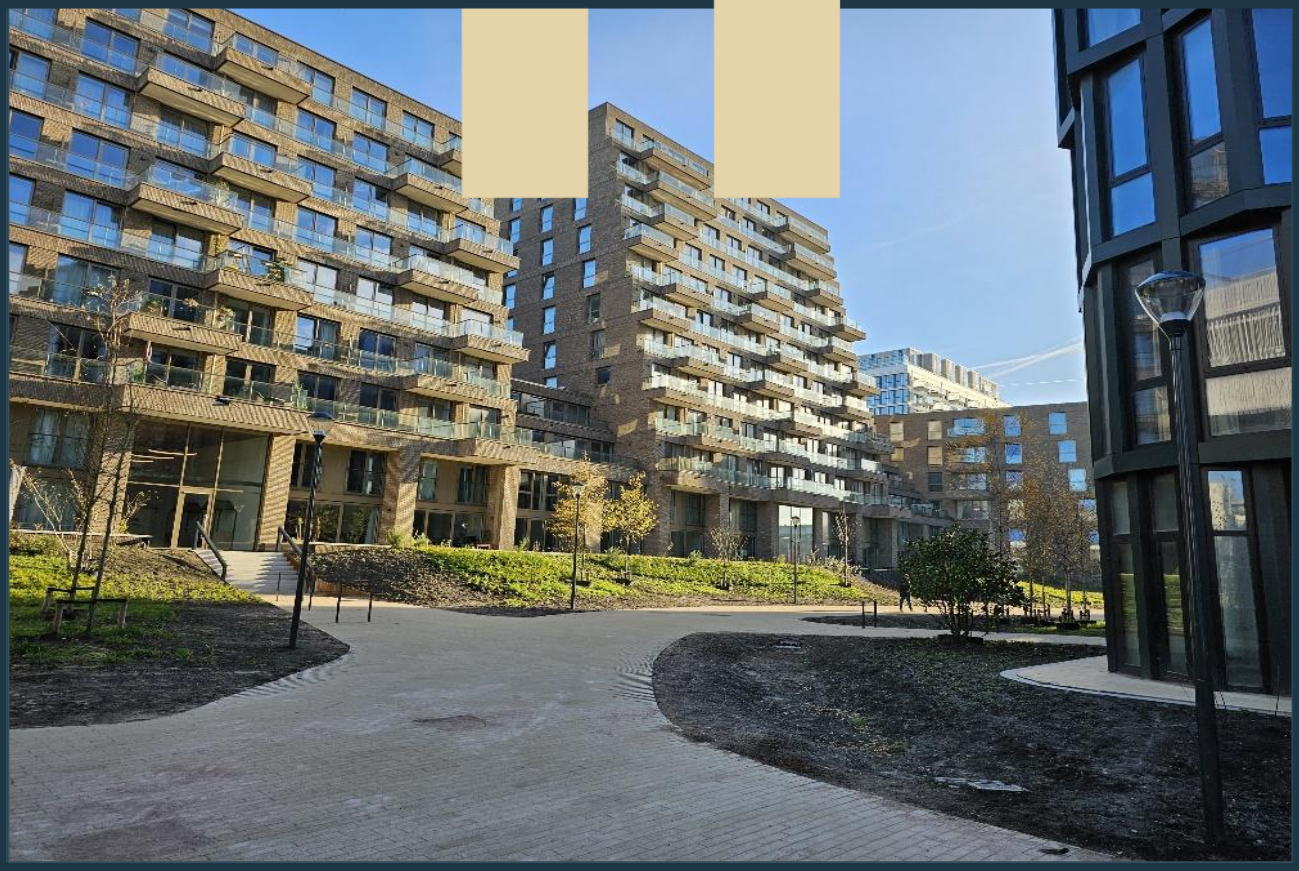
abf Trendsettend in cijfers

Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw

Voorjaar 2026



In opdracht van
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum
19 juni 2026

Auteurs
Michael Stuart-Fox en Bas Belder

Kenmerk
r2026-0020MSF

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

Copyright ABF Research 2026 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 Plancapaciteit naar type plan 20

2.3 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse 23

2.4 Plancapaciteit naar woningtype 27

2.5 Plancapaciteit tijdelijke woningen 29

2.6 Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen 30

03 **Plancapaciteit in relatie tot Woondeals** 31

3.1 Provinciale woningbouwafspraken en plancapaciteit 32

3.2 Regionale woondeals 37

Bijlagen 41

Bijlage A: Basisset 2.0 42

Samenvatting

Geïnventariseerde bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen die in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Rijk kunnen worden opgeleverd (2026 t/m 2030), bedraagt momenteel 823.400 woningen. Deze bestaat uit 386.200 woningen in harde plannen en 437.300 woningen in zachte plannen. Daarmee is er op papier ruim voldoende plancapaciteit voor de politieke doelstelling van gemiddeld 100.000 woningen per jaar. Tegelijkertijd blijft het noodzakelijk dat zachte plannen in de komende jaren worden omgezet in harde plannen en dat plannen die al verder in voorbereiding zijn daadwerkelijk tot uitvoering komen. In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2026 t/m 2045) 1.718.200 woningen, waarvan 502.600 woningen in harde plannen zijn opgenomen. Ten opzichte van de inventarisatie van najaar 2025 is de totale bruto plancapaciteit voor de twintigjaarsperiode afgenomen met 32.100 woningen. Deze vergelijking vraagt wel om enige voorzichtigheid, omdat de rapportageperiode is opgeschoven: 2025 valt buiten beeld en 2045 komt erbij.

Voortgang realisatie woondeals

De in 2025 herijkte woondeals met de provincies tellen op tot 992.900 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. In de jaren 2022 t/m 2025 zijn 340.500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, hetgeen overeenkomt met 34% van het in de woondeals afgesproken aantal. Voor de periode 2026 t/m 2030 resteren daarmee nog 652.400 te realiseren nieuwbouwwoningen.

Per 1 januari 2026 zijn er 119.700 woningen vergund en daarnaast 97.100 woningen waarvan de bouw al is gestart. De vergunde woningen zijn goed voor 12% van de woningen in de woondeals; de woningen waarvan de bouw al is gestart voor 10%. Daarnaast zijn er 169.400 woningen opgenomen in overige harde plannen die volgens planning vóór 2031 gerealiseerd worden. Dat is 17% van het afgesproken aantal. Daarmee is in totaal 73% van de woningen in de woondeals gerealiseerd, in aanbouw, vergund of opgenomen in een vastgesteld omgevingsplan.

De voortgang verschilt sterk per provincie. Het aandeel ‘gerealiseerde nieuwbouw’ is met 57% het hoogst in Limburg en met 29% het laagst in Zuid-Holland. De pijplijn met vergunde of reeds in aanbouw genomen woningen is relatief gezien het grootst in Noord-Holland. De overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 32% van het afgesproken aantal woningen in Fryslân tot 6% in Groningen. De optelsom van gerealiseerd, pijplijn en overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 56% in Flevoland tot 109% in Limburg.

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. Naarmate het einde van de beleidsperiode dichterbij komt, is daarbij vooral van belang in hoeverre plannen hard, uitvoerbaar en tijdig realiseerbaar zijn. Nieuwe zachte plannen toevoegen zal in de resterende periode tot en met 2030 waarschijnlijk minder bijdragen dan het versneld hard maken en tot uitvoering brengen van bestaande plannen. Voor heel Nederland geldt dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit voor de periode 2026 t/m 2030 en het aantal volgens de herijkte woondeals nog te realiseren woningen circa 126% bedraagt. Daarmee ligt de totale plancapaciteit landelijk iets onder de vaak gehanteerde vuistregel van 130%. De verhouding loopt echter sterk uiteen per provincie: van 98% in Flevoland tot 279% in Limburg. Kijken we alleen naar de pijplijn en overige harde plancapaciteit, dan komt de optelsom daarvan landelijk uit op circa 59% van de restopgave uit de woondeals voor de periode 2026 t/m 2030. Dit aandeel varieert van 43% in Drenthe en 45% in Groningen tot 93% in Fryslân en 122% in Limburg. Naast de pijplijn en overige harde plancapaciteit bestaat de plancapaciteit voor een aanzienlijk deel uit zachte plannen. Landelijk komt de zachte plancapaciteit overeen met circa 67% van de resterende woondealopgave.

Aandeel betaalbaar in plannen 69%

Van de bijna 1,2 miljoen woningen in voorbereiding waarvan de geplande eigendomsvorm en prijscategorie bekend zijn, bestaat 35% uit sociale huurwoningen[1], 14% uit middenhuurwoningen en 20% uit betaalbare koopwoningen. Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 69% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 5% en het aandeel dure koop 26%.

Veel binnenstedelijke plannen en veel appartementen in bouwplannen

Van ruim 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het gaat. Bij 68% van deze woningen betreft het binnenstedelijk gelegen projecten. Een aanzienlijk deel van deze woningen is gelegen in transformatiegebieden waarbij de bestemming van een heel gebied verandert (370.900 woningen, 28% van het totaal met bekend plantype). Verdichtingsplannen zijn goed voor 375.300 woningen (28%), herstructureringsplannen voor 134.200 woningen (10%) en daarnaast zijn er 27.500 woningen gepland in te transformeren panden. Buitenstedelijk zijn grote nieuwe uitleggebieden goed voor 421.500 woningen (31%). Daarnaast zijn er nog 17.800 woningen in kleine buitenstedelijke plannen opgenomen.

Van ruim 1,1 miljoen woningen in de plancapaciteit is bekend om welk woningtype het gaat. Deze woningen bestaan voor 70% uit appartementen en voor 30% uit eengezinswoningen. In het bijzonder in Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht is het aandeel appartementen hoog.

[1] Woningen tot de sociale huurprijsgrens. Per 1 januari 2026 bedraagt de bovengrens voor sociale huurwoningen € 932,93 per maand. De opdrachtgever kan zowel een corporatie, marktpartij of overig zijn.

In de inventarisatie zijn 455.900 woningen opgenomen die geschikt zijn voor ouderen. Het grootste deel daarvan betreft nultredenwoningen die niet geclusterd en niet zorggeschikt zijn (401.900 woningen). Daarnaast zijn er 28.600 nultredenwoningen in geclusterde woonvormen zonder zorggeschiktheid en 23.300 nultredenwoningen in geclusterde woonvormen die wel zorggeschikt zijn. De meeste voor ouderen geschikte woningen zijn opgenomen in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland. Uit de inventarisatie blijkt verder dat minimaal 16.200 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 een vorm van bestuurlijk commitment worden in de LMVW opgenomen. Planideeën waar het College van B&W van een gemeente (nog) geen principeakkoord voor heeft gegeven of waarvoor nog geen locatie op het oog is, 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 per 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.

Ondanks de afspraken willen of kunnen niet alle provincies en gemeenten 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. 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.

Voor deze voorjaarsinventarisatie geldt daarnaast dat Noord-Brabant en Noord-Holland geen geactualiseerde plangegevens hebben aangeleverd. In beide provincies hangt dit samen met de overgang naar of inrichting van een nieuw monitoringssysteem. Daarom is voor deze provincies

gebruikgemaakt van de gegevens uit de najaarsinventarisatie 2025. Plannen die inmiddels mogelijk zijn gerealiseerd, doorgeschoven naar latere jaren of verder planologisch zijn uitgewerkt, zijn daardoor niet als zodanig in de cijfers verwerkt. 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 2026

