NOTITIE

PROVINCIE :: UTRECHT

DATUM	17-12-2019
AAN	Provinciale Staten
VAN	Gedeputeerde Staten
DOORKIESNUMMER	-
ONDERWERP	Motie 149 “Uitwerken Groeiscenario’s”

Op 10 december 2018 heeft u bij de behandeling van het Koersdocument Omgevingsvisie en Omgevingsverordening motie 149 “Uitwerken Groeiscenario’s” aangenomen. De strekking van de motie is:
- Constaterende dat het in de provincie aantrekkelijk is om te wonen en te werken.
- Overwegende dat de aantrekkelijkheid een keerzijde heeft: groei aantal woningen en mobiliteit, effecten op sociaal vlak en gezonde leefomgeving.
- Uw Staten verzoeken GS om bij het opstellen van de POVI drie mogelijke groeiscenario’s met 100.000, 140.000 en 180.000 extra woningen tot 2050 uit te werken naar de betekenis op de kwaliteiten van de provincie en hoe daar sturing aan te geven.

Deze notitie geeft uitwerking aan de motie.

1. Inleiding

In de concept Ontwerp Omgevingsvisie wordt onder andere ingegaan op de opgave en de ambities op het gebied van wonen, de basisprincipes verstedelijking en de systematiek woonlocaties. Daarbij is o.a. gesteld dat we in regionaal verband gaan onderzoeken en overleggen welke woonlocaties op welk moment ontwikkeld kunnen worden om tegemoet te komen aan de vraag. Onderdeel hiervan is onder andere het onder voorwaarden ruimte bieden aan kleinschalige uitbreiding om de lokale vitaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).
De Omgevingsverordening biedt de basis voor deze regionale programmering. De uitkomst van de regionale samenwerking wordt opgenomen in een provinciaal programma. Hierin wordt het beleid voor wonen verder uitgewerkt, uitgevoerd en gefaciliteerd. Om adaptief te kunnen inspelen op actuele ontwikkeling wordt de uitvoering hiervan regelmatig gemonitord en geëvalueerd zodat bijstelling kan plaatsvinden.

Relatie met het programma U Ned en andere regionale gebiedsprocessen
In het programma U Ned werken Rijk en regio gezamenlijk aan een verstedelijkings- en mobiliteitstrategie voor stad en regio Utrecht (U16) om woon/werk locaties te kunnen ontwikkelen, mobiliteitsknelpunten op te lossen en de kwaliteit van de regio verder uit te bouwen. Daarbij wordt naar de korte, middellange en lange termijn gekeken. Bij de uitwerking van deze motie zijn de huidige inzichten van het U Ned MIRT Onderzoek[1] gebruikt. Dit mede omdat ruim tweederde van de provinciale woningbouwopgave in de U16 ligt. Daarnaast zijn ook de inzichten vanuit de regiodialogen in het kader van de Omgevingsvisie gebruikt. In de regio’s Amersfoort en Foodvalley zijn overigens de uitwerkingen van een verstedelijkingsperspectief voor na 2030, minder ver dan in de regio U16 (U Ned).

In U Ned, maar ook in de Woondeal Regio Utrecht hebben Rijk en regio (gemeenten en provincie) afgesproken om zich in te zetten om de groei van de woningbehoefte, in de regio te accommoderen en het woningtekort in te lopen. Het waarborgen van een goede bereikbaarheid is daarbij randvoorwaardelijk.

[1] Voor de opgaven richting 2040 werken Rijk en regio in het U Ned MIRT Onderzoek, aan een verstedelijkingsperspectief voor de regio. Dit onderzoek heeft een doorlooptijd tot eind 2020. In 2019 zijn modellen gebruikt om de ontwikkeling van de regio te verkennen en verstedelijkingsopties en bereikbaarheidsmaatregelen in samenhang te testen. De modellen zijn gemaakt om de hoeken van het speelveld te verkennen en niet om één voorkeursmodel te selecteren. De modellen zijn beoordeeld op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid. Hiervoor is een beoordelingskader vastgesteld.
In de Informatiesessie van 5 november 2019 (en de informatiebijeenkomst van 6 november 2019 voor raden en staten) bent u geïnformeerd over de stand van zaken van U Ned, mede in relatie tot het BO MIRT van 20 november 2019. Ook hebt u de Inzichtennotitie MIRT onderzoek ontvangen (Statenbrief 81FE962).

