht aanbod. Indien ook het zachte aanbod mee wordt genomen is het aantal woningen voldoende om aan de ambitie te voldoen, maar dit zachte aanbod moet dan wel tijdig hard worden gemaakt. Aangezien de provincie Friesland geen zicht heeft op de woningbouwplannen is het planaanbod van de provincie een schatting op basis van de plannen in de gemeenten Fryske

Marren, Heerenveen, Leeuwarden en Smallingerland. Het aandeel harde plannen is alleen gebaseerd op het aandeel harde plannen in de gemeente Leeuwarden.

Tabel 3.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Friesland, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Friesland	11.700	7.500	5.000

Bron: gemeenten Friesland, bewerking EIB

3.3 Kwalitatieve aspecten

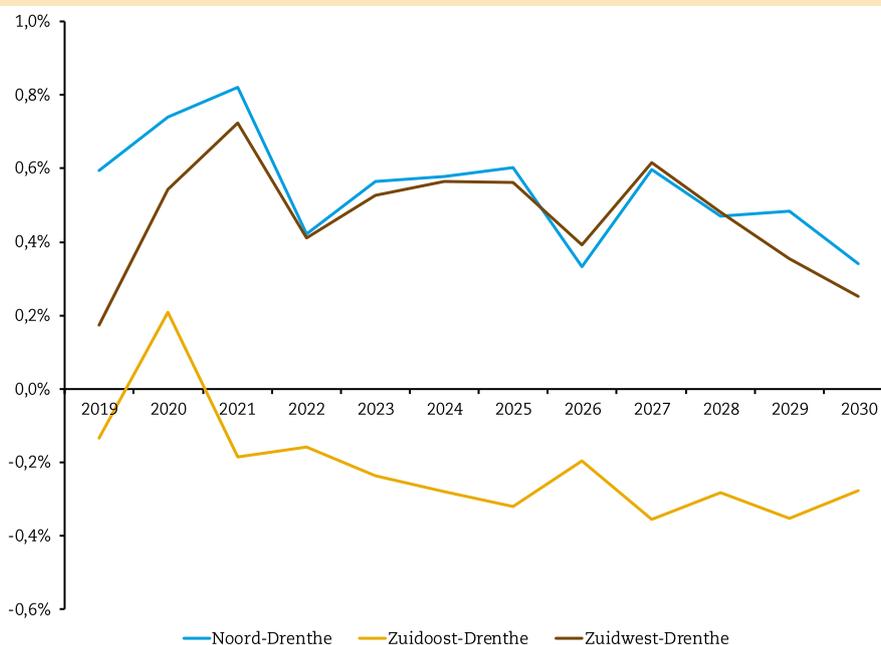
Het aandeel woningen dat binnenstedelijk wordt gebouwd ligt in Friesland op ongeveer 50%. Het aanbod lijkt dan ook voldoende tegemoet te komen aan de verschillende woonwensen van diverse groepen huishoudens. Verdere kwalitatieve gegevens van de woningbouwplannen zijn niet beschikbaar.

4 Drenthe

4.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens groeit in Drenthe met 7.100 in de periode 2019-2030 (3,3%). In 2020 stijgt het aantal huishoudens nog sterk, maar daarna vlakt de groei geleidelijk af. In Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe blijft het aantal huishoudens groeien tot en met 2030 (respectievelijk 6,8% en 5,8%). In Zuidoost-Drenthe neemt het aantal huishoudens over de gehele periode af met 2,6% (figuur 4.1).

Figuur 4.1 Huishoudensgroei in Drenthe naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

4.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 neemt het aantal huishoudens in Drenthe toe met 4.300 (2,0%). In Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe is de groei positief, terwijl in Zuidoost-Drenthe al over enkele jaren sprake is van krimp (-0,8%). Daarnaast heeft Drenthe een vervangingsvraag van 1.200 woningen. In Zuidoost-Drenthe is de krimp van het aantal huishoudens groter dan de vervangingsvraag, wat betekent dat de woningvraag negatief is. Om die reden wordt aangenomen dat ongeveer de helft van de woningen die worden onttrokken zal worden vervangen, waardoor de nieuwbouwpoging (5.900 woningen) hoger is dan de som van de huishoudensgroei en vervangingsvraag. In de Nationale Woonagenda is de ambitie uitgesproken om jaarlijks 75.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Voor Drenthe betekent dit dat ongeveer 6.000 woningen gebouwd moeten worden. Deze is daarmee in lijn

met de verwachte woningvraag. Ook op het niveau van de verschillende regio's sluit de ambitie aan bij de verwachte vraag.

Tabel 4.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwpogave en ambitie Nationale Woonagenda in Drenthe naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woon- agenda
Noord-Drenthe	3.200	3,8%	400	3.600	3.700
Zuidoost-Drenthe	-600	-0,8%	500	300	300
Zuidwest-Drenthe	1.700	2,9%	300	2.000	2.000
Drenthe	4.300	2,0%	1.200	5.900	6.000

Bron: CBS, bewerking EIB

Haalbare ambities in Drenthe gezien woningbouwproductie in de afgelopen jaren

Om de ambitie van 6.000 woningen in de periode 2019-2024 te realiseren, moeten op jaarbasis 1.000 woningen gebouwd worden in Drenthe (tabel 4.2). Aangezien in 2018 1.300 woningen en in 2017 1.400 woningen werden gerealiseerd, moet de ambitie van 1.000 woningen per jaar haalbaar zijn. Ook in de regio's binnen Drenthe ligt de ambitie in lijn met het aantal gerealiseerde woningen.

Tabel 4.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Drenthe naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Noord-Drenthe	500	600	600	600
Zuidoost-Drenthe	100	300	200	100
Zuidwest-Drenthe	400	500	500	300
Drenthe	1.000	1.400	1.300	1.000

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Voldoende aanbod in harde plannen

Om aan de ambitie uit de Woonagenda te voldoen, is het van belang dat een groot deel van het planaanbod hard is, zeker aangezien uit eerder onderzoek is gebleken dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt of vertraging oploopt. Harde plannen hebben namelijk al een bestemmingplan en kunnen daarom op korte termijn worden gerealiseerd. Zachte plannen moeten eerst nog een definitief bestemmingplan krijgen en kennen daardoor vaak een langere doorlooptijd. Het aanbod in harde plannen van 6.100 woningen in de periode 2019-2024 is in Drenthe al voldoende om aan de ambitie van 6.000 woningen te kunnen voldoen (tabel 4.3). Hiermee is Drenthe een van de weinige provincies met voldoende hard aanbod. Daarnaast zijn ongeveer 4.000 woningen in zachte plannen verankerd, die kunnen dienen om uitval van harde plannen

op te vangen. Het planaanbod is gebaseerd op een schatting op basis van de plannen in de gemeenten Coevorden, Tynaarlo, Midden-Drenthe en Assen, aangezien de provincie Drenthe zelf geen planmonitor bijhoudt. Omdat ook het aandeel harde plannen niet bekend is, is deze gebaseerd op het landelijk gemiddelde.

Tabel 4.3 **Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Drenthe, 2019-2024**

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Drenthe	6.000	6.100	4.000

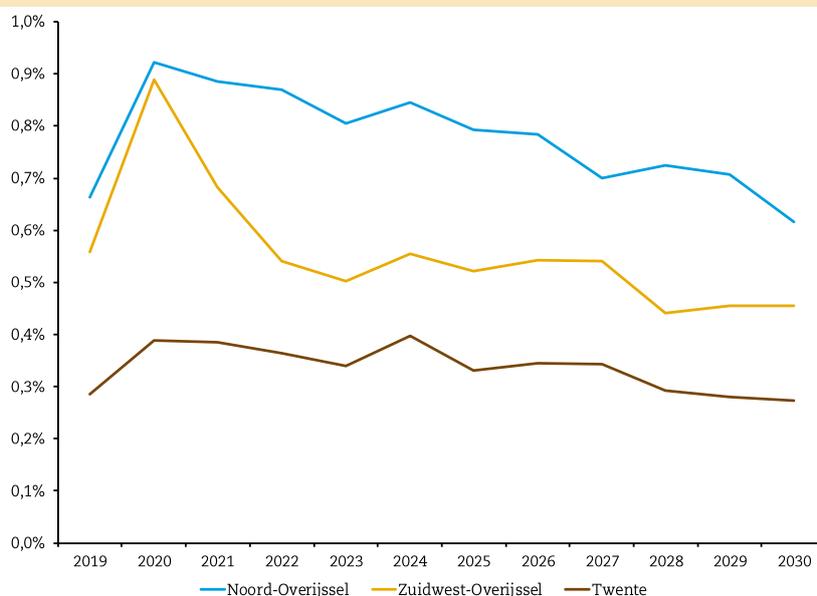
Bron: gemeenten Drenthe, bewerking EIB

5 Overijssel

5.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens groeit in de periode 2019-2030 in Overijssel met ongeveer 31.000 (5,8%) (figuur 5.1). De groei is met 9% het sterkst in Noord-Overijssel en blijft hier tot 2024 ongeveer constant rond 0,8% per jaar. Daarna vlakt de groei licht af tot 0,6%. In Zuidwest-Overijssel groeit het aantal huishoudens in de periode 2019-2030 met 6,4%. De groei bedraagt hier gemiddeld 0,6% per jaar, maar vertoont in 2020 en 2021 een sterke stijging van ongeveer 0,9% per jaar. In Twente blijft de groei achter (3,8%), maar is deze over de hele periode ongeveer constant. Ook in absolute aantallen is de huishoudensgroei het sterkst in Noord-Overijssel (15.200), gevolgd door Twente (11.200) en Zuidwest-Overijssel (4.700).

Figuur 5.1 Huishoudensgroei in Overijssel naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

5.2 Groei, ambitie en plannen

De politieke ambitie uit de Nationale Woonagenda ligt in Overijssel in lijn met de totale woningvraag. In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in Overijssel met 16.500 (3,3%). De groei is het sterkst in Noord-Overijssel (8.000) en in Twente (6.000). Naast de huishoudensgroei is er een vervangingsvraag van bestaande woningen van ongeveer 5.800. Hiermee bedraagt de totale nieuwbouwopgave in de periode 2019-2024 ongeveer 22.300 woningen. Vanuit de Nationale Woonagenda (75.000 woningen per jaar in Nederland tot 2025) is de ambitie om in Overijssel in deze periode ongeveer 23.000 woningen te realiseren.