Provincie	Aanlevering	Periode	Plange-bieden	Type plan (6 catego-rieën)	Juridische status (9 catego-rieën)	Type woning (een-gezins of appar-te-ment)	Eigendom-Prijs (14 segmen-ten)	Tijdelijke woningen	Voor ouderen geschikte wo-ningen
Groningen	geleverd, maar bijna alle plannen (98%) op vertrou-welijk	Juli 2025 t/m 2044	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	veel onbekend	conform uitvrraag	conform uitvraag
Fryslân	niet op planniveau geleverd, uitslui-tend gemeentecij-fers.	conform uitvraag	niet aange-leverd	conform uit-vraag (alleen gemeenteni-veau)	alleen hard/zacht op gemeen-teniveau	conform uitvraag (al-leen gemeenteniveau)	conform uit-vraag (alleen ge-meenteniveau)	conform uit-vraag (alleen gemeenteni-veau)	afzonderlijke ca-tegorieën klop-pen voor diverse gemeenten niet
Drenthe	geleverd, maar 37% vertrouwelijk geag-gregeerd op ge-meenteniveau	conform uitvraag	conform uitvraag	door aggre-gatie op ge-meenteni-veau veel on-bekend	door aggre-gatie op ge-meenteni-veau veel onbekend	conform uitvraag	conform uit-vraag	conform uit-vraag	conform uitvraag
Overijssel	geleverd	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels con-form uitvraag, veel onbekend	conform uit-vraag	conform uitvraag
Flevoland	geleverd, met uit-zondering van Al-mere en Lelystad (levering door Noord-Holland)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uit-vraag	conform uit-vraag	conform uitvraag
Gelderland	geleverd, maar 38% alleen op gemeen-teniveau	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels con-form uitvraag, veel onbekend	conform uit-vraag	conform uitvraag
Utrecht	geleverd, maar 31% in "verzamelplan-nen" en vertrouwe-lijk geaggregeerd op gemeenteni-veau	conform uitvraag, maar ook in vijf-jaarsblok-ken	conform uitvraag	door aggre-gatie op ge-meenteni-veau veel on-bekend	conform uitvraag	conform uitvraag	beperkt onder-scheid corpora-ties (alleen voor sociale huur), geen expliciet onderscheid marktpartijen	conform uit-vraag	Interpretatie af-zonderlijke cate-gorieën in ten minste 11 plan-nen onjuist
Noord-Holland	niet aangeleverd								
Zuid-Holland	geleverd, maar 21% geaggregeerd op gemeenteniveau	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uit-vraag	conform uit-vraag	conform uitvraag
Zeeland	geleverd	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uit-vraag	conform uit-vraag	conform uitvraag
Noord-Bra-bant	niet aangeleverd								
Limburg	geleverd	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uit-vraag, maar soms meer-dere planty-pes per plan	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uit-vraag	conform uit-vraag	conform uitvraag

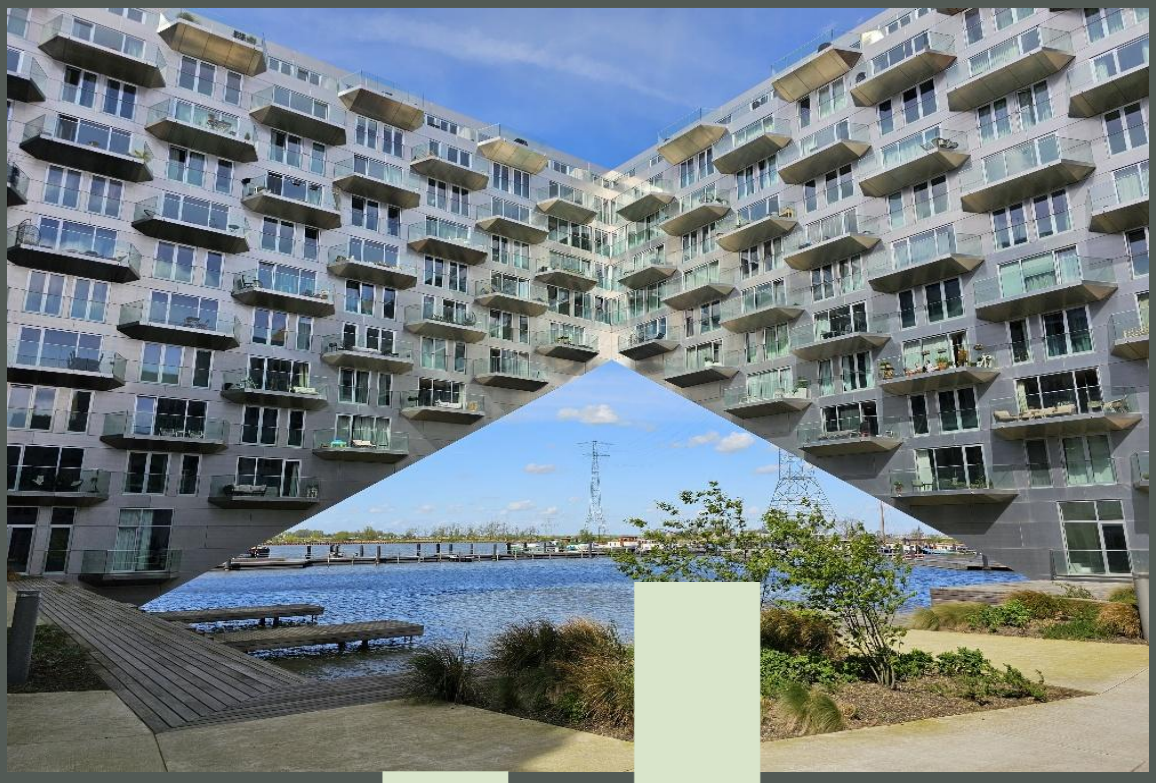
1.2 Leeswijzer

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 vijf jaren 2026 t/m 2030 van het Programma Woningbouw en de Woondeals, en anderzijds over de vijfjaarsperiode 2031 t/m 2035, en de daaropvolgende tien jaar 2036 t/m 2045.

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.

02
Plancapaciteit



2.1 Bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen die in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van BZK (2026 t/m 2030) moeten worden opgeleverd, bedraagt 823.400 woningen. Van deze te realiseren woningen zijn er 386.200 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (47%) en 437.300 in 'zachte' plannen (53%) (zie Tabel 2.1). Voor de komende twintig jaar bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit in totaal 1.718.200 woningen.

Tabel 2.1 - Aantal en aandeel woningen in harde en zachte plannen (bruto) met verwachte opleverdatum in de resterende periode van het Programma Woningbouw en de woondeals (2026 t/m 2030); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totale plancapaciteit	Aandeel hard	Aandeel zacht
Groningen	7.200	11.900	19.000	38%	62%
Fryslân	11.300	13.400	24.700	46%	54%
Drenthe***	4.300	11.100	15.400	28%	72%
Overijssel	19.700	27.500	47.300	42%	58%
Flevoland	10.600	17.000	27.600	38%	62%
Gelderland	46.200	54.400	100.600	46%	54%
Utrecht	40.700	30.000	70.700	58%	42%
Noord-Holland**	78.400	79.800	158.300	50%	50%
Zuid-Holland	97.900	92.300	190.200	51%	49%
Zeeland	5.900	10.600	16.500	36%	64%
Noord-Brabant*	48.300	69.100	117.500	41%	59%
Limburg	15.600	20.100	35.600	44%	56%
Nederland	**386.200**	**437.300**	**823.400**	**47%**	**53%**

**: raming op basis van aanlevering in vijfjaarsperioden, aanlevering is van najaar 2025*

***: aanlevering is van najaar 2025*

****: voor Drenthe leidt de overgang naar een nieuw monitoringssysteem tot een onvolledige uitsplitsing naar harde en zachte plannen, waardoor het aandeel harde plannen waarschijnlijk wordt onderschat.*

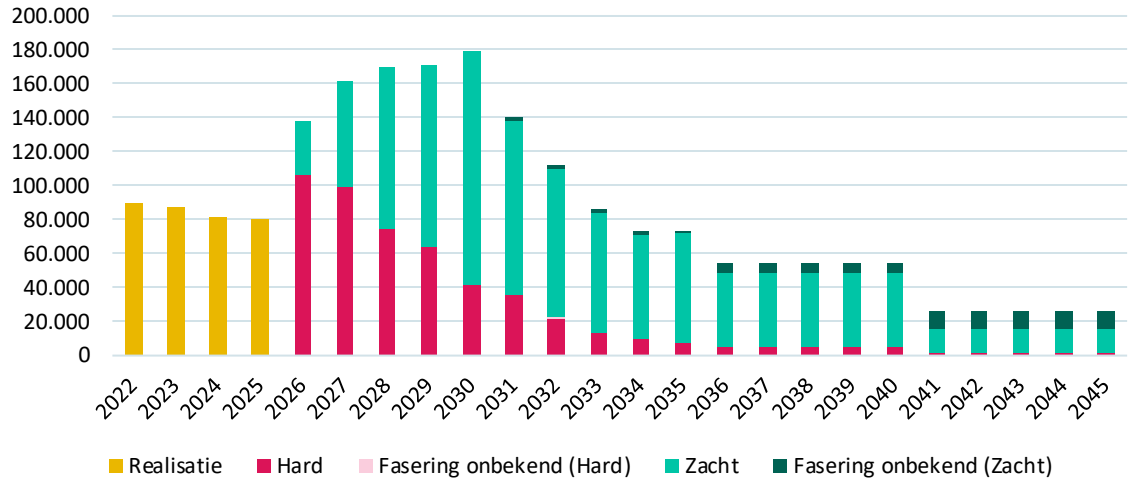
2.1.1 Verwachte opleverjaren en planstatus

In Figuur 2.1 is een overzicht opgenomen van de realisaties in de afgelopen jaren alsmede de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar[2] en planologische status. Er is de afgelopen jaren sprake van planningsoptimisme. In 2024 zijn 82.400 woningen gerealiseerd[3]. Dat zijn 32.200 woningen minder dan er in de voorjaarsinventarisatie van 2024 waren gepland. In de voorjaarsinventarisatie van 2025 was volgens de toen bekende bruto plancapaciteit de oplevering van 116.600

[2] 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.
[3] Optelsom van nieuwbouw (69.000 woningen) en het saldo overige toevoegingen en onttrekkingen (13.400 woningen).

woningen gepland in 2025. Dit aantal is niet gehaald, want in dat jaar zijn volgens CBS bijna 80.000 woningen toegevoegd via nieuwbouw en andere vormen van woningbouw[4]. In deze voorjaarsinventarisatie is de bruto plancapaciteit voor 2026 geïnventariseerd op 137.600 woningen, maar gezien de trend van de afgelopen jaren lijkt dat aantal realisaties niet haalbaar door het fenomeen van planningsoptimisme. Opeenvolgende inventarisaties laten zien dat de 'boeggolf' aan plannen steeds een jaar naar achteren schuift.

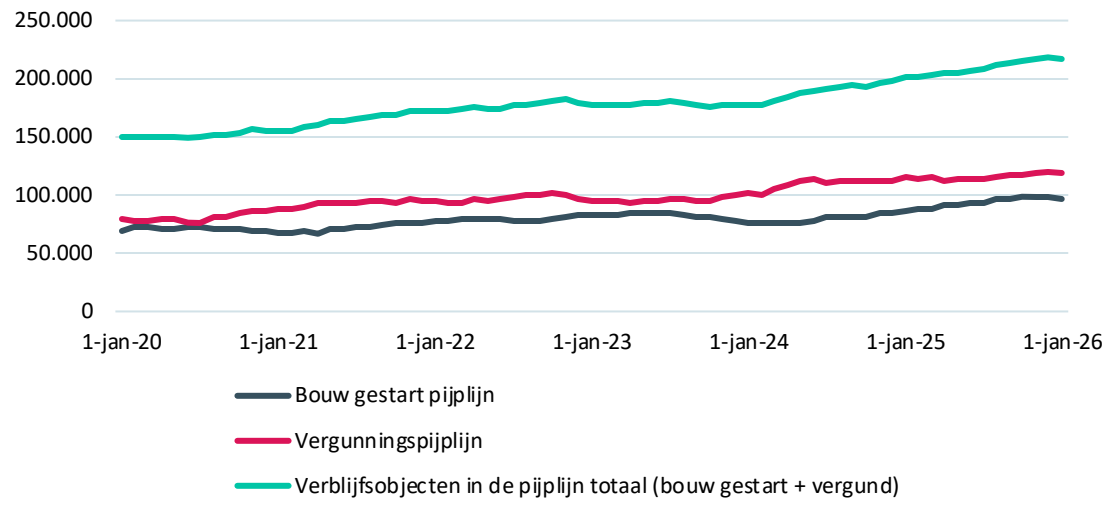
Figuur 2.1 - Realisaties en bruto plancapaciteit naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research



Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 januari 2026, de peildatum van deze voorjaarsinventarisatie, zijn er volgens CBS 119.700 te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. Daarnaast zijn er 97.100 woningen waarvan volgens de BAG de bouw al is gestart. Vanaf januari 2024 is een sterke stijging te zien van het aantal woningen in de pijplijn (zie Figuur 2.2). Deze zogenoemde 'pijplijnstatistiek' van CBS betreft overigens uitsluitend nieuwbouwwoningen en dus geen transformaties, splitsingen en andere vormen van toevoegingen door verbouw. Dat geldt overigens bij de meeste provincies ook voor de aangeleverde plancapaciteit. Ook heel kleine woningbouwprojecten (met maar één of enkele woningen) ontbreken hierin regelmatig.

[4] Het gaat voor 2025 om 69.200 opgeleverde nieuwbouwwoningen en om een saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen van 10.700 woningen. In dit laatstgenoemde saldo zitten transformaties (gebouwen omgebouwd tot woningen), bestaande woningen die zijn gesplitst of samengevoegd, en andere verbouwingen.

