



22.0002806

plancapaciteit regio Gooi en Vechtstreek 2022

1 juni 2022

Zoals elk jaar vullen alle gemeenten in de provincie Noord Holland de monitor plancapaciteit in. Daarbij worden tal van aspecten van de plannen uitgevraagd: aantallen woningen in het plan, type en prijsklasse van de woningen, stand van de planvorming (RO-kader) en natuurlijk de plantermijn. In de regio Gooi en Vechtstreek hebben partijen in het Regionaal Woonakkoord de ambitie vastgelegd 11.500 nieuwe woningen toe te voegen tot 2040. De meeste daarvan zijn nodig in de eerste planningstermijn (tot 2030) – gemiddeld 950 woningen per jaar.

	totaal	prijscat. bekend	Huur<710 Koop<180/200k	Huur 710-850	hard	zacht
Blaricum	367	17	3	1	8	359
Gooise Meren	2.961	2.375	525	52	1.222	1.739
Hilversum	5.337	4.801	1.352	1.282	1.359	3.978
Huizen	744	667	159	23	125	619
Laren	170	146	27	0	139	31
Weesp	0	0	0	0	0	0
Wijdmeren	1.774	1.545	601	94	116	1.658
Gooi & Vechtstreek	11.353	9.551	2.667	1.452	2.969	8.384

In vergelijking met het overzicht van vorig jaar is de totale plancapaciteit van de regio met 1800 woningen gedaald. Die daling is veroorzaakt doordat afgelopen jaar ruim 1000 woningen zijn opgeleverd en doordat de plancapaciteit van Weesp - vorig jaar circa 3.500 woningen - niet meer wordt meegeteld. Samengevat hebben de zes regiogemeenten de plancapaciteit per saldo uitgebreid.

De meeste plannen bevinden zich in de eerdere planningsperiodes – een beeld van alle jaren.

Van alle plannen is slechts een kwart aan te merken als 'hard' (bestemmingsplan vastgesteld / onherroepelijk) en 75 % als (R.O. technisch) 'zacht'. Vorig jaar was die verhouding nog 40:60 – een teken dat er relatief veel nieuwe (zachte) plannen zijn bijgekomen.

Ongeveer 60% van de plannen is voorzien te starten tussen 2021 en 2024 en circa 30% tussen 2025 en 2030.

Van alle plannen is van 84% bekend in welke prijscategorie ze ontwikkeld worden; vorig jaar was dat nog 65%. Van de plannen waarvan de prijscategorie al bekend is, wordt 28% voorzien in het sociale segment (iets meer dan de 24% vorig jaar) en circa 15% in de middenhuur. Vorig jaar was dat geplande middensegment slechts 3%.

2021 in vergelijking met voorgaande jaren

Om 100 woningen op te kunnen leveren zijn (zo stelt de vuistregel) 130 woningen in de plancapaciteit nodig. Plannen kunnen immers vertragen, of zelfs uitvallen.

Een jaar geleden bedroeg de plancapaciteit 115% en in 2020 stond de teller op 106%.

Vanwege het vertrek van Weesp wordt niet alleen de plancapaciteit van Weesp buiten beschouwing gelaten als ook de aan Weesp toegerekende woningbouwbehoefte geactualiseerd:

