

Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw

Voorjaar 2025



In opdracht van
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering

Datum
2 juli 2025

Auteurs
Léon Groenemeijer

Kenmerk
r2025-0022LGR



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

Copyright ABF Research 2025 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

	Samenvatting	4
01	Inleiding	7
1.1	Monitoring van de woningbouwopgave	8
1.2	Leeswijzer	10
02	Plancapaciteit	11
2.1	Bruto plancapaciteit	12
2.2	Harde plancapaciteit	15
2.3	Plancapaciteit naar type plan	17
2.4	Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse	19
2.5	Gemengde projecten	23
2.6	Plancapaciteit naar woningtype	24
2.7	Plancapaciteit tijdelijke woningen	25
2.8	Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen	26
03	Woningbehoefte en woondeals	27
3.1	Woningtekort en woningbehoefte	28
3.2	Bandbreedte huishoudenstoename	29
3.3	Provinciale woningdeals en plancapaciteit	31
3.4	Regionale woondeals	35
	Bijlagen	38
	Bijlage A: Basisset 2.0	39

Samenvatting

Veel plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Rijk (2025 t/m 2030) bedraagt momenteel 930.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld 155.000 per jaar. Van deze woningen zijn er 424.700 opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (46%) en 505.700 in 'zachte' plannen (54%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2025 t/m 2044) 1.667.000 woningen, waarvan er 517.800 woningen in harde plannen zijn opgenomen. De plancapaciteit is ten opzichte van de meting in najaar 2024 beperkt toegenomen.

Woningbehoefte 2025 t/m 2030

Volgens de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2025 zijn er op dit moment 225.800 woningen nodig om het woningtekort in te lopen tot (2%). Daarnaast zijn er in de jaren 2025 t/m 2030 volgens de prognose 413.700 woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen. Tot slot dienen er volgens de raming 62.600 te slopen woningen vervangen te worden. In de resterende zes jaar tot 2031 zijn er zodoende 702.100 woningen nodig om een woningtekort van 2% te realiseren in 2031. Gemiddeld zijn dat 117.000 nieuwbouwwoningen per jaar. De totale benodigde nieuwbouw voor de periode waarop de Woondeals betrekking hebben, 2022 t/m 2030 bedraagt volgens de Primos-raming 2025 962.700

Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken.

Voortgang realisatie woondeals

De in mei 2023 gesloten woondeals met de provincies tellen op tot 936.300 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. In de afgelopen drie jaar zijn er 260.600 nieuwbouwwoningen (conform Primos-definitie) opgeleverd, hetgeen overeenkomt met 28% van het in de woondeals afgesproken aantal. Er resteren nog 675.700 te realiseren nieuwbouwwoningen. Op 1-1-2025 zitten er 201.000 woningen in de "pijplijn". Dit zijn woningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven of die al in aanbouw zijn genomen. Deze woningen vormen 21% van de 963.300 woningen die in de woondeals zijn opgenomen. Daarnaast zijn er 223.700 woningen (24% van het afgesproken aantal) opgenomen in harde plannen die volgens planning vóór 2031 gerealiseerd worden. In totaal is daarmee 73% (28%+21%+24%) van de woningen in de woondeals gerealiseerd, in uitvoering of in een hard plan opgenomen.

De percentages lopen uiteen per provincie. Het realisatiepercentage is met 49% het hoogst in Limburg en met 23% het laagst in Zuid-Holland en Flevoland. De pijplijn met vergunde of reeds in aanbouw genomen woningen is relatief gezien het grootst in Limburg (28%) en Noord-Holland (27%).

De overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 50% van het afgesproken aantal woningen in Drenthe tot 10% in Zeeland. De optelsom van gerealiseerd, in de pijplijn en overig harde plancapaciteit ten opzichte van de woondeal loopt uiteen van slechts 50% in Flevoland tot 106% in Drenthe.

Verhouding plancapaciteit en restopgave woondeals

Als vuistregel wordt in verband met vertraging en planuitval vaak het percentage van 130% plancapaciteit ten opzichte van de benodigde nieuwbouw gehanteerd. De plancapaciteit bestaat uit drie componenten: woningen in de pijplijn (vergund en/of in aanbouw), overige harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit.

Voor heel Nederland geldt voor de periode 2025 t/m 2030 dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit en het aantal volgens de woondeals nog te realiseren woningen 138% bedraagt, ruim boven de 130%. De verhouding loopt echter uiteen van 99% in Flevoland tot 226% in Fryslân.

Vanwege de hoger bevolkingsprognose zijn er voorjaar 2024 met de herijking van de woondeals nog 54.800 woningen aan de ambities toegevoegd. Deze verhoogde doelstelling meetellend komt het totaal van gerealiseerd, in uitvoering of in een hard plan opgenomen op 72%. De verhouding tussen de plancapaciteit en de restopgave van de herijkte woondeals bedraagt 127%.

Aandeel betaalbaar in plannen 68% en veel woningen in gemengde projecten

De ruim 1,1 miljoen woningen in voorbereiding waarvan de geplande eigendomsvorm en prijscategorie bekend zijn, bestaan voor 35% uit laagsegment huurwoningen, 15% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen. Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, en dure koop 26%. Veel betaalbare woningen worden in gemengde projecten gerealiseerd. Bijna de helft van de woningen in voorbereiding maakt onderdeel uit van een project waarbij 10% tot 75% van de woningen als goedkope huurwoning wordt gerealiseerd.

Veel binnenstedelijke woningbouwplannen

Van bijna 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welke type plan het gaat. Bij 70% van deze woningen betreft het binnenstedelijk gelegen projecten. De meeste van deze woningen zijn gelegen in transformatiegebieden (374.400 woningen) waarbij de bestemming van een heel gebied verandert. Verdichtingsplannen zijn goed voor 367.700 woningen, herstructureringsplannen voor 134.500 woningen en daarnaast zijn er 26.100 woningen gepland in te transformeren panden. Buitenstedelijk zijn grote nieuwe uitleggebieden goed voor 382.200 woningen. Daarnaast zijn er nog 10.300 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen.

Veel appartementen, beperkt aantal tijdelijke woningen

In lijn met het hoge aandeel binnenstedelijke woningbouwplannen is 69% van de woningen waarvan het woningtype bekend is een appartement, en 31% eengezinswoning. Uit de inventarisatie blijkt voorts dat 18.000 tijdelijke woningen onderdeel van de plannen zijn.

01

Inleiding



1.1 Monitoring van de woningbouwopgave

Het realiseren van voldoende (betaalbare) woningen is van groot belang om het woningtekort in te lopen. Om te sturen op beleidsdoelen zijn goede monitoring en prognoses cruciaal. Rijk, Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben afgesproken dat de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) hét instrument is voor de monitoring van de woondeals en de nationale bouwdoelstelling. Het streven is dat de LMVW **alle** woningbouwplannen bevat die volgens gemeenten in voorbereiding of uitvoering zijn, inclusief de locatie van deze plannen en kenmerken van de plannen en de woningen in voorbereiding.

Gemeenten verzamelen informatie over woningbouwplannen en leveren deze informatie twee keer per jaar aan provincies en Rijk. Inmiddels zijn in het Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (vastgesteld in het BO VRO 4 april 2024) en in de 'Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw' (vastgesteld in het BO VRO mei/juni 2024) definities, proces en afspraken met betrekking tot de te leveren informatie vastgelegd.

Voor plannen vroeg in het planproces kan ervoor gekozen worden de plannen als vertrouwelijk aan te merken. Als dat het geval is wordt de data van deze plannen geaggregeerd tot op gemeenteniveau. Alleen plannen met enigerlei vorm van bestuurlijk commitment worden in de LMVW opgenomen. Planideeën (met of zonder locatie) waar het College van B&W van een gemeente (nog) geen principeakkoord voor heeft gegeven, worden niet in de inventarisatie opgenomen. In bijlage A is de 'Basisset 2.0' zoals die is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg VRO opgenomen.

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

Niet alle provincies en gemeenten willen de beschikbare gegevens op dit moment op planniveau leveren. In het dataprotocol is opgenomen dat "waar de afspraken in dit protocol afwijken van de huidige praktijk bij gemeenten en provincies, werken de overheden gestaag toe naar uitvoering van deze afspraken". Fryslân en Noord-Brabant hebben geen gegevens op planniveau geleverd, maar op gemeenteniveau geaggregeerde gegevens. Limburg is overgeschakeld op een nieuw systeem en kon eenmalig geen actualisatie van de cijfers leveren. In andere provincies wordt er soms dermate veel informatie geaggregeerd dat dat niet lijkt te sporen met de afspraken die gemaakt zijn over het wel of niet als vertrouwelijk kunnen aanmerken van plannen.

Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering of indeling afwijkt van de in dit rapport gebruikte perioden en indelingen zijn er schattingen gemaakt.

Tabel 1-1: Overzicht kwaliteit aanleveringen voor Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw naar provincie en thema, voorjaar 2025

	Aanlevering	Perioden	Plangebieden (van aangeleverde openbare plannen)	Type plan (6 categorieën)	Juridische status (9 categorieën)	type woning (eengezins of appartement)	Eigendom-Prijs (14 segmenten)	Tijdelijke woningen	Voor ouderen geschikte woningen
Groningen	geleverd, maar apart per gemeente	conform uitvraag	deels geleverd, koppeling nog te controleren	conform uitvraag	twee gemeenten alleen hard/zacht en veel "gemengd" en "onbekend"	conform uitvraag	vaak geen onderscheid corporaties/marktp artijen, veel onbekend	niet aangeleverd	nauwelijks ingevuld
Friesland	niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers	conform uitvraag	nee	conform uitvraag	alleen hard/zacht op gemeente- niveau	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	
Drenthe	geleverd, maar 30% vertrouwelijk geaggregeerd op gemeenteniveau	conform uitvraag	wel geleverd, maar in bestanden per gemeente; compleetheid nog te controleren	conform uitvraag	afwijkende categorisering in 7 typen	conform uitvraag	geen onderscheid corporaties/markt- partijen	conform uitvraag	nauwelijks ingevuld
Overijssel	geleverd, maar 24% alleen op gemeenteniveau zonder kenmerken en locaties	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag, veel onbekend	conform uitvraag	conform uitvraag
Flevoland	geleverd	conform uitvraag	conform uitvraag, met uitzondering van Almere	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag	conform uitvraag	nauwelijks ingevuld
Gelderland	geleverd, maar 34% alleen op gemeenteniveau	conform uitvraag	conform uitvraag, compleetheid en koppeling nog te controleren	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag, veel onbekend	conform uitvraag	conform uitvraag
Utrecht	geleverd, maar veel in "verzamelplannen" (21%) en vertrouwelijk geaggregeerd op gemeenteniveau (12%)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	geen onderscheid corporaties/markt- partijen	conform uitvraag	conform uitvraag
Noord-Holland	geleverd	conform uitvraag	conform uitvraag	ontbreekt bij gemeente Amsterdam	Amsterdam eigen interpretatie van hard	conform uitvraag, ontbreekt bij Amsterdam	geen onderscheid corporaties/markt- partijen	conform uitvraag	nauwelijks ingevuld
Zuid-Holland	geleverd, maar 29% geaggregeerd op gemeenteniveau	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Zeeland	geleverd	conform uitvraag	nee, werkt nog niet in nieuw informatiesysteem	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Noord-Brabant	niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers	2 x vijf jaar + rest	nee	onderscheid uitsluitend inbreiden / uitbreiden	afwijkende categorisering in 5 typen	conform uitvraag	geen onderscheid corporaties/markt- partijen	conform uitvraag	interpretatie "waarvan" waarschijnlijk niet juist
Limburg	Niet geleverd, vanwege overschakeling op nieuw informatiesysteem								