Figuur 2.2 - Verblijfsobjecten met woonfunctie in de pijplijn, 1 januari 2020 tot 1 januari 2026; Bron: CBS



Kader 1 - **Aandachtspunt bij interpretatie plancapaciteit voorjaar 2026**

In deze voorjaarsmeting van de LMVW hebben Noord-Brabant en Noord-Holland (inclusief woondealregio Metropoolregio Amsterdam, dus inclusief Almere en Lelystad) geen geactualiseerde plangegevens aangeleverd. Voor deze gebieden is daarom gebruikgemaakt van de plangegevens uit de najaarsinventarisatie 2025. Dit heeft gevolgen voor de interpretatie van de cijfers. De zogenoemde boeggolf aan geplande opleveringen is voor deze gebieden niet mee verschoven naar latere jaren. De realisaties in het tweede halfjaar lagen voor deze aanleveringen 24.400 woningen lager dan de bruto plancapaciteit die voor de tweede helft van 2025 was opgenomen in de najaarsinventarisatie van 2025. Vermoedelijk is een deel hiervan inmiddels doorgeschoven, maar dat is in deze monitor niet zichtbaar. Daarnaast kan het aandeel zachte plannen in de eerste jaren hoger uitvallen dan feitelijk het geval is. Een deel van de plannen die in najaar 2025 nog als zacht waren geregistreerd, kan inmiddels planologisch hard zijn geworden. Zonder actuele aanlevering komt ook deze ontwikkeling niet in de cijfers tot uitdrukking.

2.1.2 Plancapaciteit in relatie tot de woningbouwdoelstelling

Voor de periode 2026 tot en met 2030 bedraagt de politieke doelstelling 100.000 toegevoegde woningen per jaar bruto, oftewel 500.000 woningen in totaal. De totale geïnventariseerde plancapaciteit voor deze periode omvat 823.400 woningen. Dat komt overeen met 165% van de vijfjaarsdoelstelling. Niet alle plancapaciteit bevindt zich echter in dezelfde fase van voorbereiding. Tabel 2.2 laat zien welk deel van de doelstelling zich in een bepaald stadium bevindt.

Uit Tabel 2.2 blijkt dat voor 77% van de vijfjaarsdoelstelling sprake is van planologisch harde plancapaciteit. Voor 43% van de doelstelling is bovendien al een vergunning verleend of is de bouw daadwerkelijk gestart. Tegelijkertijd is voor het realiseren van de doelstelling ook een aanzienlijk

deel van de zachte plancapaciteit nodig. Zonder deze plannen wordt de benodigde productie niet gehaald.

Tabel 2.2 - Status van de woningbouwdoelstelling 2026 t/m 2030 per 1 januari 2026 (100.000 woningen per jaar); Bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw 2026 en CBS, bewerking ABF Research

Status	Aantal woningen	Aantal woningen cumulatief	Cumulatief % van 500.000 woningen
Bouw gestart	97.100	97.100	19%
+ Vergund	119.700	216.800	43%
+ Overig hard met gepland opleverjaar 2026 t/m 2030	169.400	386.200	77%
+ Zacht met gepland opleverjaar 2026 t/m 2030	437.300	823.400	165%

In de aangeleverde planningen worden op korte termijn veel woningen uit zachte plannen verwacht. Voor de jaren 2026 tot en met 2028 zijn in totaal 469.500 woningen gepland: 137.600 in 2026, 162.100 in 2027 en 169.800 in 2028. Een substantieel en oplopend deel daarvan bestaat uit zachte plannen. In 2026 gaat het om 31.500 woningen, oftewel 23% van de geplande productie. In 2027 loopt dit op naar 62.700 woningen, 39% van het totaal. In 2028 gaat het om 94.800 woningen, 56% van de geplande productie. Voor deze plannen moeten dus nog belangrijke stappen worden gezet voordat realisatie mogelijk is. Zeker wanneer de geplande oplevering al binnen enkele jaren wordt verwacht, is onzeker of deze stappen tijdig kunnen worden doorlopen. De hoge aantallen woningen in zachte plannen in met name 2027 en 2028 wijzen er daarom op dat een deel van de geplande productie mogelijk doorschuift naar latere jaren. Zoals uiteengezet in Kader 1 geldt voor een deel van de zachte plannen uit Noord-Holland en Noord-Brabant dat deze vermoedelijk inmiddels harde plannen zijn.

Maar ook harde plannen bieden geen volledige zekerheid over oplevering in het geplande jaar. Een hard plan is wel verder gevorderd en planologisch zekerder dan een zacht plan, maar ook daarna kunnen nog vertragingen optreden. Denk aan netcongestie, stikstofproblematiek, bezwaar- en beroepsprocedures (voor niet-onherroepelijke harde plannen), capaciteit bij gemeenten en marktpartijen, stijgende bouwkosten en vertraging in vergunningverlening of uitvoering van de bouw. De ervaring leert dan ook dat niet alle harde plancapaciteit in het geplande jaar wordt verzilverd. Zo werd in het voorjaar van 2025 de harde plancapaciteit voor oplevering in 2025 geraamd op 94.700 woningen, terwijl uiteindelijk 79.900 woningen zijn gerealiseerd. Daarnaast stonden er destijds nog 22.500 zachte plannen gepland voor oplevering in 2025, waarvan onzeker is welk deel daadwerkelijk in dat jaar tot realisatie is gekomen.

In de periode 2031 t/m 2045 zijn er in de inventarisaties 116.400 woningen opgenomen in harde plannen, wat het totaal aan woningen in harde plannen op 502.600 woningen brengt. Op basis van harde plannen waarvoor een meer gedetailleerde planstatus beschikbaar is, wordt het aandeel

onherroepelijk in de harde plancapaciteit op landelijk niveau geraamd op 65%[5]. Dit aandeel 'onherroepelijk' wordt sterk beïnvloed door Noord-Holland, waar slechts 31% van de harde plancapaciteit als onherroepelijk is aangemerkt. Dit is het gevolg van de systematiek die de gemeente Amsterdam hanteert, waarbij aan aangeleverde plannen geen onherroepelijke planstatus wordt toegekend[6]. Wanneer Noord-Holland buiten beschouwing wordt gelaten, ligt het aandeel onherroepelijk in de overige provincies gemiddeld op 80%. Voor deze provincies varieert het aandeel onherroepelijk van 67% in Utrecht tot 95% in Groningen. Voor de niet-onherroepelijke harde plannen loopt er nog een beroep of kan er nog beroep worden aangetekend.

2.1.3 Plancapaciteit naar vijfjaarsperioden

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd 1,72 miljoen woningen (Tabel 2.3). 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 2045 is gedacht. In de tabel is daar geen rekening mee gehouden. Woningen met verwacht opleverjaar na 2045 zijn er ook. Deze zijn in de tabellen niet meegenomen.

Tabel 2.3 - Bruto plancapaciteit naar provincie naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Provincie	2026 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	2041 t/m 2045	Totaal bruto
Groningen	19.000	11.500	8.400	4.500	43.500
Fryslân	24.700	8.200	3.400	0	36.300
Drenthe	15.400	4.500	2.700	2.100	24.700
Overijssel	47.300	23.500	7.200	2.900	80.900
Flevoland	27.600	30.200	22.000	20.900	100.700
Gelderland	100.600	49.200	26.000	4.300	180.100
Utrecht	70.700	50.600	34.100	21.300	176.700
Noord-Holland	158.300	93.100	72.500	64.900	388.800
Zuid-Holland	190.200	124.000	49.800	10.200	374.200
Zeeland	16.500	4.100	700	100	21.500
Noord-Brabant	117.500	79.700	46.500	0	243.700
Limburg	35.600	10.100	1.500	0	47.200
Nederland	**823.400**	**488.700**	**274.800**	**131.300**	**1.718.200**

[5] In deze raming is Fryslân buiten beschouwing gelaten, deze provincie levert geen gedetailleerde gegevens over de juridische status van plannen.
[6] Voor overig Noord-Holland geldt dat het aandeel 'onherroepelijk' van de harde plannen ligt op 70%.

Tabel 2.4 - Bruto plancapaciteit naar woondealregio naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Woondealregio	2026 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	2041 t/m 2045	Totaal bruto
Groningen-Assen	17.300	12.200	8.600	4.800	42.800
Eemsdelta	1.700	100	300	0	2.100
Oost Groningen	3.400	1.100	600	600	5.700
De Wadden	500	0	0	0	500
Leeuwarden	7.300	3.900	2.000	0	13.300
Noordoost Fryslân	3.600	500	0	0	4.100
Noordwest Fryslân	1.700	500	500	0	2.700
Zuidoost Fryslân	6.800	2.200	300	0	9.400
Zuidwest Fryslân	4.800	1.000	500	0	6.300
Zuidoost Drenthe	5.300	500	0	100	5.900
Zuidwest Drenthe	6.900	2.200	1.500	1.100	11.700
Twente	24.800	9.900	2.800	1.500	39.000
Overijssel-West	22.500	13.600	4.300	1.400	41.900
Flevoland ZUND	7.500	2.800	1.800	6.900	18.900
Regio Amersfoort	12.000	10.700	3.100	700	26.600
Foodvalley	18.800	12.700	13.100	1.800	46.400
Achterhoek	14.000	3.000	300	100	17.300
Arnhem-Nijmegen	36.900	19.800	10.100	800	67.600
Stedendriehoek	13.200	8.200	1.600	600	23.500
Noord-Veluwe	9.900	4.100	900	0	14.800
Rivierenland	13.600	6.400	2.800	2.800	25.600
Regio Utrecht	53.300	34.900	28.200	18.900	135.300
Metropoolregio Amsterdam	144.600	103.800	82.300	74.400	405.100
Noord-Holland Noord	33.800	16.700	10.400	4.500	65.400
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	23.700	9.200	4.000	800	37.700
Haaglanden	60.800	35.500	11.600	300	108.200
Holland Rijnland	32.500	18.200	6.100	1.200	58.000
Midden Holland	11.200	6.200	4.000	3.000	24.400
Rotterdamse Regio	61.900	55.000	24.200	4.800	145.900
Zeeland	16.500	4.100	700	100	21.500
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	29.200	20.600	11.100	0	60.900
Noordoost Brabant	26.500	14.800	8.700	0	50.000
West-Brabant-West	14.100	9.600	8.300	0	32.000
Zuidoost-Brabant	47.700	34.700	18.400	0	100.800
Limburg	35.300	10.100	1.500	0	46.800
Nederland	**823.400**	**488.700**	**274.800**	**131.300**	**1.718.200**

2.1.4 Vergelijking met najaarsinventarisatie 2025 en langetermijnbeeld

De vergelijking met de inventarisatie van najaar 2025 vraagt om enige voorzichtigheid. In beide inventarisaties wordt uitgegaan van een periode van twintig jaar, maar de rapportageperiode schuift één jaar op. De najaarsinventarisatie 2025 had betrekking op de periode 2025 t/m 2044, terwijl in deze voorjaarsinventarisatie wordt gekeken naar de periode 2026 t/m 2045.

Om de ontwikkeling van de plancapaciteit in de tijd te kunnen volgen, worden in Tabel 2.5 vergelijkbare vijfjaarsperioden met elkaar vergeleken[7]. De verschillen zijn het resultaat van zowel gewijzigde planinformatie als het opschuiven van de rapportageperiode. Wanneer woningen in de tijd naar achteren schuiven, leidt dit bijvoorbeeld tot een afname in een eerdere vijfjaarsperiode en een toename in een latere vijfjaarsperiode. De tabel geeft daarmee niet alleen inzicht in veranderingen in de omvang van de plancapaciteit, maar ook in verschuivingen van woningen binnen de planhorizon.

Tabel 2.5 - Vergelijking van de bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden voorjaar 2026 met najaar 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research

	Verschil voorjaar 2026 met najaar 2025				
Provincie	1e vijf jaar	2e vijf jaar	3e vijf jaar	4e vijf jaar	Totaal bruto
Groningen	400	-3.800	-900	300	-3.900
Fryslân	3.300	-2.000	-300	-500	600
Drenthe	1.600	-3.000	600	1.200	400
Overijssel	5.200	-1.300	500	-400	4.000
Flevoland	6.500	-3.000	-2.300	-100	1.100
Gelderland	10.800	3.300	14.500	-9.100	19.500
Utrecht	3.500	6.600	-2.400	-2.100	5.700
Noord-Holland	10.500	-17.500	2.200	-16.200	-21.100
Zuid-Holland	17.300	-22.400	700	-8.400	-12.900
Zeeland	1.900	-2.200	-1.000	-200	-1.400
Noord-Brabant	-1.400	-6.500	-11.600	0	-19.500
Limburg	6.200	-7.000	-1.900	-1.800	-4.500
Nederland	**65.800**	**-58.700**	**-1.900**	**-37.300**	**-32.100**

Landelijk neemt de bruto plancapaciteit in de eerste vijfjaarsperiode toe met 65.800 woningen. Deze toename wordt voor een belangrijk deel verklaard doordat het opleverjaar 2025 uit de eerste periode wegvalt en 2030 eraan wordt toegevoegd. In de najaarsinventarisatie was voor 2025 nog 98.900 woningen aan bruto plancapaciteit opgenomen, terwijl in de huidige inventarisatie voor 2030 184.000 woningen staan gepland. Daarmee ontstaat een opwaarts effect op de eerste vijfjaarsperiode. Tegelijkertijd ligt de plancapaciteit voor de afzonderlijke jaren 2026, 2027 en 2028 lager dan in de najaarsinventarisatie (zie Figuur 2.3). Voor deze jaren is gezamenlijk sprake van een afname van circa 19.800 woningen. Dat wijst erop dat een deel van de eerder op korte termijn geplande productie opnieuw naar latere jaren is doorgeschoven. In 2029 en 2030 ligt de plancapaciteit juist hoger dan in de vorige inventarisatie.