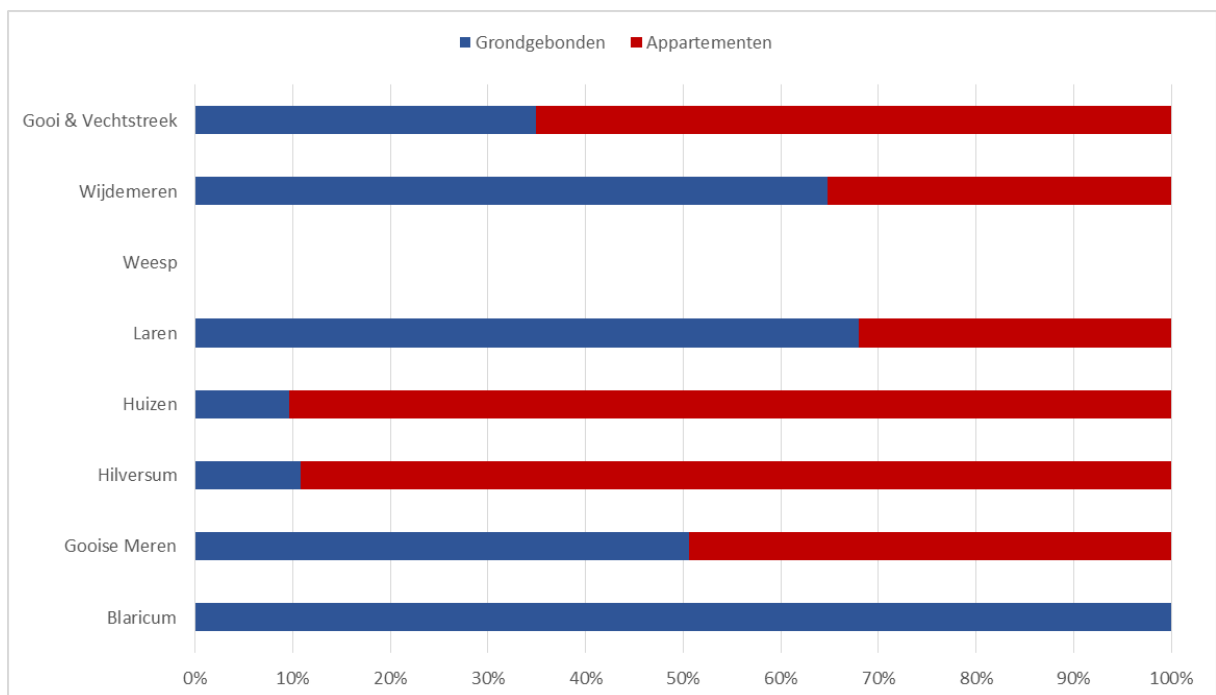
nieuw: 6.900 nieuwe woningen in 2030, oplopend tot 9.800 in 2040 (incl. inhaal van 1.000 woningen)

oud: 9.400 nieuwe woningen in 2030, oplopend tot 11.500 nieuwe woningen in 2040 (incl. inhaal van 1.100 woningen)

De plancapaciteit loopt daarmee tot 120% van de benodigde behoefte aan nieuwe woningen.

Het aandeel sociaal in de plannen neemt iets toe, maar is nog aan de magere kant (28% bij een ambitie van minstens 33%); het aantal geplande middenhuur woningen is flink toegenomen en komt in de buurt van de ambities uit het Woonakkoord (1500 middenhuur woningen in 2030).

Van alle geplande woningen is 35% voorzien in grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en 65% in gestapelde bouw (appartementen). Dit is verschuiving met eerdere jaren, waar steeds circa een (grote danwel kleine) helft aan appartementen in de plancapaciteit zat. Opgemerkt moet echter worden dat gemeenten dit jaar slechts voor de helft het woningtype in de monitor hebben ingevuld. Opmerkelijk is het verschil tussen gemeenten die vooral appartementen realiseren en gemeenten die meer grondgebonden woningen plannen. Dit verschil versterkt zich over de afgelopen jaren. Als ambitie staat in de regionale woonvisie en het regionaal woonakkoord opgenomen om minimaal de helft van de nieuwbouw als fysiek toegankelijk (0-treden) te realiseren.



Regionale doelstelling en lokale bijdrage

Van de totale **plancapaciteit** in de regio ligt het overgrote deel in Hilversum en Gooise Meren, met Wijdmeren als goede derde. Weesp - als hofleverancier van nieuwbouwplannen- is toegevoegd aan Amsterdam.

Blaricum levert sinds 2018 nog ongeveer de helft van het aantal plannen in vergelijking met de jaren daarvoor. Laren heeft iets meer woningbouwplannen dan de afgelopen jaren, al blijft de schaal natuurlijk beperkt.

Huizen vertoonde een gestage groei in het aantal plannen – van rond de 300 bij de start van de regionale woonvisie in 2016 naar 850 vorig jaar, maar zakt dit jaar iets naar bijna 750. Wijdmeren heeft relatief veel woningbouwplannen t.o.v. haar woningvoorraad.

Van alle plannen waarvan de prijscategorie nu al bekend is, is ruim een kwart **sociaal** (huur of koop). Ook al gaat het om een 'tussenstand', het is opmerkelijk dat alleen Wijdmeren voldoet aan de ambitie op betaalbaarheid en minimaal **eenderde** geprogrammeerd heeft in het sociale segment, Voor wat betreft plannen voor **toegankelijkheid** (0-treden woningen) scoren de kleinere gemeenten (voor zover dat al bekend is) ruim onder en de grotere gemeenten ruim boven het ambitieniveau van minimaal de **helft** van de totale nieuwbouwproductie.