Tabel 5.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptgave en ambitie Nationale Woonagenda in Overijssel naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woon- agenda
Noord-Overijssel	8.000	5,1%	2.000	10.000	10.300
Zuidwest-Overijssel	2.600	3,8%	800	3.400	3.500
Twente	5.900	2,2%	3.000	8.900	9.200
Overijssel	16.500	3,3%	5.800	22.300	23.000

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambitie uit Woonagenda realistisch in Overijssel gegeven eerdere realisaties

De ambitie om in de periode 2019-2024 in Overijssel 23.000 woningen te realiseren, betekent dat op jaarbasis 3.800 woningen gebouwd moeten worden. In vergelijking met het aantal realisaties in eerdere jaren lijkt dit haalbaar. In 2018 werden bijvoorbeeld al meer woningen gerealiseerd (tabel 5.2). Wel is het een uitdaging om dit aantal jaarlijks consistent op dit niveau houden. Ook in de verschillende regio's binnen Overijssel lijkt de ambitie haalbaar, hoewel dit in Noord-Overijssel nog een uitdaging vormt.

Tabel 5.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Overijssel naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Noord-Overijssel	1.400	1.500	1.800	1.700
Zuidwest-Overijssel	600	300	600	600
Twente	1.700	2.000	1.800	1.500
Overijssel	3.700	3.800	4.200	3.800

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Aanbod in harde plannen niet toereikend voor de ambitie

Om de ambities uit de Woonagenda te realiseren, is het van belang dat er voldoende hard planaanbod beschikbaar is. Hard aanbod heeft namelijk al een vastgesteld bestemmingsplan en kan daarmee op korte termijn gerealiseerd worden. Daarnaast is uit eerder onderzoek gebleken dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt of vertraging oploopt. Zacht aanbod moet dit bestemmingsplan nog verkrijgen en kent hierdoor vaak een langere doorlooptijd. Het aantal woningen in harde plannen ligt met 11.000 echter ver onder de ambitie van 23.000 woningen (tabel 5.3). Echter, ook indien het zachte aanbod hard wordt gemaakt, is het planaanbod onvoldoende. Van belang is dus dat zowel nieuw aanbod wordt toegevoegd als het hard maken van bestaand zacht aanbod. De data in Overijssel is gebaseerd op basis van het harde aanbod in

de provincie en het zachte aanbod is geschat op basis van eerder onderzoek in Overijssel, waaruit naar voren kwam dat 40% van de woningen in zachte plannen zit⁸.

Tabel 5.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Overijssel naar COROP, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Noord-Overijssel	10.300	4.500	3.000
Zuidwest-Overijssel	3.500	5.000	3.400
Twente	9.200	1.600	1.000
Overijssel	23.000	11.100	7.400

Bron: planmonitor Overijssel, bewerking EIB

5.3 Kwalitatieve aspecten

Aandeel binnenstedelijk en type woning

Het aandeel woningen dat op binnenstedelijke locaties wordt gebouwd is met gemiddeld 40% redelijk beperkt in vergelijking met andere provincies⁹. Voor een goede afstemming van vraag en aanbod is het van belang dat woningen in verschillende woonmilieus worden gerealiseerd. Bovendien kan een hoog aandeel woningen in binnenstedelijke projecten een risico vormen voor een tijdige realisatie van plannen aangezien op binnenstedelijke locaties vaker belemmeringen spelen dan op uitleglocaties. Het is daarom gunstig dat in de regio's in Overijssel waar het aantal huishoudens sterk groeit, ook voldoende op uitleglocaties gebouwd wordt. Naast de mate waarin binnenstedelijk wordt gebouwd, is gekeken naar het type woning dat gebouwd wordt. Het type woning dat in Overijssel het meest in de plannen voorkomt zijn grondgebonden woningen (76%)⁸. Opmerkelijk is dat in de groeiregio Noord-Overijssel weinig wordt ingezet op het bouwen van appartementen in vergelijking met andere groeiregio's in Nederland, in bijvoorbeeld Noord-Holland en Utrecht. In Zuidwest-Overijssel ligt het aandeel appartementen zeer laag in vergelijking met de rest van Nederland.

⁸ EIB (2018), Plancapaciteit Overijssel

⁹ Onder binnenstedelijke plannen worden alle plannen gerekend die niet op uitleglocaties liggen, maar waar sprake is van verdichting, transformatie, herstructurering of het plantype onbekend is.

Tabel 5.4 Aandeel woningen in plannen op binnenstedelijk locaties en aandeel appartementen in plannen, naar COROP, 2019-2024

	Aandeel binnenstedelijk	Aandeel appartementen
Noord-Overijssel	23%	22%
Twente	51%	30%
Zuidwest-Overijssel	43%	6%
Overijssel	38%	24%

Bron: planmonitor Overijssel, bewerking EIB

Plangrootte

Ook is gekeken naar de plangrootte, want als een groot deel van de woningen in enkele projecten zit dan vormt uitval van één of meerdere projecten een risico voor het tijdig realiseren van voldoende aanbod. Een meerderheid van de woningen in Overijssel zit echter in kleine en middelgrote plannen (tabel 5.5). Desondanks is in Zuidwest- en Noord-Overijssel ongeveer een derde van het aanbod in grote plannen voorzien. Deze grote plannen vereisen goede monitoring, zodat het risico op uitval of vertraging beperkt kan worden.

Tabel 5.5 Plangrootte woningen Overijssel naar COROP, 2019-2024

	<100	100-500	>500
Noord-Overijssel	23%	44%	33%
Twente	49%	41%	10%
Zuidwest-Overijssel	28%	37%	35%
Overijssel	36%	42%	23%

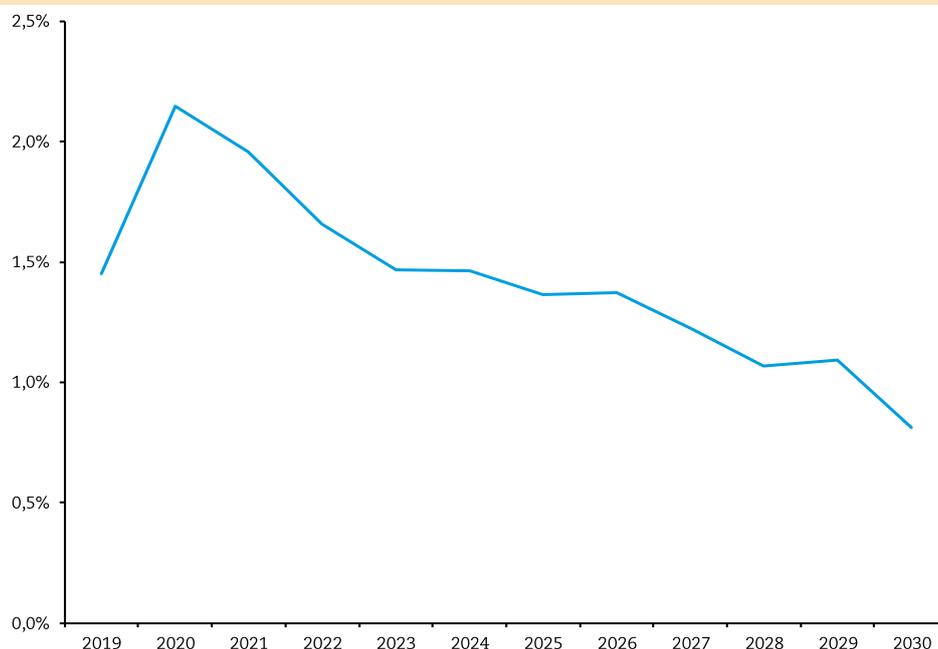
Bron: planmonitor Overijssel, bewerking EIB

6 Flevoland

6.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens neemt in de periode 2019-2030 in Flevoland naar verwachting met bijna 32.000 toe (18,6%). Hiermee is de groei in deze provincie in verhouding tot het aantal huishoudens in 2018 het hoogst in Nederland. Net als in het nationale beeld is sprake van afnemende groei na 2020 (figuur 6.1). Gemiddeld over deze periode neemt het aantal huishoudens in Flevoland toe met ongeveer 1,4% per jaar.

Figuur 6.1 Huishoudensgroei in Flevoland, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

6.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 neemt het aantal huishoudens in Flevoland met 18.200 toe (10,7%). Hiernaast kent Flevoland in deze periode een vervangingsvraag van bijna 200 woningen, waardoor de totale nieuwbouwopgave voor deze periode uitkomt op 18.400 woningen. Deze vervangingsvraag is laag ten opzichte van andere provincies, maar kan goed worden verklaard door het relatief recente bouwjaar van de woningvoorraad. De ambities in de Nationale Woonagenda betekenen voor Flevoland dat in de periode 2019-2024 18.300 woningen gebouwd moeten worden. Hiermee is de politieke ambitie in lijn met de totale woningvraag in de provincie.

Tabel 6.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptake en ambitie Nationale Woonagenda in Flevoland naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Flevoland	18.200	10,7%	200	18.400	19.100

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambitie Woonagenda relatief hoog ten opzichte van realisaties in afgelopen jaren

Om in de periode 2019-2024 ruim 19.000 woningen te bouwen, moeten jaarlijks ruim 3.000 worden gerealiseerd in Flevoland. Gegeven de realisaties in de afgelopen drie jaar is deze ambitie echter vrij hoog en zal het een behoorlijke inspanning vereisen om dit te behalen (tabel 6.2). Aangezien de afgelopen jaren een flinke stijging van de nieuwbouwproductie heeft plaatsgevonden, is het wellicht mogelijk om deze aantallen te halen. Uitdaging daarbij is wel om dit hoge niveau gedurende de hele periode tot 2025 vast te houden.

Tabel 6.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Flevoland

	Realisatie			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Flevoland	1.300	2.200	2.600	3.200

1 Afgeronde cijfers

Bron: EIB

Planaanbod in Flevoland niet voldoende om ambities te realiseren

Het planaanbod in Flevoland voor de periode 2019-2024 bedraagt ruim 18.000 woningen en is daarmee onvoldoende om de doelstelling in de Woonagenda van ruim 19.000 woningen te halen. Aangezien gemiddeld ook 30% van de plannen te maken krijgt met ernstige vertraging of uitval, is het van belang dat er in Flevoland meer plannen worden toegevoegd. Het aandeel harde plannen is in Flevoland relatief hoog ten opzichte van andere provincies (88%). Om voldoende woningen te kunnen bouwen, is het van belang dat een groot deel van de woningen al verankerd is in harde plannen aangezien van deze plannen het bestemmingsplan al is vastgesteld. Naast het toevoegen van nieuw aanbod, is het dan ook van belang dat zacht aanbod hard wordt gemaakt.

