

Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw

Najaar 2025



In opdracht van

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening

Datum

3 februari 2026

Auteurs

Michael Stuart-Fox, Bas Belder en Léon
Groenemeijer

Kenmerk

r2025-0041MSF



ABF Research

Verwersdijk 8, 2611 NH Delft

+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

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

Inhoudsopgave

	Samenvatting	4
01	Inleiding	6
1.1	Monitoring van de woningbouwopgave	7
1.2	Leeswijzer	9
02	Plancapaciteit	10
2.1	Bruto plancapaciteit	11
2.2	Harde plancapaciteit	17
2.3	Plancapaciteit naar type plan	20
2.4	Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse	23
2.5	Plancapaciteit naar woningtype	28
2.6	Plancapaciteit tijdelijke woningen	30
2.7	Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen	31
03	Woningbehoefte en woondeals	32
3.1	Woningtekort en woningbehoefte	33
3.2	Bandbreedte huishoudenstoename	34
3.3	Provinciale woningbouwafspraken en plancapaciteit	36
3.4	Regionale woondeals	41
	Bijlagen	45
	Bijlage A: Basisset 2.0	46

Samenvatting

Toename aantal geplande woningen

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Rijk (2025 t/m 2030) bedraagt momenteel 932.300 woningen. Dat zijn er gemiddeld 155.400 per jaar. Van deze woningen zijn er 441.900 opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (47%) en 490.400 in 'zachte' plannen (54%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2025 t/m 2044) 1.750.200 woningen, waarvan er 541.800 woningen in harde plannen zijn opgenomen. De totale plancapaciteit voor de komende twintig jaar is ten opzichte van de meting in voorjaar 2025 duidelijk toegenomen (+ 83.100). Dat geldt met name voor de provincie Noord-Brabant.

Woningbehoefte 2025 t/m 2030

Volgens de meest recente Primos-prognose 2025 zijn er op dit moment 225.800 woningen nodig om het woningtekort in te lopen tot (2%). Daarnaast zijn er in de jaren 2025 t/m 2030 volgens de prognose 413.700 woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen. Tot slot dienen er volgens de raming 62.600 te slopen woningen vervangen te worden. In de periode 2025 t/m 2030 zijn er zodoende in totaal 702.100 woningen nodig om een woningtekort van 2% te realiseren in 2031. Gemiddeld zijn dat 117.000 nieuwbouwwoningen per jaar. De totale benodigde nieuwbouw voor de periode waarop de Woondeals betrekking hebben, 2022 t/m 2030, bedraagt volgens de Primos-raming 2025 962.700. Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken.

Voortgang realisatie woondeals

De in 2025 herijkte woondeals met de provincies tellen op tot 991.200 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. In de jaren 2022 t/m 2024 zijn er 260.600 nieuwbouwwoningen (conform Primos-definitie) opgeleverd, hetgeen overeenkomt met 26% van het in de woondeals afgesproken aantal. Er resteren voor de periode 2025 t/m 2030 nog 730.600 te realiseren nieuwbouwwoningen. Er zijn per 1 juli 2025 in totaal 115.800 woningen die zijn vergund en daarnaast nog 95.600 woningen waarvan de bouw al is gestart. De vergunde woningen zijn daarmee goed voor 12% van de woningen in de woondeals. De woningen waarvan de bouw al is gestart zijn goed voor 10% van de woningen in de woondeals. Daarnaast zijn er 230.600 woningen (23% van het afgesproken aantal) opgenomen in harde plannen die volgens planning vòòr 2031 gerealiseerd worden. Daarmee is in totaal 71% van de woningen in de woondeals gerealiseerd, is de bouw gestart, is er een bouwvergunning verleend of is er een vastgesteld omgevingsplan.

De percentages lopen uiteen per provincie. Het realisatiepercentage is met 44% het hoogst in Limburg en met 23% het laagst in Zuid-Holland en Flevoland. De pijplijn met vergunde of reeds in aanbouw genomen woningen is relatief gezien het grootst in Noord-Holland (27%) en Limburg (26%). De overige harde plancapaciteit loopt uiteen van 38% van het afgesproken aantal woningen in Fryslân tot 2% in Groningen. De optelsom van gerealiseerd, in de pijplijn en overig harde plancapaciteit ten opzichte van de woondeal loopt uiteen van slechts 52% in Flevoland tot 96% 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. De totale plancapaciteit bestaat uit drie componenten: woningen in de pijplijn (vergund en/of in aanbouw), overige harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit. Voor heel Nederland geldt voor de periode 2025 t/m 2030 dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit en het aantal volgens de woondeals nog te realiseren woningen 128% bedraagt, dus iets onder de 130%. De verhouding loopt echter uiteen van 93% in Flevoland tot 233% in Limburg. Kijken we enkel naar de pijplijn en harde plancapaciteit dan komt de optelsom daarvan nationaal uit op 61% van de restopgave uit de woondeals voor de periode 2025 t/m 2030. Dit aandeel varieert van 31% in de provincie Groningen en 38% in Flevoland tot 86% in Fryslân en 94% in Limburg.

Aandeel betaalbaar in plannen 68%

De ruim 1,1 miljoen woningen in voorbereiding waarvan de geplande eigendomsvorm en prijscategorie bekend zijn, bestaan voor 35% uit laagsegment huurwoningen, 15% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen. Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6% en dure koop is goed voor 26%.