1.2 Leeswijzer

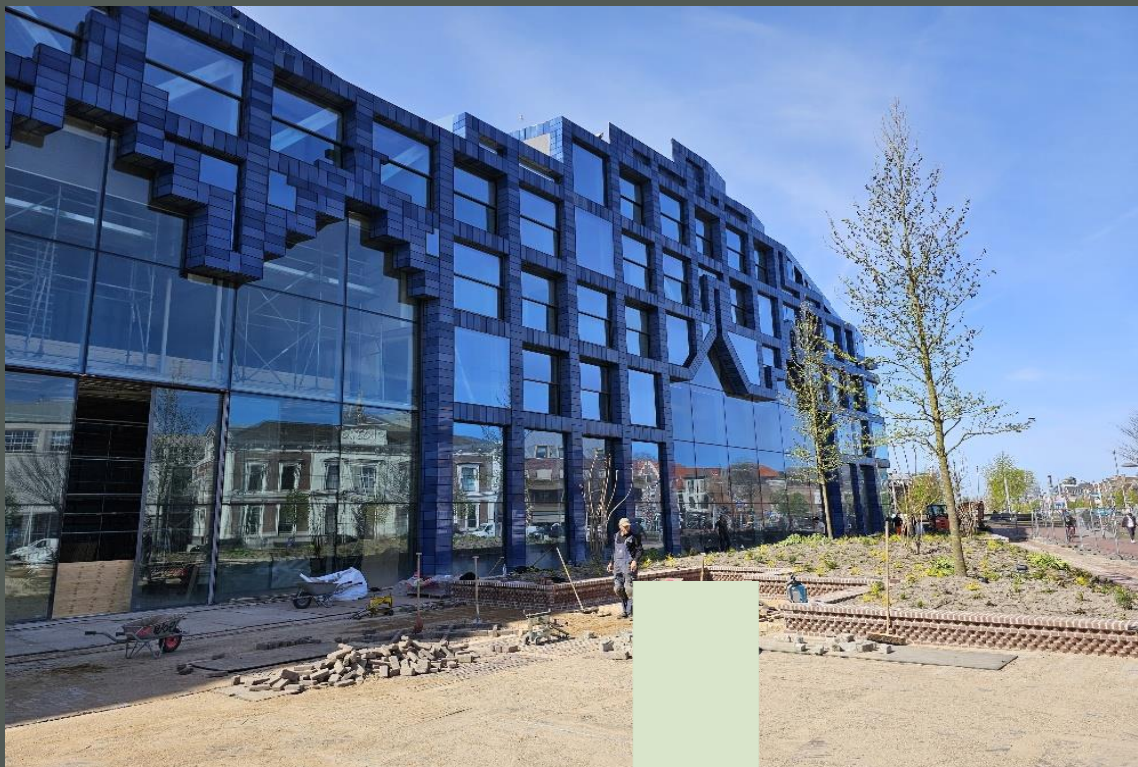
In het Programma Woningbouw (2022) en de woondeals wordt vanaf 2022 vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVEX met een ruimere tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom enerzijds gerapporteerd over de plancapaciteit in de resterende zes jaren 2025 t/m 2030 van het Programma Woningbouw en de Woondeals, en anderzijds over twee vijfjaarsperioden, 2025 t/m 2029 en 2030 t/m 2035, en de daaropvolgende tien jaar 2035 t/m 2044.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisaties op het niveau van provincies en woondealregio's aan de orde. Naast de totale bruto plancapaciteit wordt er onderscheid gemaakt naar de planologisch harde/zachte plancapaciteit, het aantal woningen naar type plan alsmede kenmerken van de woningen in voorbereiding.

In hoofdstuk 3 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de afspraken die er in de woondeals voor de periode 2022 t/m 2030 zijn gemaakt. Daarnaast wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2025.

02

Plancapaciteit

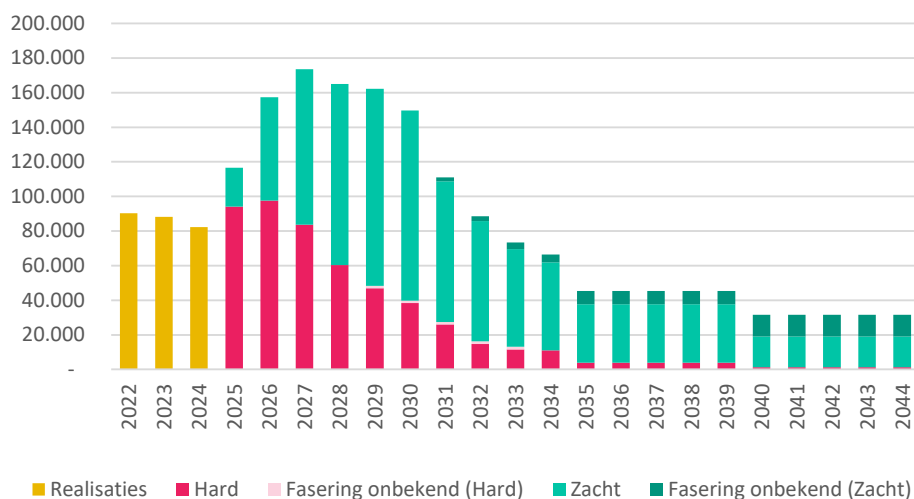


2.1 Bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2025 t/m 2030) bedraagt momenteel 930.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld bijna 155.000 per jaar. Van deze te realiseren woningen zijn er 424.700 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (46%) en 505.700 in 'zachte' plannen (54%). Voor de langere termijn, de komende twintig jaar, bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit 1.667.000 woningen.

In [Figuur 2.1](#) is een overzicht opgenomen van de realisaties in de afgelopen jaren alsmede de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar¹ en planologische status. Er is onverminderd sprake van planningsoptimisme. In 2024 zijn 82.200 woningen gerealiseerd. Dat zijn 32.400 woningen minder dan er in de inventarisatie vorig jaar voor 2024 waren gepland. Voor 2025 is volgens de huidige inventarisatie de oplevering van 116.600 woningen gepland en dit aantal loopt op tot 173.600 in 2027. Opeenvolgende inventarisaties laten zien dat de 'boeggolf' aan plannen steeds een jaar naar achteren schuift.

Figuur 2.1: Realisaties en bruto plancapaciteit naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research



Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 januari 2025 zijn er volgens het CBS ruim 201.000 te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. Deze woningen zullen grotendeels

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

worden opgeleverd in de jaren 2025, 2026 en 2027. De CBS-statistiek betreft overigens uitsluitend nieuwbouwwoningen en dus geen transformaties, splitsingen en andere vormen van toevoegingen door verbouw. Analyses van de BAG door ABF Research laten zien dat er per 1 januari 2025 in totaal 243.400 vergunde, maar nog niet gerealiseerde woningen in de BAG zijn opgenomen. Dat betekent dat er circa 42.000 te realiseren woningen met een bouwvergunning in de BAG zijn geregistreerd die via transformatie, verbouw of splitsing tot stand komen.

Deze 'pijplijn'-aantallen maken duidelijk dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit in uitvoering is of binnenkort in uitvoering wordt genomen. Het is nog niet mogelijk om onderscheid te maken tussen vergunde en niet-vergunde woningen in de harde plancapaciteit. Onderzocht wordt of dit mogelijk is zonder de administratieve lasten voor gemeenten te verhogen.

Een groot aantal woningen in zachte plannen wordt volgens de plannen ook op korte termijn opgeleverd (zie Tabel 2.1). Zo zijn er circa 82.000 woningen in zachte plannen waarvan realisatie nog voor 1-1-2027 wordt gepland. Ondanks dat de uitvoering van een plan vaak snel na het vaststellen van het bestemmingsplan start, is het de vraag in hoeverre opleveringen van woningen in nu nog zachte plannen op deze termijn realistisch is. Dat is eigenlijk uitsluitend te verwachten bij de 18.000 tijdelijke/flexwoningen die momenteel in voorbereiding zijn (zie ook pagina 25).

Tabel 2.1: Aantal en aandeel woningen in harde en zachte plannen met verwachte opleverdatum in de resterende periode van het Programma Woningbouw en de woondeals (2025 t/m 2030); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totale Plancapaciteit	aandeel harde plancapaciteit	aandeel zachte plancapaciteit
Groningen	8.300	15.700	24.000	35%	65%
Fryslân	11.000	13.400	24.400	45%	55%
Drenthe	9.600	9.000	18.600	52%	48%
Overijssel	21.800	29.800	51.600	42%	58%
Flevoland	10.400	19.800	30.200	34%	66%
Gelderland	44.600	64.000	108.600	41%	59%
Utrecht	33.500	43.000	76.500	44%	56%
Noord-Holland*	102.300	81.100	183.400	56%	44%
Zuid-Holland	107.100	129.600	236.700	45%	55%
Zeeland	5.900	9.300	15.200	39%	61%
Noord-Brabant**	59.000	72.800	131.800	45%	55%
Limburg***	11.200	18.200	29.400	38%	62%
Nederland	424.700	505.700	930.400	46%	54%

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

** raming op basis van aanlevering in vijfjaarsperioden

***raming op basis van aanlevering najaar 2024

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd ruim 1,6 miljoen woningen. Omdat van een deel van de plannen de fasering nog ontbreekt, is de opleverperiode van deze woningen geschat. Het behoort echter tot de mogelijkheden dat realisatie

van deze plannen deels na 2044 is gedacht. In de tabel is daar geen rekening mee gehouden. Woningen met verwachte opleveringdatum na 2044 zijn er ook. Deze zijn in de tabellen niet meegenomen.

Tabel 2.2: Bruto plancapaciteit naar provincie naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal bruto
Groningen	19.500	14.800	8.000	5.100	47.400
Fryslân	20.900	9.100	3.800	700	34.500
Drenthe	15.700	6.700	900	2.600	25.900
Overijssel	42.000	24.700	6.700	3.200	76.600
Flevoland	23.900	28.300	22.700	23.100	98.000
Gelderland	89.100	44.400	11.800	10.500	155.800
Utrecht	63.700	46.500	35.200	23.800	169.200
Noord-Holland	156.900	107.800	69.100	74.000	407.800
Zuid-Holland	191.400	130.500	43.200	14.100	379.200
Zeeland	13.000	3.800	700	100	17.600
Noord-Brabant	115.800	75.800	24.400	-100	215.900
Limburg	28.700	3.300	3.100	4.100	39.200
Nederland	780.600	495.700	229.600	161.200	1.667.100

Tabel 2.3: Bruto plancapaciteit naar woondealregio naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal bruto
Groningen-Assen	19.000	14.400	8.100	6.200	47.700
Eemsdelta	1.700	300	0	0	2.000
Oost-Groningen	3.100	2.200	400	400	6.100
De Wadden	400	100	0	0	500
Leeuwarden	5.300	4.000	2.100	400	11.800
Noordoost Friesland	3.700	400	0	0	4.100
Noordwest Friesland	1.500	400	600	100	2.600
Zuidoost Friesland	6.000	2.800	600	100	9.500
Zuidwest Friesland	4.100	1.400	500	100	6.100
Zuid-Oost Drenthe	4.700	1.900	100	100	6.800
Zuid-West Drenthe	6.700	2.700	400	800	10.600
Twente	19.700	9.600	3.300	3.200	35.800
West-Overijssel	22.200	15.100	3.400	100	40.800
Flevoland	7.100	3.100	2.800	2.700	15.700
Amersfoort	13.500	10.400	2.600	600	27.100
Foodvalley	17.600	9.900	6.700	2.800	37.000
Achterhoek	8.600	3.900	400	0	12.900
Arnhem-Nijmegen	34.300	20.300	4.200	7.300	66.100
Stedendriehoek ¹	13.000	3.300	2.700	700	19.700
Noord-Veluwe	9.300	5.300	600	0	15.200
Rivierenland	12.100	5.700	1.400	500	19.700
U10 / Regio Utrecht	44.600	32.200	28.500	22.600	127.900
Metropoolregio Amsterdam	142.600	112.000	79.500	89.500	423.600
Noord-Holland-Noord	31.000	20.900	9.600	5.000	66.500
SwR Zuid-Holland Zuid	24.800	11.200	1.900	100	38.000
Haaglanden	58.200	38.500	7.500	3.500	107.700
Holland Rijnland	30.800	16.700	6.300	1.500	55.300
Midden-Holland	11.700	7.300	4.500	2.100	25.600
Regio Rotterdam	65.900	56.800	23.000	6.900	152.600
Zeeland	13.000	3.800	700	100	17.600
Sted. Regio Breda-Tilburg	34.800	24.100	6.200	0	65.100
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	28.000	15.900	5.300	0	49.200
West-Brabant West	10.800	10.300	700	0	21.800
Zuidoost-Brabant	42.100	25.600	12.200	0	79.900
Limburg	28.300	3.300	3.000	4.100	38.700
Nederland	780.200	495.800	229.800	161.500	1.667.300

¹ zie voetnoot 7

Ontwikkeling plancapaciteit ten opzichte van inventarisatie najaar 2024

De plancapaciteit is qua omvang beperkt toegenomen, +7.500 woningen (zie [Tabel 2.4](#)). In vrijwel alle provincies is de plancapaciteit voor de eerste vijf jaar toegenomen. De vergelijking wordt echter beïnvloed door onvolkomenheden in de inventarisaties. In najaar 2024 ontbraken veel woningbouwplannen in Almere. Het aantal woningen in voorbereiding in de provincie Flevoland is mede daardoor flink toegenomen.

De plancapaciteit in najaar 2024 wordt verder in enige mate overschat omdat slechts een beperkt aantal gemeenten conform de uitvraag opgeleverde woningen niet meer in de inventarisatie heeft opgenomen. In het merendeel van de gemeenten valt dit onderscheid in de gebruikte informatie-systemen nog niet te registreren en zijn in het najaar van 2024 alle, dus zowel gerealiseerde als verwachte opleveringen in het jaar 2024, in de plancapaciteit opgenomen.