Tabel 6.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Flevoland, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Flevoland	19.100	16.200	2.300

Bron: Provincie Flevoland (RIGO, gemeenten), bewerking EIB

6.3 Kwalitatieve aspecten

Aandeel binnenstedelijk en type woning

Doordat het aandeel woningen op binnenstedelijke locaties in Flevoland relatief laag is, is ook het risico op planuitval of vertraging enigszins beperkt. Bij de bouw van de bestaande voorraad is gebruik gemaakt van moderne inzichten op het gebied van verstedelijking, wat ervoor heeft gezorgd dat er weinig ruimte is op binnenstedelijke locaties en het grootste deel van de woningen in de plannen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd (tabel 6.4). Voor deze aandelen is enkel de data van gemeenten Almere en Lelystad gebruikt. Mogelijk ligt het aandeel woningen op binnenstedelijke locaties iets hoger in gemeenten in Flevoland waar de groei minder groot is. Het type woning in nieuwbouwplannen in Flevoland bestaat voor ongeveer de helft uit appartementen. In vergelijking met andere COROP-gebieden is dit aandeel relatief hoog. Echter, verwacht kan worden dat het aandeel appartementen in hoge-groei gemeenten Almere en Lelystad hoger ligt dan in andere gemeenten in de provincie, aangezien de prijzen daar ook hoger zullen zijn. Het gemiddelde in de provincie zal naar verwachting dan ook iets lager uitkomen.

Tabel 6.4 Aandeel woningen in plannen op binnenstedelijke locaties en aandeel appartementen in de plannen, 2019-2024

	Aandeel binnenstedelijk	Aandeel appartementen
Almere	15%	54%
Lelystad	42%	44%
Flevoland	21%	53%

Bron: RIGO, bewerking EIB

Plangrootte

In Almere is een relatief hoog aandeel van de geplande woningen onderdeel van grote projecten (tabel 6.3). Ongeveer 50% van de woningen zit in projecten van meer dan 1.000 woningen. Planuitval van een groot project kan daarmee leiden tot een sterke daling van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. Goede monitoring van strategisch belangrijke projecten kan hierbij van belang zijn. In Lelystad zijn de projecten over het algemeen kleiner en ruim de helft van de woningen zit in een relatief klein plan (minder dan 200 woningen).

Tabel 6.5 Aandeel van aantal woningen in plannen naar grootteklasse van het plan, procenten

	≤200	200-500	500-1.000	>1.000	Totaal
Almere	4%	12%	20%	64%	100%
Lelystad	51%	25%	24%	0%	100%
Flevoland	14%	15%	21%	50%	100%

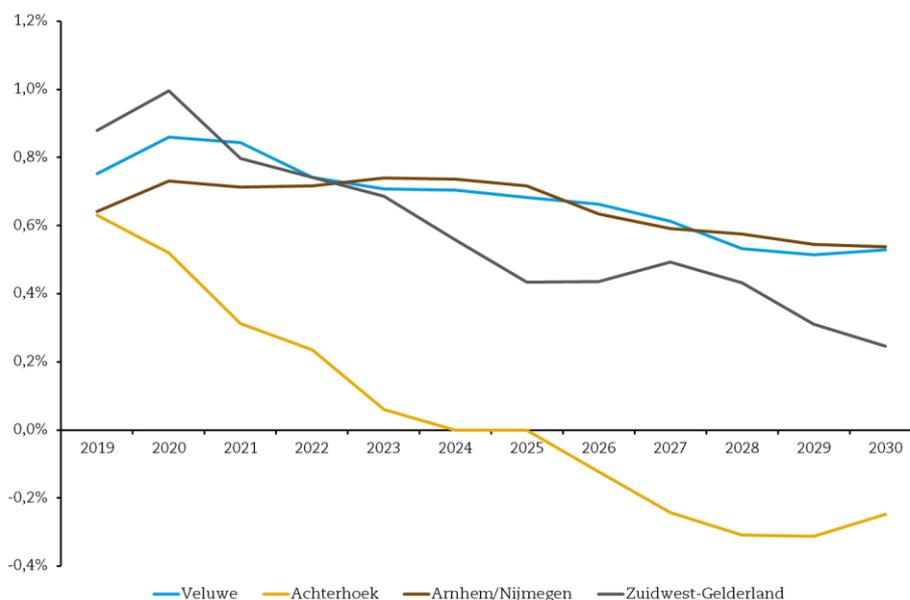
Bron: RIGO, bewerking EIB

7 Gelderland

7.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens groeit in de provincie Gelderland naar verwachting met ongeveer 61.000 in de periode 2019-2030 (6,1%). De groei neemt in de regio's Arnhem/Nijmegen en de Veluwe licht af over de hele periode (figuur 7.1). In Zuidwest-Gelderland stijgt het aantal huishoudens op korte termijn nog wat sterker en de groei neemt vervolgens af. In de Achterhoek neemt het aantal huishoudens tot 2024 nog iets toe, waarna het enige jaren constant blijft en tegen het eind van de periode afneemt.

Figuur 7.1 Huishoudensgroei in Gelderland naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

7.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens op provincieniveau met ongeveer 35.000 (3,8%). In absolute aantallen is de groei het sterkst in de regio Arnhem/Nijmegen, procentueel gezien is de groei het sterkst in Zuidwest-Gelderland (tabel 7.1). Daarnaast wordt voor dezelfde periode een vervangingsvraag verwacht van 7.000 woningen. De totale nieuwbouwpoging voor de periode 2019-2024 komt daarmee uit op ruim 42.000 woningen. In de Nationale Woonagenda is de politieke ambitie vastgelegd om tot 2025 75.000 woningen per jaar te bouwen. Voor de provincie Gelderland betekent dit de bouw van ruim 43.000 woningen, wat ongeveer gelijk is aan de totale woningvraag op basis van huishoudensgroei en vervangingsvraag. Ook in de verschillende regio's sluit het streven uit de Nationale Woonagenda goed aan op de vraag.

Tabel 7.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptgave en ambitie Nationale Woonagenda in Gelderland naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Veluwe	13.600	4,6%	2.500	16.100	16.600
Achterhoek	2.100	1,2%	1.200	3.300	3.300
Arnhem/ Nijmegen	14.900	4,3%	2.700	17.600	18.200
Zuidwest- Gelderland	4.600	4,7%	600	5.200	5.500
Gelderland	35.200	3,8%	7.000	42.200	43.600

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambitie haalbaar in Gelderland in het licht van woningbouwproductie afgelopen jaren

De ambitie om in de periode 2019-2024 ongeveer 43.600 woningen te realiseren in Gelderland impliceert dat per jaar 7.300 woningen gebouwd moeten worden (tabel 7.2). In vergelijking met de realisaties van afgelopen jaren in Gelderland lijkt dit aantal haalbaar. In de periode 2016-2018 werden jaarlijks al 8.000 woningen of meer gerealiseerd. Ook in de verschillende regio's liggen de realisaties hoger dan de ambitie en zou de ambitie te behalen moeten zijn.

Tabel 7.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Gelderland naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar
	2016	2017	2018	
Veluwe	3.000	3.000	3.800	2.800
Achterhoek	900	1.000	1.100	600
Arnhem/Nijmegen	3.100	3.300	2.800	3.000
Zuidwest-Gelderland	1.000	1.000	1.200	900
Gelderland	8.000	8.300	8.900	7.300

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Hard aanbod in groeiregio's laag ten opzichte van de ambitie

In Gelderland zitten in de periode 2019-2024 ongeveer 27.400 woningen in harde plannen (tabel 7.3). Om tijdig voldoende aanbod te realiseren is het van belang dat er voldoende woningen in harde plannen zitten, aangezien uit eerder onderzoek is gebleken dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt of vertraging oploopt. Harde plannen kennen een vastgesteld bestemmingsplan en kennen daardoor veelal een kortere doorlooptijd dan zachte plannen, die een extra bestuurlijke belemmering kennen. Het harde planaanbod van 27.400 woningen is echter niet voldoende om aan de ambities uit de Woonagenda te voldoen. Gelderland kent wel een groot aantal woningen in zachte plannen. Van belang is dan ook dat voldoende zachte plannen tijdig hard worden gemaakt.

Tabel 7.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Gelderland naar COROP, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Veluwe	16.600	9.400	8.000
Achterhoek	3.300	5.200	1.700
Arnhem/Nijmegen	18.200	7.400	6.000
Zuidwest-Gelderland	5.500	5.400	4.900
Gelderland	43.600	27.400	20.600

Bron: Provincie Gelderland, bewerking EIB

7.3 Kwalitatieve aspecten

Kwalitatieve aspecten zijn een belangrijk onderdeel van het geplande aanbod om in de toekomst te kunnen voorzien in voldoende passende woningen. Voor Gelderland zijn gegevens beschikbaar over het aandeel woningen op binnenstedelijke locaties en het type woning dat wordt gebouwd.

Aandeel binnenstedelijk en type woning

Ongeveer de helft van de woningen in Gelderland wordt op binnenstedelijke locaties gebouwd. Met name in de regio's Achterhoek en Arnhem/Nijmegen is dit aandeel hoog. Binnenstedelijk bouwen vergroot het risico op uitval of vertraging, aangezien uit eerder onderzoek is gebleken dat binnenstedelijke locaties vaker te maken hebben met zowel beleidsmatige als financiële belemmeringen. Daarnaast bestaat het grootste deel van het planaanbod in Gelderland uit grondgebonden woningen (75%). Met name in Zuidwest-Gelderland is het aandeel grondgebonden woningen met 90% zeer hoog. In de andere regio's bestaat ongeveer driekwart van het planaanbod uit grondgebonden woningen.