Veel binnenstedelijke plannen en veel appartementen in bouwplannen

Van ruim 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welke type plan het gaat. Bij 68% van deze woningen betreft het binnenstedelijk gelegen projecten. Een aanzienlijk deel van deze woningen (365.200 woningen ofwel 27% van totaal) zijn gelegen in transformatiegebieden waarbij de bestemming van een heel gebied verandert. Verdichtingsplannen zijn goed voor 384.800 woningen (29%), herstructureringsplannen voor 140.800 woningen (10%) en daarnaast zijn er 28.100 woningen gepland in te transformeren panden. Buitenstedelijk zijn grote nieuwe uitleggebieden goed voor 410.700 woningen (31%). Daarnaast zijn er nog 14.700 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen.

Van ruim 1,1 miljoen woningen in de plancapaciteit is bekend om welk woningtype het gaat. In lijn met het hoge aandeel binnenstedelijke woningbouwplannen is 69% van deze woningen een appartement en 31% een eengezinswoning. Uit de inventarisatie blijkt voorts dat ruim 18.000 tijdelijke woningen onderdeel van de plannen zijn.

01

Inleiding



1.1 Monitoring van de woningbouwopgave

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

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

Voor plannen vroeg in het planproces kan ervoor gekozen worden de plannen als vertrouwelijk aan te merken. Als dat het geval is wordt de data van deze plannen geaggregeerd tot op gemeenteniveau. Alleen plannen met 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.

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, najaar 2025

Provincie	Aanlevering	Perioden	Plangebieden (openbare plannen)	Type plan (6 categorieën)	Juridische status (9 categorieën)	type woning (eengezins of appartement)	Eigendom-Prijs (14 segmenten)	Tijdelijke woningen	Voor ouderen geschikte woningen
Groningen	Geleverd. 2025 gesplitst in 'gereed' en 'rest'	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag, maar soms meerdere plantypes per plan	veel "gemengd" en "onbekend"	Niet altijd sluitend (eengezins+appartement telt niet op tot totaal)	veel onbekend	niet aangeleverd	conform uitvraag
Fryslân	niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers.	conform uitvraag	niet aangeleverd	conform uitvraag (alleen gemeenteniveau)	alleen hard/zacht op gemeenteniveau	conform uitvraag (alleen gemeenteniveau)	conform uitvraag (alleen gemeenteniveau)	conform uitvraag (alleen gemeenteniveau)	Aangeleverd volgens format; maar niet controleerbaar op planniveau.
Drenthe	geleverd, maar 25% vertrouwelijk geaggregeerd op gemeenteniveau	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	afwijkende categorisering	conform uitvraag	geen onderscheid corporaties/marktpartijen	conform uitvraag	Alleen aantal nultredenwoningen (niet geclusterd, niet zorggeschikt).
Overijssel	geleverd, maar 24% alleen op gemeenteniveau zonder kenmerken en locaties. Inclusief realisaties 1 ^e helft 2025.	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag, veel onbekend	nauwelijks ingevuld	conform uitvraag
Flevoland	Geleverd. Realisaties 1 ^e helft 2025 buiten beschouwing.	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag	conform uitvraag	Interpretatie afzonderlijke categorieën waarschijnlijk onjuist
Gelderland	geleverd, maar 34% alleen op gemeenteniveau en inclusief reeds gerealiseerd 2025.	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	grotendeels conform uitvraag, veel onbekend	conform uitvraag	Interpretatie afzonderlijke categorieën waarschijnlijk onjuist
Utrecht	geleverd, maar veel in "verzamelplannen" (21%) en vertrouwelijk geaggregeerd op gemeenteniveau (12%)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	geen onderscheid corporaties/marktpartijen	conform uitvraag	Interpretatie afzonderlijke categorieën waarschijnlijk onjuist
Noord-Holland	Geleverd. Inclusief realisaties 1 ^e helft 2025.	conform uitvraag	conform uitvraag	veel onbekend, ontbreekt bij gemeente Amsterdam	Amsterdam eigen interpretatie van hard	conform uitvraag, ontbreekt bij Amsterdam	geen onderscheid corporaties/marktpartijen	conform uitvraag	geclusterd en zorggeschikt nauwelijks ingevuld, ontbreekt volledig voor gemeente Amsterdam
Zuid-Holland	geleverd, maar 24% geaggregeerd op gemeenteniveau. Inclusief realisaties 1 ^e helft 2025.	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Zeeland	geleverd	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Noord-Brabant	niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers. Inclusief realisaties 1 ^e helft 2025.	2 x vijf jaar + rest	niet aangeleverd	onderscheidt uitsluitend inbreiden / uitbreiden	afwijkende categorisering in 5 typen	conform uitvraag	geen onderscheid corporaties/marktpartijen	conform uitvraag (alleen gemeenteniveau)	Aangeleverd; maar niet controleerbaar op planniveau.
Limburg	Geleverd. Realisaties 1 ^e helft 2025 buiten beschouwing.	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag, maar soms meerdere plantypes per plan	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag

1.2 Leeswijzer

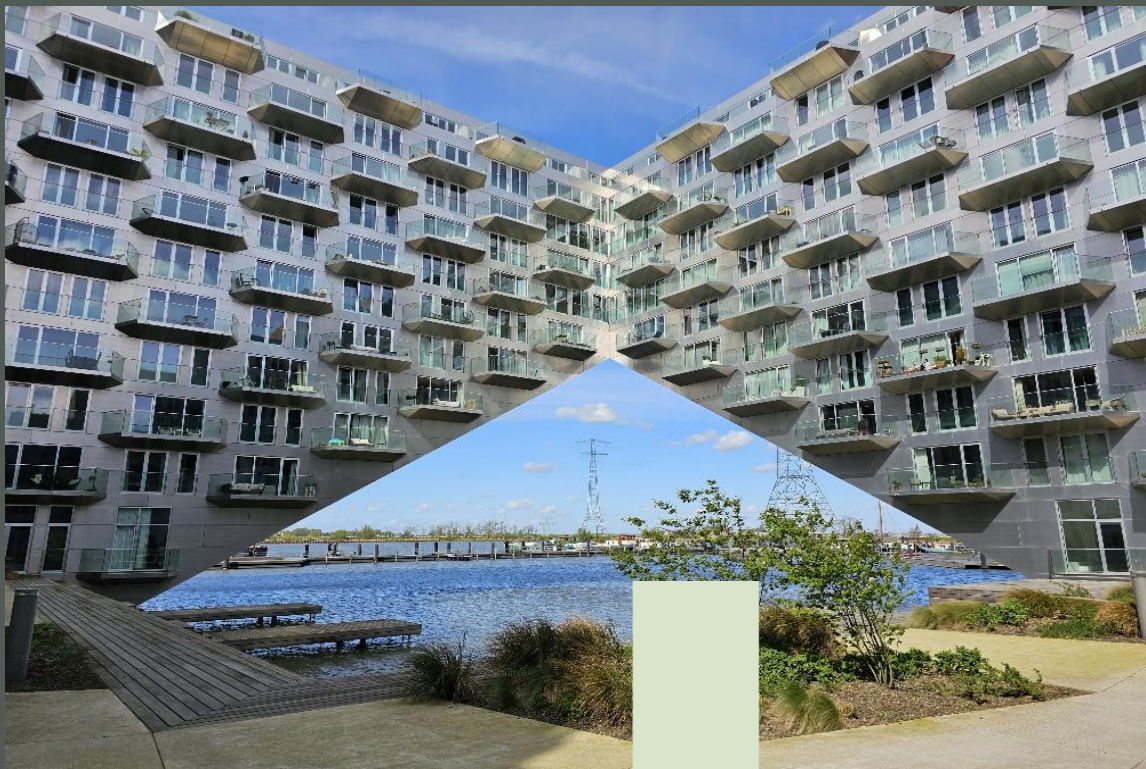
In het Programma Woningbouw (2022) en de woondeals wordt vanaf 2022 vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVEX met een ruimere tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom enerzijds gerapporteerd over de plancapaciteit in de resterende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

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

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

02

Plancapaciteit



2.1 Bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen die in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2025 t/m 2030) kunnen worden opgeleverd, bedraagt 932.300 woningen. Van deze te realiseren woningen zijn er 441.900 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (47%) en 490.400 in 'zachte' plannen (53%) ([Tabel 2.1](#)). Voor de komende twintig jaar bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit in totaal 1.750.200 woningen.

In [Figuur 2.1](#) is een overzicht opgenomen van de realisaties in de afgelopen jaren alsmede de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar¹ en planologische status. Er is onverminderd sprake van planningsoptimisme. In 2024 zijn 82.400 woningen gerealiseerd². Dat zijn 32.200 woningen minder dan er in de inventarisatie vorig jaar voor 2024 waren gepland. Voor 2025 was volgens de huidige bekende bruto plancapaciteit de oplevering van 100.300 woningen gepland. Dit aantal is niet gehaald, want in 2025 zijn volgens CBS bijna 80.000 woningen toegevoegd via nieuwbouw en andere vormen van woningbouw³. De bruto plancapaciteit loopt op tot 178.000 in 2028. Opeenvolgende inventarisaties laten zien dat de 'boeggolf' aan plannen steeds een jaar naar achteren schuift.

Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 juli 2025, de peildatum van deze najaarsuitvraag, zijn er volgens CBS 115.800 te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. Daarnaast zijn er 95.600 woningen waarvan volgens de BAG de bouw al is gestart. Deze zogenoemde 'pijplijntastiek' 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.

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

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

³ 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.