Tabel 2.4: Vergelijking van de bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden voorjaar 2025 met najaar 2024; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research

	Verschil voorjaar 2025 en najaar 2024				
	1e vijf jaar	2e vijf jaar	3e vijf jaar	4e vijf jaar	Totaal
Groningen	600	1.300	300	200	2.400
Fryslân	2.300	800	1.900	0	5.000
Drenthe	1.400	-800	-1.100	1.800	1.300
Overijssel	2.400	-600	2.600	3.200	7.600
Flevoland	4.300	15.800	14.700	15.700	50.500
Gelderland	-9.700	1.500	1.400	1.700	-5.100
Utrecht	-900	-4.800	3.200	-21.800	-24.300
Noord-Holla	18.700	-10.600	-11.200	-9.600	-12.700
Zuid-Hollan	16.200	-14.200	-3.300	-11.700	-13.000
Zeeland	100	-100	500	100	600
Noord-Brab	0	-200	0	-100	-300
Limburg	-1.800	-1.600	-300	-100	-3.800
Nederland	33.600	-13.500	8.700	-20.600	8.200

2.2 Harde plancapaciteit

In totaal zijn er in de inventarisaties 517.800 woningen opgenomen in zogeheten planologisch harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmings- of omgevingsplannen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad en die zonder gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden of al in realisatie zijn genomen. Niet al deze plannen zijn overigens al onherroepelijk. Op basis van bijna 400.000 woningen in harde plannen waarvoor een meer gedetailleerde planstatus beschikbaar is, wordt het aandeel onherroepelijk in de harde plancapaciteit geraamd op 62%. Bij de overige 38% loopt er nog een beroep of kan er nog beroep worden aangetekend. In [Tabel 2.5](#) zijn de aantallen woningen in harde plannen per provincie opgenomen, in [Tabel 2.6](#) per woondealregio.

Tabel 2.5: Bruto harde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2025 t/m 2044, voorjaar 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal
Groningen	7.700	1.400	700	600	10.300
Fryslân	10.000	2.300	300	0	12.600
Drenthe	8.200	2.800	0	500	11.600
Overijssel	20.200	2.800	0	0	23.000
Flevoland	8.900	6.100	1.900	600	17.400
Gelderland	39.500	9.100	1.400	0	49.900
Utrecht	29.300	9.000	600	100	38.900
Noord-Holland*	91.200	35.500	6.100	1.600	134.300
Zuid-Holland	96.600	28.900	6.900	3.200	135.500
Zeeland	5.600	700	0	0	6.300
Noord-Brabant	56.800	7.800	1.300	0	65.800
Limburg	10.800	1.200	0	0	12.000
Nederland	384.800	107.600	19.200	6.600	517.800

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

Tabel 2.6: Bruto harde plancapaciteit naar woondealregio, aantal woningen, 2025 t/m 2044, voorjaar 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research

	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal
Groningen-Assen	7.500	1.300	700	600	10.100
Eemsdelta	1.600	300	0	0	1.900
Oost-Groningen	700	0	0	0	700
De Wadden	100	0	0	0	100
Leeuwarden	3.400	1.900	300	0	5.600
Noordoost Friesland	1.100	0	0	0	1.100
Noordwest Friesland	600	100	100	0	800
Zuidoost Friesland	2.300	200	0	0	2.500
Zuidwest Friesland	2.500	0	0	0	2.500
Zuid-Oost Drenthe	2.600	1.500	0	0	4.100
Zuid-West Drenthe	3.400	1.100	0	500	5.000
Twente	10.200	1.500	0	0	11.700
West-Overijssel	10.000	1.300	0	0	11.300
Flevoland	3.300	700	400	0	4.400
Amersfoort	4.900	1.500	300	0	6.700
Foodvalley	9.100	1.400	500	0	11.000
Achterhoek	3.000	500	100	0	3.600
Arnhem-Nijmegen	17.200	5.400	800	0	23.400
Stedendriehoek	4.600	400	0	0	5.000
Noord-Veluwe	5.200	1.200	300	0	6.700
Rivierenland	4.400	800	0	0	5.200
U10 / Regio Utrecht	20.700	7.000	0	0	27.700
Metropoolregio Amsterdam*	85.100	38.800	7.500	2.200	133.600
Noord-Holland-Noord	11.700	2.100	0	0	13.800
SwR Zuid-Holland Zuid	11.200	1.000	0	0	12.200
Haaglanden	24.100	4.200	1.300	0	29.600
Holland Rijnland	15.600	3.500	2.200	1.100	22.400
Midden-Holland	6.600	3.000	2.400	2.000	14.000
Regio Rotterdam	39.100	17.100	1.100	0	57.300
Zeeland	5.600	700	0	0	6.300
Sted. Regio Breda-Tilburg	19.000	100	100	0	19.200
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	13.100	3.000	100	0	16.200
West-Brabant West	4.200	400	0	0	4.600
Zuidoost-Brabant	20.500	4.200	1.200	0	25.900
Limburg	10.600	1.200	0	0	11.800
Nederland	384.700	107.500	19.100	6.500	517.800

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

Ten opzichte van de inventarisatie najaar 2024 is het aantal woningen in harde plannen met 23.200 woningen toegenomen. Deze toename is echter grotendeels te wijten aan verbetering van de aanlevering van Almere. Aannemelijk is dat de harde planvoorraad net als in voorgaande inventarisaties vrijwel constant is. Aan de ene kant verdwijnen er woningen in harde plannen uit de inventarisaties omdat ze gerealiseerd zijn, en aan de andere kant worden er zachte plannen hard gemaakt.

2.3 Plancapaciteit naar type plan

Van 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Ruim twee derde van deze woningen is binnenstedelijk gelegen. In de [Tabellen 2.6 en 2.7](#) zijn de aantallen en aandelen per provincie opgenomen. In de [Tabellen 2.8 en 2.9](#) de aantallen en aandelen per woondealregio. Het gaat bij binnenstedelijke projecten om transformatie van panden (26.100 woningen), transformatie van gebieden (374.400 woningen), herstructurering (134.500 woningen) en verdichting (367.700). Grote buitenstedelijke uitleg is goed voor 382.200 woningen. Naast grote uitlegplannen zijn er nog 10.300 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of min-

Tabel 2.7: Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen	600	18.300	6.100	1.900	15.100	500	4.900	47.400
Fryslân	600	10.400	6.200	3.100	11.600	1.000	1.600	34.500
Drenthe	2.100	7.300	2.500	3.800	8.200	900	1.100	25.900
Overijssel	1.400	21.200	5.200	7.500	22.500	100	18.700	76.600
Flevoland	300	10.800	2.200	5.100	73.500	0	6.100	98.000
Gelderland	5.500	56.600	7.400	22.200	44.500	6.100	13.500	155.800
Utrecht	1.200	29.200	17.100	9.500	22.600	100	89.500	169.200
Noord-Holland	1.000	84.100	12.000	41.200	47.900	100	221.500	407.800
Zuid-Holland	10.100	113.700	65.200	115.000	60.100	800	14.300	379.200
Zeeland	400	5.400	3.500	700	7.300	200	100	17.600
Noord-Brabant				154.200	61.700		0	215.900
Limburg	2.900	17.400	7.100	3.500	7.200	500	600	39.200
Nederland	26.100	374.400	134.500	367.700	382.200	10.300	371.900	1.667.100

Tabel 2.8: Aandeel bruto plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	1%	43%	14%	5%	36%	1%	100%
Fryslân	2%	31%	19%	10%	35%	3%	100%
Drenthe	9%	30%	10%	15%	33%	4%	100%
Overijssel	2%	37%	9%	13%	39%	0%	100%
Flevoland	0%	12%	2%	6%	80%	0%	100%
Gelderland	4%	40%	5%	16%	31%	4%	100%
Utrecht	2%	37%	21%	12%	28%	0%	100%
Noord-Holland	1%	45%	6%	22%	26%	0%	100%
Zuid-Holland	3%	31%	18%	32%	16%	0%	100%
Zeeland	3%	31%	20%	4%	42%	1%	100%
Noord-Brabant				71%	29%		100%
Limburg	8%	45%	18%	9%	19%	1%	100%
Nederland	2%	29%	10%	28%	30%	1%	100%

der). Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de provincie Noord-Brabant uitsluitend onderscheid maakt tussen inbreiding, hier geschaard onder “verdichting”, en uitbreiding.

Een bekend probleem van inventarisaties van plannen is het beperkte aantal woningen in sloopplannen. In de huidige inventarisatie gaat het om 66.900 (nog) te slopen woningen. Mogelijk zijn er ten behoeve van de herstructureringsplannen, die 136.600 woningen gaan opleveren, al veel woningen gesloopt. Andere mogelijkheden zijn dat het aantal te slopen woningen niet goed in de inventarisaties is opgenomen, of dat er bij herstructureringsplannen veel meer woningen worden teruggebouwd dan gesloopt.

Van een kwart van de woningen in voorbereiding is het plantype niet bekend. Van deze woningen is niet duidelijk of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Van de bruto plancapaciteit waarvan wel bekend is om welk type plan het gaat is 69% binnenstedelijk gelegen (zie Tabel 2.8).

Aangezien het merendeel van de categorie onbekend zich in de provincies Utrecht en Noord-Holland bevindt, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijk gelegen locaties worden ontwikkeld.

Tabel 2.9: Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aantal woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Pand- transformatie	Transformatie- gebied	Herstruc- turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen-Assen	900	18.200	5.600	1.700	17.300	600	3.400	47.700
Eemsdelta	0	500	1.400	100	0	0	0	2.000
Oost-Groningen	300	1.800	600	700	1.100	100	1.500	6.100
De Wadden	0	0	100	200	0	0	200	500
Leeuwarden	200	3.500	3.500	400	3.900	0	300	11.800
Noordoost Friesland	100	1.400	300	600	1.100	100	500	4.100
Noordwest Friesland	0	1.300	400	300	600	0	0	2.600
Zuidoost Friesland	200	2.100	800	1.400	4.000	800	200	9.500
Zuidwest Friesland	100	2.100	1.300	300	2.000	100	200	6.100
Zuid-Oost Drenthe	1.000	2.200	500	2.100	900	100	0	6.800
Zuid-West Drenthe	600	3.000	400	1.100	4.000	700	800	10.600
Twente	800	7.700	2.600	3.600	5.800	0	15.300	35.800
West-Overijssel	600	13.500	2.600	3.900	16.600	100	3.500	40.800
Flevoland	100	1.400	400	300	8.200	0	5.300	15.700
Amersfoort	300	10.300	2.400	2.500	8.800	0	2.800	27.100
Foodvalley	0	12.200	500	1.300	8.200	1.100	13.700	37.000
Achterhoek	900	4.100	600	1.900	2.900	900	1.500	12.800
Arnhem-Nijmegen	2.100	30.600	1.900	11.400	15.900	600	3.600	66.100
Stedendriehoek	1.500	3.900	1.700	3.100	8.000	800	700	19.700
Noord-Veluwe	100	5.900	1.800	1.700	4.500	900	400	15.300
Rivierenland	800	5.300	1.000	3.500	7.100	1.900	100	19.700
U10 / Regio Utrecht	1.000	13.700	14.500	6.400	11.800	100	80.400	127.900
Metropoolregio Amsterdam	900	69.800	11.800	42.300	92.100	0	206.700	423.600
Noord-Holland-Noord	300	23.600	2.000	3.700	21.200	0	15.700	66.500
SwR Zuid-Holland Zuid	500	4.700	16.800	3.600	11.700	300	400	38.000
Haaglanden	3.300	61.400	18.000	13.200	2.100	0	9.700	107.700
Holland Rijnland	300	22.300	11.200	2.900	17.100	0	1.500	55.300
Midden-Holland	300	6.700	900	2.600	14.300	300	500	25.600
Regio Rotterdam	5.700	18.600	18.400	92.800	14.800	200	2.100	152.600
Zeeland	400	5.400	3.500	700	7.300	200	100	17.600
Sted. Regio Breda-Tilburg	0	0	0	46.300	18.800	0	0	65.100
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0	0	0	28.500	20.600	0	0	49.100
West-Brabant West	0	0	0	13.000	8.800	0	0	21.800
Zuidoost-Brabant	0	0	0	66.400	13.500	0	0	79.900
Limburg	2.900	17.100	7.000	3.400	7.100	500	700	38.700
Nederland	26.200	374.300	134.500	367.900	382.100	10.400	371.800	1.667.200