Het beeld voor de jaren daarna is anders. In de tweede vijfjaarsperiode neemt de bruto plancapaciteit landelijk af met 58.700 woningen. Ook dit verschil hangt samen met het opschuiven van de

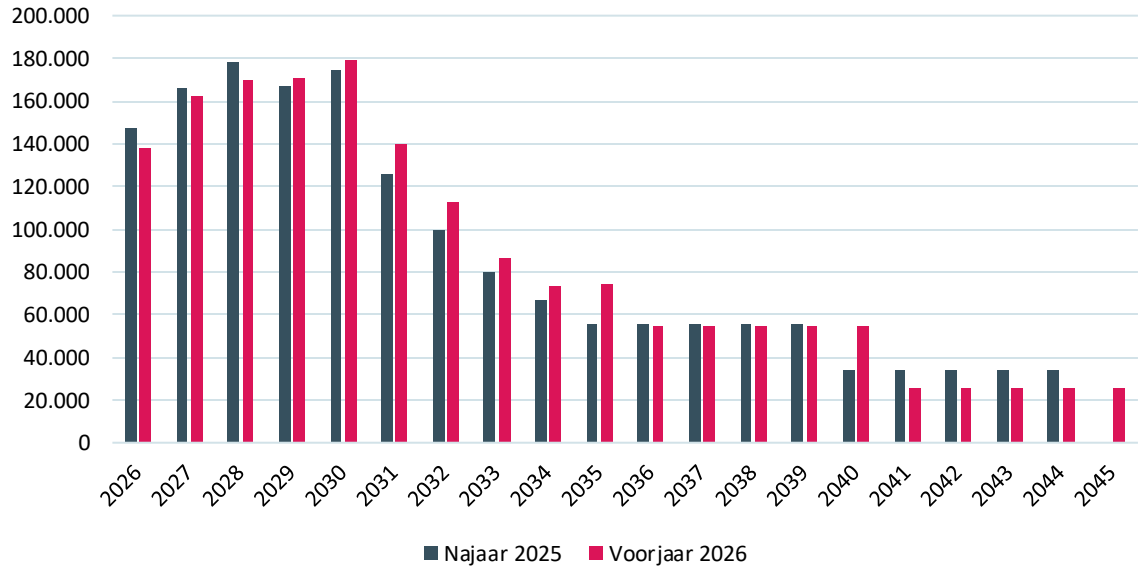
[7] Daarbij wordt de eerste vijfjaarsperiode uit de najaarsinventarisatie 2025 (2025 t/m 2029) vergeleken met de eerste vijfjaarsperiode uit de voorjaarsinventarisatie 2026 (2026 t/m 2030). Op dezelfde wijze wordt 2030 t/m 2034 vergeleken met 2031 t/m 2035, 2035 t/m 2039 met 2036 t/m 2040 en 2040 t/m 2044 met 2041 t/m 2045.

periode: het relatief omvangrijke jaar 2030 valt uit deze periode weg, terwijl 2035 wordt toegevoegd. Daarnaast zijn er binnen de jaren 2031 t/m 2035 verschuivingen zichtbaar. De plancapaciteit voor 2031 t/m 2035 ligt per saldo wel hoger dan in de najaarsinventarisatie voor dezelfde oplever-jaren, maar dit is onvoldoende om het wegvallen van 2030 uit de tweede vijfjaarsperiode volledig te compenseren. Voor de derde vijfjaarsperiode is het verschil beperkt (-1.900 woningen), terwijl de vierde vijfjaarsperiode duidelijk lager uitkomt (-37.300 woningen). Dit laatste hangt vooral samen met het relatief beperkte aantal plannen dat voor 2045 is opgenomen.

Over de gehele twintigjaarsperiode neemt de bruto plancapaciteit af met 32.100 woningen ten opzichte van de vorige inventarisatie. Ook hierbij speelt de verschuiving van de tijdshorizon een rol: 2025 valt buiten beeld en 2045 komt erbij. Omdat voor 2025 aanzienlijk meer woningen waren opgenomen dan voor 2045, heeft dit op zichzelf al een neerwaarts effect. Daar staat tegenover dat de plancapaciteit voor de overlappende jaren 2026 t/m 2044 per saldo 40.600 woningen hoger ligt dan in de najaarsinventarisatie.

De provinciale verschillen lopen uiteen. In Gelderland (+19.500), Utrecht (+5.700), Flevoland (+1.100) en Drenthe (+400) is over de totale periode van twintig jaar sprake van een toename. In Zuid-Holland (-12.900), Noord-Holland (-21.100) en Noord-Brabant (-19.500) neemt de totale bruto plancapaciteit juist af. Voor Noord-Holland en Noord-Brabant geldt daarbij dat geen geactualiseerde plangegevens zijn aangeleverd en daarom de gegevens uit de najaarsinventarisatie 2025 zijn gebruikt. Voor deze provincies is de gebruikelijke actualisatie van planning en fasering dus niet zichtbaar in deze monitor. Dat betekent onder meer dat plannen die inmiddels mogelijk zijn doorgeschoven, gerealiseerd of verder planologisch uitgewerkt, niet als zodanig in de cijfers zijn verwerkt.

Figuur 2.3 - Vergelijking van de bruto plancapaciteit per opleverjaar in voorjaarsinventarisatie 2026 met najaarsinventarisatie 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research



2.2 Plancapaciteit naar type plan

Van ruim 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Twee derde van deze woningen is binnenstedelijk gelegen. In Tabel 2.6 zijn de aantallen per provincie opgenomen. In Tabel 2.7 staan de aantallen per woondealregio.

Het gaat bij binnenstedelijke projecten om transformatie van panden (27.500 woningen), transformatie van gebieden (370.900 woningen), herstructurering (134.200 woningen) en verdichting (375.300). Grote buitenstedelijke uitleg is goed voor 432.800 woningen. Naast grote uitlegplannen zijn er nog 6.500 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder).

Tabel 2.6 - Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Binnenstedelijk				Buitenstedelijk			
Provincie	Pandtransformatie	Transformatiegebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen	500	16.300	4.600	1.400	15.200	200	5.400	43.500
Fryslân	1.000	10.500	6.900	4.200	11.400	500	1.800	36.300
Drenthe	700	4.100	900	1.300	6.600	300	10.800	24.700
Overijssel	1.600	26.500	5.200	8.400	29.300	600	9.200	80.900
Flevoland**	500	10.700	2.600	5.300	77.800	0	4.500	101.300
Gelderland	7.200	60.700	8.400	25.200	54.700	1.900	21.900	180.000
Utrecht	1.200	32.800	15.000	8.700	27.200	100	91.700	176.700
Noord-Holland*	1.000	63.900	12.800	35.400	44.300	0	252.600	409.900
Zuid-Holland	8.900	122.100	66.500	104.700	57.300	1.800	13.000	374.200
Zeeland	900	6.900	3.700	800	9.000	400	0	21.500
Noord-Brabant*	-	-	-	174.600	88.600	0	-	263.200
Limburg	4.000	16.400	7.800	5.400	11.600	600	1.400	47.200
Nederland	**27.500**	**370.900**	**134.200**	**375.300**	**432.800**	**6.500**	**412.200**	**1.759.300**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

***Gegevens Almere en Lelystad volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de provincie Noord-Brabant uitsluitend onderscheid maakt tussen 'inbreiding', hier geschaard onder verdichting, en 'uitbreiding', hier geschaard onder grote buitenstedelijke uitleg.

Een bekend probleem van inventarisaties van plannen is het beperkte aantal woningen in sloopplannen. In de huidige inventarisatie gaat het om 66.000 (nog) te slopen woningen. Mogelijk zijn er ten behoeve van de herstructureringsplannen, die (minstens) 134.200 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 bijna 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. 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.

Tussen provincies bestaan aanzienlijke verschillen in de samenstelling van de plancapaciteit. Flevoland kent met 80% veruit het hoogste aandeel uitlegplannen, gevolgd door Drenthe (49%), Zeeland (44%) en Overijssel (42%). In Zuid-Holland ligt juist een sterke nadruk op binnenstedelijke ontwikkeling: 84% van de woningen in plannen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling (2% pandtransformatie, 34% transformatiegebied, 18% herstructurering en 29% verdichting). Opvallend is dat ook Limburg een groot aandeel woningen in binnenstedelijke plannen kent (73%).

Ook tussen woondealregio's bestaan grote verschillen in de samenstelling van de plancapaciteit. In diverse sterk verstedelijkte regio's ligt de nadruk op binnenstedelijke ontwikkeling. Haaglanden springt daarbij het meest in het oog: 98% van de bekende plancapaciteit bestaat hier uit transformatie, herstructurering en verdichting, waarvan alleen al 67% uit gebiedstransformaties. Ook in de Regio Utrecht (71%), Rotterdamse Regio (89%) en Arnhem-Nijmegen (74%) is het aandeel binnenstedelijke plannen hoog.

Daartegenover staan regio's waar uitleglocaties een belangrijkere rol spelen. In Flevoland ZUND bestaat 85% van de bekende plancapaciteit uit uitlegplannen. Ook Midden-Holland (46%), Foodvalley (47%) en Rivierenland (48%) kennen relatief grote aandelen buitenstedelijke uitbreidingen.

Tabel 2.7 - Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aandeel woningen, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Woondealregio	Binnenstedelijk				Buitenstedelijk		Onbekend	Totaal
	Pandtrans-formatie	Transfor-matiege-bied	Herstructu-rering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig		
Groningen-Assen	500	16.400	3.900	700	5.300	11.500	4.500	42.800
Eemsdelta	200	0	0	0	0	0	1.900	2.100
Oost Groningen	100	1.100	1.200	800	1.400	100	1.000	5.700
De Wadden	0	100	100	200	100	0	0	500
Leeuwarden	300	3.500	3.700	400	3.800	0	1.400	13.100
Noordoost Fryslân	200	1.400	500	600	1.100	200	100	4.100
Noordwest Fryslân	0	1.200	400	300	700	100	0	2.700
Zuidoost Fryslân	200	2.100	900	2.400	3.400	100	300	9.400
Zuidwest Fryslân	200	2.200	1.300	300	2.400	100	0	6.500
Zuidoost Drenthe	100	600	200	500	0	100	4.500	6.000
Zuidwest Drenthe	400	2.300	200	700	3.700	100	4.300	11.700
Twente	900	10.100	2.600	5.100	12.000	500	7.800	39.000
Overijssel-West	700	16.500	2.600	3.300	17.300	100	1.400	41.900
Flevoland ZUND	100	1.300	600	300	13.100	0	3.500	18.900
Regio Amersfoort	100	10.500	2.400	2.200	8.600	0	2.700	26.500
Foodvalley	200	11.700	800	1.500	12.500	200	19.600	46.500
Achterhoek	1.400	5.900	700	2.200	4.700	700	1.600	17.200
Arnhem-Nijmegen	2.200	31.100	2.100	12.100	16.300	300	3.600	67.700
Stedendriehoek	2.400	5.500	1.700	4.400	8.200	200	1.200	23.600
Noord-Veluwe	200	5.700	1.900	1.500	5.200	100	200	14.800
Rivierenland	800	5.900	1.700	4.200	12.300	500	100	25.500
Regio Utrecht	1.100	17.300	12.100	5.800	14.400	100	84.500	135.300
Metropoolregio Amsterdam*	1.000	49.600	12.700	37.100	89.400	0	234.000	423.800
Noord-Holland Noord*	300	23.500	2.000	3.400	19.600	0	19.600	68.400
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	600	4.400	16.100	3.600	11.900	700	500	37.800
Haaglanden	3.500	66.000	17.900	9.600	2.200	0	8.900	108.100
Holland Rijnland	600	23.100	12.500	2.800	17.200	100	1.800	58.100
Midden Holland	500	9.500	700	2.400	10.900	400	0	24.400
Rotterdamse Regio	3.700	19.000	19.400	86.200	15.100	500	1.900	145.800
Zeeland	900	6.900	3.700	800	9.000	400	0	21.700
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)**	0	0	0	48.800	18.100	0	0	66.900
Noordoost Brabant*	0	0	0	31.600	23.600	0	0	55.200
West-Brabant-West*	0	0	0	22.400	11.600	0	0	34.000
Zuidoost-Brabant*	0	0	0	71.800	35.400	0	0	107.200
Limburg	4.000	16.400	7.800	5.300	11.300	600	1.400	46.800
Nederland	**27.500**	**370.900**	**134.200**	**375.300**	**421.500**	**17.800**	**412.200**	**1.759.400**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aan-levering*

2.3 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 2026 een maximale huurprijs per maand van € 932,93 c.q. € 1.228,07 geldt) worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de verschillende prijsklassen en type eigendomsvorm is niet door alle gemeenten gemaakt. Daarnaast is het natuurlijk zo dat er voor een deel van de woningen, met name woningen met opleverjaren verder in de toekomst, nog geen duidelijkheid is over het prijssegment van de woningen in voorbereiding.