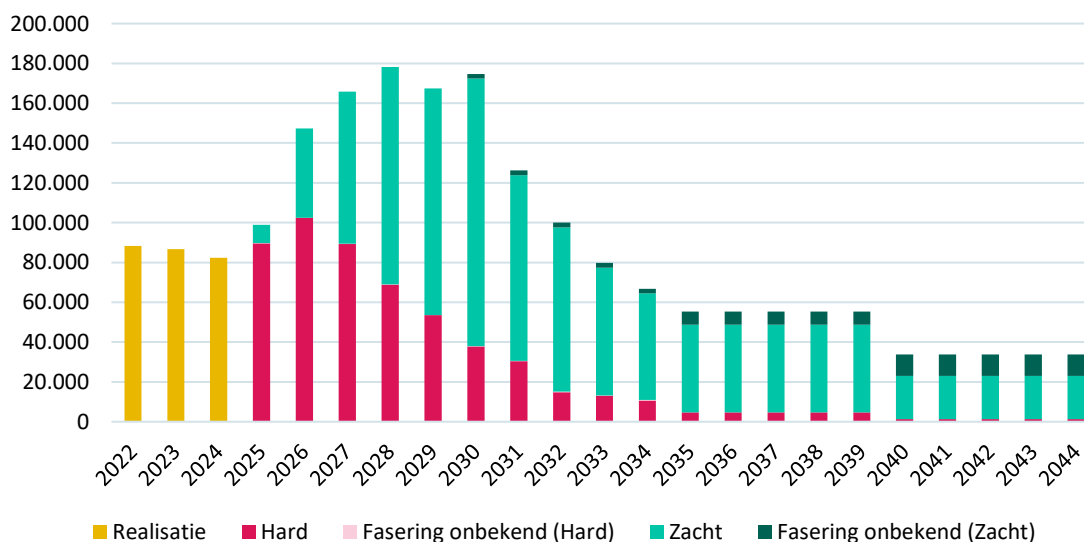
Plancapaciteit voor opleverjaar 2025

Bij de aanleveringen voor opleverjaar 2025 doen zich verschillende situaties voor:

- (1) plannen die in 2025 reeds (deels) zijn gerealiseerd en daardoor niet meer in de aangeleverde plancapaciteit zijn opgenomen;
- (2) plannen die in 2025 reeds (deels) zijn gerealiseerd maar toch nog in de aangeleverde plancapaciteit voorkomen, omdat dit in gemeentelijke systemen nog niet als realisatie is verwerkt; en
- (3) plannen die als oplevering in 2025 zijn aangeleverd, maar feitelijk niet in 2025 gerealiseerd zullen (kunnen) worden.

Situatie (1) is aan de orde bij alle gemeenten in de provincies Flevoland en Limburg en waarschijnlijk enkele gemeenten in andere provincies. Deze gemeenten hebben, conform de uitvraag, alleen de 'restcapaciteit' voor het tweede halfjaar van 2025 aangeleverd. Omdat situatie (2) echter veel vaker voorkomt zijn in deze rapportage alle als 2025 aangeleverde plannen onder 2025 gerapporteerd, behalve de plannen in de provincie Groningen die zijn aangeleverd als 'gereed' (630 woningen). Bij gemeenten die conform de uitvraag alleen de restcapaciteit voor 2025 hebben aangeleverd levert dit dus een onderschatting van de werkelijke totale plancapaciteit voor het gehele jaar 2025 op.

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



Ondanks dat een aanzienlijk deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen, valt op dat in de aangeleverde plannings juist op korte termijn nog een groot volume aan woningen uit zachte plannen wordt verwacht. Voor de jaren 2025 t/m 2027 wordt een totaal van 412.000 woningen gepland (respectievelijk 98.900 in 2025, 147.300 in 2026 en 165.800 in 2027). Daarvan is een substantieel deel afkomstig uit zachte plannen: 9.200 woningen (9%) in 2025, oplopend naar 44.800 (30%) in

2026 en 76.500 (46%) in 2027. Dit betekent dat een groot deel van de productie die binnen enkele jaren zou moeten plaatsvinden, nog niet over een vastgesteld bestemmings- of omgevingsplan beschikt. Het is daarom de vraag in hoeverre de oplevering van woningen in deze zachte plannen op de geprogrammeerde korte termijn haalbaar is. Dat maakt het ook lastig om op basis van de plan-capaciteit iets te zeggen over de haalbaarheid van de politieke doelstelling van 100.000 toegevoegde woningen per jaar (bruto). Er zijn ruim voldoende plannen om deze doelstelling te halen maar zachte plannen moeten daarvoor nog wel hard worden gemaakt. En ook bij harde plannen is er, gezien alle vertragende factoren (zoals netcongestie) die in de praktijk aan de orde zijn, geen garantie dat de oplevering in het geplande jaar wordt gehaald.

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 (2025 t/m 2030); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totale plancapaciteit	Aandeel hard	Aandeel zacht
Groningen***	5.800	17.500	23.200	25%	75%
Fryslân	12.000	13.300	25.300	48%	52%
Drenthe	6.500	10.800	17.300	38%	62%
Overijssel	21.700	29.800	51.600	42%	58%
Flevoland	11.700	17.100	28.800	40%	60%
Gelderland	45.800	64.700	110.400	41%	59%
Utrecht	39.300	40.800	80.200	49%	51%
Noord-Holland*	96.400	83.000	179.400	54%	46%
Zuid-Holland	113.300	109.600	222.900	51%	49%
Zeeland	6.200	11.700	17.900	35%	65%
Noord-Brabant**	67.900	69.100	137.000	50%	50%
Limburg	15.400	23.000	38.300	40%	60%
Nederland	441.900	490.400	932.300	47%	53%

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

**: raming op basis van aanlevering in vijfjaarsperioden

***: enkel plannen die niet als 'gereed' staan gemeld per 1 november 2025

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd 1,75 miljoen woningen (Tabel 2.2). Omdat van een deel van de plannen de fasering nog ontbreekt, is de opleverperiode van deze woningen geschat. Het behoort echter tot de mogelijkheden dat realisatie van deze plannen deels na 2044 is gedacht. In de tabel is daar geen rekening mee gehouden. Woningen met verwachte opleverdatum na 2044 zijn er ook. Deze zijn in de tabellen niet meegenomen.