Tabel 2.10: Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aandeel woningen, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Pand- transformatie	Transformatie- gebied	Herstruc- turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen-Assen	2%	41%	13%	4%	39%	1%	100%
Eemsdelta	0%	24%	71%	5%	0%	0%	100%
Oost-Groningen	6%	41%	13%	15%	24%	1%	100%
De Wadden	0%	11%	26%	53%	10%	0%	100%
Leeuwarden	1%	31%	31%	3%	34%	0%	100%
Noordoost Friesland	3%	39%	8%	17%	30%	3%	100%
Noordwest Friesland	0%	49%	14%	12%	24%	0%	100%
Zuidoost Friesland	2%	23%	8%	15%	43%	9%	100%
Zuidwest Friesland	2%	36%	22%	4%	35%	1%	100%
Zuid-Oost Drenthe	15%	33%	7%	31%	14%	2%	100%
Zuid-West Drenthe	6%	31%	4%	12%	41%	7%	100%
Twente	4%	37%	13%	17%	28%	0%	100%
West-Overijssel	2%	36%	7%	11%	45%	0%	100%
Flevoland	1%	14%	4%	3%	78%	0%	100%
Amersfoort	1%	42%	10%	10%	36%	0%	100%
Foodvalley	0%	52%	2%	6%	35%	5%	100%
Achterhoek	8%	37%	5%	17%	26%	8%	100%
Arnhem-Nijmegen	3%	49%	3%	18%	25%	1%	100%
Stedendriehoek	8%	20%	9%	16%	42%	4%	100%
Noord-Veluwe	1%	40%	12%	11%	30%	6%	100%
Rivierenland	4%	27%	5%	18%	36%	10%	100%
U10 / Regio Utrecht	2%	29%	31%	13%	25%	0%	100%
Metropoolregio Amsterdam	0%	32%	5%	19%	42%	0%	100%
Noord-Holland-Noord	1%	46%	4%	7%	42%	0%	100%
SwR Zuid-Holland Zuid	1%	13%	45%	9%	31%	1%	100%
Haaglanden	3%	63%	18%	13%	2%	0%	100%
Holland Rijnland	1%	41%	21%	5%	32%	0%	100%
Midden-Holland	1%	27%	4%	10%	57%	1%	100%
Regio Rotterdam	4%	12%	12%	62%	10%	0%	100%
Zeeland	3%	31%	20%	4%	42%	1%	100%
Sted. Regio Breda-Tilburg	0%	0%	0%	71%	29%	0%	100%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0%	0%	0%	58%	42%	0%	100%
West-Brabant West	0%	0%	0%	60%	40%	0%	100%
Zuidoost-Brabant	0%	0%	0%	83%	17%	0%	100%
Limburg	8%	45%	18%	9%	19%	1%	100%
Nederland	2%	29%	10%	28%	30%	1%	100%

2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

In de uitvraag voor deze inventarisatie is conform de basisset 2.0 gevraagd naar de combinatie van eigendomsvorm (huur corporaties, huur marktpartijen, koop) en prijsklasse van de woningen in voorbereiding. Ook is er gevraagd naar het wel of niet hanteren van de instandhoudingstermijn van woningen die door marktpartijen in het laag- en middenhuursegment (waarvoor in 2025 een maximale huurprijs van € 900,07 c.q. € 1.184,82 geldt) worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de verschillende prijsklassen en type eigendomsvorm is niet door alle gemeenten gemaakt. Daarnaast wijken prijsklassen vaak af van de afgesproken grenzen, er worden dan de (niet-geïndexeerde) prijsgrenzen toegepast die in de regionale woondeals zijn gehanteerd. Bijkomend probleem is dat er door sommige provincies uitsluitend of deels informatie op gemeenteniveau over het totaal aantal woningen wordt aangeleverd over alle opleverjaren tezamen. Hieruit zijn de aantallen naar prijsklasse niet af te leiden voor de resterende jaren van de beleidsperiode t/m 2030. Daarnaast is het natuurlijk zo dat er voor een deel van de woningen, met name woningen

Tabel 2.11: Schatting aantal woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Huur				Koop			Overig onbekend
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	
Groningen	10.200	3.000	400	1.000	2.900	8.000	1.300	20.500
Fryslân	7.200	2.500	400	500	5.800	6.200	1.000	11.000
Drenthe	7.800	2.300	300	0	6.300	4.900	0	3.900
Overijssel	10.800	2.900	700	300	10.100	9.800	1.000	41.000
Flevoland	28.900	10.100	4.800	200	20.300	23.100	300	10.400
Gelderland	41.300	9.900	2.500	1.200	29.100	38.900	5.000	27.800
Utrecht	29.500	12.400	7.200	500	14.000	22.300	2.900	80.500
Noord-Holland	93.600	48.600	17.600	0	29.300	47.600	0	171.000
Zuid-Holland	112.600	53.500	24.400	2.800	49.700	95.000	8.600	32.700
Zeeland	4.400	1.100	100	200	3.100	3.800	500	4.600
Noord-Brabant	32.900	19.400	6.900	41.400	29.400	27.200	34.400	24.300
Limburg	10.000	3.500	300	1.200	5.300	2.800	2.100	13.900
Nederland	389.200	169.200	65.600	49.300	205.300	289.600	57.100	441.600

Tabel 2.12: Schatting bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Huur				Koop			Overig onbekend
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	
Groningen-Assen	12.100	3.200	300	1.000	3.800	8.700	800	17.800
Eemsdelta	1.000	0	0	0	200	200	500	100
Oost-Groningen	600	200	100	0	100	1.200	0	3.900
De Wadden	100	0	0	0	100	100	0	200
Leeuwarden	1.700	1.700	100	0	1.600	1.500	100	5.100
Noordoost Friesland	1.100	100	0	100	1.000	1.100	200	500
Noordwest Friesland	600	100	100	0	800	900	0	100
Zuidoost Friesland	2.200	200	100	300	1.700	1.500	600	2.900
Zuidwest Friesland	1.500	200	100	100	800	1.200	0	2.200
Zuid-Oost Drenthe	1.700	500	100	0	1.600	1.300	0	1.600
Zuid-West Drenthe	2.800	1.300	100	0	3.500	1.600	0	1.300
Twente	4.700	1.600	400	200	4.500	4.400	600	19.400
West-Overijssel	6.100	1.300	300	200	5.600	5.400	400	21.500
Flevoland	1.600	200	0	200	2.200	1.700	300	9.500
Amersfoort	7.200	3.000	1.400	300	3.000	6.300	200	5.700
Foodvalley	7.800	1.400	400	200	5.200	6.300	1.600	14.100
Achterhoek	2.100	400	100	400	3.400	3.300	300	2.800
Arnhem-Nijmegen	19.100	6.500	1.500	200	11.500	18.900	400	8.000
Stedendriehoek	6.000	1.500	200	100	4.500	4.000	100	3.300
Noord-Veluwe	4.300	500	100	100	3.400	3.100	800	3.000
Rivierenland	4.800	400	400	200	3.800	5.400	2.000	2.700
U10 / Regio Utrecht	19.600	8.700	5.700	100	8.500	14.100	2.500	68.700
Metropoolregio Amsterdam	108.200	56.300	21.200	0	35.200	56.300	0	146.400
Noord-Holland-Noord	12.700	2.400	1.200	0	12.200	12.800	0	25.200
SwR Zuid-Holland Zuid	10.300	2.500	200	0	9.200	15.400	300	100
Haaglanden	34.300	14.200	10.400	1.500	6.200	17.900	1.800	21.400
Holland Rijnland	19.000	6.800	3.200	500	7.800	14.800	1.600	1.600
Midden-Holland	7.700	2.100	900	100	4.200	5.500	3.400	1.700
Regio Rotterdam	41.200	28.000	9.700	600	22.200	41.300	1.500	8.100
Zeeland	4.400	1.100	100	200	3.100	3.800	500	4.400
Sted. Regio Breda-Tilburg	8.900	6.300	2.800	14.100	7.200	9.600	10.000	6.200
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	8.900	3.400	900	6.800	7.600	7.200	9.100	5.200
West-Brabant West	1.800	1.300	300	3.200	4.700	2.800	7.100	600
Zuidoost-Brabant	13.300	8.400	2.900	17.400	9.800	7.600	8.300	12.200
Limburg	9.900	3.500	300	1.200	5.200	2.700	2.100	13.800
Nederland	389.300	169.300	65.600	49.300	205.400	289.900	57.100	441.300

met opleverjaren verder in de toekomst, nog geen duidelijkheid is over het prijssegment van de woningen in voorbereiding.

In [Tabel 2.11](#) (provincie) en [Tabel 2.12](#) (woondealregio) is op basis van de aangeleverde informatie een zo goed mogelijke raming opgenomen van woningen in voorbereiding naar eigendomsvorm en prijsklasse op basis van de aangeleverde gegevens. De relatieve aandelen in [Tabel 2.13](#) en [Tabel 2.14](#) kunnen gezien worden als indicatie voor de geplande segmentering naar prijsklasse op de middellange termijn. Het gaat om bruto aantallen. Er is geen zicht op de prijssegmentering van de voorgenomen sloop. In de praktijk zijn het vooral goedkope huurwoningen. In de jaren 2018 t/m 2022 bestond de sloop uit voor 58% uit huurwoningen van corporaties, 24% woningen van particuliere verhuurders, 16% koopwoningen en 2% onbekend type eigenaar (bron: ABF Syswov).

De ruim 1 miljoen woningen in de inventarisaties met een bekende eigendomsvorm en prijscategorie, bestaan voor 35% uit laagsegment huurwoningen, 15% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen (zie [Tabel 2.13](#)). Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, dure koop 26%.

Tabel 2.13: Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2025 t/m 2044, voor zover reeds bekend; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Huur			Koop		Totaal bekend
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	
Groningen	42%	12%	1%	12%	33%	24.500
Fryslân	33%	11%	2%	26%	28%	22.100
Drenthe	36%	10%	1%	29%	23%	21.600
Overijssel	31%	9%	2%	29%	28%	34.300
Flevoland	33%	12%	5%	23%	26%	87.200
Gelderland	34%	8%	2%	24%	32%	121.900
Utrecht	35%	14%	8%	16%	26%	85.400
Noord-Holland	40%	21%	7%	12%	20%	236.800
Zuid-Holland	34%	16%	7%	15%	28%	335.100
Zeeland	36%	9%	0%	25%	30%	12.400
Noord-Brabant	28%	17%	6%	25%	23%	115.700
Limburg	46%	16%	1%	24%	13%	22.000
Nederland	35%	15%	6%	18%	26%	1.119.000

Tabel 2.14: Schatting bruto plancapaciteit naar aandeel verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondeal-regio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Huur			Koop		Totaal bekend
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	
Groningen-Assen	43%	12%	1%	13%	31%	28.200
Eemsdelta	68%	0%	0%	15%	17%	1.400
Oost-Groningen	27%	11%	3%	5%	55%	2.100
De Wadden	41%	8%	0%	18%	33%	300
Leeuwarden	26%	26%	1%	24%	23%	6.600
Noordoost Friesland	32%	4%	1%	30%	32%	3.300
Noordwest Friesland	26%	3%	2%	32%	36%	2.400
Zuidoost Friesland	39%	4%	1%	29%	26%	5.700
Zuidwest Friesland	40%	6%	4%	21%	30%	3.800
Zuid-Oost Drenthe	32%	10%	3%	31%	25%	5.100
Zuid-West Drenthe	30%	14%	1%	38%	17%	9.300
Twente	30%	10%	2%	29%	28%	15.700
West-Overijssel	33%	7%	2%	30%	29%	18.700
Flevoland	28%	3%	0%	40%	29%	5.600
Amersfoort	34%	14%	6%	14%	30%	20.800
Foodvalley	37%	7%	2%	25%	30%	21.000
Achterhoek	22%	4%	2%	36%	36%	9.200
Arnhem-Nijmegen	33%	11%	3%	20%	33%	57.500
Stedendriehoek	37%	9%	1%	28%	25%	16.200
Noord-Veluwe	38%	5%	1%	30%	27%	11.400
Rivierenland	33%	3%	2%	26%	36%	14.800
U10 / Regio Utrecht	35%	15%	10%	15%	25%	56.500
Metropoolregio Amsterdam	39%	20%	8%	13%	20%	277.100
Noord-Holland-Noord	31%	6%	3%	29%	31%	41.200
SwR Zuid-Holland Zuid	27%	7%	0%	25%	41%	37.600
Haaglanden	41%	17%	13%	7%	22%	83.100
Holland Rijnland	37%	13%	6%	15%	29%	51.600
Midden-Holland	38%	10%	4%	21%	27%	20.400
Regio Rotterdam	29%	20%	7%	16%	29%	142.500
Zeeland	36%	9%	0%	25%	30%	12.400
Sted. Regio Breda-Tilburg	25%	18%	8%	21%	27%	34.800
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	32%	12%	3%	27%	26%	28.000
West-Brabant West	17%	12%	2%	44%	26%	10.800
Zuidoost-Brabant	32%	20%	7%	23%	18%	42.100
Limburg	46%	16%	1%	24%	13%	21.700
Nederland	35%	15%	6%	18%	26%	1.119.000

2.5 Gemengde projecten

In de woondeals zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Het streven is om 30% van de nieuwbouw te realiseren in de laagsegmenthuursector. In de 'dilemmanotitie' die de Minister naar aanleiding van de discussie rondom de huurbevriezing aan de Tweede Kamer heeft gestuurd, wordt betoogd dat wanneer corporaties plannen moeten terugschroeven dit ook gemengde projecten met middenhuur, vrije huur of koop raakt. Deze projecten komen in de knel omdat een deel ervan -de sociale huur- wegvalt en daardoor mogelijk het hele project omvalt.