Uitwerking motie
Bij de uitwerking van de motie is gekozen om deze op hoofdlijnen uit te werken omdat hetgeen met de motie is beoogd (inzicht in de betekenis van de groei voor de Utrechtse kwaliteiten) in andere processen als het programma U Ned (MIRT Onderzoek) en/of andere (nieuwe) regionale processen buiten het U Ned gebied.

De notitie gaat in op onderstaande punten:
- Een globale (kwalitatieve) beschrijving van de groeiscenario's op diverse aspecten.
- Hoe wordt middels de Omgevingsvisie en -verordening sturing gegeven aan de groeiscenario's?

In de bijlage is een nadere toelichting opgenomen over woningbehoefteprognoses.

2. Uitwerking van de scenario's

De hierna kort beschreven scenario's zijn derhalve bedoeld om op hoofdlijnen inzicht te geven in de gevolgen op een aantal aspecten. De scenario's zijn niet in detail gemodelleerd.

Enkele kentallen:
- De huidige woningvoorraad in de provincie Utrecht is 580.000 woningen. Het huidige woningtekort is ruim 5%.
- Op dit moment zijn er in de provincie voor 89.000 woningen aan bekende (harde en zachte) plannen.
- Op basis van huidige inzichten (Primos 2019) is de verwachte woningbouwopgave in de provincie Utrecht in de periode 2019-2050 tussen de 147.000 en 177.000 woningen. De in de motie genoemde scenario's van 140.000 en 180.000 woningen liggen dicht bij deze bandbreedte.

In scenario A worden 100.000 woningen toegevoegd.
- Dit betekent dat nog maar een klein deel (11.000) extra bovenop de (harde en zachte) plannen gebouwd hoeft te worden.
- De woningbouw kan grotendeels binnenstedelijk plaatsvinden. De extra woningen zitten namelijk al in bestaande plannen, waarvan locaties al bekend zijn. De verwachting is dat het relatief kleine aantal van 11.000 woningen desgewenst volledig binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en/of beperkt buitenstedelijk.

In scenario B worden 140.000 woningen toegevoegd.
- Het realiseren van de extra woningen (54.000) kan op verschillende manieren. Een optie is om het grootste deel binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en aanvullend daarop een grootschalige locatie als de A12-zone tussen Oudenrijn en Lunetten te benutten en naar verwachting zijn dan ook nog een aantal kleinschaliger uitleglocaties bijvoorbeeld bij OV-knooppunten. Op basis van de eerste inzichten van het U Ned MIRT Onderzoek lijkt de A12-zone in combinatie met uitbreidingen rond knooppunten voldoende ruimte te bieden.

In scenario C worden 180.000 woningen toegevoegd.
- Een groot deel kan waarschijnlijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Dit is natuurlijk van heel veel factoren afhankelijk. Hiervoor moet innovatief en compact gebouwd worden. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie en hangt ook af van hetgeen mogelijk is in relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid. Er zijn naast de A12-zone waarschijnlijk nog meer grootschalige (uitleg) locaties noodzakelijk. Dit naast mogelijk ook nog aantal kleinere locaties. Mogelijke (grootschalige) locaties zijn nabij station Lunetten, USP, Breukelen, Bunnik en Veenendaal.

3. Beschrijving van gevolgen

De scenario's zijn beschreven op een aantal aspecten: vitale steden en dorpen (o.a. passend woningaanbod), bereikbaarheid, stedelijke leefomgeving (o.a. luchtkwaliteit, geluid, klimaatadaptatie) en het landelijk gebied (o.a. natuur, landschap en landbouw).

Het is vooral een **kwalitatieve beschrijving**, omdat veel aspecten locatiespecifiek zijn en daarmee een lokale uitwerking van de scenario's nodig is zoals in het programma U Ned verband en/of andere (nieuwe) regioprocessen. Ook kunnen lokale inpassingsmaatregelen effecten beperken. Dit gebeurt uiteindelijk door gemeenten in Omgevingsplannen. Kortom: het gaat niet alleen om de hoeveelheid woningen die gebouwd worden, maar **ook is relevant voor de gevolgen hoe, waar en wanneer gebouwd wordt**. Het gaat onder meer om het optimaal en zo duurzaam mogelijk afstemmen van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en het met elkaar verbinden van vraag en aanbod (naast kwantitatieve ook de kwalitatieve woningbouwopgave)