In Tabel 2.8 (provincie) en Tabel 2.9 (woondealregio) is op basis van de aangeleverde informatie een zo goed mogelijke raming opgenomen van woningen in voorbereiding naar eigendomsvorm en prijsklasse.

Tabel 2.8 - Schatting aantal woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Huur				Koop					
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	Overig onbekend	Totaal	Waarvan betaalbaar
Groningen**	11.200	2.400	300	1.100	4.800	7.100	1.300	16.100	44.300	18.400
Fryslân	8.500	2.500	300	200	9.200	7.500	700	7.300	36.300	20.200
Drenthe	5.700	1.400	200	400	4.800	3.400	1.500	7.300	24.700	11.900
Overijssel	16.300	4.100	1.200	400	14.900	13.300	1.700	29.000	80.900	35.300
Flevoland	28.700	10.400	4.600	200	19.900	22.300	300	15.000	101.300	59.000
Gelderland	48.600	11.700	2.400	1.300	36.700	46.600	4.800	28.100	180.200	97.000
Utrecht	32.100	12.300	5.800	200	15.200	24.300	1.800	85.000	176.700	59.600
Noord-Holland*	94.400	48.900	15.100	0	30.900	49.700	0	171.000	409.900	174.200
Zuid-Holland	115.600	51.500	23.100	1.100	53.800	91.300	7.300	30.400	374.200	220.900
Zeeland	5.900	800	0	400	5.800	5.200	400	3.100	21.500	12.500
Noord-Brabant*	36.600	18.300	5.900	46.100	28.500	29.500	40.300	58.100	263.200	83.400
Limburg	12.000	4.300	600	2.000	9.000	7.300	1.800	10.200	47.200	25.300
Nederland	**415.600**	**168.800**	**59.400**	**53.400**	**233.400**	**307.400**	**61.800**	**460.500**	**1.760.200**	**817.800**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

***Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

Tabel 2.9 -Schatting bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Huur				Koop					
Woondealregio	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	Overig onbekend	Totaal	Totaal betaalbaar
Groningen-Assen**	11.600	2.100	200	1.300	4.300	6.700	1.600	15.600	43.400	18.000
Eemsdelta**	1.100	0	0	0	800	300	0	0	2.200	1.900
Oost Groningen**	700	300	0	0	600	1.100	100	2.900	5.700	1.600
De Wadden	100	100	0	0	0	100	0	100	400	200
Leeuwarden	2.300	1.600	100	0	4.300	2.100	100	2.900	13.400	8.200
Noordoost Fryslân	900	100	0	100	800	800	200	1.200	4.100	1.800
Noordwest Fryslân	800	100	0	0	900	900	0	100	2.800	1.800
Zuidoost Fryslân	2.400	300	100	0	2.100	1.700	500	2.400	9.500	4.800
Zuidwest Fryslân	2.100	300	100	0	1.200	2.000	0	600	6.300	3.600
Zuidoost Drenthe	1.200	500	0	200	1.000	1.100	400	1.400	5.800	2.700
Zuidwest Drenthe	2.300	900	100	0	2.900	1.300	500	3.500	11.500	6.100
Twente	6.800	2.300	700	100	6.200	6.200	500	16.200	39.000	15.300
Overijssel-West	9.500	1.900	500	300	8.700	7.100	1.200	12.800	42.000	20.100
Flevoland ZUND	1.300	300	100	200	1.700	1.400	300	13.700	19.000	3.300
Regio Amersfoort	7.200	3.000	1.400	100	3.000	6.400	0	5.400	26.500	13.200
Foodvalley	11.300	1.500	500	200	6.900	8.300	1.100	16.700	46.500	19.700
Achterhoek	3.100	700	200	100	5.100	4.200	200	3.700	17.300	8.900
Arnhem-Nijmegen	20.500	5.900	1.400	100	12.900	19.700	400	6.600	67.500	39.300
Stedendriehoek	6.400	2.900	200	200	6.600	5.400	200	1.700	23.600	15.900
Noord-Veluwe	4.400	600	100	300	3.600	3.400	500	1.900	14.800	8.600
Rivierenland	5.600	700	200	300	4.100	7.700	2.500	4.400	25.500	10.400
Regio Utrecht	22.100	8.700	4.200	200	9.700	15.900	1.800	72.700	135.300	40.500
Metropoolregio Amsterdam*	108.700	56.800	18.400	0	36.400	57.300	0	146.300	423.900	201.900
Noord-Holland Noord*	13.100	2.300	1.200	0	12.600	13.300	0	25.900	68.400	28.000
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	10.600	2.500	200	0	9.700	14.600	100	0	37.700	22.800
Haaglanden	36.100	14.000	10.200	100	8.200	17.400	1.200	21.000	108.200	58.300
Holland Rijnland	19.900	6.900	3.300	400	8.000	15.800	1.700	2.000	58.000	34.800
Midden Holland	7.200	2.000	300	200	3.900	5.500	3.200	2.100	24.400	13.100
Rotterdamse Regio	41.800	26.100	9.100	400	24.000	38.100	1.100	5.300	145.900	91.900
Zeeland	5.900	800	0	400	5.800	5.200	400	3.100	21.600	12.500
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)*	10.300	5.100	1.400	11.900	7.500	10.600	12.000	8.000	66.800	22.900
Noordoost Brabant*	4.300	1.300	400	3.300	4.700	5.000	6.400	29.800	55.200	10.300
West-Brabant-West*	5.300	1.500	300	4.900	3.400	3.800	6.000	8.800	34.000	10.200
Zuidoost-Brabant*	16.700	10.400	3.800	26.000	12.800	10.100	16.000	11.500	107.300	39.900
Limburg	11.900	4.300	600	2.000	8.900	7.200	1.700	10.200	46.800	25.100
Nederland	**415.600**	**168.800**	**59.400**	**53.400**	**233.400**	**307.400**	**61.800**	**460.500**	**1.760.300**	**817.800**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

***Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

De relatieve aandelen in Tabel 2.10 en Tabel 2.11 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 2024 bestond de sloop uit voor 59% uit huurwoningen van corporaties, 22% woningen van particuliere verhuurders, 17% koopwoningen en 2% onbekend type eigenaar (bron: ABF Syswov).

De bijna 1,2 miljoen woningen in de inventarisaties met een bekende eigendomsvorm en prijscategorie, bestaan voor 35% uit laagsegment huurwoningen (huurwoningen tot sociale huurprijsgrens), 14% middenhuurwoningen en 20% betaalbare koopwoningen (zie Tabel 2.10). Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 69% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 5% en het aandeel dure koop bedraagt 26%.

Tabel 2.10 - Schatting bruto plancapaciteit naar aandeel verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Huur			Koop			
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	Totaal bekend	Waarvan betaalbaar
Groningen***	43%	9%	1%	19%	28%	25.800	71%
Fryslân	30%	9%	1%	33%	27%	28.000	72%
Drenthe	37%	9%	1%	31%	22%	15.500	77%
Overijssel	33%	8%	2%	30%	27%	49.800	71%
Flevoland**	33%	12%	5%	23%	26%	85.900	69%
Gelderland	33%	8%	2%	25%	32%	146.000	66%
Utrecht	36%	14%	6%	17%	27%	89.700	66%
Noord-Holland*	39%	20%	6%	13%	21%	239.000	73%
Zuid-Holland	34%	15%	7%	16%	27%	335.300	66%
Zeeland	33%	5%	0%	33%	29%	17.700	71%
Noord-Brabant*	31%	15%	5%	24%	25%	118.800	70%
Limburg	36%	13%	2%	27%	22%	33.200	76%
Nederland	**35%**	**14%**	**5%**	**20%**	**26%**	**1.184.600**	**69%**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

*** Gegevens Almere en Lelystad volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

****Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

Tabel 2.11 - Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2026 t/m 2045, voor zover reeds bekend; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Woondealregio	Huur			Koop		Totaal bekend	Waarvan betaalbaar
	Laag	Midden	Hoog	Betaal-baar	Duur		
Groningen-Assen**	47%	8%	1%	17%	27%	24.900	72%
Eemsdelta**	50%	0%	0%	36%	14%	2.200	86%
Oost Groningen**	26%	11%	0%	22%	41%	2.700	59%
De Wadden	33%	33%	0%	0%	33%	300	67%
Leeuwarden	22%	15%	1%	41%	20%	10.400	79%
Noordoost Fryslân	35%	4%	0%	31%	31%	2.600	69%
Noordwest Fryslân	30%	4%	0%	33%	33%	2.700	67%
Zuidoost Fryslân	36%	5%	2%	32%	26%	6.600	73%
Zuidwest Fryslân	37%	5%	2%	21%	35%	5.700	63%
Zuidoost Drenthe	32%	13%	0%	26%	29%	3.800	71%
Zuidwest Drenthe	31%	12%	1%	39%	17%	7.500	81%
Twente	31%	10%	3%	28%	28%	22.200	69%
Overijssel-West	34%	7%	2%	31%	26%	27.700	73%
Flevoland ZUND	27%	6%	2%	35%	29%	4.800	69%
Regio Amersfoort	34%	14%	7%	14%	30%	21.000	63%
Foodvalley	40%	5%	2%	24%	29%	28.500	69%
Achterhoek	23%	5%	2%	38%	32%	13.300	67%
Arnhem-Nijmegen	34%	10%	2%	21%	33%	60.400	65%
Stedendriehoek	30%	13%	1%	31%	25%	21.500	74%
Noord-Veluwe	36%	5%	1%	30%	28%	12.100	71%
Rivierenland	31%	4%	1%	22%	42%	18.300	57%
Regio Utrecht	36%	14%	7%	16%	26%	60.600	67%
Metropoolregio Amsterdam*	39%	20%	7%	13%	21%	277.600	73%
Noord-Holland Noord*	31%	5%	3%	30%	31%	42.500	66%
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	28%	7%	1%	26%	39%	37.600	61%
Haaglanden	42%	16%	12%	10%	20%	85.900	68%
Holland Rijnland	37%	13%	6%	15%	29%	53.900	65%
Midden Holland	38%	11%	2%	21%	29%	18.900	69%
Rotterdamse Regio	30%	19%	7%	17%	27%	139.100	66%
Zeeland	33%	5%	0%	33%	29%	17.700	71%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)*	30%	15%	4%	21%	30%	34.900	66%
Noordoost Brabant*	27%	8%	3%	30%	32%	15.700	66%
West-Brabant-West*	37%	10%	2%	24%	27%	14.300	71%
Zuidoost-Brabant*	31%	19%	7%	24%	19%	53.800	74%
Limburg	36%	13%	2%	27%	22%	32.900	76%
Nederland	**35%**	**14%**	**5%**	**20%**	**26%**	**1.184.600**	**69%**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

*** Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

2.4 Plancapaciteit naar woningtype

Van ruim 1,1 miljoen woningen in de plancapaciteit is bekend om welk woningtype het gaat. Deze woningen bestaan voor 30% uit eengezinswoningen en voor 70% uit appartementen. In het bijzonder in de provincies Zuid-Holland (84%), Utrecht (75%) 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. 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 2.12 - Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Eengezins		Meergezins		Totaal bekend
Groningen***	12.300	40%	18.000	60%	30.300
Fryslân	15.500	55%	12.800	45%	28.300
Drenthe	7.800	48%	8.500	52%	16.300
Overijssel	22.300	46%	26.200	54%	48.500
Flevoland**	26.900	36%	46.700	64%	73.600
Gelderland	53.800	39%	83.100	61%	136.900
Utrecht	22.300	25%	66.200	75%	88.500
Noord-Holland*	33.400	24%	106.400	76%	139.800
Zuid-Holland	51.900	16%	271.900	84%	323.800
Zeeland	8.800	54%	7.600	46%	16.400
Noord-Brabant*	70.400	34%	134.800	66%	205.200
Limburg	16.600	43%	21.800	57%	38.400
Nederland	**341.800**	**30%**	**804.100**	**70%**	**1.145.900**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