Op basis van de aanleveringen die op planniveau zijn ontvangen, in totaal gaat het om bijna 1,2 miljoen woningen, is de mate van menging in woningbouwplannen geanalyseerd. Bijna de helft van de woningen in voorbereiding maakt onderdeel van een project waarbij 10% tot 75% van de woningen als goedkope huurwoning wordt gerealiseerd.

Mogelijk is de menging nog groter omdat het voorkomt dat grote projecten vaak worden opgesplitst in deelplannen en als zodanig in de inventarisaties van de plancapaciteit zijn opgenomen. In hoeverre het niet doorgaan een deelplan consequenties heeft voor de uitvoering andere deelplannen in een groter project is moeilijk in te schatten.

Tabel 2-15: Woningbouwplannen naar aandeel laagsegment huur, totaal aantal geplande woningen en aantal woningen in het lage huursegment; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

aandeel laagsegment huur in project	aantal projecten	aantal woningen	aantal laagsegment huur
100%	1.274	82.772	82.772
75% tot 100%	194	23.550	19.879
10% tot 75%	2.550	580.305	183.406
>0% tot 10%	69	24.317	1.433
0%	5.064	202.276	0
Prijsklassen nog niet bekend	2.611	280.551	?
Totaal	11.762	1.193.771	287.490

2.6 Plancapaciteit naar woningtype

De plancapaciteit bestaat voor zover het woningtype reeds bekend is voor 31% uit eengezinswoningen en 69% appartementen. In het bijzonder in de provincies Zuid-Holland (83%), Utrecht (76%) en Noord-Holland (76%) is het aandeel appartementen hoog. Van circa 35% van de woningen in voorbereiding is (nog) niet bekend of het om een eengezins- of meergezinswoning gaat. Ook hier geldt dat een belangrijk deel van de woningen in plannen waarvan het type onbekend is zich in de provincies Noord-Holland en Utrecht bevinden. Aan te nemen valt daarom dat ook in de categorie onbekend het aandeel appartementen hoog zal zijn.

Tabel 2.16: Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Eengezins		Meergezins	
Groningen	9.300	35%	17.100	65%
Fryslân	13.600	61%	8.700	39%
Drenthe	11.500	56%	8.900	44%
Overijssel	19.400	49%	20.200	51%
Flevoland	26.000	38%	42.800	62%
Gelderland	52.300	42%	71.100	58%
Utrecht	20.000	24%	64.800	76%
Noord-Holland	33.500	24%	104.000	76%
Zuid-Holland	56.400	17%	270.700	83%
Zeeland	7.900	57%	6.100	43%
Noord-Brabant	73.200	38%	118.400	62%
Limburg	11.500	45%	13.900	55%
Nederland	334.600	31%	746.600	69%

	Eengezins		Meergezins	
Groningen-Assen	10.800	36%	19.300	64%
Eemsdelta	1.800	89%	200	11%
Oost-Groningen	400	48%	400	52%
De Wadden	300	94%	0	6%
Leeuwarden	2.800	53%	2.500	47%
Noordoost Friesland	2.700	76%	900	24%
Noordwest Friesland	1.100	64%	600	36%
Zuidoost Friesland	4.500	71%	1.900	29%
Zuidwest Friesland	2.100	42%	2.900	58%
Zuid-Oost Drenthe	2.900	51%	2.700	49%
Zuid-West Drenthe	4.900	60%	3.300	40%
Twente	8.700	51%	8.400	49%
West-Overijssel	10.700	47%	11.800	53%
Flevoland	5.600	84%	1.100	16%
Amersfoort	6.500	30%	14.900	70%
Foodvalley	10.600	45%	12.700	55%
Achterhoek	5.400	64%	3.100	36%
Arnhem-Nijmegen	17.200	30%	40.800	70%
Stedendriehoek	6.700	43%	8.800	57%
Noord-Veluwe	4.900	52%	4.600	48%
Rivierenland	11.100	65%	6.000	35%
U10 / Regio Utrecht	10.100	18%	45.200	82%
Metropoolregio Amsterdam	37.900	23%	130.400	77%
Noord-Holland-Noord	16.000	51%	15.300	49%
SwR Zuid-Holland Zuid	12.600	35%	23.400	65%
Haaglanden	7.500	9%	78.600	91%
Holland Rijnland	10.400	23%	34.700	77%
Midden-Holland	9.200	42%	12.800	58%
Regio Rotterdam	16.800	12%	121.200	88%
Zeeland	7.900	57%	6.100	43%
Sted. Regio Breda-Tilburg	20.600	35%	38.300	65%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	20.500	47%	23.300	53%
West-Brabant West	12.400	59%	8.700	41%
Zuidoost-Brabant	19.600	29%	48.100	71%
Limburg	11.300	45%	13.800	55%
Nederland	334.500	31%	746.800	69%

2.7 Plancapaciteit tijdelijke woningen

Onder tijdelijke woningen worden volgens de hier gebruikte definitie woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit. Niet alle gemeenten/provincies maken het onderscheid tussen 'gewone' woningen en tijdelijke woningen. In totaal zijn er volgens de aanleveringen minimaal 18.000 tijdelijke woningen in voorbereiding, waarvan bijna een derde in Zuid-Holland.

Tabel 2.17: Aantal tijdelijke woningen in voorbereiding naar provincie, c.q. woondealregio; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

Tijdelijke woningen	Tijdelijke woningen
Groningen	0
Fryslân	600
Drenthe	400
Overijssel	500
Flevoland	600
Gelderland	1.000
Utrecht	1.600
Noord-Holland	2.900
Zuid-Holland	5.800
Zeeland	500
Noord-Brabant	3.300
Limburg	700
Nederland	18.000

Tijdelijke woningen	Tijdelijke woningen
Groningen-Assen	300
Eemsdelta	0
Oost-Groningen	0
De Wadden	0
Leeuwarden	200
Noordoost Friesland	0
Noordwest Friesland	0
Zuidoost Friesland	400
Zuidwest Friesland	0
Zuid-Oost Drenthe	0
Zuid-West Drenthe	100
Twente	100
West-Overijssel	400
Flevoland	0
Amersfoort	400
Foodvalley	500
Achterhoek	100
Arnhem-Nijmegen	300
Stedendriehoek	100
Noord-Veluwe	0
Rivierenland	100
U10 / Regio Utrecht	1.100
Metropoolregio Amsterdam	3.100
Noord-Holland-Noord	400
SwR Zuid-Holland Zuid	500
Haaglanden	1.800
Holland Rijnland	1.100
Midden-Holland	600
Regio Rotterdam	1.800
Zeeland	500
Sted. Regio Breda-Tilburg	1.100
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	900
West-Brabant West	600
Zuidoost-Brabant	700
Limburg	700
Nederland	18.000

2.8 Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen

In de inventarisatie wordt gevraagd naar voor ouderen geschikte woningen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen 'gewone' nultredenwoningen, nultredenwoningen in geclusterde woonvormen en overig geschikte woningen voor ouderen. Binnen de geclusterde woonvormen wordt onderscheid gemaakt tussen gewone nultredenwoningen en zorggeschikte nultredenwoningen. Zie de zogeheten Basisset 2.0 (bijlage A) voor een uitgebreide beschrijving van de in de inventarisaties te hanteren definities.

Gegevens onvolledig / Basisset 2.0 verkeerd geïnterpreteerd

Niet alle gemeenten hebben de gevraagde gegevens geleverd en daarnaast wordt de in de Basisset gehanteerde onderverdeling niet altijd begrepen. Het aantal 'gewone' nultredenwoningen lijkt gezien het aantal appartementen dat in de plannen is opgenomen (zie par. 2.5) sterk onderschat te worden en er zijn in sommige gemeenten meer woningen "waarvan in geclusterde woonvorm en zorggeschikt" dan "in geclusterde woonvorm".

Tabel 2.18: Aantal woningen geschikt voor ouderen (2025 t/m 2044); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Nultredenwoningen			
	Totaal	In geclusterde woonvorm	Waarvan in geclusterde woonvorm en zorggeschikt	Overig geschikt voor ouderen
Groningen	300	0	0	300
Fryslân	11.200	10.000	2.400	1.200
Drenthe	2.400	0	100	0
Overijssel	10.200	2.500	1.700	0
Flevoland	2.900	500	300	0
Gelderland	47.800	5.800	4.200	0
Utrecht	27.500	5.200	1.800	0
Noord-Holland	40.300	0	100	0
Zuid-Holland	117.900	6.400	6.500	0
Zeeland	900	400	500	0
Noord-Brabant	105.500	3.700	2.800	0
Limburg	0	0	0	0
Nederland	366.900	34.600	20.400	1.500

03

Woningbehoefte en woondeals



3.1 Woningtekort en woningbehoefte

3.1.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw is het streven opgenomen om het woningtekort aan het einde van de periode 2022 t/m 2030 terug te brengen tot 2%. Op basis van de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2025² betekent dit dat er in deze jaren 962.700 nieuwbouwwoningen nodig zijn. Een deel van deze opgave betreft het inlopen van het woningtekort tot 2%. Daarvoor zijn er, zo is de meest actuele inschatting, 225.800 woningen nodig. Daarnaast zijn er woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen (413.700 woningen) en te slopen woningen te vervangen (62.600). In de jaren 2022 t/m 2024 zijn er al 260.600 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) gerealiseerd. In de resterende zes jaar van de beleidsperiode, 2025 t/m 2030, zijn er nog 702.100 woningen nodig, gemiddeld 117.000 nieuwbouwwoningen per jaar.

Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken. In par. 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

Tabel 3.1: Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2025; bron: ABF Research

Provincie	Gerealiseerde nieuwbouw	Woningtekort		Aantal woningen om tekort in te lopen tot 2%	Toename woningbehoefte accommoderen	Raming vervangende nieuwbouw	Totaal benodigde nieuwbouw (Primos-definitie)
	2022 t/m 2024 (a)	2025 (b)		2025 (c)	2025 t/m 2030 (d)	2025 t/m 2030 (e)	2022 t/m 2030 (a+c+d+e)
Groningen	9.500	10.600	3,6%	4.700	10.500	4.000	28.700
Fryslân	6.900	9.800	3,1%	3.500	11.500	2.800	24.700
Drenthe	5.100	8.600	3,8%	4.000	7.000	1.800	17.900
Overijssel	15.600	21.400	4,0%	10.600	26.500	4.700	57.400
Flevoland	9.300	11.900	6,4%	8.000	17.800	800	35.900
Gelderland	29.400	47.900	5,0%	28.200	49.800	5.700	113.000
Utrecht	20.700	33.900	5,5%	21.100	43.000	4.700	89.500
Noord-Holland	47.900	79.600	5,6%	50.200	74.700	9.400	182.200
Zuid-Holland	55.900	91.900	5,2%	55.300	94.500	15.900	221.500
Zeeland	5.500	5.100	2,6%	1.200	5.300	1.500	13.500
Noord-Brabant	41.700	57.300	4,8%	32.600	64.200	8.200	146.600
Limburg	13.100	17.800	3,2%	6.600	8.900	3.000	31.600
Nederland	260.600	395.800	4,8%	225.800	413.700	62.600	962.700

3.1.2 Lange termijn

Volgens de Primos-prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.412.000 toe³. De gemiddelde grootte van de huishoudens neemt af van 2,10 in 2025 tot 2,03 in 2045. Inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% is er volgens de huidige inzichten in de komende twintig jaar een uitbreiding van de woningvoorraad met 1,17 miljoen woningen nodig. Bij

² Zie Gopal e.a., Primos-prognose 2025, r2025-0007LGR, ABF Research, Delft, juli 2025,

³ De Primos-prognose 2025 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2024)

een trendmatige geraamde sloop van 225.800 woningen betekent dit dat er 1,4 miljoen nieuwe woningen (via nieuwbouw, transformatie, splitsing of verbouw) nodig zijn.