Tabel 7.4 Aandeel van het planaanbod dat binnenstedelijk wordt gebouwd en appartementen in Gelderland naar COROP, in procenten

	Aandeel binnenstedelijk	Aandeel appartementen
Veluwe	51%	25%
Achterhoek	70%	32%
Arnhem/Nijmegen	63%	30%
Zuidwest-Gelderland	43%	11%*
Gelderland	57%	25%

*De provincie Gelderland heeft aangegeven dat dit een indicatief percentage is

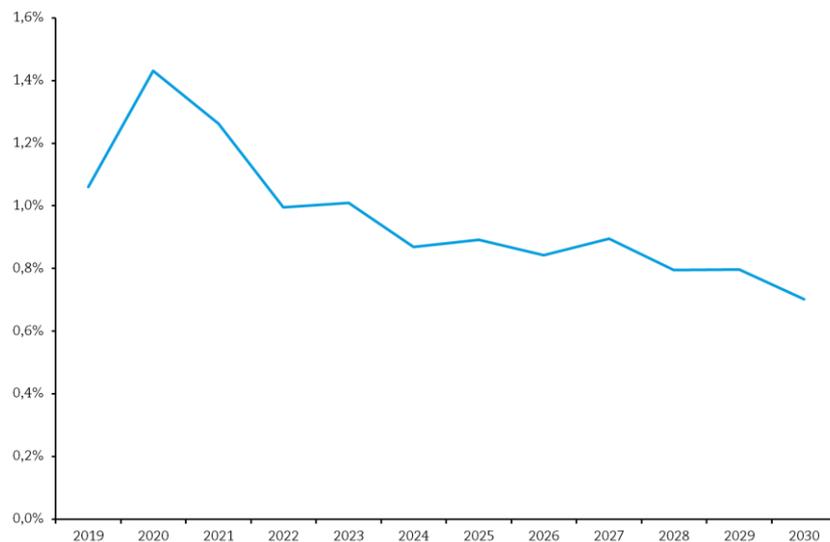
Bron: Provincie Gelderland, bewerking EIB

8 Utrecht

8.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens groeit in de provincie Utrecht met ongeveer 71.000 in de periode 2019-2030. Dit betekent een groei van in totaal 11% (figuur 8.1). In 2020 stijgt het aantal huishoudens nog sterk (1,4%). Na 2020 neemt de groei langzaam af, maar blijft het aantal huishoudens tot 2030 groeien. Gemiddeld bedraagt de groei over deze periode ongeveer 1% per jaar.

Figuur 8.1 Huishoudensgroei Utrecht, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

8.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in de provincie Utrecht met bijna 40.000 (tabel 8.1). De vervangingsvraag in Utrecht bedraagt ongeveer 7.500 woningen. Per saldo kent de provincie Utrecht een totale nieuwbouwopgave van ruim 47.300 woningen. Indien de politieke ambitie uit de Nationale Woonagenda (75.000 woningen per jaar tot 2025) wordt vertaald naar provincieniveau, moeten in Utrecht tot 2025 48.800 woningen worden gebouwd. Hiermee ligt de politieke ambitie in lijn met de totale woningvraag in dezelfde periode.

Tabel 8.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptake en ambitie Nationale Woonagenda in Utrecht, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Utrecht	39.800	6,8%	7.500	47.300	48.800

Bron: CBS, bewerking EIB

Doelstelling Woonagenda Utrecht niet realistisch gezien productie in afgelopen jaren

De ambitie om in Utrecht in de periode 2019-2024 bijna 49.000 woningen te bouwen betekent dat in deze periode jaarlijks ruim 8.000 woningen gebouwd moeten worden (tabel 8.2). In de periode 2016-2018 werden gemiddeld jaarlijks echter 5.600 woningen gebouwd, wat in historisch perspectief al hoog was; ter vergelijking in 2014 waren dit nog 3.500 woningen. De ambitie om jaarlijks ruim 8.000 woningen te bouwen, lijkt in dit licht niet waarschijnlijk.

Tabel 8.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Utrecht

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Utrecht	5.400	5.800	5.600	8.100

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Zeer groot aandeel woningen in zachte plannen

Van het planaanbod in Utrecht zitten ongeveer 28.700 woningen in harde plannen (tabel 8.3). Hiermee ligt het aantal woningen in harde plannen ruim onder de ambitie van 48.800 woningen in de periode 2019-2024, waarbij nog geen rekening is gehouden met 30% planuitval of vertraging. Daarnaast heeft Utrecht ruim 38.000 woningen in zachte plannen. De ambitie kan wel worden behaald indien voldoende zacht aanbod tijdig hard wordt gemaakt. Zacht aanbod kent echter veelal een langere doorlooptijd, aangezien het bestemmingsplan nog niet vast staat, wat bij harde plannen wel het geval is. Echter, gegeven de realisaties in eerdere jaren is het nog maar de vraag in hoeverre het planaanbod werkelijk tot stand kan komen.

Tabel 8.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Utrecht, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Utrecht	48.800	28.700	38.100

Bron: PCM-Utrecht, bewerking EIB

Verdere kwalitatieve aspecten van het planaanbod in Utrecht zijn niet bekend. In hoeverre in de plannen rekening wordt gehouden met woonwensen van verschillende type huishoudens op het gebied van locatie van bebouwing en type woningen is dan ook niet bekend. Echter, uit beleidsstukken blijkt dat de woningbouwopgave in de provincie 'in beginsel binnenstedelijk wordt ingevuld, om de provincie groen en aantrekkelijk te houden, beter aan te sluiten bij huidige woonwensen als gevolg van huishoudensverduunning, mobiliteitsstromen te beperken en optimaal draagvlak te creëren voor het voorzieningenniveau in bestaande dorpen en steden¹⁰. Van belang is dat er ook voldoende aandacht is voor huishoudens die niet binnenstedelijk of in appartementen willen wonen.

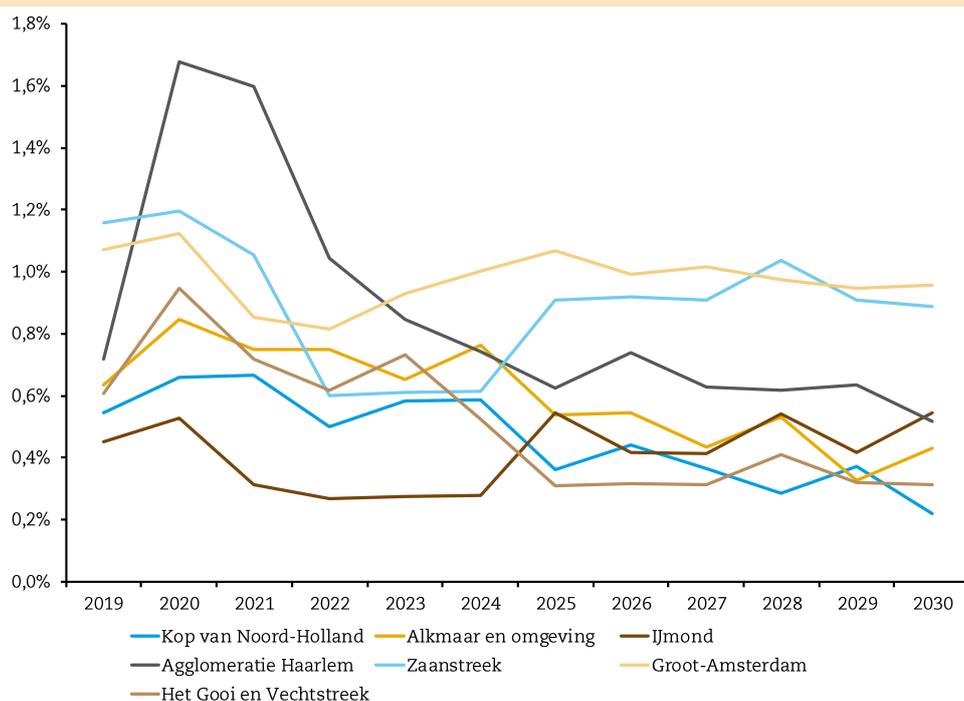
¹⁰ Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 – Provincie Utrecht

9 Noord-Holland

9.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens in Noord-Holland groeit in de periode 2019-2030 met bijna 136.000 (10%). Op provincieniveau is de groei relatief constant over de verschillende jaren, terwijl er regionaal sprake is van belangrijke verschillen (figuur 9.1). In de eerste plaats concentreert de groei zich met name in Groot-Amsterdam, Zaanstreek en Agglomeratie Haarlem. Daarnaast ontwikkelt de huishoudensgroei zich ook verschillend: in Kop van Noord-Holland, Alkmaar en omgeving, Agglomeratie Haarlem en het Gooi en Vechtstreek is de groei in de eerste jaren nog hoog, maar is daarna sprake van afnemende groei, terwijl de groei in Groot-Amsterdam en Zaanstreek en IJmond tijdelijk afneemt tussen 2022 en 2024, maar daarna weer stijgt. In IJmond is de groei relatief het laagst en is al na 2020 sprake van een afname, maar neemt de groei na 2024 ook weer iets toe.

Figuur 9.1 Huishoudensgroei in Noord-Holland naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

9.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode tot en met 2024 bedraagt de totale huishoudensgroei in Noord-Holland ruim 70.000 en wordt een vervangingsvraag verwacht van ruim 22.000 woningen. De totale vraag naar nieuwbouwwoningen komt uit op bijna 93.000. De ambitie om landelijk 75.000 woningen per jaar te bouwen naar COROP verdeeld op basis van deze totale woningvraag impliceert dat in Noord-Holland bijna 93.000 woningen moeten worden gebouwd in deze periode. De nationale

doelstelling voor deze provincie lijkt dus voldoende om de volledige huishoudensgroei en vervangingsvraag in deze periode te faciliteren.

Tabel 9.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwpoging en ambitie Nationale Woonagenda in Noord-Holland naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Kop van Noord-Holland	5.900	3,6%	700	6.600	6.800
Alkmaar en omgeving	5.000	4,5%	500	5.500	5.700
IJmond	1.900	2,1%	1.400	3.300	3.500
Agglomeratie Haarlem	7.500	6,8%	1.000	8.500	8.800
Zaanstreek	4.100	5,3%	500	4.600	4.800
Groot-Amsterdam	41.000	5,9%	14.800	55.800	57.600
Het Gooi en Vechtstreek	4.900	4,2%	700	5.600	5.700
Noord-Holland	70.300	5,2%	19.600	89.900	92.900

Bron: CBS, bewerking EIB

Doelstelling Woonagenda relatief hoog ten opzichte van realisaties in eerdere jaren

De ambitie om voor 2025 bijna 93.000 woningen te realiseren impliceert dat er op jaarbasis gemiddeld ruim 15.000 woningen moeten worden gebouwd in Noord-Holland (tabel 9.2). Hoewel de bouw van nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren sterk is gegroeid, zal dit nog verder moeten toenemen om volledig in de vraag te kunnen voorzien. In de meeste regio's in Noord-Holland liggen de realisatiecijfers in eerdere jaren wel ongeveer in de buurt van het niveau dat nodig is om de doelstelling in de Woonagenda te behalen. In Agglomeratie Haarlem en Zaanstreek en in mindere mate Groot-Amsterdam zal de bouw nog fors moeten toenemen ten opzichte van de afgelopen jaren. Uitdaging zal bovendien zijn om deze hoge niveaus consistent over de hele periode 2019-2024 vast te houden.