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

Provincie	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal bruto
Groningen	18.600	15.300	9.300	4.200	47.300
Fryslân	21.400	10.200	3.700	500	35.700
Drenthe	13.800	7.500	2.000	900	24.300
Overijssel	42.100	24.800	6.700	3.300	76.800
Flevoland	21.200	33.200	24.300	21.000	99.600
Gelderland	89.800	45.900	11.500	13.500	160.700
Utrecht	67.200	43.900	36.600	23.400	171.100
Noord-Holland	147.800	110.600	70.300	81.100	409.900
Zuid-Holland	172.900	146.300	49.100	18.600	387.000
Zeeland	14.600	6.300	1.700	300	23.000
Noord-Brabant	118.800	86.300	58.100	0	263.200
Limburg	29.500	17.000	3.400	1.800	51.700
Nederland	757.700	547.300	276.700	168.600	1.750.200

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

Woondealregio	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal bruto
Groningen-Assen	17.500	16.100	10.200	3.600	47.300
Eemsdelta	1.900	0	400	0	2.300
Oost Groningen	3.100	1.600	600	700	6.000
De Wadden	400	100	0	0	500
Leeuwarden	5.400	4.700	1.800	300	12.200
Noordoost Fryslân	3.600	600	0	0	4.200
Noordwest Fryslân	1.900	500	600	100	3.100
Zuidoost Fryslân	5.800	2.900	700	0	9.400
Zuidwest Fryslân	4.300	1.400	500	100	6.300
Zuidoost Drenthe	4.600	1.800	0	0	6.400
Zuidwest Drenthe	5.400	3.300	100	700	9.600
Twente	19.700	9.600	3.300	3.200	35.800
Overijssel-West	22.300	15.200	3.400	100	41.000
Flevoland ZUND	6.800	3.500	3.400	3.500	17.200
Regio Amersfoort	12.200	9.800	3.500	1.000	26.500
Foodvalley	17.800	10.300	7.400	5.700	41.300
Achterhoek	10.400	4.700	600	100	15.800
Arnhem-Nijmegen	32.400	19.400	3.900	7.200	62.800
Stedendriehoek	13.000	4.400	2.700	600	20.800
Noord-Veluwe	9.300	5.300	600	0	15.200
Rivierenland	12.600	5.700	1.400	500	20.100
Regio Utrecht	49.400	30.200	27.900	21.800	129.200
Metropoolregio Amsterdam	132.600	117.600	79.000	92.000	421.200
Noord-Holland Noord	29.600	22.600	12.200	6.700	71.100
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	20.700	12.800	4.600	1.000	39.100
Haaglanden	48.700	45.700	9.700	6.900	111.000
Holland Rijnland	30.300	20.400	6.400	2.200	59.400
Midden Holland	10.700	7.900	4.700	2.200	25.600
Rotterdamse Regio	62.400	59.500	23.800	6.300	152.000
Zeeland	14.600	6.300	1.700	300	23.000
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	30.500	22.400	13.900	0	66.800
Noordoost Brabant	28.300	16.100	10.800	0	55.100
West-Brabant-West	14.100	9.400	10.400	0	34.000
Zuidoost-Brabant	45.900	38.300	23.000	0	107.200
Limburg	29.300	17.000	3.400	1.800	51.500
Nederland	757.700	547.300	276.700	168.600	1.750.200

Ontwikkeling plancapaciteit ten opzichte van inventarisatie voorjaar 2025

De vergelijking tussen de inventarisaties van voorjaar 2025 en najaar 2025 laat zien dat de bruto plancapaciteit in de eerstvolgende jaren afneemt, terwijl deze voor de jaren verder in de toekomst juist toeneemt (zie [Figuur 2.2](#)). De totale bruto plancapaciteit neemt over de periode 2025 t/m 2044 toe met 83.100 woningen.

De grootste daling doet zich voor bij opleverjaar 2025, waar het aantal geplande opleveringen met circa 17.700 woningen lager uitkomt dan in het voorjaar. Dat is op zichzelf logisch: plannen die in de eerste helft van 2025 zijn gerealiseerd, zouden in de najaarsinventarisatie niet meer tot de bruto plancapaciteit moeten behoren. Tegelijkertijd is deze daling minder groot dan op basis van het

realisatietempo zou worden verwacht. In het eerste halfjaar van 2025 zijn circa 37.000 woningen opgeleverd (CBS), maar veel gemeenten leveren (nog) niet conform de uitvraag uitsluitend nog te realiseren plannen aan. In veel gevallen blijven plannen die in de eerste helft van 2025 al zijn opgeleverd nog steeds in de planlijst voor 2025 staan en worden zij in de aanleveringen en in dit rapport als bruto plancapaciteit meegeteld, terwijl zij feitelijk al tot de realisaties behoren⁴ (zie ook het tekstvak “Plan capaciteit voor opleverjaar 2025” aan het begin van dit hoofdstuk). Bij de vergelijking met voorjaar 2025 ontstaat hierdoor een gemengd beeld: een afname ten opzichte van voorjaar 2025 in sommige gemeenten doordat gerealiseerde plannen wegvallen, maar tegelijkertijd in de meeste gemeenten een overschatting van de plancapaciteit zoals deze eigenlijk in het najaar is doordat bij deze gemeenten (de meeste of alle) gerealiseerde plannen nog in de aangeleverde plancapaciteit voorkomen.