Tabel 3.2: Raming statistisch woningtekort en toename woningbehoefte naar provincie, 2025 t/m 2044, bron: Primos-prognose 2025

Provincie	Woningtekort		Inlopen tekort tot 2%	Toename woningbehoefte accommoderen en geraamde vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop				Totaal inclusief inlopen woningtekort tot 2%
	2025		2025	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	
Groningen	10.600	3,6%	4.700	14.500	8.200	4.900	2.300	34.600
Fryslân	9.800	3,1%	3.500	12.300	9.700	6.400	5.500	37.400
Drenthe	8.600	3,8%	4.000	7.500	6.500	4.100	3.400	25.500
Overijssel	21.400	4,0%	10.600	26.700	19.700	14.800	11.800	83.600
Flevoland	11.900	6,4%	8.000	15.600	16.900	16.300	13.800	70.600
Gelderland	47.900	5,0%	28.200	47.300	38.200	29.700	22.100	165.500
Utrecht	33.900	5,5%	21.100	40.000	35.000	29.600	22.700	148.400
Noord-Holland	79.600	5,6%	50.200	71.900	50.000	33.400	27.000	232.500
Zuid-Holland	91.900	5,2%	55.300	93.000	77.800	63.800	49.500	339.400
Zeeland	5.100	2,6%	1.200	5.800	4.300	2.700	2.100	16.100
Noord-Brabant	57.300	4,8%	32.600	61.000	54.200	44.300	31.800	223.900
Limburg	17.800	3,2%	6.600	10.500	5.700	900	-300	23.400
Nederland	395.800	4,8%	225.800	406.100	326.200	250.900	191.700	1.400.700

3.2 Bandbreedte huishoudenstoename

Demografische prognoses kennen relatief grote onzekerheden. Onder andere geopolitieke en economische ontwikkelingen kunnen de loop van de bevolking sterk beïnvloeden. In het bijzonder het buitenlands migratiesaldo fluctueert sterk. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid toe. De Primos-prognose is een trendprognose die dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de 95%-prognose-interval⁴ die het CBS op nationaal niveau hanteert in de bevolkingsprognose van december 2024. Er is in deze berekening geen rekening gehouden met de onzekerheid rondom de huishoudensvorming. Meer of minder individualisering behoort echter wel tot de mogelijkheden.

Voor de periode tot 2031 en tot 2044 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het 95% prognose-interval. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Nederland toe tot 8.876.000 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.674.000 huishoudens,

⁴ Marge (onder- of bovengrens) rond een prognose die een indruk geeft van de verwachte nauwkeurigheid van die prognose. Met betrekking tot het 95% prognose-interval van de bevolking wordt aangenomen dat de kans dat de toekomstige bevolkingsomvang hiertussen zal liggen 95% is. Opgemerkt dient te worden dat deze kansverdeling ook een prognose is aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is.

ofwel 202.000 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 185.000 huishoudens meer dan in de Trendprognose. In absolute aantallen lopen de varianten naar provincie nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2031 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 44.600 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. -47.600 minder in Laag dan in de Trendprognose. De bandbreedte komt daarmee voor Zuid-Holland op deze korte termijn al op 92.200 huishoudens. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten in absolute zin klein, 3.300 huishoudens meer of -3.500 minder.

Tabel 3.3: Aantal huishoudens in 2031 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2025

	Laag	Trend	Hoog	Afw ijking Laag t.o.v. Trend	Afw ijking Hoog t.o.v. Trend	Huishoudens- toename 2024 t/m 2030 in Trend	Afw ijking huishoudens- toename Laag t.o.v. Trend	Afw ijking huishoudens- toename Hoog t.o.v. Trend
Groningen	309.600	319.000	325.900	-9.400	6.900	8.500	-111%	81%
Friesland	315.400	320.500	324.900	-5.100	4.400	12.100	-42%	36%
Drenthe	232.700	236.200	239.500	-3.500	3.300	7.200	-49%	46%
Overijssel	551.400	561.700	569.500	-10.300	7.800	26.400	-39%	30%
Flevoland	207.000	212.300	215.400	-5.300	3.100	17.300	-31%	18%
Gelderland	1.016.000	1.033.600	1.048.700	-17.600	15.100	48.400	-36%	31%
Utrecht	674.800	689.000	700.700	-14.200	11.700	39.900	-36%	29%
Noord-Holland	1.494.100	1.538.700	1.584.800	-44.600	46.100	79.200	-56%	58%
Zuid-Holland	1.871.600	1.919.200	1.963.200	-47.600	44.000	96.600	-49%	46%
Zeeland	185.400	188.900	192.500	-3.500	3.600	5.300	-66%	68%
Noord-Brabant	1.268.000	1.294.900	1.322.000	-26.900	27.100	65.800	-41%	41%
Limburg	548.100	562.100	573.900	-14.000	11.800	7.300	-192%	162%
Nederland	8.674.200	8.876.300	9.060.900	-202.100	184.600	413.800	-49%	45%

Tabel 3.4: Aantal huishoudens in 2044 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2025

	Laag	Trend	Hoog	Afw ijking Laag t.o.v. Trend	Afw ijking Hoog t.o.v. Trend	Huishoudens- toename 2024 t/m 2043 in Trend	Afw ijking huishoudens- toename Laag t.o.v. Trend	Afw ijking huishoudens- toename Hoog t.o.v. Trend
Groningen	298.600	320.800	339.500	-22.200	18.700	10.300	-216%	182%
Friesland	317.000	331.100	344.000	-14.100	12.900	22.700	-62%	57%
Drenthe	232.900	243.400	252.600	-10.500	9.200	14.400	-73%	64%
Overijssel	560.500	589.600	614.900	-29.100	25.300	54.200	-54%	47%
Flevoland	226.200	253.600	275.600	-27.400	22.000	58.500	-47%	38%
Gelderland	1.048.600	1.100.100	1.148.300	-51.500	48.200	114.900	-45%	42%
Utrecht	710.500	753.700	789.400	-43.200	35.700	104.600	-41%	34%
Noord-Holland	1.495.800	1.615.900	1.753.400	-120.100	137.500	156.400	-77%	88%
Zuid-Holland	1.911.600	2.054.400	2.190.000	-142.800	135.600	231.800	-62%	58%
Zeeland	183.000	193.200	204.100	-10.200	10.900	9.500	-107%	115%
Noord-Brabant	1.308.900	1.388.800	1.469.300	-79.900	80.500	159.700	-50%	50%
Limburg	518.800	555.400	589.200	-36.600	33.800	600	-6100%	5633%
Nederland	8.812.500	9.400.000	9.970.300	-587.500	570.300	937.500	-63%	61%

Naarmate de tijd verstrijkt lopen de verschillen tussen de trendprognose en de varianten Hoog en Laag sterk op. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens toe tot 9.400.000 in 2044. In de hoge variant zijn er tegen die tijd bijna 10 miljoen huishoudens, ofwel 570.000 meer dan in de Trendprognose. In de lage variant zijn er dan juist 587.500 huishoudens minder dan in de Trendprognose.

3.3 Provinciale woningdeals en plancapaciteit

3.3.1 Woningbouwambities

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO richt zich op de periode 2022 tot en met 2030. Zowel in dit programma als de in dit verband gesloten woondeals wordt er gesproken over bruto aantallen woningen, dat wil zeggen nieuwbouw conform de Primos-definitie. Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn in provinciale woondeals afspraken gemaakt om 936.900 woningen te bouwen. Deze afspraken zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voorjaar 2024 is vanwege de ambitie verhoogd tot 991.200 woningen in deze periode. Deze zogeheten herijking van de woondeals is uitsluitend op provinciaal niveau vastgelegd.

Het Kabinet-Schoof heeft als politiek doel het bouwen van 100.000 woningen per jaar.

3.3.2 Gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw

Er zijn inmiddels drie jaar van de periode waarop het Programma Woningbouw betrekking heeft verstreken. De bruto nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in de realisatiejaren 2022, 2023 en 2024 260.600 woningen, gemiddeld 86.900 woningen per jaar. In [Tabel 3.5](#) zijn de aantallen per provincie uitgesplitst. Met deze 260.600 gerealiseerde woningen resteren er nog 675.800 te realiseren woningen in de zes jaren dat het programma nog loopt. Dat zijn er gemiddeld 112.600 per jaar. De verhoging van de ambities bij de herijking van de woondeals komt neer op nog 730.600 resterend te bouwen woningen, 121.800 per jaar. Het politieke doel van het Kabinet-Schoof is om 100.000 woningen per jaar te bouwen. Dat komt neer op 600.000 woningen in de jaren 2025 t/m 2030.

3.3.3 Plancapaciteit

De bruto plancapaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 bedraagt zoals we hiervoor zagen 930.400 woningen. Deze plancapaciteit bestaat op 1-1-2025 uit drie componenten (in [Tabel 3.5](#) per provincie uitgesplitst):

- Nieuwbouwwoningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven (201.000 woningen). Het betreft woningen die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen geregistreerd zijn als “gevormd”. Aangenomen kan worden dat het overgrote merendeel van deze nieuwbouwwoningen “in de pijplijn” de komende jaren gerealiseerd zullen worden⁵.
- Overige harde plancapaciteit met woningen die volgens planning vòòr 2031 worden opgeleverd (223.700 woningen): Er is een bestemmingsplan of een omgevingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en er kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Een deel van de

⁵ Bron is de zogeheten Pijplijnstatistiek van het CBS. In deze berekening wordt gemakshalve aangenomen dat al deze woningen ook in de plancapaciteit zijn opgenomen. Bekend is dat een klein deel van de woningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven niet gerealiseerd wordt en de vergunning uiteindelijk wordt ingetrokken. Anderzijds is er een aanzienlijk aantal woningen dat tot stand komt via transformatie, splitsing en verbouw die niet in de Pijplijnstatistiek van het CBS zijn opgenomen.

overige harde plancapaciteit is nog niet onherroepelijk geworden en er kan (of is) beroep aangetekend (worden).

- Zachte plancapaciteit met woningen die volgens planning vòòr 2031 worden opgeleverd (505.700 woningen): Plan is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen deze categorie bevinden zich plannen met uiteenlopende status: plannen die vergevorderd in voorbereiding zijn, maar ook plannen die zich nog in het visiestadium bevinden en waar nog veel stappen moeten worden doorlopen alvorens de gemeenteraad er over kan beslissen.

Tabel 3.5: Provinciale woondeals 2022 t/m 2030, gerealiseerde woningen en plancapaciteit naar status; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2024 (Primos-definitie)	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2025 t/m 2030	Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overige harde plancapaciteit 2025 t/m 2030	Zachte plancapaciteit 2025 t/m 2030	Plancapaciteit totaal 2025 t/m 2030
	(a)	(b)	(c) = (a - b)	(d)	(e)	(f)	(g) = (d + e + f)
Groningen	28.500	9.500	19.000	5.300	3.000	15.700	24.000
Fryslân	17.700	6.900	10.800	3.500	7.500	13.400	24.400
Drenthe	13.900	5.100	8.800	2.800	6.900	9.000	18.600
Overijssel	42.300	15.600	26.700	9.200	12.500	29.800	51.600
Flevoland	39.700	9.300	30.400	6.100	4.400	19.800	30.200
Gelderland	104.100	29.400	74.700	15.200	29.300	64.000	108.600
Utrecht	84.500	20.700	63.800	19.000	14.500	43.000	76.500
Noord-Holland ¹	183.600	47.900	135.700	49.900	52.400	81.100	183.400
Zuid-Holland ²	247.900	55.900	192.000	49.500	57.400	129.600	236.700
Zeeland	16.500	5.500	11.000	4.200	1.700	9.300	15.200
Noord-Brabant	131.100	41.700	89.400	28.900	30.200	72.800	131.800
Limburg	26.600	13.100	13.500	7.400	3.900	18.200	29.400
Nederland	936.300	260.600	675.800	201.000	223.700	505.700	930.400

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

2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

3.3.4 Voortgang woningbouw

Op basis van deze aantallen is de voortgang van de realisatie van de woningbouwdoelstellingen zoals beoogd met de Woondeals te beschrijven (zie Tabel 3.6). De beleidsperiode beslaat in totaal negen jaar. Na drie jaar zijn er 260.600 of te wel 28% van de woningen in de woondeals gerealiseerd. De 201.000 woningen waarvan op 1-1-2025 de bouw gestart is of waarvoor al een omgevingsvergunning is afgegeven zijn goed voor 21% van de 963.300 die in de woondeals zijn opgenomen. De overige harde plancapaciteit bedraagt 223.700 woningen (24% van het afgesproken aantal). Daarmee is in totaal 73% van de woningen in de woondeals gerealiseerd, in uitvoering of is er zicht op vergunningverlening.

De percentages lopen per provincie nogal uiteen. Het realisatiepercentage is met 49% het hoogst in Limburg en met 23% het laagst in Zuid-Holland en Flevoland. De pijplijn is relatief gezien het grootst in Limburg (28%) en Noord-Holland (27%). De overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 50% van het afgesproken aantal woningen in Drenthe tot 10% in Zeeland. De optelsom van gerealiseerd, pijplijn en overig harde plancapaciteit loopt uiteen van 50% in Flevoland tot 106% in Drenthe.

Vorig jaar is gestart met de herijking van de woondeals. Provincies gaan in gesprek met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen⁶. Een aantal provincies heeft de doelstellingen verhoogd. Daarbij springt Noord-Brabant er uit met 26.000 extra te bouwen woningen. In totaal komt de nieuwbouwopgave (conform Primos-definitie) voor de periode 2022 t/m 2030 op 991.200. In [Tabel 3.6](#) is daarom ook de mate van realisatie opgenomen ten opzichte van de herijking van de woondeals.