Vitale dorpen en steden (o.a. woningtekort):

- In de provincie is er naar huidige inzichten voor bijna 89.000 woningen aan (harde en zachte) plancapaciteit bekend. Daarmee is voor het grootste deel van het aantal toe te voegen woningen een locatie bekend. Op basis van inzichten van onder andere het MIRT Onderzoek is de verwachting dat het restant aantal woningen van scenario A (11.000) binnen het stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.
- Bij scenario A ontstaat er met een woningbouwprogramma van 100.000 woningen, een grote krapte op de woningmarkt (het woningtekort neemt toe). Daarmee bestaat het risico van onder meer oplopende huizenprijzen, ontoegankelijke woningmarkt voor bepaalde groepen woningzoekenden, tekorten op de arbeidsmarkt en vertrek van bedrijven uit de regio als bereikbaarheid en huisvesting werknemers onder druk staat. In dorpen geldt in dit scenario dat het beperkter bouwen van woningen kan leiden tot een verdere vermindering (o.a. door huishoudensverdunning) van het draagvlak voor voorzieningen.
- Bij scenario B blijft het woningtekort grosso modo op een gelijk niveau als op dit moment waardoor er ook in dit scenario nog mogelijke risico's zijn. Het draagvlak voor voorzieningen blijft ongeveer op hetzelfde niveau.
- Bij scenario C wordt met de 180.000 woningen naar verwachting het woningtekort ingelopen. Daarmee zal de spanning op de woningmarkt naar verwachting afnemen en wordt de woningmarkt toegankelijker (wachttijden nemen bijvoorbeeld af). Hierbij wordt echter opgemerkt dat het volledig inlopen van het woningtekort een theoretisch uitgangspunt is omdat het bouwen van woningen weer nieuwe vraag (woningbehoefte) oproept.

Bereikbaarheid

- Duidelijk is dat er **nu al grote bereikbaarheidsknelpunten** zijn (alle modaliteiten). De draaischijf Utrecht loopt al vast. Er is onvoldoende capaciteit om de autonome groei van de mobiliteit op te vangen en de reeds lopende gebiedsontwikkelingen op een aantal plekken te ontsluiten. Verdere verstedelijking is alleen mogelijk met (grote) (Rijks)investeringen in de infrastructuur. Ook gedragsmaatregelen zijn noodzakelijk om het gebruik van OV en fiets te stimuleren.
- Welke (aanvullende) investeringen verder nodig zijn is mede afhankelijk van ontwikkelrichtingen (locatie afhankelijk). Daarvoor is het belangrijk dat wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang worden bezien. Het bewaken van de woon-werk balans is bijvoorbeeld van belang om negatieve effecten op bereikbaarheid te voorkomen. Daarom is inzet op binnenstedelijk bouwen (en verdichten rond OV knooppunten) van belang (duurzame wijze faciliteren verstedelijking). Over het algemeen zijn binnenstedelijke locaties voor nieuwe bewoners beter te bereiken met het OV.
- Bij alle scenario's geldt dat door de inzet op binnenstedelijke woningbouw het doorontwikkelen van OV-knopen kansrijk is. Daarmee wordt bijgedragen aan het gebruik van OV waarmee de druk op het wegennet gebaat is.
- De bereikbaarheid wordt in alle scenario's (en bij B en C in toenemende mate) slechter als er geen extra investeringen worden gedaan t.o.v. de investeringen waarover nu al afspraken zijn gemaakt.
- De bouw van grotere aantallen woningen leiden enerzijds tot een grotere druk op het mobiliteitssysteem, maar verbeteren anderzijds de rentabiliteit van investeringen in en exploitatie van hoogwaardig OV, met name bij het bouwen in grote dichtheden

Effecten op stedelijke leefomgeving

- Voor alle scenario's geldt dat er binnenstedelijke wordt verdicht en bij scenario B en C in waarschijnlijk toenemende mate. Inbreiding en compact bouwen geeft een forse uitdaging om de stedelijke leefomgeving klimaatadaptief en gezond te houden.
- **Op dit moment zijn er al (lokale) problemen** in steden op het gebied van hitte, wateroverlast en gezondheid (o.a. geluid). Meer groen in en rond de stad helpt om de stad klimaatadaptief en groen te houden. Er zijn voorbeelden waar sterk verdicht stedelijk gebied gezond en klimaatadaptief ontwikkeld wordt. Tegelijkertijd blijkt dat in de praktijk het ontwikkelen met genoeg groen een hele grote uitdaging is voor gemeenten. Dit vanwege veel andere ruimtevragers en de oprukkende verstening van bijvoorbeeld tuinen en pleinen.