Ook voor 2026 en 2027 komen de aantallen in deze najaarsinventarisatie lager uit dan in de voorjaarsinventarisatie. Veel plannen waarvan eerder werd aangenomen dat zij in 2026 of 2027 zouden worden opgeleverd, blijken in de najaarsinventarisatie een oplevering te hebben gekregen in 2028 of later. Vanaf 2028 is dan ook een duidelijke toename zichtbaar ten opzichte van het voorjaar, oplopend tot ruim 22.000 extra woningen in 2030. Naarmate de tijdshorizon verder opschuift, nemen de aantallen structureel toe. Met name in de jaren tussen 2030 en 2035 zijn aanzienlijk meer plannen opgenomen dan in de voorjaarsinventarisatie. Deze toename bestaat grotendeels uit zachte plannen, wat logisch is gezien de grote afstand tot de verwachte opleverdatum. Gemeenten vullen voor deze periode meer locaties in die zich nog in een vroege fase van planvorming bevinden.

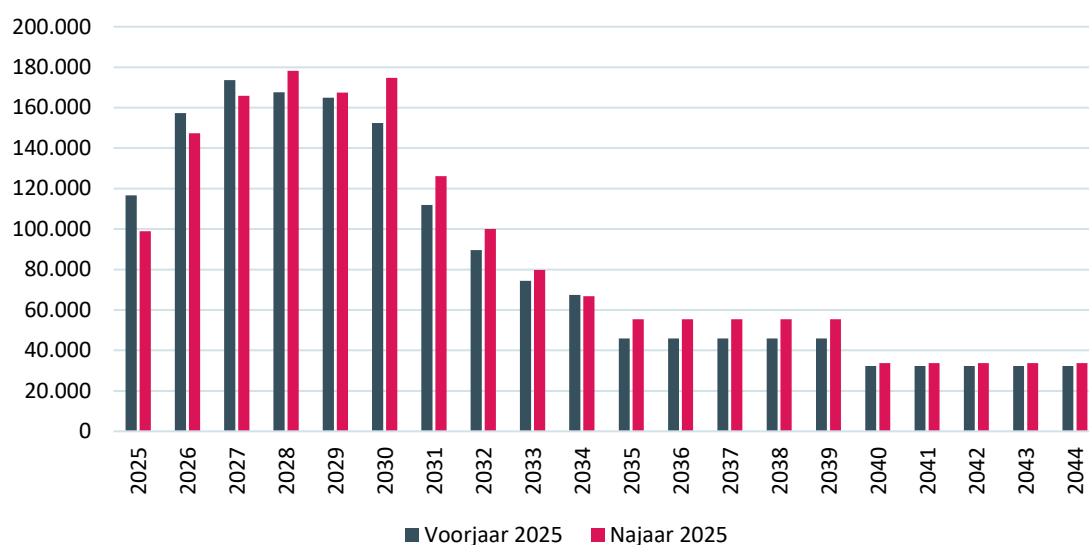
Wanneer naar de totale provinciale verschillen wordt gekeken (zie [Tabel 2.4](#)), blijkt dat de landelijke toename van 83.100 woningen het resultaat is van uiteenlopende bewegingen per provincie. Noord-Brabant laat daarbij de grootste stijging zien, met een toename van 47.300 woningen ten opzichte van de voorjaarsinventarisatie. Ook in Zuid-Holland (+7.800), Gelderland (+4.900) en Zeeland (+5.400) is sprake van een duidelijke groei.

Limburg neemt in dit overzicht een bijzondere positie in. Voor deze provincie was in het voorjaar 2025 geen actuele aanlevering beschikbaar⁵ waardoor destijds gebruik moest worden gemaakt van de inventarisatie van najaar 2024. De toename van 12.500 woningen die in de najaarsronde 2025 zichtbaar wordt, moet daarom vooral worden gezien als een actualisatie op basis van nieuwe gegevens, en niet uitsluitend als een groei ten opzichte van de voorjaarsinventarisatie.

⁴ Provincie Groningen is de enige provincie die de aantallen woningen voor 2025 opgesplitst heeft aangeleverd: een deel van de woningen (630) is aangemerkt als ‘gereed’ (reeds gerealiseerd) en een ander deel niet. De reeds opgeleverde woningen zijn niet meegeteld bij de plancapaciteit voor 2025.

⁵ Omdat Limburg een nieuw registratiesysteem invoerde en daardoor eenmalig niet kon leveren.