Grote regionale verschillen van ambitie ten opzichte van hard planaanbod

Om de ambities in de Nationale Woonagenda tijdig te realiseren, is het van belang dat een groot aandeel van het planaanbod verankerd is in harde plannen. Deze plannen kunnen op korte termijn worden gerealiseerd, aangezien het bestemmingsplan al is vastgesteld. Op provinciaal niveau is ruim 80% van het aantal woningen in de ambitie vastgelegd in harde plannen, echter, de verschillen tussen de COROP regio's zijn erg groot (tabel 9.3). Zo is het harde planaanbod in Alkmaar en omgeving en IJmond hoger dan het aantal woningen dat in de periode 2019-2024 gerealiseerd moet worden. Aangezien uit eerder onderzoek is gebleken dat 30% van de plannen vanwege beleidsmatige of financiële belemmeringen niet tot ontwikkeling komt of ernstige vertraging oploopt, is dit ook aan te bevelen. In Agglomeratie Haarlem is het aantal woningen in harde plannen echter nog geen derde van het aantal woningen dat moet worden gebouwd. In de overige COROP regio's in Noord-Holland ligt het aantal woningen in harde plannen iets onder het niveau dat nodig is om de ambities uit de Woonagenda te halen. Noord-Holland heeft voldoende voorraad zachte plannen, waarbij het dan ook van belang is dat zachte plannen snel hard worden gemaakt.

Tabel 9.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Noord-Holland naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Kop van Noord-Holland	800	900	1.300	1.100
Alkmaar en omgeving	800	1.100	700	900
IJmond	700	300	400	600
Agglomeratie Haarlem	300	900	700	1.500
Zaanstreek	500	500	400	800
Groot-Amsterdam	6.700	6.500	9.500	9.600
Het Gooi en Vechtstreek	1.000	800	700	900
Noord-Holland	10.800	11.000	13.700	15.500

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Tabel 9.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Noord-Holland naar COROP, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Kop van Noord-Holland	6.800	5.000	2.500
Alkmaar en omgeving	5.700	7.300	2.300
IJmond	3.500	3.700	3.800
Agglomeratie Haarlem	8.800	2.500	5.100
Zaanstreek	4.800	3.200	8.800
Groot-Amsterdam	57.600	50.000	33.800
Het Gooi en Vechtstreek	5.700	4.500	3.700
Noord-Holland	92.900	76.200	60.000

Bron: RIGO, bewerking EIB

9.3 Kwalitatieve aspecten

Naast aantallen woningen zijn ook enkele kwalitatieve aspecten van het planaanbod van belang om in de toekomst in voldoende passende woningen te voorzien. In deze paragraaf wordt daarom gekeken naar het type woning in de bestaande plannen, waar deze worden gebouwd ten opzichte van het huidige stedelijke gebied en de grootte van de plannen.

Aandeel binnenstedelijk

De provincie Noord-Holland zet in op duurzaam ruimtegebruik waarbij zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten wordt gebouwd¹¹. Dit blijkt ook uit de openbare

¹¹ Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen & Versnellen woningbouw 2018 t/m 2020.

plannen: ongeveer 80% van de woningen zijn binnen bestaand bebouwd gebied gepland (tabel 9.4). Dit gaat bijvoorbeeld om functieveranderingen van terreinen, sloop en nieuwbouw en verdichtingslocaties. Het feit dat zoveel woningen binnenstedelijk zijn gepland kan een risico vormen voor een tijdige realisatie: op binnenstedelijke locaties spelen vaker belemmeringen vanwege onder andere bezwaren van omwonenden, beperkte bouwruimte en hogere kosten.

Type woning

In de meeste regio's in Noord-Holland werden in de periode 2015-2017 relatief meer eengezinswoningen gebouwd dan meergezinswoningen (tabel 9.4). Aangezien in Groot-Amsterdam bijna twee derde van de woningen werden gebouwd in deze periode en in deze regio het aandeel eengezinswoningen veel lager ligt, is het aandeel eengezinswoningen onder de nieuwbouwwoningen in deze periode bijna 40%. Binnen de openbare plannen die tussen 2018 en 2024 worden gerealiseerd en waarvan het type woning al bekend is (90%), ligt het aandeel appartementen met 72% relatief hoog. Hoewel het hoge aandeel appartementen in Groot-Amsterdam, waar ruim 60% van het totale planaanbod in de provincie in die periode wordt gerealiseerd, hiervoor een verklarende factor is, ligt het aandeel appartementen in alle regio's hoger dan in de voorgaande periode.

Tabel 9.4 Type woning in realisaties 2015-2017, aandeel appartementen en aandeel woningen in binnenstedelijk gebied in openbare plannen, 2018-2024

	2015-2017			Plannen 2018-2024	
	Een-gezins	Meer-gezins	% meer-gezins	Aandeel appartementen	Aandeel binnenstedelijk
Kop van Noord-Holland	4.016	1.050	21%	44%	48%
Alkmaar en omgeving	2.522	1.729	41%	54%	53%
IJmond	1.695	1.299	43%	63%	86%
Agglomeratie Haarlem	1.017	1.258	55%	75%	97%
Zaanstreek	2.009	697	26%	56%	91%
Groot-Amsterdam	8.813	28.460	76%	80%	88%
Het Gooi en Vechtstreek	2.647	1.227	32%	46%	70%
Noord-Holland	22.719	35.720	61%	72%	83%

Bron: RIGO, bewerking EIB

Plangrootte

Wanneer een groot deel van het planaanbod zich in enkele plannen bevindt, kan vertraging of uitstel van projecten grote gevolgen hebben voor het realiseren van het totale planaanbod. Om die reden wordt in tabel 9.4 weergegeven wat de verhouding is van de grootteklassen van de openbare plannen in de verschillende regio's. In de meeste regio's lijkt het planaanbod redelijk goed verdeeld over plannen van verschillende groottes. In Groot-Amsterdam worden relatief veel woningen gerealiseerd in plannen met meer dan 200 woningen. Dit heeft echter te maken met de grotere opgave in deze regio: zo zijn er in totaal acht plannen met meer dan 1.000 woningen in de overige regio's terwijl er 64 plannen van deze grootte in Groot-Amsterdam zijn gepland. Dat is 40% van het totaal aantal woningen in Groot-Amsterdam tegenover 12% in de overige regio's. Indien wordt gekeken naar aandelen plannen in plaats van aandelen woningen, verschuift het beeld (tabel 9.5). Ongeveer twee derde van de plannen in Noord-Holland is kleiner dan 50 woningen. Het aandeel grote plannen ligt in Groot-Amsterdam hoger dan in de overige regio's. Echter, nog geen 30% van de plannen omvat meer dan 200 woningen. In IJmond, Agglomeratie Haarlem en Kop van Noord-Holland is het aandeel grote plannen zeer laag.

Tabel 9.5 Woningen naar grootteklasse van het plan, 2018-2024

	≤50	50-200	>200
Kop van Noord-Holland	30%	27%	43%
Alkmaar en omgeving	23%	32%	45%
IJmond	35%	51%	14%
Agglomeratie Haarlem	24%	53%	24%
Zaanstreek	16%	35%	49%
Groot-Amsterdam	6%	14%	80%
Het Gooi en Vechtstreek	16%	25%	60%
Noord-Holland	12%	22%	66%

Bron: RIGO, bewerking EIB

Tabel 9.6 Plannen naar grootteklasse van het plan, 2018-2024

	≤50	50-200	>200
Kop van Noord-Holland	84%	11%	5%
Alkmaar en omgeving	73%	21%	7%
IJmond	76%	21%	3%
Agglomeratie Haarlem	67%	29%	4%
Zaanstreek	67%	24%	9%
Groot-Amsterdam	51%	20%	28%
Het Gooi en Vechtstreek	74%	16%	9%
Noord-Holland	66%	20%	14%

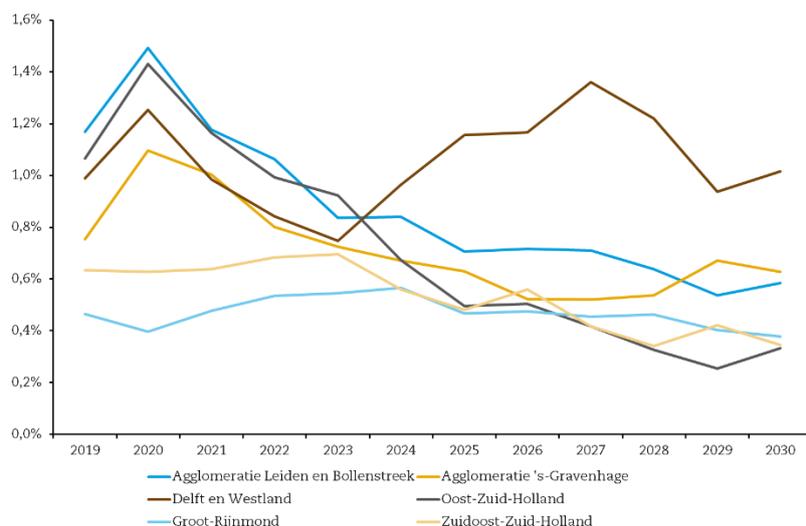
Bron: RIGO, bewerking EIB

10 Zuid-Holland

10.1 Huishoudensgroei

In de periode 2019-2030 neemt het aantal huishoudens in Zuid-Holland toe met ongeveer 136.000 (7,2%). In alle COROP-gebieden in Zuid-Holland is sprake van groei, hoewel het verloop van de groei uiteenloopt voor de verschillende regio's (figuur 10.1). Het groeipad is het meest opvallend in de regio Delft en Westland, waar de groei eerst enkele jaren afneemt en vervolgens weer sterk toeneemt. De Agglomeraties Leiden en Bollenstreek en 's-Gravenhage en Oost-Zuid-Holland kennen een sterke groei in 2020, waarna de groei vervolgens afzwakt. De regio's Groot-Rijnmond en Zuidoost-Zuid-Holland hebben ongeveer constante groei van gemiddeld 0,5% per jaar. De sterkste huishoudensgroei wordt verwacht in de regio Delft en Westland (12,3%). De groei is relatief het minst sterk in Groot-Rijnmond (5,3%).

Figuur 10.1 Huishoudensgroei in Zuid-Holland naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

10.2 Groei, ambitie en plannen

De huishoudensgroei in de provincie Zuid-Holland bedraagt in de periode 2019-2024 ongeveer 77.000 huishoudens (tabel 10.1). In relatieve zin is de groei op deze termijn het sterkst in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (6,8%), in absolute aantallen is de groei sterker in de Agglomeratie 's-Gravenhage (21.200) en in Groot-Rijnmond (20.000). De vervangingsvraag bedraagt tussen 2019 en 2024 bijna 25.000 woningen. De totale woningvraag komt in deze periode uit op ruim 100.000 woningen in de provincie Zuid-Holland. De vertaling van de politieke ambitie in de Nationale Woonagenda van 75.000 per jaar in Nederland komt in de provincie Zuid-Holland uit op ruim 105.000 woningen. Net als in de andere provincies zal uitvoering van de ambities in de Woonagenda de spanning op de woningmarkt doen afnemen, zowel op provinciaal niveau als in de verschillende regio's.