*** Gegevens Almere en Lelystad volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

**** Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

Tabel 2.13 - Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2026 t/m 2045; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Eengezins		Meergezins		Totaal bekend
Groningen-Assen**	9.600	34%	18.900	66%	28.500
Eemsdelta**	1.200	56%	1.000	44%	2.200
Oost Groningen**	2.600	71%	1.000	29%	3.600
De Wadden	400	100%	0	0%	400
Leeuwarden	4.000	44%	5.200	56%	9.200
Noordoost Fryslân	2.800	73%	1.000	27%	3.800
Noordwest Fryslân	1.300	69%	600	31%	1.900
Zuidoost Fryslân	4.100	61%	2.600	39%	6.700
Zuidwest Fryslân	2.800	45%	3.400	55%	6.200
Zuidoost Drenthe	2.500	52%	2.300	48%	4.800
Zuidwest Drenthe	4.000	55%	3.300	45%	7.300
Twente	11.200	47%	12.600	53%	23.800
Overijssel-West	11.100	45%	13.600	55%	24.700
Flevoland ZUND	3.900	68%	1.800	32%	5.700
Regio Amersfoort	6.200	29%	14.900	71%	21.100
Foodvalley	9.300	37%	15.700	63%	25.000
Achterhoek	9.500	68%	4.500	32%	14.000
Arnhem-Nijmegen	13.600	24%	42.900	76%	56.500
Stedendriehoek	7.000	35%	12.700	65%	19.700
Noord-Veluwe	5.200	53%	4.600	47%	9.800
Rivierenland	12.900	64%	7.200	36%	20.100
Regio Utrecht	12.700	21%	47.100	79%	59.800
Metropoolregio Amsterdam*	39.600	22%	136.600	78%	176.200
Noord-Holland Noord*	16.700	53%	14.800	47%	31.500
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	12.400	34%	23.500	66%	35.900
Haaglanden	6.700	8%	80.500	92%	87.200
Holland Rijnland	9.500	20%	37.400	80%	46.900
Midden Holland	8.300	44%	10.500	56%	18.800
Rotterdamse Regio	15.000	11%	120.000	89%	135.000
Zeeland	8.800	54%	7.600	46%	16.400
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)*	14.900	28%	38.000	72%	52.900
Noordoost Brabant*	22.100	50%	22.200	50%	44.300
West-Brabant-West*	10.700	45%	12.900	55%	23.600
Zuidoost-Brabant*	22.600	27%	61.700	73%	84.300
Limburg	16.400	43%	21.700	57%	38.100
Nederland	**341.800**	**30%**	**804.100**	**70%**	**1.145.900**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

*** Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

2.5 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 de provincie Noord-Holland geldt dat zowel tijdelijke woningen als flexwoningen tot tijdelijke woningen zijn gerekend. In totaal zijn er volgens de aanleveringen minimaal 16.200 tijdelijke woningen in voorbereiding.

Tabel 2.14 -Aantal tijdelijke woningen in voorbereiding naar provincie c.q. woondealregio; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Provincie	Tijdelijke woningen
Groningen	0
Fryslân	900
Drenthe	0
Overijssel	400
Flevoland**	0
Gelderland	1.000
Utrecht	1.000
Noord-Holland*	3.400
Zuid-Holland	4.400
Zeeland	600
Noord-Brabant*	3.800
Limburg	800
Nederland	**16.200**

**Gegevens volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

*** Gegevens Almere en Lelystad volgens najaarsinventarisatie 2025 over de jaren 2025 t/m 2044 wegens ontbreken van nieuwe aanlevering*

Woondealregio	Tijdelijke woningen
Groningen-Assen	0
Eemsdelta	0
Oost Groningen	0
De Wadden	0
Leeuwarden	200
Noordoost Fryslân	0
Noordwest Fryslân	100
Zuidoost Fryslân	400
Zuidwest Fryslân	200
Zuidoost Drenthe	0
Zuidwest Drenthe	0
Twente	200
Overijssel-West	200
Flevoland ZUND	0
Regio Amersfoort	0
Foodvalley	300
Achterhoek	100
Arnhem-Nijmegen	200
Stedendriehoek	0
Noord-Veluwe	100
Rivierenland	200
Regio Utrecht	900
Metropoolregio Amsterdam*	2.900
Noord-Holland Noord*	400
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	400
Haaglanden	200
Holland Rijnland	1.100
Midden Holland	800
Rotterdamse Regio	1.800
Zeeland	600
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)*	1.200
Noordoost Brabant*	1.100
West-Brabant-West*	400
Zuidoost-Brabant*	1.000
Limburg	800
Nederland	**16.200**

2.6 Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen

In de inventarisatie wordt gevraagd naar voor ouderen geschikte woningen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de volgende (elkaar uitsluitende) categorieën:

- Nultredenwoning niet geclusterd, niet zorggeschikt
- Nultredenwoning in geclusterde woonvorm, niet zorggeschikt
- Nultredenwoning in geclusterde woonvorm, wel zorggeschikt
- Andere woonvormen geschikt voor ouderen

Zie de zogeheten Basisset 2.0 (bijlage A) voor een uitgebreide beschrijving van de in de inventarisaties te hanteren definities.

In totaal zijn er in de aangeleverde plancapaciteit 455.900 woningen opgenomen die geschikt zijn voor ouderen. Daarmee laat de inventarisatie zien dat voor ouderen geschikte woningen een substantieel onderdeel vormen van de woningbouwplannen. Het grootste deel hiervan bestaat uit nultredenwoningen die niet geclusterd en niet zorggeschikt zijn. Landelijk gaat het om 401.900 woningen, oftewel bijna negen op de tien voor ouderen geschikte woningen in de inventarisatie. Daarnaast zijn er 28.600 nultredenwoningen in geclusterde woonvormen die niet zorggeschikt zijn en 23.300 nultredenwoningen in geclusterde woonvormen die wel zorggeschikt zijn. De categorie 'andere woonvormen geschikt voor ouderen' is met 2200 woningen beperkt van omvang.

Tabel 2.15 – Bruto plancapaciteit van nultredenwoningen geschikt voor ouderen (2026 t/m 2045); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Provincie	Nultreden Niet geclusterd, niet zorggeschikt	Nultreden In geclusterde woonvorm, niet zorggeschikt	Nultreden In geclusterde woonvorm, wel zorggeschikt	Overig geschikt voor ouderen	Totaal
Groningen**	1.900	300	100	1.400	3.700
Fryslân*	4.900	1.700	1.700	0	8.400
Drenthe	3.400	100	300	400	4.200
Overijssel	17.600	800	2.700	0	21.100
Flevoland	2.000	500	300	0	2.900
Gelderland	51.900	3.800	5.100	0	60.800
Utrecht***	24.700	4.300	2.400	0	31.400
Noord-Holland	42.400	700	500	0	43.600
Zuid-Holland****	116.900	7.600	6.700	0	131.300
Zeeland	5.800	600	700	0	7.000
Noord-Brabant	119.900	4.700	2.400	100	127.000
Limburg	10.400	3.400	500	300	14.600
Nederland	**401.900**	**28.600**	**23.300**	**2.200**	**455.900**

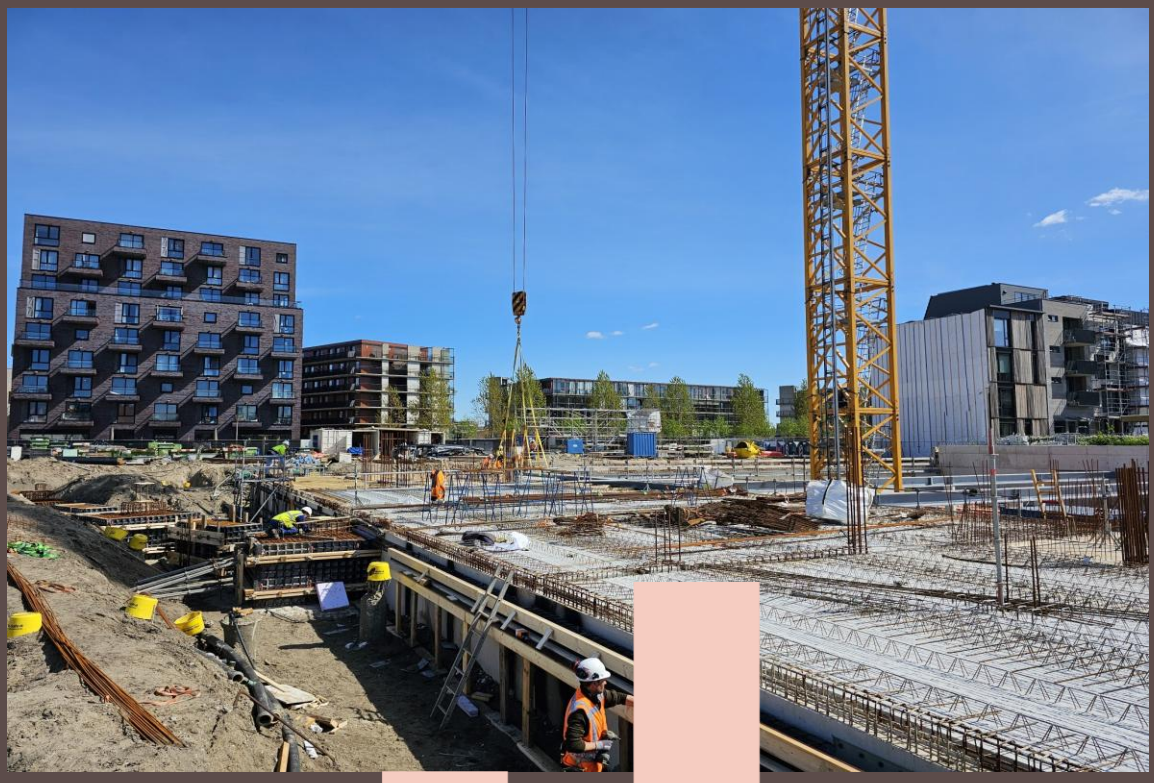
**Onderverdeling naar categorieën valt niet voor elke gemeente in Fryslân goed te maken*

*** Bevat (deels) ook woningen met opleverjaar in 2025.*

****Interpretatie afzonderlijke categorieën is in ten minste 11 plannen onjuist (optelling afzonderlijke categorieën is groter dan het woningtotaal)*

*****categorie 'Overig geschikt voor ouderen' betreft minder dan 100 woningen (afgerond op honderdtallen: 0)*

03
Plancapaciteit in relatie tot Woondeals



3.1 Provinciale woningbouwafspraken en plancapaciteit

3.1.1 Woondealafspraken en resterende bouwopgave

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 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. Deze afspraken zijn uitgewerkt in regionale woondeals en op een later moment herijkt[8]. Deze zogeheten herijking van de woondeals is eerst op provinciaal niveau vastgesteld en inmiddels ook op het niveau van de regionale woondeals. Het totaal van de herijkte woondeals telt op tot 992.900 woningen voor de periode 2022 t/m 2030.

Er zijn inmiddels vier jaar van de periode waarop het Programma Woningbouw betrekking heeft verstreken (2022 t/m 2025). De bruto nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in de realisatiejaren 2022, 2023, 2024 en 2025 in totaal 340.500 woningen, gemiddeld 85.100 woningen per jaar. In Tabel 3.1 zijn de aantallen per provincie uitgesplitst. Met deze 340.500 gerealiseerde woningen resteren er nog 652.400 woningen die in 2026 tot en met 2030 gerealiseerd moeten worden. Dat zijn er gemiddeld 130.500 per jaar.

3.1.2 Opbouw van de plancapaciteit per provincie

Kader 2 - **Aandachtspunt bij interpretatie plancapaciteit voorjaar 2026**

In deze voorjaarsmeting van de LMVW hebben Noord-Brabant en Noord-Holland (inclusief woondealregio Metropoolregio Amsterdam, dus inclusief Almere en Lelystad) geen geactualiseerde plangegevens aangeleverd. Voor deze gebieden is daarom gebruikgemaakt van de plangegevens uit de najaarsinventarisatie 2025. Dit heeft gevolgen voor de interpretatie van de cijfers. De zogenoemde boeggolf aan geplande opleveringen is voor deze gebieden niet mee verschoven naar latere jaren. De realisaties in het tweede halfjaar lagen voor deze aanleveringen 24.400 woningen lager dan de bruto plancapaciteit die voor de tweede helft van 2025 was opgenomen in de najaarsinventarisatie van 2025. Vermoedelijk is een deel hiervan inmiddels doorgeschoven, maar dat is in deze monitor niet zichtbaar. Daarnaast kan het aandeel zachte plannen in de eerste jaren hoger uitvallen dan feitelijk het geval is. Een deel van de plannen die in najaar 2025 nog als zacht waren geregistreerd, kan inmiddels planologisch hard zijn geworden. Zonder actuele aanlevering komt ook deze ontwikkeling niet in de cijfers tot uitdrukking.