- In welke mate met succes klimaatadaptief en gezond ontwikkeld kan worden is afhankelijk van o.a. woningdichtheid/woontype, maar ook de toegepaste inpassingsmaatregelen om de effecten te beperken. Belangrijk zijn koeltespots, dat zijn plekken met bomen die voor verkoeling zorgen. Groen is ook belangrijk voor demping van geluid in een versteende omgeving en voor een positieve beleving. Overigens zijn er ook positieve effecten. Het bouwen in hogere dichtheden in de nabijheid van bestaande of nieuwe OV knopen maakt duurzamer mobiliteit mogelijk waardoor er bijvoorbeeld met lagere parkeernorm gebouwd kan worden. Hierdoor is er minder ruimte nodig voor parkeren en wegverkeer en minder uitstoot van vervuilende stoffen.
- In het kader van de milieueffectrapportage (MER), die bij de ontwerp Omgevingsvisie en -verordening in maart 2020 bijgevoegd wordt, wordt **nader verkend wat het effect is van verdergaande inbreiding** op een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.
- In alle scenario's wordt (in toenemende mate van A naar C) de uitdaging om een klimaatbestendige en gezonde binnenstedelijke leefomgeving te ontwikkelen groter.

<u>Effecten op landelijk gebied</u>
- Globaal gesproken kan gesteld worden dat in scenario C de **meeste kans is op uitleglocaties** buiten het huidig stedelijk gebied.
- Bij uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied treden m**ogelijk effecten op landschappelijke waarden en beperkingen voor de landbouw** op (aantasting gronden en minder milieu/vergunningsruimte). Ook zijn er als gevolg van het ruimtebeslag mogelijk beperkingen voor huidige en toekomstige drinkwaterwinningen. Dit is erg locatie afhankelijk.
- Als gevolg van een toename van het aantal inwoners zal ook de **recreatieve benutting van het buitengebied toenemen**. Dit levert enerzijds kansen op voor bijvoorbeeld een verbrede landbouw (verkoop streekproducten en daarmee mogelijk een meer diervriendelijke en natuurinclusieve landbouw) en anderzijds een mogelijke belasting van natuurwaarden/ biodiversiteit (meer verstoring).

4. Samenvatting van de scenario's

Als we het bovenstaande samenvatten dan ontstaat het onderstaande beeld. Opgemerkt wordt dat dit natuurlijk een vereenvoudigd beeld is; naast de woningaantallen is ook erg bepalend waar en hoe gebouwd wordt. Dit zal in regioprocessen verder uitgewerkt worden.

Scenario A: 100.000 extra woningen
- Het woningtekort loopt waarschijnlijk in 2050 op naar circa 10% en daarmee hoger dan het huidig woningtekort (5%), en daarmee krapte op de woningmarkt met de eerder genoemde nadelige effecten
- De verwachting is dat de woningbouw vooral binnenstedelijk plaatsvindt, omdat de meeste woningen (89.000) al in bestaande (harde en zachte) plannen zitten en de locaties bekend zijn.

Scenario B: 140.000 extra woningen.
- Op basis van Primos (2019) blijft het woningtekort in 2050 op circa 5% en daarmee vergelijkbaar met nu.
- Het realiseren van de extra woningen in dit scenario (51.000) kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld om het grootste deel binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en aanvullend daarop een grootschalige locatie als de A12-zone te benutten. Naar verwachting zijn dan ook nog een aantal kleinschaliger uitleglocaties noodzakelijk, bijvoorbeeld bij bestaande OV-knooppunten.

Scenario C: 180.000 extra woningen.
- Het woningtekort wordt waarschijnlijk ingelopen. Hierbij wordt opgemerkt dat het volledig inlopen van het woningtekort een theoretisch uitgangspunt is omdat het bouwen van woningen weer nieuwe vraag oproept.
- Er zijn waarschijnlijk meerdere grootschalige (uitleg) locaties noodzakelijk bij bijvoorbeeld knooppunten. Dit naast mogelijk ook nog aantal kleinere locaties.