Tabel 10.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwopgave en ambitie Nationale Woonagenda in Zuid-Holland naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens -groei	%	Vervangings -vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	13.300	6,8%	1.800	15.100	15.700
Agglomeratie 's-Gravenhage	21.200	5,2%	5.900	27.100	28.000
Delft en Westland	6.600	5,9%	1.100	7.700	7.900
Groot-Rijnmond	20.200	3,0%	13.400	33.600	34.700
Oost-Zuid- Holland	9.000	6,4%	800	9.800	10.100
Zuidoost-Zuid- Holland	6.700	3,9%	1.700	8.400	8.700
Zuid-Holland	77.000	4,5%	24.700	101.700	105.100

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambitie Woonagenda niet in verhouding met realisaties in eerdere jaren in Zuid-Holland

Om voor 2025 ruim 105.000 woningen te bouwen in Zuid-Holland, moeten jaarlijks gemiddeld 17.500 woningen worden gerealiseerd. Uit tabel 10.2 komt echter naar voren dat de afgelopen jaren in Zuid-Holland jaarlijks maximaal ruim 13.000 woningen zijn gebouwd. Naar verwachting worden de ambities uit de Woonagenda in Zuid-Holland dan ook niet gehaald. Zeker in de COROP regio's Agglomeratie 's-Gravenhage en Groot-Rijnmond zijn de verschillen tussen realisaties in eerdere jaren en de ambitie erg groot, maar ook in Agglomeratie Leiden en Bollenstreek moet de bouwproductie flink toenemen. Bovendien moeten de hoge niveaus over de hele periode 2019-2024 worden vastgehouden. In deze regio's zal de druk op de woningmarkt naar verwachting dan ook verder toenemen. In de overige COROP regio's in Zuid-Holland is de ambitie realistischer ten opzichte van de woningbouwproductie in de afgelopen jaren.

Hard planaanbod in Zuid-Holland redelijk in lijn met ambitie Woonagenda

In Zuid-Holland lijkt er onvoldoende hard planaanbod voor de periode 2019-2024 te zijn om de ambitie te realiseren, zowel op provincieniveau als op het niveau van de regio's (tabel 10.3). De cijfers van de provincie laten planaanbod zien van de periode 2017-2019, terwijl niet goed duidelijk is welk deel hiervan in de praktijk al gerealiseerd is. Om deze reden is een derde van het aanbod van deze jaren meegenomen in de gepresenteerde cijfers. Het is in Zuid-Holland dan ook van belang dat er een goed overzicht komt van de plannen, de status daarvan en de mogelijke belemmeringen die hierbij spelen. In Zuid-Holland zijn er voor de periode 2019-2024 in totaal ruim 61.000 woningen gepland in harde plannen. Dit is bijna 60% van de ambitie. Zeker in Agglomeratie Leiden en Bollenstreek, Delft en Westland en Oost-Zuid-Holland is het aandeel harde plannen relatief laag ten opzichte van de ambitie in de Woonagenda. Er moeten dan ook nog veel zachte plannen hard worden gemaakt om tijdig de ambities te kunnen realiseren. Dit is van belang aangezien het ontwikkelen van plannen veel tijd kost en nu dus al een groot deel van de woningen dat voor 2025 wordt gebouwd in harde plannen verankerd moet zijn. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat 30% van de plannen (zowel hard als zacht) te maken krijgt met uitstel of ernstige vertraging.

Tabel 10.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Zuid-Holland naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	2.200	1.800	2.000	2.600
Agglomeratie 's-Gravenhage	2.500	3.200	2.400	4.700
Delft en Westland	900	1.500	1.300	1.300
Oost-Zuid-Holland	1.600	1.800	1.500	1.700
Groot-Rijnmond	2.900	3.900	2.900	5.900
Zuidoost-Zuid-Holland	1.000	1.000	1.200	1.400
Zuid-Holland	11.100	13.200	11.200	17.600

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Tabel 10.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde¹ en zachte plannen in Zuid-Holland naar COROP, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	15.700	7.200	16.800
Agglomeratie 's-Gravenhage	28.000	16.800	19.600
Delft en Westland	7.900	3.700	5.600
Groot-Rijnmond	34.700	20.800	36.100
Oost-Zuid-Holland	10.100	5.400	7.500
Zuidoost-Zuid-Holland ²	8.700	7.100	5.400
Zuid-Holland	105.100	61.000	91.000

1 Onder harde plannen worden plannen gerekend waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is of is vastgesteld. Plannen met een medium planstatus die de provincie hanteert voor plannen met een wijzigingsbevoegdheid en plannen met een onbekende planstatus zijn hier tot de zachte plannen gerekend.

2 Van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is de planstatus van de plannen niet bekend. Van deze plannen is aangenomen dat de verhouding hard/zacht hetzelfde is als in de rest van Zuidoost-Zuid-Holland.

Bron: Provincie Zuid-Holland, bewerking EIB

10.3 Kwalitatieve aspecten

Voor een goede afstemming van vraag en aanbod moet ook worden gekeken naar kwalitatieve aspecten van de woningbouwplannen, zoals het aandeel binnenstedelijk, het type woning en de grootte van het plan.

Aandeel binnenstedelijk

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' om de keuze voor nieuwe bouwlocaties te verantwoorden. Voor deze 'laddertoets' heeft de provincie het bestaand stad- en dorpsgebied (BSD) in 2018 geïdentificeerd. Enerzijds wijst de provincie op het doel van de ladder om bebouwing zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren, terwijl het anderzijds ook onderkent dat wonen buiten bestaand BSD gebied mogelijk en wenselijk moet blijven aangezien de kwalitatieve vraag niet altijd aansluit bij nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied¹². In het planaanbod tot 2025 zit echter nog bijna 90% van de nieuwbouw binnen het 'bestaand stad- en dorpsgebied' zoals dat in 2018 is gedefinieerd. Hoewel er verschillen zijn tussen de regio's, is dit aandeel in alle gebieden in Zuid-Holland hoog (tabel 10.4).

Type woning

De meerderheid van de woningen in de plannen zijn appartementen (61%). In de meer verstedelijkte gebieden, zoals Agglomeratie Leiden en Bollenstreek, Agglomeratie 's-Gravenhage en Groot Rijnmond is het aandeel relatief hoger dan in de andere delen van de provincie (tabel 10.4).

Plangrootte

De meeste woningen in Zuid-Holland zijn onderdeel van plannen met een grootte van 50-200 of 200 en meer woningen per plan (tabel 10.4). In Agglomeratie 's-Gravenhage, Groot Rijnmond en Agglomeratie Leiden en Bollenstreek zijn er daarnaast ook een aantal plannen met meer dan 1.000 woningen per plan, maar in deze regio's is het totale aanbod ook hoger. Over het algemeen lijkt het er dus niet op dat er enkele plannen in de provincie zijn die een groot aandeel hebben in het totale planaanbod, waardoor vertraging of uitstel van een dergelijk plan meteen een groot effect heeft.

Tabel 10.4 Kwalitatieve aspecten als percentage van het aantal woningen in het planaanbod in Zuid-Holland naar COROP, 2019-2024

	Aandeel appartemen t	Aandeel binnen- stedelijk	Plangrootte		
			≤ 50 woningen	50-200 woningen	>200 woningen
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	66%	76%	16%	41%	43%
Agglomeratie 's Gravenhage	68%	94%	12%	49%	39%
Delft en Westland	47%	70%	22%	22%	56%
Groot-Rijnmond	62%	90%	21%	38%	41%
Oost-Zuid-Holland	45%	85%	25%	43%	33%
Zuidoost-Zuid-Holland ¹	51%	98%	22%	36%	42%
Zuid-Holland	61%	88%	18%	41%	41%

¹ Van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is de planstatus van de plannen niet bekend. Van deze plannen is aangenomen dat de aandelen van appartementen, binnenstedelijke locaties en plangrootten hetzelfde is als in de rest van deze COROP.

Bron: Provincie Zuid-Holland, bewerking EIB

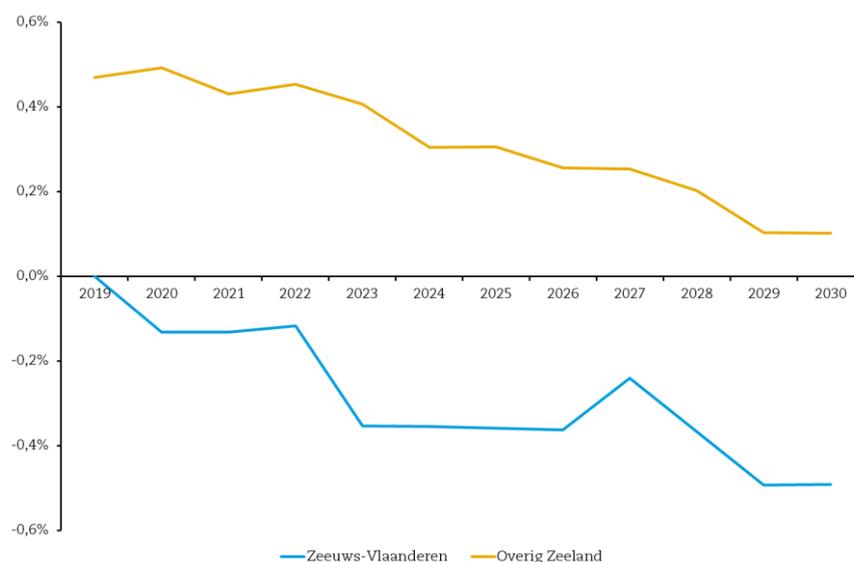
¹² Visie ruimte en mobiliteit, provincie Zuid-Holland, januari 2018.

11 Zeeland

11.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens in Zeeland groeit in de periode 2019-2030 met ongeveer 3.000 (1,4%). Het beeld differentieert sterk binnen de verschillende regio's (figuur 11.1). Het aantal huishouden in Zeeuws-Vlaanderen daalt en de daling wordt elk jaar sterker. Over de gehele periode daalt het aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen met 3,3%. In Overig Zeeland groeit het aantal huishoudens over de gehele periode nog licht, maar vlakt wel af in de tijd (totaal: 3,4%).