[8] Met uitzondering van de provincie Drenthe.

- De bruto plancapaciteit voor de periode 2026 t/m 2030 bedraagt, zoals we in het vorige hoofdstuk al zagen, in totaal 823.400 woningen. Deze plancapaciteit bestaat op 1 januari 2026 uit drie componenten (in Tabel 3.1 per provincie uitgesplitst):
- Nieuwbouwwoningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven ('vergund') of waarvan de bouw al is gestart. Het betreft woningen die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen geregistreerd zijn als "gevormd". Er zijn per 1 januari 2026 in totaal 119.700 woningen die zijn vergund en 97.100 woningen waarvan de bouw al is gestart. Aangenomen kan worden dat het overgrote merendeel van de nieuwbouwwoningen "in de pijplijn" de komende jaren gerealiseerd zullen worden[9].
- Overige harde plancapaciteit met woningen die volgens planning vóór 2031 worden opgeleverd (169.400 woningen): er is een wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en er kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Een deel van de overige harde plancapaciteit is nog niet onherroepelijk geworden en er kan (of is) beroep aangetekend (worden).
- Zachte plancapaciteit met woningen die volgens planning vóór 2031 worden opgeleverd (437.300 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.

[9] Bron is de zogeheten Pijplijnstatistiek van het CBS met peildatum 1 januari 2026. 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. De Pijplijnstatistiek heeft namelijk alleen betrekking op 'zuivere' nieuwbouw. Bovendien wordt niet voor alle nieuwbouwwoningen een melding 'start bouw' in de BAG geregistreerd. Op basis van gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2025 bleek achteraf circa 82% een 'bouw start'-melding te hebben. Het werkelijke aantal woningen waarvan de bouw is gestart ligt daardoor naar verwachting hoger dan in de Pijplijnstatistiek wordt geregistreerd.

Tabel 3.1 - Provinciale woondeals 2022 t/m 2030, gerealiseerde woningen en plancapaciteit naar status; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Provincie	Herijkte Woondeals 2022 t/m 2030 (a)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2025 (b)	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2026 t/m 2030 (c) = (a-b)	Pijplijn bouw gestart per januari 2026 (d)	Pijplijn vergund per januari 2026 (e)	Overige harde plancapaciteit 2026 t/m 2030 (f)	Zachte plancapaciteit 2026 t/m 2030 (g)	Plancapaciteit totaal 2026 t/m 2030 (h) = (d+e+f+g)
Groningen	28.500	12.600	15.900	2.700	2.700	1.800	11.900	19.100
Fryslân	22.400	8.600	13.800	2.200	2.400	6.700	13.400	24.700
Drenthe	16.200	6.200	10.000	1.300	1.600	1.400	11.100	15.400
Overijssel	47.300	21.300	26.000	5.000	4.200	10.500	27.500	47.200
Flevoland	40.200	11.900	28.300	3.000	3.200	4.400	17.000	27.600
Gelderland	109.100	38.100	71.000	8.000	9.200	29.000	54.400	100.600
Utrecht	87.500	27.000	60.500	7.300	13.300	20.100	30.000	70.700
Noord-Holland*	190.600	64.100	126.500	27.500	25.900	25.000	79.800	158.200
Zuid-Holland	247.900	71.500	176.400	22.600	31.300	44.000	92.300	190.200
Zeeland	16.500	7.600	8.900	1.200	2.600	2.100	10.600	16.500
Noord-Brabant**	157.100	54.700	102.400	13.700	17.900	16.700	69.100	117.400
Limburg	29.600	16.800	12.800	2.500	5.600	7.500	20.100	35.700
Nederland	**992.900**	**340.500**	**652.400**	**97.100**	**119.700**	**169.400**	**437.300**	**823.400**

**: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025 en 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*

***: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025*

3.1.3 Voortgang van de provinciale woondeals

Op basis van deze aantallen is de voortgang van de realisatie van de woningbouwdoelstellingen zoals beoogd met de Woondeals te beschrijven (zie Tabel 3.2). De beleidsperiode 2022 t/m 2030 beslaat in totaal negen jaar. Na vier jaar (2022 t/m 2025) zijn er 340.500 oftewel 34% van de woningen in de woondeals gerealiseerd. De 97.100 woningen die per 1 januari 2026 de status 'bouw gestart' hebben zijn goed voor 10% van de woningen in de woondeals. De 119.700 woningen die op 1 januari 2026 zijn vergund zijn goed voor 12% van de woningen in de woondeals. De overige harde plancapaciteit bedraagt 169.400 woningen (17% van het afgesproken aantal). Daarmee is in totaal 73% van de woningen in de woondeals gerealiseerd, is de bouw gestart, is er een bouwvergunning verleend of is er zicht op vergunningverlening.

De percentages lopen per provincie nogal uiteen. Het aandeel 'gerealiseerde nieuwbouw' is met 57% het hoogst in Limburg en met 29% het laagst in Zuid-Holland. De pijplijn (vergund plus bouw gestart tezamen) is relatief gezien het grootst in Noord-Holland (28%). In deze provincie bestaat bovendien ruim de helft van de pijplijn uit woningen waarvan de bouw al is gestart. De overige

harde plancapaciteit loopt uiteen van 32% van het afgesproken aantal woningen in Fryslân tot 6% in Groningen. De optelsom van gerealiseerd, pijplijn (vergund plus bouw gestart tezamen) en overig harde plancapaciteit loopt uiteen van 56% in Flevoland tot 109% in Limburg.

Tabel 3.2 - Aantal woningen in provinciale (herijkte) woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd, in pijplijn (per 1 januari 2026) en in overige harde plancapaciteit; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Herijkte Woondeals 2022 t/m 2030 (a)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2025 (b)	Pijplijn bouw gestart per januari 2026 (c)	Pijplijn vergund per januari 2026 (d)	Overige harde plancapaciteit 2026 t/m 2030 (e)	Totaal gerealiseerd, in pijplijn en overig hard (f) = (b+c+d+e)
Groningen	28.500	44%	9%	9%	6%	69%
Fryslân	22.400	38%	10%	11%	30%	89%
Drenthe***	16.200	38%	8%	10%	9%	65%
Overijssel	47.300	45%	11%	9%	22%	87%
Flevoland	40.200	30%	7%	8%	11%	56%
Gelderland	109.100	35%	7%	8%	27%	77%
Utrecht	87.500	31%	8%	15%	23%	77%
Noord-Holland*	190.600	34%	14%	14%	13%	75%
Zuid-Holland	247.900	29%	9%	13%	18%	68%
Zeeland	16.500	46%	7%	16%	13%	82%
Noord-Brabant**	157.100	35%	9%	11%	11%	66%
Limburg	29.600	57%	8%	19%	25%	109%
Nederland	**992.900**	**34%**	**10%**	**12%**	**17%**	**73%**

**: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025 en 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*
***: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025*
****: Voor Drenthe leidt de overgang naar een nieuw monitoringssysteem tot een onvolledige uitsplitsing naar harde en zachte plannen, waardoor het aandeel harde plannen waarschijnlijk wordt onderschat.*

3.1.4 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[10]. 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. Een nuance hierop is dat de 130%-vuistregel dus vooral relevant is wanneer nog rekening moet worden gehouden met planuitval en vertraging in zachte of nog onzekere plannen. Nu de beleidsperiode 2022 t/m 2030 per 1 januari 2026 nog slechts vijf jaar telt zal het toevoegen van nieuwe plannen

[10] Naarmate het einde van de beleidsperiode dichterbij komt, is een lagere verhouding niet per definitie problematisch, mits een groot deel van de plancapaciteit al in de pijplijn zit of bestaat uit voldoende harde en bij voorkeur onherroepelijke plannen. Voor woningen die al zijn vergund of in aanbouw zijn, is een verhouding van 100% ten opzichte van de benodigde woningbouw normaal gesproken toereikend.

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 2026 t/m 2030 en het aantal volgens de herijkte woondeals nog te realiseren woningen 126% bedraagt. De verhouding loopt uiteen van 98% in Flevoland tot 279% in Limburg (zie Tabel 3.3). Een deel van de resterende opgave bevindt zich al in een vergevorderd stadium: voor 15% is de bouw gestart en 18% is vergund. Daarnaast bestaat 26% van de resterende opgave uit overige harde plancapaciteit. In totaal is daarmee 59% van de restopgave in vastgestelde omgevingsplannen opgenomen. Dit aandeel varieert van 37% in de provincie Flevoland tot 122% in Limburg. De voortgang van de woningbouw loopt op dit punt dus behoorlijk uiteen tussen de provincies. Boven op de harde plancapaciteit komt nog de zachte plancapaciteit. Die bedraagt op landelijk niveau 67% van de restopgave.

Tabel 3.3 - Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2026 t/m 2030 en restopgave (2026 t/m 2030) uit herijkte provinciale woondeals 2022 t/m 2030, bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Provincie	Restopgave herijkte Woondeals	Pijplijn bouw gestart	Pijplijn vergund	Overig hard	Totaal hard	Zacht	Totaal (hard en zacht)
Groningen	15.900	17%	17%	11%	45%	75%	120%
Fryslân	13.800	16%	17%	49%	82%	97%	179%
Drenthe***	10.000	13%	16%	14%	43%	111%	154%
Overijssel	26.000	19%	16%	40%	76%	106%	182%
Flevoland	28.300	11%	11%	16%	37%	60%	98%
Gelderland	71.000	11%	13%	41%	65%	77%	142%
Utrecht	60.500	12%	22%	33%	67%	50%	117%
Noord-Holland*	126.500	22%	20%	20%	62%	63%	125%
Zuid-Holland	176.400	13%	18%	25%	55%	52%	108%
Zeeland	8.900	13%	29%	24%	66%	119%	185%
Noord-Brabant**	102.400	13%	17%	16%	47%	67%	115%
Limburg	12.800	20%	44%	59%	122%	157%	279%
Nederland	**652.400**	**15%**	**18%**	**26%**	**59%**	**67%**	**126%**

**: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025 en 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*

***: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025*

****: Voor Drenthe leidt de overgang naar een nieuw monitoringssysteem tot een onvolledige uitsplitsing naar harde en zachte plannen, waardoor het aandeel harde plannen waarschijnlijk wordt onderschat.*

3.2 Regionale woondeals

De provinciale woondeals zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Deze regionale woondeals zijn inmiddels ook herijkt om tot nieuwe aantallen te komen, met uitzondering van de provincie Drenthe. In Tabel 3.4 zijn de aantallen woningen voor de periode 2022 t/m 2030 zoals afgesproken in de herijkte regionale woondeals opgenomen, alsmede het aantal gerealiseerde woningen (2022 t/m 2025) en woningen in de diverse stadia van voorbereiding. De woondealregio's verschillen qua omvang. Ook de afgesproken aantallen woningen lopen, met 490 woningen op de Wadden tot 176.200 woningen in de Metropoolregio Amsterdam, sterk uiteen. In Tabel 3.5 is daarom de relatieve voortgang van de uitvoering van de regionale woondeals opgenomen. In Tabel 3.6 wordt de actuele plancapaciteit afgezet tegen de restopgave in de periode 2026 t/m 2030.

De verschillen qua realisaties zijn groot. In Eemsdelta, De Wadden, Limburg, Zuidoost Drenthe en Twente is al meer dan 50% gerealiseerd (zie Tabel 3.5). Aan de andere kant van het spectrum zijn het de regio's Rotterdam (25%), Haaglanden (27%), Stedendriehoek (28%) en Achterhoek (28%) waar het aandeel gerealiseerd het laagst ligt. Een nuance hierbij is dat in de tabel alleen wordt gekeken naar de totale opgave voor de periode 2022 t/m 2030 en niet naar de doelstelling/opgave die gold voor specifiek de periode 2022 t/m 2025.

Het totaal van het aantal gerealiseerde woningen, woningen in de pijplijn (vergund plus bouw gestart tezamen) en overige harde plancapaciteit tezamen is het hoogst in Eemsdelta (117%), Limburg (108%) en Zuidwest Fryslân (105%) en het laagst in Stedendriehoek (49%), Zuidoost-Brabant (56%), Noord-Holland Noord (58%), Haaglanden (59%) en Midden Holland (60%) (zie Tabel 3.5).