Daarnaast geldt voor alle scenario's:
- **Er zijn nu al grote bereikbaarheidsknelpunten**. De draaischijf Utrecht loopt vast. Verdere verstedelijking is alleen mogelijk met forse investeringen. Deze vragen ook substantiële middelen vanuit het Rijk.
- **Beperken van effecten van inbreiding op klimaatbestendigheid en gezondheid**. Dit is veelal een lokaal inpassingsvraagstuk die nu al lastig is en zal bij toenemende groei steeds uitdagender worden. In het kader van de milieueffectrapportage (MER) van de Omgevingsvisie wordt nader verkend wat het effect is van ver-

dergaande inbreiding op een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. In alle scenario's wordt (in toenemende mate) de uitdaging om een klimaatbestendige en gezonde binnenstedelijke leefomgeving te ontwikkelen groter.

- **Beperken van negatieve effecten op het landelijk gebied**. Dit vraagt afwegingen tussen potentiele locaties, die in regioprocessen worden uitgewerkt. Vooral in scenario met 140.000 en 180.000 gaat dit aspect spelen.

5. Hoe geven we sturing aan de ontwikkeling van de woonbehoefte en de borging van de kwaliteiten

Wij willen deze woningbouwopgave op een duurzame manier faciliteren. Aandachtspunten zijn daarbij het beperken van negatieve effecten op o.a. de woningmarkt, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, gezondheid en het landelijk gebied.

Voor de sturing maken wij in zijn algemeenheid gebruik van een samenhangende aanpak met de verschillende instrumenten die de Omgevingswet biedt. De Omgevingsvisie bevat de visie en het strategisch beleid voor de provincie. De Omgevingsverordening bevat de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. In een of meer programma's wordt het beleid voor wonen verder uitgewerkt, uitgevoerd en gefaciliteerd.

In relatie tot de woningbouwopgave:

- **Vastleggen van verstedelijkingsprincipes in de Omgevingsvisie**
  Om de (negatieve) gevolgen voor het landelijk gebied zoveel mogelijk te beperken, en de toenemende mobiliteitsvraag goed te kunnen facilteren, hanteren wij bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:
  - zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen de huidige rode contouren) nabij mobiliteitsknooppunten;
  - daarnaast in overig binnenstedelijk/binnendorps gebied (binnen de huidige rode contouren);
  - eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

  In aanvulling hierop willen we onder voorwaarden ruimte bieden voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied en de kernen om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk). Met deze verstedelijkingsprincipes proberen we zo min mogelijk het landelijk gebied aan te tasten.

  Relevant hierbij is dat in het U Ned MIRT Onderzoek o.a. wordt nagegaan welke mobiliteitsmaatregelen een bijdrage kunnen leveren aan de bereikbaarheidsopgave om zo ruimte te kunnen creëren voor verstedelijking (synergie tussen verstedelijking en mobiliteit).

- **Het opnemen van criteria en voorwaarden voor uitbreiding voor wonen/werken in de Omgevingsverordening**
  Zoals in de verstedelijkingsprincipes is verwoord willen we onder voorwaarden ruimte bieden voor (kleinschalige) uitbreiding van het stedelijk gebied ten behoeve van wonen. De regels in de verordening bieden borging voor de provinciale belangen en daarmee van negatieve effecten op de omgeving en/of het milieu.

- **Regionale programmering (wonen)**
  In een of meer programma's wordt het beleid voor wonen verder uitgewerkt, uitgevoerd en gefaciliteerd. Het gaat daarbij in ieder om het vastleggen van de voor de provincie relevante uitkomsten van de regionale programmeringsafspraken (zie hierna) en facilitering van initiatieven en gemeenten bij de realisering van woningbouw.
  In regionaal verband gaan we onderzoeken en overleggen welke woonlocaties op welk moment ontwikkeld kunnen worden om tegemoet te komen aan de vraag. De Omgevingsverordening biedt de basis voor deze regionale programmering. Het gaat om een gezamenlijk proces met gemeenten en provincie om de komen tot regionale programmeringsafspraken, inclusief locaties en fasering. De uitkomst van deze regionale sa-

menwerking wordt vastgelegd in een provinciaal programma.
Regionale programmering is een continue proces. Om adaptief te kunnen inspelen op actuele ontwikkeling wordt de uitvoering hiervan regelmatig gemonitord en geëvalueerd zodat het programma bijgesteld kan worden (flexibiliteit).