Figuur 11.1 Huishoudensgroei in Zeeland naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

11.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in Zeeland op provincieniveau met ongeveer 2.700 (1,5%). Echter, in Zeeuws-Vlaanderen is sprake van een afname van 500 huishoudens, terwijl Overig Zeeland groeit met 3.200 huishoudens. In totaal kent Zeeland een vervangingsvraag van 1.000 woningen. Echter, aangezien in Zeeuws-Vlaanderen sprake is van een krimp van het aantal huishoudens, is aangenomen dat in deze regio slechts de helft van het aantal woningen dat wordt gesloopt, ook wordt terug gebouwd. De nieuwbouwopgave is in deze regio dan ook niet gelijk aan het saldo van huishoudensgroei en vervangingsvraag. De totale vraag naar woningen in Zeeland bedraagt volgens deze systematiek ruim 4.000 woningen. De politieke ambitie uit de Nationale Woonagenda om tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen in Nederland te bouwen komt, net als in andere provincies, met 4.200 iets hoger uit.

Tabel 11.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptake en ambitie Nationale Woonagenda in Zeeland naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woon- agenda
Zeeuws-Vlaanderen	-500	-1%	200	100	100
Overig Zeeland	3.200	2,5%	800	4.000	4.100
Zeeland	2.700	1,5%	1.000	4.100	4.200

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambitie Woonagenda goed te realiseren in het licht van de nieuwbouw in afgelopen jaren

De doelstelling van de Woonagenda om voor 2025 4.200 woningen bij te bouwen in Zeeland vertaalt zich in een jaarlijkse opgave van ruim 700 woningen per jaar. De afgelopen jaren zijn in de provincie hogere aantallen gehaald, waardoor het op basis hiervan naar verwachting goed mogelijk is om de ambities uit de Woonagenda tijdig te realiseren (tabel 11.2). Dit geldt ook voor de verschillende COROP regio's in de provincie.

Hard planaanbod ruim voldoende om doelstelling Woonagenda te halen

Om voor 2025 het aantal woningen in de Woonagenda te kunnen bouwen, is het belangrijk dat een groot deel nu al in harde plannen is vastgelegd. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat gemiddeld ongeveer 30% van de plannen te maken krijgt met ernstige vertraging of uitstel. In Zeeland is het harde planaanbod bijna anderhalf keer zo groot als de opgave vanuit de Woonagenda (tabel 11.3). Geconcludeerd kan worden dat het ook vanuit het planaanbod goed mogelijk lijkt in Zeeland om tot 2025 de ambitie uit de Woonagenda te realiseren. De mate waarin de provincie inzicht heeft in zachte plannen is beperkt, waardoor het aandeel plannen met een harde status hoog is. Dat het planaanbod in Zeeuws-Vlaanderen zoveel hoger ligt dan het benodigd aanbod heeft te maken met het feit dat in de provincie wordt uitgegaan van andere huishoudensprognoses die een hogere instroom van Belgische huishoudens verwachten dan in de CBS prognose.

Tabel 11.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Zeeland naar COROP

	Realisaties			Ambities Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Zeeuws-Vlaanderen	200	200	500	20
Overig Zeeland	900	1.000	800	700
Zeeland	1.100	1.200	1.300	720

¹ Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Tabel 11.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Zeeland naar COROP, 2019-2024

	Ambitie Woon- agenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Zeeuws-Vlaanderen	100	1.300	200
Overig Zeeland	4.100	4.400	3.100
Zeeland	4.200	5.700	3.300

Bron: Provincie Zeeland, bewerking EIB

11.3 Kwalitatieve aspecten

Voor een goede afstemming van vraag en aanbod is het van belang dat het planaanbod voldoende aansluit op woonwensen van verschillende groepen huishoudens.

Aandeel binnenstedelijk

In Zeeland wordt ruim 60% van de woningen in de plannen binnen bestaand stedelijke gebied gebouwd (gebaseerd op 72% van de plannen waarvoor dit bekend is). In Zeeuws-Vlaanderen is dit aandeel met 80% relatief hoger dan in Overig Zeeland (tabel 11.4). Dat is ook aannemelijk aangezien er tussen 2019 en 2024 een krimp van het aantal huishoudens wordt verwacht. Bij binnenstedelijke projecten gaat het om transformatie, herstructurering en verdichting van bestaande bebouwde gebieden.

Type woning

Veruit het grootste deel van de woningen in de plannen in de provincie Zeeland zijn eengezinswoningen (tabel 11.4). In Zeeuws-Vlaanderen is het aandeel appartementen met 6% lager dan in Overig Zeeland (37%).

Plangrootte

De meeste woningen in Zeeland worden gerealiseerd in plannen van 50 tot 200 woningen (tabel 11.4). Het planaanbod lijkt dan ook goed verdeeld over een groot aantal plannen, waardoor uitval van enkele plannen niet direct een groot effect hoeft te hebben op het realiseren van het totale woningaanbod in de provincie.

Tabel 11.4 Kwalitatieve aspecten als percentage van het aantal woningen in het planaanbod in Zeeland naar COROP, 2019-2024

	Aandeel appartement t	Aandeel binnen- stedelijk	Plangrootte		
			≤ 50 woningen	50-200 woningen	>200 woningen
Zeeuws-Vlaanderen	6%	81%	39%	42%	19%
Overig Zeeland	37%	60%	25%	39%	36%
Zeeland	27%	63%	27%	40%	33%

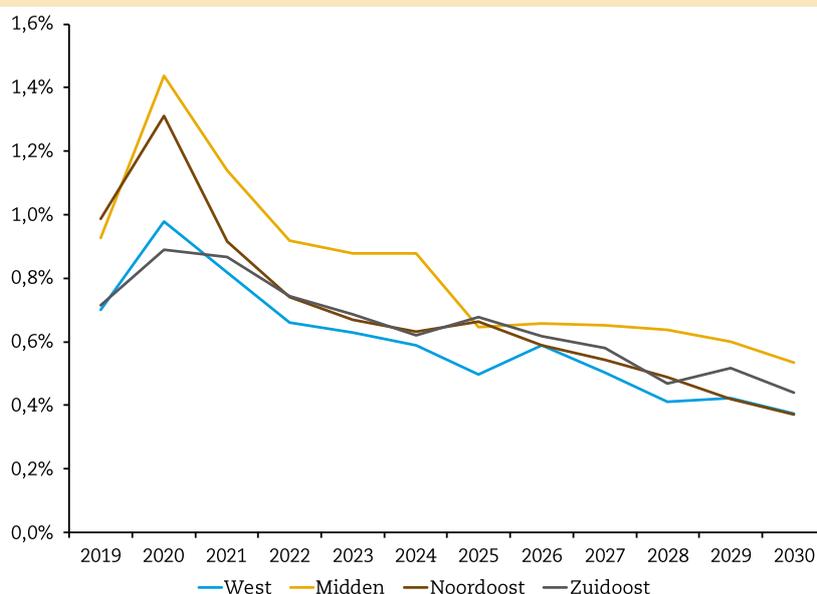
Bron: Provincie Zeeland, bewerking EIB

12 Noord-Brabant

12.1 Huishoudensgroei

In Noord-Brabant groeit het aantal huishoudens met ruim 96.000 in de periode 2019-2030 (7,6%). De sterkste groei vindt plaats in de periode 2019-2022. Daarna blijft de groei tot 2030 aanhouden, maar vlakkt deze wel af (figuur 12.1). Het verloop van de huishoudensgroei volgt over alle COROP-gebieden ongeveer een gelijkmatige trend. In alle gebieden is de stijging van het aantal huishoudens het sterkst in 2020 en valt daarna terug. Over de gehele periode groeit het aantal huishoudens in Midden-Noord-Brabant relatief het sterkst (8,4%). In absolute aantallen is de groei in Zuidoost-Noord-Brabant sterker (16.000).

Figuur 12.1 Huishoudensgroei in Noord-Brabant naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

12.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in Noord-Brabant met bijna 58.000 (tabel 12.1). Daarnaast wordt een vervangingsvraag verwacht van ongeveer 8.400 woningen. Hiermee komt de totale woningbouwopgave voor deze periode uit op ruim 66.000 woningen. De opgave is in alle regio's vrij hoog maar het hoogst in Zuidoost, waar ongeveer 19.000 woningen nodig zijn. De ambitie om landelijk 75.000 woningen per jaar te bouwen, vertaalt zich in de periode 2019-2024 tot ongeveer 68.000 woningen in Noord-Brabant. Hiermee is de nationale doelstelling op provincieniveau en op COROP-niveau goed in verhouding met de totale woningvraag.

Tabel 12.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwopgave en ambitie Nationale Woonagenda in Noord-Brabant naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woon- agenda
West	12.700	4,5%	1.900	14.600	15.100
Midden	13.700	6,3%	1.800	15.500	16.000
Noordoost	15.200	5,4%	1.700	16.900	17.500
Zuidoost	16.100	4,6%	3.000	19.100	19.800
Noord-Brabant	57.700	5,1%	8.400	66.100	68.400

Bron: CBS, bewerking EIB

Ambitie Woonagenda binnen bereik gegeven woningbouw in afgelopen jaren

De ambitie om voor 2025 ruim 68.4000 woningen te bouwen in Noord-Brabant betekent een jaarlijkse opgave van gemiddeld ruim 11.000 woningen. Op het niveau van de provincie zijn deze aantallen waarschijnlijk wel te halen, gegeven het aantal woningen dat in 2018 is gebouwd en de groei die de afgelopen jaren is doorgemaakt (tabel 12.2). Uitdaging zal wel zijn om de hoge niveaus gedurende de hele periode 2019-2024 vast te houden. Bovendien zijn er regionale verschillen: in de COROP regio's Noordoost en Zuidoost-Noord-Brabant, waar de groei relatief hoger is, liggen de aantallen de afgelopen jaren al rond het benodigde niveau. In West en Midden-Noord-Brabant moet de woningbouwproductie meer toenemen om de aantallen uit de Woonagenda te halen.

Tabel 12.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Noord-Brabant naar COROP

	Realisaties			Ambities Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
West	1.900	2.100	2.200	2.500
Midden	1.400	2.400	2.300	2.700
Noordoost	1.900	3.300	3.000	2.900
Zuidoost	2.300	2.700	3.600	3.300
Noord-Brabant	7.500	10.500	11.100	11.400

1 Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Hard planaanbod nog niet voldoende om volledige ambitie Woonagenda te realiseren

Om de ambities in de Nationale Woonagenda tijdig te realiseren, is het van belang dat een groot aandeel van de te bouwen woningen nu al is vastgelegd in harde plannen. Het ontwikkelen van plannen kan lang duren en bovendien blijkt uit onderzoek dat ongeveer 30% van de plannen te maken krijgt met vertraging of uitval. In Noord-Brabant is bijna 70% van het aantal woningen dat volgens de Woonagenda moet worden gebouwd vastgelegd in hard planaanbod (tabel 12.3). In Midden-Noord-Brabant is dit echter nog minder dan de helft, terwijl in Zuidoost-Noord-

Brabant dit percentage ruim 90% is. Gegeven het zachte planaanbod is het vooral belangrijk dat zachte plannen snel hard worden gemaakt.