Figuur 2.2 - Vergelijking van de bruto plancapaciteit per opleverjaar najaarsinventarisatie 2025 met voorjaarsinventarisatie 2025; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, bewerking ABF Research



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

Provincie	Verschil najaar 2025 met voorjaar 2025				Totaal bruto
	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	
Groningen	-900	500	1.300	-900	-100
Fryslân	500	1.100	-100	-200	1.200
Drenthe	-1.900	800	1.100	-1.700	-1.600
Overijssel	100	100	0	100	200
Flevoland	-2.700	4.900	1.600	-2.100	1.600
Gelderland	700	1.500	-300	3.000	4.900
Utrecht	3.500	-2.600	1.400	-400	1.900
Noord-Holland	-9.100	2.800	1.200	7.100	2.100
Zuid-Holland	-18.500	15.800	5.900	4.500	7.800
Zeeland	1.600	2.500	1.000	200	5.400
Noord-Brabant	3.000	10.500	33.700	100	47.300
Limburg	800	13.700	300	-2.300	12.500
Nederland	-22.900	51.600	47.100	7.400	83.100

2.2 Harde plancapaciteit

In totaal zijn er in de inventarisaties 541.800 woningen opgenomen in zogeheten planologisch harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmings- of omgevingsplannen die zijn

vastgesteld door de gemeenteraad en die zonder gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden of al in realisatie zijn genomen. Niet al deze plannen zijn overigens al onherroepelijk. Ten opzichte van de inventarisatie voorjaar 2025 is het aantal woningen in harde plannen met 24.000 woningen toegenomen.

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 62%⁶. 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 toegekend⁷. Wanneer Noord-Holland buiten beschouwing wordt gelaten, ligt het aandeel onherroepelijk in de overige provincies gemiddeld op 74%. Voor deze provincies varieert het aandeel onherroepelijk van 64% in Utrecht tot 96% in Groningen. Voor de niet-onherroepelijke harde plannen loopt er nog een beroep of kan er nog beroep worden aangetekend.

In [Tabel 2.5](#) zijn de totale aantallen woningen in harde plannen per provincie opgenomen, in [Tabel 2.6](#) per woondealregio.

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

Provincie	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal
Groningen	5.700	300	0	0	5.900
Fryslân	10.900	2.800	300	0	14.000
Drenthe	5.800	1.800	0	0	7.700
Overijssel	20.200	2.800	0	0	23.000
Flevoland	10.000	6.000	1.800	900	18.700
Gelderland	40.900	9.000	1.200	0	51.200
Utrecht	35.900	6.500	600	100	43.000
Noord-Holland*	87.500	29.700	5.200	1.500	123.800
Zuid-Holland	101.800	37.400	10.200	4.100	153.400
Zeeland	5.800	700	0	0	6.600
Noord-Brabant	65.200	9.100	3.800	0	78.100
Limburg	14.200	1.800	200	0	16.300
Nederland	404.000	107.800	23.400	6.600	541.800

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

⁶ In deze raming is Fryslân buiten beschouwing gelaten, deze provincie levert geen gedetailleerde gegevens over de juridische status van plannen.

⁷ Voor overig Noord-Holland geldt dat het aandeel 'onherroepelijk' van de harde plannen ligt op 70%.

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

	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034	2035 t/m 2039	2040 t/m 2044	Totaal
Groningen-Assen	5.000	500	0	0	5.500
Eemsdelta	1.700	0	0	0	1.700
Oost Groningen	900	0	0	0	1.000
Wadden	100	0	0	0	100
Leeuwarden	3.200	2.200	300	0	5.700
Noordoost Fryslân	1.300	0	0	0	1.300
Noordwest Fryslân	1.200	200	100	0	1.500
Zuidoost Fryslân	2.500	200	0	0	2.800
Zuidwest Fryslân	2.600	0	0	0	2.700
Zuidoost Drenthe	1.300	0	0	0	1.300
Zuidwest Drenthe	2.600	1.600	0	0	4.200
Twente	10.200	1.500	0	0	11.700
Overijssel-West	10.100	1.300	0	0	11.300
Flevoland ZUND	4.200	800	300	300	5.600
Regio Amersfoort	6.000	1.300	300	0	7.600
Foodvalley	9.300	1.100	300	0	10.800
Achterhoek	4.100	700	100	0	4.900
Arnhem-Nijmegen	16.500	5.400	800	0	22.700
Stedendriehoek	4.600	400	0	0	5.000
Noord-Veluwe	5.200	1.200	300	0	6.700
Rivierenland	4.800	800	0	0	5.600
Regio Utrecht	26.300	4.600	0	0	30.900
Metropoolregio Amsterdam*	79.800	32.900	6.700	2.000	121.400
Noord-Holland Noord	13.600	2.000	0	0	15.600
Samenwerkende Regio's ZH	12.100	2.400	800	100	15.400
Haaglanden	25.600	8.400	3.300	200	37.500
Holland Rijnland	17.200	3.900	2.200	1.800	25.000
Midden Holland	7.000	3.300	2.300	2.000	14.500
Rotterdamse Regio	39.800	19.400	1.600	0	60.900
Zeeland	5.800	700	0	0	6.600
SR Breda-Tilburg	19.700	1.400	300	0	21.400
Noordoost Brabant	17.500	2.000	1.300	0	20.800
West-Brabant-West	6.600	200	200	0	7.000
Zuidoost-Brabant	21.400	5.500	1.900	0	28.900
Limburg	14.100	1.800	200	0	16.200
Nederland	404.000	107.800	23.400	6.600	541.800

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

2.3 Plancapaciteit naar type plan

Van ruim 1,3 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Ruim twee derde van deze woningen is binnenstedelijk gelegen. In [Tabel 2.7](#) zijn de aantallen en in [Tabel 2.8](#) de aandelen per provincie opgenomen. In [Tabel 2.9](#) en [Tabel 2.10](#) staan de aantallen en aandelen per woondealregio.