Tabel 3.6: Aantal woningen in provinciale woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd, in pijplijn en in overige harde plancapaciteit, 1-1-2025; links: woondeals; rechts: herijking woondeals; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerd	Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overige harde plan­capaciteit 2025 t/m 2030	Totaal gerealiseerd, in pijplijn en overige harde plan­capaciteit (e) = (b + c + d)	Herijking Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerd	Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overige harde plan­capaciteit 2025 t/m 2030	Totaal gerealiseerd, in pijplijn en overige harde plan­capaciteit (e) = (b + c + d)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (b + c + d)	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (b + c + d)
Groningen	28.500	33%	19%	11%	62%	28.500	33%	19%	11%	62%
Fryslân	17.700	39%	20%	42%	101%	20.700	33%	20%	42%	95%
Drenthe	13.900	37%	20%	50%	106%	16.200	31%	20%	50%	101%
Overijssel	42.300	37%	22%	30%	88%	47.300	33%	22%	30%	84%
Flevoland	39.700	23%	15%	11%	50%	40.200	23%	15%	11%	50%
Gelderland	104.100	28%	15%	28%	71%	109.100	27%	15%	28%	70%
Utrecht	84.500	24%	22%	17%	64%	87.500	24%	22%	17%	63%
Noord-Holland ¹	183.600	26%	27%	29%	82%	190.600	25%	27%	29%	81%
Zuid-Holland ²	247.900	23%	20%	23%	66%	247.900	23%	20%	23%	66%
Zeeland	16.500	33%	25%	10%	69%	16.500	33%	25%	10%	69%
Noord-Brabant	131.100	32%	22%	23%	77%	157.100	27%	22%	23%	72%
Limburg	26.600	49%	28%	15%	92%	29.600	44%	28%	15%	87%
Nederland	936.300	28%	21%	24%	73%	991.200	26%	21%	24%	72%

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

2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

3.3.5 Plan­capaciteit in verhouding tot restopgave woondeals

Als vuistregel voor de benodigde plan­capaciteit wordt vaak het percentage van 130% gehanteerd ten opzichte van de benodigde nieuwbouw. Dit omdat de praktijk leert dat de planvorming, het doorlopen van procedures, de voorbereiding van de uitvoering en ten slotte de realisatie van de bouw allemaal vaak langer duren dan de termijnen die er in planningen worden gehanteerd. Nu de beleidsperiode 2022 t/m 2030 per 1-1-2025 echter nog slechts zes jaar telt zal het toevoegen van nieuwe plannen waarschijnlijk niet tijdig tot productie leiden. Meer kansrijk is het versneld hard maken van zachte plannen.

Voor heel Nederland geldt dat de verhouding tussen de totale plan­capaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 en het aantal volgens de woondeals nog te realiseren woningen 138% bedraagt. De verhouding loopt uiteen van 99% in Flevoland tot 226% in Fryslân (zie [Tabel 3.7](#)). Bezien we de verschillende componenten waaruit de plan­capaciteit bestaat dan is 30% van de restopgave

⁶ Ministerie van BZK, Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 4 juni 2024

momenteel in de pijplijn, dat wil zeggen vergund of al in aanbouw genomen. Daarnaast is 33% van de restopgave momenteel overige harde plancapaciteit. In totaal is daarmee 63% van de restopgave in vastgestelde omgevingsplannen opgenomen. Daarboven komt de zachte plancapaciteit die 75% van de restopgave bedraagt. De verhouding harde plancapaciteit versus de restopgave is het laagst in de provincies Flevoland, in de pijplijn 20% en in overige harde plannen 14%, en Groningen, in de pijplijn 28% en in overige harde plannen 16%.

Voor de herijking van de woondeals geldt dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit en de restopgave 127% bedraagt. De verhouding varieert van 98% in Flevoland tot 178% in Limburg.

Tabel 3.7: Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2025 t/m 2030 en restopgave provinciale woondeals 2022 t/m 2030, links: woondeals, rechts: herijking woondeals; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Woondeals					Herijking Woondeals				
	Restopgave	Plancapaciteit 2025 t/m 2030				Restopgave	Plancapaciteit 2025 t/m 2030			
		Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overig hard	Zacht	Totaal		Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overig hard	Zacht	Totaal
Groningen	19.000	28%	16%	83%	126%	19.000	28%	16%	83%	126%
Fryslân	10.800	32%	69%	124%	226%	13.800	25%	54%	97%	177%
Drenthe	8.800	32%	78%	102%	211%	11.100	25%	62%	81%	168%
Overijssel	26.700	34%	47%	112%	193%	31.700	29%	39%	94%	163%
Flevoland	30.400	20%	14%	65%	99%	30.900	20%	14%	64%	98%
Gelderland	74.700	20%	39%	86%	145%	79.700	19%	37%	80%	136%
Utrecht	63.800	30%	23%	67%	120%	66.800	28%	22%	64%	115%
Noord-Holland ¹	135.700	37%	39%	60%	135%	142.700	35%	37%	57%	129%
Zuid-Holland ²	192.000	26%	30%	68%	123%	192.000	26%	30%	68%	123%
Zeeland	11.000	38%	15%	85%	138%	11.000	38%	15%	85%	138%
Noord-Brabant	89.400	32%	34%	81%	147%	115.400	25%	26%	63%	114%
Limburg	13.500	55%	29%	135%	218%	16.500	45%	24%	110%	178%
Nederland	675.800	30%	33%	75%	138%	730.600	28%	31%	69%	127%

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

2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

3.4 Regionale woondeals

De provinciale woondeals zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voor de herijkte woningbouwafspraken op provinciaal niveau (mei 2024) geldt dat nog niet.

In [Tabel 3.8](#) zijn de aantallen woningen zoals afgesproken in de regionale woondeals opgenomen, alsmede het aantal gerealiseerde woningen en woningen in de diverse stadia van voorbereiding. De woondealregio's verschillen nogal qua omvang. Ook de afgesproken aantallen woningen lopen, met 490 woningen op de Wadden tot 175.000 woningen in de Metropoolregio Amsterdam, sterk uiteen. In [Tabel 3.9](#) is daarom de relatieve voortgang van de uitvoering van de regionale woondeals opgenomen. In [Tabel 3-10](#) wordt de actuele plancapaciteit afgezet tegen de restopgave in de periode 2025 t/m 2030.

Tabel 3.8: Woondeals 2022 t/m 2030, gerealiseerde woningen en plancapaciteit naar status; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerd	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2025 t/m 2030	Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overige harde plancapaciteit 2025 t/m 2030	Zachte plancapaciteit 2025 t/m 2030	Plancapaciteit totaal 2025 t/m 2030
	(a)	(e)	(c) = (a - b)	(d)	(e)	(f)	(g) = (d + e + f)
Groningen-Assen	25.750	8.090	17.660	4.920	3.130	15.180	23.230
Eemsdelta	3.290	1.820	1.470	640	1.170	50	1.860
Oost-Groningen	3.850	1.140	2.710	760	0	3.160	3.920
De Wadden	490	270	220	90	50	330	470
Leeuwarden	5.680	2.100	3.580	1.170	2.940	2.310	6.420
Noordoost Friesland	2.660	910	1.750	540	620	2.780	3.940
Noordwest Friesland	1.090	670	420	410	190	1.050	1.650
Zuidoost Friesland	4.680	1.960	2.720	700	1.740	4.490	6.930
Zuidwest Friesland	3.130	980	2.150	640	1.920	2.430	4.990
Zuid-Oost Drenthe	4.420	1.990	2.430	590	2.680	2.380	5.650
Zuid-West Drenthe	5.060	1.610	3.450	1.080	3.010	4.010	8.100
Twente	14.100	7.650	6.450	4.110	7.020	12.310	23.440
West-Overijssel	28.200	7.960	20.240	4.910	5.640	17.450	28.000
Flevoland	8.340	2.610	5.730	1.720	1.810	4.740	8.270
Amersfoort	17.730	4.680	13.050	2.710	3.430	11.400	17.540
Foodvalley	25.380	6.360	19.020	4.120	5.820	11.900	21.840
Achterhoek	8.390	2.550	5.840	1.380	1.810	7.420	10.610
Arnhem-Nijmegen	33.000	11.620	21.380	5.400	14.670	22.470	42.540
Stedendriehoek ¹	17.230	3.560	13.670	1.970	2.760	9.990	14.720
Noord-Veluwe	12.730	3.320	9.410	1.490	4.210	5.600	11.300
Rivierenland	12.940	3.430	9.510	1.760	3.360	9.280	14.400
U10 / Regio Utrecht	61.170	14.700	46.470	14.930	8.420	29.150	52.500
Metropoolregio Amsterdam	175.000	45.000	130.000	47.490	49.290	71.140	167.920
Noord-Holland-Noord	40.000	9.640	30.360	7.150	5.280	24.980	37.410
SwR Zuid-Holland Zuid	20.790	6.290	14.500	4.100	7.600	17.450	29.150
Haaglanden	74.450	16.210	58.240	15.600	10.590	50.480	76.670
Holland Rijnland	39.060	10.290	28.770	8.320	8.500	19.660	36.480
Midden-Holland	19.820	4.610	15.210	3.160	3.980	6.270	13.410
Regio Rotterdam	93.780	18.480	75.300	18.700	26.400	35.740	80.840
Zeeland	16.500	5.470	11.030	4.200	1.710	9.230	15.140
Sted. Regio Breda-Tilburg	42.910	13.060	29.850	8.870	10.200	20.580	39.650
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	33.430	10.770	22.660	7.040	6.960	17.450	31.450
West-Brabant West	9.640	3.890	5.750	1.860	2.450	8.630	12.940
Zuidoost-Brabant	45.130	13.980	31.150	11.200	10.510	25.960	47.670
Limburg	26.550	12.950	13.600	7.410	3.600	18.120	29.130
Nederland	936.370	260.600	675.770	201.120	223.420	505.560	930.100

¹ zie voetnoot 7

Tabel 3.9: Aantal woningen in woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd, in pijplijn en in overige harde plancapaciteit, 1-1-2025; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Woondeals 2022 t/m 2030	Gerealiseerd	Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overige harde plan capaciteit 2025 t/m 2030	Totaal gerealiseerd, in pijplijn en overige harde plan capaciteit
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (b + c + d)
Groningen-Assen	25.750	31%	19%	12%	63%
Eemsdelta	3.290	55%	19%	36%	110%
Oost-Groningen	3.850	30%	20%	0%	49%
De Wadden	490	55%	18%	10%	84%
Leeuwarden	5.680	37%	21%	52%	109%
Noordoost Friesland	2.660	34%	20%	23%	78%
Noordwest Friesland	1.090	61%	38%	17%	117%
Zuidoost Friesland	4.680	42%	15%	37%	94%
Zuidwest Friesland	3.130	31%	20%	61%	113%
Zuid-Oost Drenthe	4.420	45%	13%	61%	119%
Zuid-West Drenthe	5.060	32%	21%	59%	113%
Twente	14.100	54%	29%	50%	133%
West-Overijssel	28.200	28%	17%	20%	66%
Flevoland	8.340	31%	21%	22%	74%
Amersfoort	17.730	26%	15%	19%	61%
Foodvalley	25.380	25%	16%	23%	64%
Achterhoek	8.390	30%	16%	22%	68%
Arnhem-Nijmegen	33.000	35%	16%	44%	96%
Stedendriehoek ¹	17.230	21%	11%	16%	48%
Noord-Veluwe	12.730	26%	12%	33%	71%
Rivierenland	12.940	27%	14%	26%	66%
U10 / Regio Utrecht	61.170	24%	24%	14%	62%
Metropoolregio Amsterdam	175.000	26%	27%	28%	81%
Noord-Holland-Noord	40.000	24%	18%	13%	55%
SwR Zuid-Holland Zuid	20.790	30%	20%	37%	87%
Haaglanden	74.450	22%	21%	14%	57%
Holland Rijnland	39.060	26%	21%	22%	69%
Midden-Holland	19.820	23%	16%	20%	59%
Regio Rotterdam	93.780	20%	20%	28%	68%
Zeeland	16.500	33%	25%	10%	69%
Sted. Regio Breda-Tilburg	42.910	30%	21%	24%	75%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	33.430	32%	21%	21%	74%
West-Brabant West	9.640	40%	19%	25%	85%
Zuidoost-Brabant	45.130	31%	25%	23%	79%
Limburg	26.550	49%	28%	14%	90%
Nederland	936.370	28%	21%	24%	73%

¹ zie voetnoot 7

De verschillen qua realisaties zijn groot. In vier regio's, Eemsdelta (55%), de Wadden (55%), Noordwest Friesland (61%) en Twente (54%) is al meer dan de helft van het afgesproken aantal woningen gerealiseerd. Aan de andere kant van het spectrum zijn het de regio's Rotterdam (20%), Stedendriehoek (21%) en Haaglanden (22%) waar de afgesproken aantallen pas voor circa 1/5 zijn gerealiseerd. In Noordwest Friesland is niet alleen het aantal realisaties relatief hoog, ook het aantal woningen in de pijplijn is hier hoog, 38% van het afgesproken aantal. In Stedendriehoek daarentegen is niet alleen het aantal realisaties relatief laag, ook het aantal woningen in de pijplijn bedraagt slechts 11% van de afgesproken productie.