Tabel 12.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde¹ en zachte plannen in Noord-Brabant naar COROP, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
West	15.100	9.800	6.100
Midden	16.000	7.000	4.600
Noordoost	17.500	11.200	9.400
Zuidoost	19.800	18.500	9.000
Noord-Brabant	68.400	46.500	29.100

¹ Harde plannen zijn gedefinieerd als plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk of vastgesteld is

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking EIB

12.3 Kwalitatieve aspecten

Naast het kwantitatieve aspect van het aanbod van woningen, spelen ook kwalitatieve aspecten van het planaanbod een rol bij de mate waarin het aanbod aansluit op de vraag. Van Noord-Brabant is alleen bekend of het planaanbod op in- of uitbreidingslocaties gepland is.

Mate waarin binnenstedelijk wordt gebouwd

Ruim 60% van de woningen in plannen is gepland binnen het huidige bebouwde gebied (tabel 12.4). Er zijn enige regionale verschillen tussen de verschillende COROP-gebieden, hoewel deze gering zijn. In het kader van duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met de principes van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' zet de provincie Noord-Brabant in op het optimaal benutten van de binnenstedelijke locaties. Hierbij wordt gekeken naar herstructureren, transformeren en herbestemmen van grond en gebouwen. Binnenstedelijk bouwen kan echter realisatierisico's met zich meebrengen, doordat vooral belemmeringen zoals bezwaren van omwonenden, grondvervuiling en hogere kosten vaker spelen op inbreidingslocaties. Hoewel de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' eist dat voornamelijk binnenstedelijk in de woningvraag moet worden voorzien, lijkt bouwen op uitbreidingslocaties gegeven het krappe aanbod mogelijkheden te bieden.

Tabel 12.4 Aandeel van geplande woningen dat binnenstedelijk wordt gebouwd, 2019-2024

	2019-2024
West	72%
Midden	63%
Noordoost	56%
Zuidoost	66%
Noord- Brabant	64%

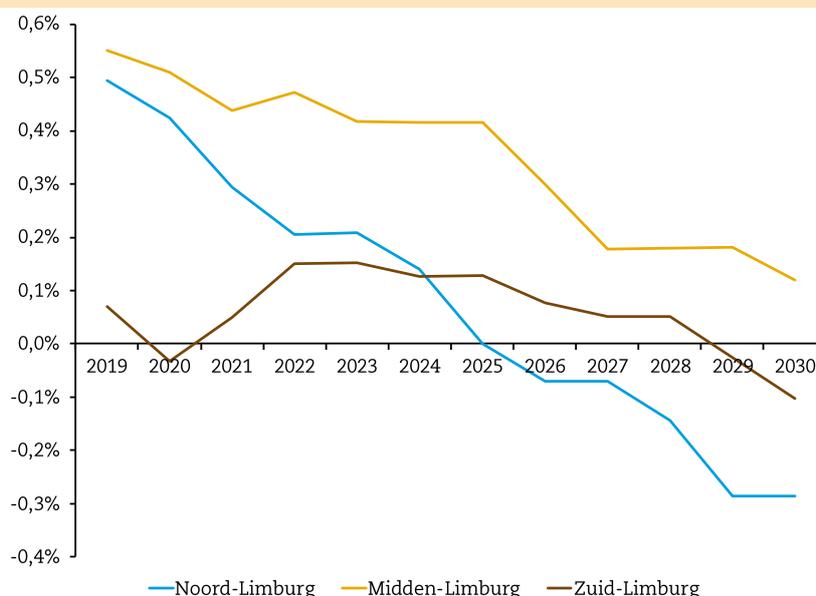
Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking EIB

13 Limburg

13.1 Huishoudensgroei

Het aantal huishoudens groeit in Limburg in de periode 2019-2030 met ruim 7.700 (1,2%). De groei is aanvankelijk positief, maar neemt snel af. Vanaf 2030 krimpt het aantal huishoudens op provincieniveau. Het beeld van de huishoudensgroei is in Noord- en Midden-Limburg in lijn met dat van de provincie (figuur 13.1). Aanvankelijk groeit het aantal huishoudens bescheiden, maar dit neemt af. In Zuid-Limburg daarentegen daalt in 2020 het aantal huishoudens licht, vervolgens trekt de groei weer iets aan en vanaf 2029 daalt het aantal huishoudens weer. Over de gehele periode 2019-2030 is de groei in Noord-Limburg het meest bescheiden (0,4%) en in Midden-Limburg het sterkst (3,7%).

Figuur 13.1 Huishoudensgroei in Limburg naar COROP, 2019-2030



Bron: CBS, bewerking EIB

13.2 Groei, ambitie en plannen

In de periode 2019-2024 groeit het aantal huishoudens in Limburg met bijna 6.000 (1,1%). Daarnaast is de vervangingsopgave in Limburg relatief aan de hoge kant in vergelijking met andere landsdelen, wat met name wordt veroorzaakt doordat een substantieel deel van de voorraad een bouwjaar heeft van voor 1975 (60% ten opzichte van 50% gemiddeld in Nederland). Met name in Zuid-Limburg ligt de vervangingsvraag hoog ten opzichte van de rest van Nederland. De totale nieuwbouwopgave in Limburg bedraagt ongeveer 10.700 woningen in de periode 2019-2024. De ambities uit de Nationale Woonagenda (75.000 woningen per jaar in Nederland) betekenen voor Limburg dat ongeveer 11.000 woningen moeten worden gebouwd en is daarmee in lijn met de verwachte vraag (tabel 13.1). De nieuwbouwopgave is het hoogst in Zuid-Limburg (4.500), wat vooral komt door de hoge vervangingsvraag. In verhouding met het huidige aantal huishoudens is vooral de nieuwbouwopgave in Midden-Limburg sterk (3,3%).

Tabel 13.1 Huishoudensgroei, vervangingsvraag, nieuwbouwoptake en ambitie Nationale Woonagenda in Limburg naar COROP, 2019-2024

	Huishoudens- groei	%	Vervangings- vraag	Nieuwbouw- opgave	Ambitie Woonagenda
Noord-Limburg	1.800	1,4%	800	2.600	2.700
Midden-Limburg	2.900	2,7%	7 00	3.600	3.700
Zuid-Limburg	1.300	0,4%	3.200	4.500	4.600
Limburg	6.000	1,1%	4.700	10.700	11.000

Bron: CBS, bewerking EIB

Realistische ambities in Limburg gegeven woningbouwproductie in eerdere jaren

Volgens de ambitie uit de Nationale Woonagenda moeten in Limburg in de periode 2019-2024 ongeveer 11.000 woningen worden gebouwd, wat zich vertaalt in een jaarlijkse ambitie van 1.800 woningen (tabel 13.2). Gezien de historische woningbouwproductie lijkt dit een realistische ambitie. Ook in eerdere jaren werden al 1.800 of meer woningen gerealiseerd. In Noord-Limburg en Zuid-Limburg is de ambitie ook goed haalbaar op basis van de historische niveaus. Alleen in Midden-Limburg is de ambitie om de gehele periode jaarlijks 600 woningen te bouwen relatief hoog.

Tabel 13.2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2016-2018 en de ambities uit de Woonagenda per jaar, in Limburg naar COROP

	Realisaties			Ambitie Woonagenda per jaar ¹
	2016	2017	2018	
Noord-Limburg	600	600	700	400
Midden-Limburg	400	600	400	600
Zuid-Limburg	800	1.000	1.000	800
Limburg	1.800	2.200	2.100	1.800

¹ Afgeronde cijfers

Bron: CBS, bewerking EIB

Hard aanbod niet toereikend voor de ambitie

Het harde planaanbod in Limburg bedraagt ongeveer 9.000 woningen in de periode 2019-2024 (tabel 13.3). Hiermee ligt dit lager dan de ambitie van 11.000 woningen die in de Nationale Woonagenda is vastgesteld, zeker in het licht van 30% planuitval of vertraging. Om aan deze ambitie te voldoen is het echter van belang dat er voldoende woningen in harde plannen zitten, aangezien harde plannen al een vastgesteld bestemmingsplan kennen. Bij zachte plannen is het bestemmingsplan nog niet vastgesteld en daardoor kennen zachte plannen over het algemeen een langere doorlooptijd dan harde plannen. Om toch aan de ambitie te voldoen is het in Limburg wenselijk om zacht aanbod tijdig hard te maken. Het zachte aanbod in Limburg berust op een schatting op basis van het landelijk gemiddelde, aangezien het zachte aanbod in Limburg niet bekend is.

Tabel 13.3 Ambitie Woonagenda en woningen in harde en zachte plannen in Limburg, 2019-2024

	Ambitie Woonagenda	Aantal woningen in harde plannen	Aantal woningen in zachte plannen
Limburg	11.000	9.000	5.900

Bron: PCM-Limburg, bewerking EIB

13.3 Kwalitatieve aspecten

Bij de confrontatie van vraag en aanbod is niet alleen het aantal gebouwde woningen van belang, ook kwalitatieve aspecten spelen een rol in de mate waarin het aanbod aan de vraag voldoet. In deze paragraaf wordt inzicht geboden in enkele kwalitatieve aspecten van het planaanbod, zoals het type woning en de verhouding huur/koop.

Type woning

In Limburg worden in de periode 2019-2024 voornamelijk eengezinswoningen gebouwd. In de koopsector ligt dit aandeel nog hoger, maar in de huursector worden voornamelijk meergezinswoningen gebouwd. Het grootste deel van de woningen in de plannen zijn koopwoningen (85%). In tabel 13.4 is te zien dat in Limburg voornamelijk eengezins/koopwoningen worden gebouwd. De provincie heeft aangegeven dat het realiseren van al het geplande aanbod vooral leidt tot uitbreiding van kwaliteiten waar minder vraag naar is, zoals eengezins koopwoningen. Er bestaat in Limburg, volgens de provincie, vraag naar starters en seniorenwoningen en sociale en middenhuur, maar deze woningen zijn minder in trek bij ontwikkelaars aangezien deze een lager rendement opleveren.

Tabel 13.4 Verhouding huur/koop en eengezins/meergezins in totaal, 2019-2024

	Huur	Koop	Totaal
Eengezins	6%	79%	85%
Meergezins	8%	7%	15%
Totaal	14%	86%	100%

Bron: PCM-Limburg, bewerking EIB

Figuur A.1 COROP-indeling 2019



Bron: Geodan



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