Tabel 3.4 - Herijkte Woondeals 2022 t/m 2030, gerealiseerde woningen en plancapaciteit naar status; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

	Herijkte Woon-deals 2022 t/m 2030 (a)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2025 (b)	Resterende bruto nieuw-bouw woondeals 2026 t/m 2030 (c) = (a-b)	Pijplijn bouw ge-start per januari 2026 (d)	Pijplijn vergund per janu-ari 2026 (e)	Overige harde plancapa-citeit 2026 t/m 2030 (f)	Zachte plancapaci-teit 2026 t/m 2030 (g)	Plancapaci-teit totaal 2026 t/m 2030 (h) = (d+e+f+g)
Groningen-Assen*	21.370	10.170	11.200	2.900	2.070	1.570	10.720	17.260
Eemsdelta	3.290	2.470	820	240	490	660	280	1.670
Oost Groningen	3.850	1.570	2.280	230	410	180	2.550	3.370
De Wadden	490	360	130	40	60	20	330	450
Leeuwarden	7.180	2.450	4.730	980	490	2.990	2.840	7.300
Noordoost Fryslân	3.350	1.190	2.160	350	410	390	2.450	3.600
Noordwest Fryslân	1.590	700	890	140	310	490	740	1.680
Zuidoost Fryslân	6.180	2.600	3.580	300	660	1.240	4.630	6.830
Zuidwest Fryslân	3.630	1.350	2.280	390	450	1.630	2.370	4.840
Zuidoost Drenthe*	4.420	2.460	1.960	150	540	-70	4.670	5.290
Zuidwest Drenthe*	5.060	2.130	2.930	520	780	820	4.790	6.910
Twente	19.100	10.120	8.980	2.320	2.110	5.260	15.090	24.780
Overijssel-West	28.200	11.130	17.070	2.680	2.050	5.330	12.450	22.510
Flevoland ZUND	8.340	3.590	4.750	860	1.000	2.070	3.590	7.520
Regio Amersfoort	17.860	5.830	12.030	1.530	1.650	2.510	6.350	12.040
Foodvalley	27.420	8.460	18.960	2.430	1.990	4.090	10.340	18.850
Achterhoek	11.920	3.330	8.590	760	1.290	2.780	9.140	13.970
Arnhem-Nijmegen	38.260	14.670	23.590	3.340	2.710	16.140	14.740	36.930
Stedendriehoek	18.030	4.960	13.070	570	1.120	2.180	9.300	13.170
Noord-Veluwe	14.260	4.140	10.120	880	1.350	2.530	5.100	9.860
Rivierenland	15.030	4.380	10.650	900	1.620	3.010	8.030	13.560
Regio Utrecht	63.190	19.520	43.670	5.080	10.800	15.950	21.430	53.260
Metropoolregio Amsterdam***	176.200	59.770	116.430	26.060	23.410	23.750	71.340	144.560
Noord-Holland Noord**	42.500	12.660	29.840	3.590	4.670	3.640	21.920	33.820
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	20.790	8.170	12.620	2.000	3.060	8.300	10.370	23.730
Haaglanden	74.450	19.830	54.620	7.830	8.750	7.570	36.630	60.780
Holland Rijnland	39.060	13.690	25.370	4.480	3.610	7.830	16.590	32.510
Midden Holland	19.820	6.070	13.750	1.690	1.510	2.670	5.340	11.210
Rotterdamse Regio	93.780	23.770	70.010	6.640	14.360	17.570	23.360	61.930
Zeeland	16.500	7.650	8.850	1.220	2.560	2.140	10.630	16.550
Sted. Regio Breda Tilburg**	47.650	17.000	30.650	4.190	5.750	4.250	15.040	29.230
Noordoost-Brabant**	35.800	14.510	21.290	3.600	3.590	5.650	13.660	26.500
West-Brabant-West**	12.300	4.900	7.400	750	1.200	2.730	9.380	14.060
Zuidoost-Brabant**	62.150	18.310	43.840	5.140	7.340	4.160	31.030	47.670
Limburg	29.550	16.630	12.920	2.340	5.540	7.350	20.060	35.290
Nederland	**992.570**	**340.530**	**652.040**	**97.100**	**119.680**	**169.390**	**437.260**	**823.430**

Voor Tabel 3.4, 3.5 en 3.6:

**: Deze woondeals worden nog herijkt. Bovendien geldt: voor Drenthe leidt de overgang naar een nieuw monitoringssysteem tot een onvolledige uitsplitsing naar harde en zachte plannen, waardoor het aandeel harde plannen waarschijnlijk wordt onderschat.*

***: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025*

****: betreft aanlevering van najaarsinventarisatie 2025 en 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 3.5 - Aantal woningen in woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd (per 1 januari 2026), in pijplijn (per 1 januari 2026) en in overige harde plancapaciteit; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Woondealregio	Herijkte Woondeals 2022 t/m 2030 (a)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2025 (b)	Pijplijn bouw gestart per januari 2026) (c)	Pijplijn vergund per januari 2026) (d)	Overige harde plancapaciteit 2026 t/m 2030 (e)	Totaal gerealiseerd, in pijplijn en overig hard (f) = (b+c+d+e)
Groningen-Assen*	21.370	48%	14%	10%	7%	78%
Eemsdelta	3.290	75%	7%	15%	20%	117%
Oost Groningen	3.850	41%	6%	11%	5%	62%
De Wadden	490	73%	8%	12%	4%	98%
Leeuwarden	7.180	34%	14%	7%	42%	96%
Noordoost Fryslân	3.350	36%	10%	12%	12%	70%
Noordwest Fryslân	1.590	44%	9%	19%	31%	103%
Zuidoost Fryslân	6.180	42%	5%	11%	20%	78%
Zuidwest Fryslân	3.630	37%	11%	12%	45%	105%
Zuidoost Drenthe*	4.420	56%	3%	12%	0%	71%
Zuidwest Drenthe*	5.060	42%	10%	15%	16%	84%
Twente	19.100	53%	12%	11%	28%	104%
Overijssel-West	28.200	39%	10%	7%	19%	75%
Flevoland ZUND	8.340	43%	10%	12%	25%	90%
Regio Amersfoort	17.860	33%	9%	9%	14%	65%
Foodvalley	27.420	31%	9%	7%	15%	62%
Achterhoek	11.920	28%	6%	11%	23%	68%
Arnhem-Nijmegen	38.260	38%	9%	7%	42%	96%
Stedendriehoek	18.030	28%	3%	6%	12%	49%
Noord-Veluwe	14.260	29%	6%	9%	18%	62%
Rivierenland	15.030	29%	6%	11%	20%	66%
Regio Utrecht	63.190	31%	8%	17%	25%	81%
Metropoolregio Amsterdam***	176.200	34%	15%	13%	13%	75%
Noord-Holland Noord**	42.500	30%	8%	11%	9%	58%
Samenwerkende. Regio Z-H -Zuid	20.790	39%	10%	15%	40%	104%
Haaglanden	74.450	27%	11%	12%	10%	59%
Holland Rijnland	39.060	35%	11%	9%	20%	76%
Midden Holland	19.820	31%	9%	8%	13%	60%
Rotterdamse Regio	93.780	25%	7%	15%	19%	66%
Zeeland	16.500	46%	7%	16%	13%	82%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg**	47.650	36%	9%	12%	9%	65%
Noordoost-Brabant**	35.800	41%	10%	10%	16%	76%
West-Brabant-West**	12.300	40%	6%	10%	22%	78%
Zuidoost-Brabant**	62.150	29%	8%	12%	7%	56%
Limburg	29.550	56%	8%	19%	25%	108%
Nederland	**992.570**	**34%**	**10%**	**12%**	**17%**	**73%**

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 3.6). Voor de regio's Midden-Holland (82%), Rotterdamse Regio (88%), Stedelijke Regio Breda – Tilburg (95%), Noord-Veluwe (97%) en Foodvalley (99%) geldt zelfs dat er volgens de inventarisatie sowieso te weinig plancapaciteit voorhanden is voor de periode tot 2031.

Tabel 3.6 - Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2026 t/m 2030 en restopgave 2026 t/m 2030 uit herijkte regionale woondeals 2022 t/m 2030; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2026, bewerking ABF Research

Woondealregio	Restopgave herijkte Woondeals	Pijplijn - bouw gestart	Pijplijn - vergund	Overig hard	Zacht	Totaal
Groningen-Assen*	11.200	26%	18%	14%	96%	154%
Eemsdelta	820	29%	60%	80%	34%	204%
Oost Groningen	2.280	10%	18%	8%	112%	148%
De Wadden	130	31%	46%	15%	254%	346%
Leeuwarden	4.730	21%	10%	63%	60%	154%
Noordoost Fryslân	2.160	16%	19%	18%	113%	167%
Noordwest Fryslân	890	16%	35%	55%	83%	189%
Zuidoost Fryslân	3.580	8%	18%	35%	129%	191%
Zuidwest Fryslân	2.280	17%	20%	71%	104%	212%
Zuidoost Drenthe*	1.960	8%	28%	-4%	238%	270%
Zuidwest Drenthe*	2.930	18%	27%	28%	163%	236%
Twente	8.980	26%	23%	59%	168%	276%
Overijssel-West	17.070	16%	12%	31%	73%	132%
Flevoland ZUND	4.750	18%	21%	44%	76%	158%
Regio Amersfoort	12.030	13%	14%	21%	53%	100%
Foodvalley	18.960	13%	10%	22%	55%	99%
Achterhoek	8.590	9%	15%	32%	106%	163%
Arnhem-Nijmegen	23.590	14%	11%	68%	62%	157%
Stedendriehoek	13.070	4%	9%	17%	71%	101%
Noord-Veluwe	10.120	9%	13%	25%	50%	97%
Rivierenland	10.650	8%	15%	28%	75%	127%
Regio Utrecht	43.670	12%	25%	37%	49%	122%
Metropoolregio Amsterdam***	116.430	22%	20%	20%	61%	124%
Noord-Holland Noord**	29.840	12%	16%	12%	73%	113%
Samenwerkende. Regio Z-H - Zuid	12.620	16%	24%	66%	82%	188%
Haaglanden	54.620	14%	16%	14%	67%	111%
Holland Rijnland	25.370	18%	14%	31%	65%	128%
Midden Holland	13.750	12%	11%	19%	39%	82%
Rotterdamse Regio	70.010	9%	21%	25%	33%	88%
Zeeland	8.850	14%	29%	24%	120%	187%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg**	30.650	14%	19%	14%	49%	95%
Noordoost-Brabant**	21.290	17%	17%	27%	64%	124%
West-Brabant-West**	7.400	10%	16%	37%	127%	190%
Zuidoost-Brabant**	43.840	12%	17%	9%	71%	109%
Limburg	12.920	18%	43%	57%	155%	273%
Nederland	**652.040**	**15%**	**18%**	**26%**	**67%**	**126%**

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 nauwkeuriger 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	databeheerder	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		
plantype kies 1 dominant plantype	gemeente	Aangegeven dient te worden welk plantype het meest dominant is binnen het woningbouwplan. Hierbij kan uit onderstaande typen gekozen worden. - 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-)woongebouwen worden hierbij overwegend gesloopt en vervangen door nieuwe woongebouwen. - 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 bouwtitel 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 wel een principeakkoord vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding,

		maar het woningbouwplan is *wel* opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie. - 4B Potentieel, idee: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel een principeakkoord vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is *niet* 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 rijken krijgen dergelijke woningbouwplannen in de basisset ook een categorie toegewezen. Deze categorieën zijn bedoeld voor de eigen gemeentelijke administratie en hoeven niet bij de provincie te worden aangeleverd. Woningbouwplannen uit categorie 5A en 5B tellen niet mee als plancapaciteit. - 5A Ambtelijk met locatie: Het woningbouwplan heeft *wel* 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 *nog geen* 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 nultredenwoningen
		  - Waarvan aantal nultredenwoningen 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)
		
		Nultredenwoning
		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.
		
		Geclusterde woonvorm
		Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen 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 inpandig 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.
		
		Zorggeschikte woning
		Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen 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 (Rijksgrens), sociale huurwoningen door marktpartijen, sociale huurwoningen door woningcorporaties, middenhuurwoningen door marktpartijen, middenhuurwoningen door woningcorporaties, het aantal overige woningen en het aantal woningen waarvan prijssegment of eigendom (nog) onbekend zijn.
		
		- Aantal koopwoningen binnen de Rijksgrens betaalbare koop
		- Aantal sociale huurwoningen door corporaties
		- Aantal middenhuurwoningen door corporaties
		- Aantal sociale huurwoningen door de markt
		  ○ Waarvan met instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar en verhuurd aan de DAEB-doelgroep
		- Aantal middenhuurwoningen door de markt
		  ○ Waarvan met een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar
		- Aantal woningen buiten de gedefinieerde categorieën (overig)
		- Aantal woningen met onbekend prijssegment of eigendom
		
		Rijksgrens betaalbare koop
		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).
		
		Sociale huurwoning
		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.
		
		Middenhuurwoning
		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.

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