Het totaal van het aantal gerealiseerde woningen, woningen in de pijplijn en overige harde plancapaciteit tezamen is het hoogst in Twente (133%), Zuid-Oost Drenthe (119%) en Noordwest Friesland (117%) en het laagst in Stedendriehoek (48%), Oost-Groningen (49%), Noord-Holland Noord (55%) en Haaglanden (57%).

Om de woningbouwafspraken tijdig te realiseren is het nodig om in de komende jaren veel plannen die nu nog zacht zijn door gemeenteraden te laten vaststellen en eventuele beroepsprocedures te laten doorlopen. Dat geldt in het bijzonder voor regio's waar de verhouding plancapaciteit / restopgave laag is (zie [Tabel 3-10](#)). Met name in de regio's Rotterdam (107%), Stedendriehoek⁷ (108%), U10/Regio Utrecht (113%) en Food Valley (115%) is er relatief weinig plancapaciteit ten opzichte van de restopgave. Voor de regio Midden-Holland (88%) geldt zelfs dat er volgens de inventarisatie sowieso te weinig plancapaciteit voorhanden is voor de periode tot 2031.

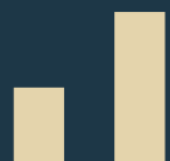
Tabel 3-10: Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2025 t/m 2030 en restopgave regionale woondeals 2022 t/m 2030; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025, bewerking ABF Research

	Restopgave	Plancapaciteit 2025 t/m 2030			
		Pijplijn (vergund en/of bouw gestart)	Overig hard	Zacht	Totaal
Groningen-Assen	17.660	28%	18%	86%	132%
Eemsdelta	1.470	44%	80%	3%	127%
Oost-Groningen	2.710	28%	0%	117%	145%
De Wadden	220	41%	23%	150%	214%
Leeuwarden	3.580	33%	82%	65%	179%
Noordoost Friesland	1.750	31%	35%	159%	225%
Noordwest Friesland	420	98%	45%	250%	393%
Zuidoost Friesland	2.720	26%	64%	165%	255%
Zuidwest Friesland	2.150	30%	89%	113%	232%
Zuid-Oost Drenthe	2.430	24%	110%	98%	233%
Zuid-West Drenthe	3.450	31%	87%	116%	235%
Twente	6.450	64%	109%	191%	363%
West-Overijssel	20.240	24%	28%	86%	138%
Flevoland	5.730	30%	32%	83%	144%
Amersfoort	13.050	21%	26%	87%	134%
Foodvalley	19.020	22%	31%	63%	115%
Achterhoek	5.840	24%	31%	127%	182%
Arnhem-Nijmegen	21.380	25%	69%	105%	199%
Stedendriehoek ¹	13.670	14%	20%	73%	108%
Noord-Veluwe	9.410	16%	45%	60%	120%
Rivierenland	9.510	19%	35%	98%	151%
U10 / Regio Utrecht	46.470	32%	18%	63%	113%
Metropoolregio Amsterdam	130.000	37%	38%	55%	129%
Noord-Holland-Noord	30.360	24%	17%	82%	123%
SwR Zuid-Holland Zuid	14.500	28%	52%	120%	201%
Haaglanden	58.240	27%	18%	87%	132%
Holland Rijnland	28.770	29%	30%	68%	127%
Midden-Holland	15.210	21%	26%	41%	88%
Regio Rotterdam	75.300	25%	35%	47%	107%
Zeeland	11.030	38%	16%	84%	137%
Sted. Regio Breda-Tilburg	29.850	30%	34%	69%	133%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	22.660	31%	31%	77%	139%
West-Brabant West	5.750	32%	43%	150%	225%
Zuidoost-Brabant	31.150	36%	34%	83%	153%
Limburg	13.600	54%	26%	133%	214%
Nederland	675.770	30%	33%	75%	138%

¹ zie voetnoot 7

⁷ De provincie Gelderland meldt dat de gegevens over de woningbouwplannen van de Stedendriehoek niet volledig blijken te zijn. In de cijfers van de gemeente Apeldoorn over de periode tot en met 2030 ontbreken vier projecten (totaal 993 woningen) en zijn ook toevoegingen door kleinere woningbouwprojecten niet meegenomen. Omdat de gemeente Apeldoorn alleen plannen heeft aangeleverd met de status 'openbaar', zijn ook de in tabel 2.3 gepresenteerde cijfers over de fasering plancapaciteit in de Stedendriehoek niet volledig.

Bijlagen



Bijlage A: Basisset 2.0



Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)

vastgesteld in BO VRO mei/juni 2024

Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)

Woningbouwplannen dienen met onderstaande kenmerken aangeleverd te worden:

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

Plankenmerken		
planttype kies 1 dominant planttype	gemeente	Aangegeven dient te worden welk planttype het meest dominant is binnen het woningbouwplan. Hierbij kan uit onderstaande typen gekozen worden. - Pand transformatie: Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet- woonpanden wordt hierbij niet gesloopt. - Transformatiegebied: Locatie waarbij door woningtoevoeging op al dan niet bebouwde gronden (verbouw, nieuwbouw en functiewijziging) binnen bestaand stedelijk gebied de planologische functie verandert. Met uitzondering van agrarische gronden (zie uitbreiding) en verdichtingsplannen (zie verdichting). Bestaande (niet-woongeboeven worden hierbij overwegend gesloopt en vervangen door nieuwe woongeboeven. - Herstructurering: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie. - Verdichting: Locatie waarbij woningen worden toegevoegd door nieuwbouw aan of op bestaande panden en op al dan niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied, zoals niet-woonpanden, sportvelden of groenstroken. - Uitbreiding uitleg: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 12 of meer woningen worden gerealiseerd die er volgt buiten bestaand stedelijk gebied zijn gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had; ook wel uitleglocatie genoemd. - Uitbreiding overig: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 11 of minder woningen worden gerealiseerd waardoor buiten het bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad toeneemt.
Planologische planstatus Kies 1 planologische planstatus	gemeente	Per woningbouwplan dient te worden aangegeven in welke categorie (1A tot en met 4B) het woningbouwplan valt. - 1A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwttel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk. - 1B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. - 2A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld. - 2B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. - 1C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend. - 2C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend. - 3 Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad OF het omgevingsplan of projectbesluit is in voorbereiding (ambtelijke start). - 4A Potentieel, visie: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding.

		maar het woningbouwplan is <i>wel</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie. - 4B Potentieel, idee: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is <i>niet</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie. Harde woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1A, 1B, 2A en 2B. Zachte woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1C, 2C, 3, 4A en 4B. Soms wordt er bij gemeenten, corporaties en marktpartijen aan woningbouwplannen gewerkt zonder dat het college van B&W zich daarover al positief heeft uitgesproken, of dat er een concrete locatie op het oog is. Om gemeenten eenduidigheid aan te bieden krijgen dergelijke woningbouwplannen in de basis ook een categorie toegewezen. Deze categorieën zijn bedoeld voor de eigen gemeentelijke administratie en hoeven niet bij de provincie te worden aangeleverd. Woningbouwplannen uit categorie 5A en 5B tellen niet mee als plancapaciteit. - 5A Ambtelijk met locatie: Het woningbouwplan heeft <i>wel</i> een locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie. - 5B Ambtelijk zonder locatie: Het woningbouwplan heeft <i>nog geen</i> locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.
Gerealiseerd Ja of nee	Gemeente	Een woningbouwplan is gerealiseerd wanneer alle woningen binnen het woningbouwplan de volgende BAG-status hebben: 'Verblijfsobject met woonfunctie BAG status 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'Verbouwing verblijfsobject'. Een gerealiseerd woningbouwplan wordt éénmalig aangeleverd.
Vervallen Ja of nee	Gemeente	Een vervallen woningbouwplanplan is een plan waar bij de gemeente heeft besloten de ontwikkeling niet door te zetten. Dit zijn geen plannen die op pauze staan, maar plannen waar niet meer aan gewerkt kan worden. Een vervallen plan wordt bij verval nog éénmaal aangeleverd met dit label en zal niet meer meetellen met de plancapaciteit.
Woningkenmerken: eigendom, type, prijssegment, tijdelijke woningen, woningen geschikt voor ouderen		
Woningtype, meergezins- of eengezins In bruto aantal	Gemeente	De verdeling in absolute aantallen van het totaal aantal (bruto) te bouwen woningen dient te worden aangegeven. Onderscheid dient gemaakt te worden tussen meergezinswoningen, eengezinswoningen en onbekend. - Meergezinswoningen: woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormen. - Eengezinswoningen: woningen die tevens een geheel pand vormen. - Onbekend: het woningtype is vooralsnog onbekend.
Woningtype, tijdelijke woningen In bruto aantal	gemeente	Aangegeven dient te worden in bruto aantallen hoeveel woningen tijdelijke woningen betreffen. - Aantal tijdelijke woningen Tijdelijke woning: Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit.

		Permanente kwaliteit: Voldoet minimaal aan de eisen nieuwbouw, zoals gedefinieerd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). (https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297) Tijdelijke kwaliteit: Dit zijn woningen die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het BBL (termijn van ten hoogste 15 jaar). (https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297)
Woningen geschikt voor ouderen In bruto aantal en ja/nee	gemeente	Aangegeven dient te worden in absolute aantallen in hoeverre binnen het woningbouwplan sprake is van nultredewoningen, nultredewoningen in een geclusterde woonvorm of nultredewoningen in een geclusterde woonvorm die tevens zorggeschikt zijn. - Totaal aantal nultredewoningen - o Waarvan aantal nultredewoningen in een geclusterde woonvorm ▪ Waarvan aantal zorggeschikte woningen - Aantal overige woningen geschikt voor ouderen - De gemeente heeft de woningen in een geclusterde woonvorm voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee) - De gemeente heeft de woonzorgwoningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee) <i>Nultredenwoning</i> Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning. <i>Geclusterde woonvorm</i> Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredewoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen*. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. <i>Zorggeschikte woning</i> Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredewoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredewoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht**. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie. Overige woningen geschikt voor ouderen: invulling naar eigen inzicht gemeente.

		*Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, wordt uitgegaan van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bv. kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nultredenwoning. **Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden.
Prijssegment en eigendom in bruto aantal	Gemeente	Aangegeven dient te worden in absolute aantallen hoeveel woningen vallen in de categorieën betaalbare koopwoningen (Rijks grens), sociale huurwoningen door marktpartijen, sociale huurwoningen door woningcorporaties, middenhuurwoningen door marktpartijen, middenhuurwoningen door woningcorporaties, het aantal overige woningen en het aantal woningen waarvan prijssegment of eigendom (nog) onbekend zijn. - Aantal koopwoningen binnen de Rijks grens betaalbare koop - Aantal sociale huurwoningen door corporaties - Aantal middenhuurwoningen door corporaties - Aantal sociale huurwoningen door de markt - o Waarvan met instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar en verhuurd aan de DAEB-doelgroep - Aantal middenhuurwoningen door de markt - o Waarvan met een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar - Aantal woningen buiten de gedefinieerde categorieën (overig) - Aantal woningen met onbekend prijssegment of eigendom <i>Rijks grens betaalbare koop</i> Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens is voor 2024 vastgesteld op € 390.000. Deze wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). <i>Sociale huurwoning</i> Dit gaat om huurwoningen met een huurprijs tot en met 879,66 euro. Deze grens betreft de grens voor 2024. Deze grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie. Sociale huur gerealiseerd door marktpartijen telt in de landelijke doelstelling enkel mee in het aandeel sociale huur indien er een instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar geldt en wanneer de woningen worden verhuurd aan de DAEB doelgroep. Daarom moet zowel aangegeven worden hoeveel huurwoningen onder de genoemde huurgrens door de markt gepland zijn in het woningbouwplan, als ook hoeveel woningen daarvan aan deze extra eisen voldoen. <i>Middenhuurwoning</i> Middenhuurwoningen zijn woningen waarvan de huurprijs hoger is dan 879,66 euro maar lager of gelijk aan 1.157,95 euro. Deze huurgrenzen betreffen de grenzen voor 2024. Deze grenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie. Voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028, geldt dat de woning als middenhuurwoning mag worden meegerekend als de huurprijs niet meer is dan de genoemde bovengrens plus een opslag van 10%, ongeacht het aantal WWS punten van de woning. Een middenhuurwoning telt voor de landelijke doelstelling enkel mee wanneer er een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar geldt.