- **Monitoring, evaluatie en eventueel bijstellen van woningprogramma**
  Prognoses van de woningbehoefte zijn nodig om tijdig keuzes te kunnen maken. Planning en realisatie van bouwprojecten duurt jaren, tot soms 10 à 15 jaar voor nieuwe grootschalige uitleglocaties. Prognoses hebben per definitie onzekerheden, en die zullen naarmate er verder in de tijd wordt gekeken toenemen. Gezien de onzekerheid is het nodig om de woningbehoefteprognoses in samenwerking met de gemeenten regelmatig te updaten en indien nodig het woningbouwprogramma bij te stellen. Daarnaast is het belangrijk om bij het woningbouwprogramma uit te gaan van flexibiliteit, zodat ingespeeld kan worden op de veranderende vraag (adaptief programmeren). Ook kunnen nieuwe inzichten over de mogelijkheden van inbreiding in relatie tot een gezonde en klimaatadaptieve stad hierin meegenomen worden.

BIJLAGE

Algemene toelichting op prognoses woningbehoefte en onzekerheden daarbij

Prognoses woningbehoefte
De woningbehoefte is een afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognoses. Er zijn verschillende instanties die een dergelijke prognose hebben uitgebracht. De meest gehanteerde zijn de WLO-scenario's, de regionale bevolkingsprognoses van CBS/PBL en Primos.

Bij de vormgeving van het ruimtelijk beleid maakt de provincie Utrecht al sinds jaar en dag gebruik van de Primosprognoses, evenals het Rijk en veel andere provincies, regio's en gemeenten. Deze hebben als voordeel dat ze ook op gemeenteniveau beschikbaar zijn, jaarlijks worden geactualiseerd en dat er rekening wordt gehouden met gemeente-specifieke data zoals bevolkingsopbouw naar leeftijd. Daarbij worden trends uit de laatste jaren doorgetrokken.

Op 1 januari 2019 was de woningvoorraad in de provincie Utrecht 580.000 woningen. Op basis van Primos 2019 is de indicatieve woningbouwopgave in de periode 2019 – 2050 in de provincie Utrecht: 147.000 tot 177.000 woningen (afgeronde aantallen). Voor de periode tot 2040 (de scope in het concept Ontwerp) is de opgave 115.000 tot 145.000 woningen. Bij het maximum van de bandbreedte wordt het woningtekort naar verwachting volledig ingelopen.

De in de motie genoemde groeiscenario's van 140.000 en 180.000 woningen liggen dicht bij respectievelijk de minimale en maximale bandbreedte van de door Primos verwachte indicatieve woningbouwopgave tot 2050.

Onzekerheid prognoses en belang van monitoring
Prognoses van de woningbehoefte zijn nodig om tijdig keuzes te kunnen maken. Planning en realisatie van bouwprojecten duurt jaren, tot soms 10 à 15 jaar voor nieuwe grootschalige uitleglocaties. Prognoses hebben per definitie onzekerheden, en die zullen naarmate er verder in de tijd wordt gekeken toenemen. Dit geldt ook voor de Primos prognose voor de woningbehoefte. Enkele onzekerheden:

- De prognoses worden deels gebaseerd op trends uit het verleden. Dit kan een vertekend beeld geven van bijvoorbeeld de geneigdheid om te verhuizen naar gemeenten waar vanwege restrictief beleid de woningvoorraad jaren niet heeft kunnen groeien, maar wel een woningbehoefte is.
- Aan bevolkings- en huishoudensprognoses – die ten grondslag liggen aan de woningbehoefte prognoses- zitten onzekerheden en veronderstellingen, bijvoorbeeld ten aanzien van het verwachte geboortecijfer, de leeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten om daarmee een nieuw huishouden te stichten, en verwachte binnenlandse en buitenlandse/internationale migratiestromen. Deze variabelen worden ook beïnvloed door economische ontwikkelingen, zoals de kosten voor levensonderhoud.

Gezien de onzekerheid is het nodig om deze woningbehoefteprognoses regelmatig te updaten en indien nodig het woningbouwprogramma bij te stellen. Daarnaast is het belangrijk om bij het woningbouwprogramma uit te gaan van flexibiliteit, zodat ingespeeld kan worden op de veranderende vraag (adaptief programmeren).