Het gaat bij binnenstedelijke projecten om transformatie van panden (28.100 woningen), transformatie van gebieden (365.200 woningen), herstructurering (140.800 woningen) en verdichting (384.800). Grote buitenstedelijke uitleg is goed voor 410.700 woningen. Naast grote uitlegplannen zijn er nog 14.700 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder).

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

Provincie	Pandtransformatie	Transformatiegebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen	1.100	16.300	8.100	1.900	11.800	4.100	4.000	47.300
Fryslân	800	10.600	6.900	4.100	11.400	500	1.600	35.700
Drenthe	1.900	6.500	2.200	3.000	7.200	1.100	2.300	24.300
Overijssel	1.400	21.200	5.200	7.500	22.700	100	18.700	76.800
Flevoland	500	10.800	2.600	5.300	75.900	0	4.500	99.600
Gelderland	5.400	57.200	7.400	22.500	44.500	6.200	17.300	160.700
Utrecht	1.200	31.800	17.300	9.900	22.400	100	88.200	171.100
Noord-Holland	1.000	63.900	12.800	35.400	44.300	0	252.600	409.900
Zuid-Holland	9.900	124.200	66.500	109.800	61.900	1.400	13.200	387.000
Zeeland	500	6.800	3.800	900	10.700	300	0	23.000
Noord-Brabant	-	-	-	174.600	88.600	-	-	263.200
Limburg	4.300	15.900	7.800	9.900	9.300	800	3.600	51.700
Nederland	28.100	365.200	140.800	384.800	410.700	14.700	406.000	1.750.200

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

Een bekend probleem van inventarisaties van plannen is het beperkte aantal woningen in sloopplannen. In de huidige inventarisatie gaat het om 70.700 (nog) te slopen woningen. Mogelijk zijn er ten behoeve van de herstructureringsplannen, die (minstens) 140.800 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. Van de bruto plancapaciteit waarvan wel bekend is om welk type plan het gaat is 68% binnenstedelijk gelegen

(zie Tabel 2.8). Aangezien het merendeel van de categorie onbekend zich in de provincies Utrecht en Noord-Holland bevindt, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijk gelegen locaties worden ontwikkeld.

Tabel 2.8 - Aandeel bruto plancapaciteit naar type plan naar provincie (excl. type plan onbekend), 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

	Pandtrans- formatie	Transforma- tiegebied	Herstructure- ring	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	3%	38%	19%	4%	27%	10%	100%
Fryslân	2%	31%	20%	12%	33%	1%	100%
Drenthe	9%	30%	10%	14%	33%	5%	100%
Overijssel	2%	36%	9%	13%	39%	0%	100%
Flevoland	0%	11%	3%	6%	80%	0%	100%
Gelderland	4%	40%	5%	16%	31%	4%	100%
Utrecht	1%	38%	21%	12%	27%	0%	100%
Noord-Holland	1%	41%	8%	22%	28%	0%	100%
Zuid-Holland	3%	33%	18%	29%	17%	0%	100%
Zeeland	2%	29%	17%	4%	47%	1%	100%
Noord-Brabant	-	-	-	66%	34%	-	100%
Limburg	9%	33%	16%	21%	19%	2%	100%
Nederland	2%	27%	10%	29%	31%	1%	100%

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

Woondealregio	Pandtrans- formatie	Transfor- matiege- bied	Herstructu- rering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Onbekend	Totaal
Groningen-Assen	1.100	16.900	7.000	1.300	13.700	4.200	3.100	47.300
Eemsdelta*	200	100	1.200	0	0	0	700	2.200
Oost Groningen	300	1.200	1.300	900	1.400	100	800	6.000
De Wadden	0	100	100	200	100	0	0	500
Leeuwarden	200	3.500	3.900	400	3.800	0	400	12.200
Noordoost Fryslân	200	1.400	400	500	1.000	100	600	4.200
Noordwest Fryslân	100	1.400	500	300	700	100	0	3.100
Zuidoost Fryslân	200	2.200	700	2.300	3.600	100	300	9.400
Zuidwest Fryslân	200	2.000	1.300	300	2.200	100	200	6.300
Zuidoost Drenthe	800	2.000	500	1.700	300	400	700	6.400
Zuidwest Drenthe	500	2.600	300	1.000	3.600	600	1.000	9.600
Twente	800	7.700	2.600	3.600	5.900	0	15.300	35.900
Overijssel-West	600	13.500	2.600	3.900	16.800	100	3.500	41.000
Flevoland ZUND	100	1.500	600	300	11.300	0	3.500	17.300
Regio Amersfoort	200	10.600	2.500	2.400	8.700	0	2.100	26.500
Foodvalley	0	11.800	700	1.400	8.100	1.100	18.200	41.300
Achterhoek	1.000	4.900	700	2.600	4.300	900	1.500	15.900
Arnhem-Nijmegen	2.000	29.600	1.800	11.000	14.300	600	3.600	62.900
Stedendriehoek	1.500	4.900	1.700	3.100	8.000	900	800	20.900
Noord-Veluwe	100	5.900	1.800	1.700	4.500	900	300	15.200
Rivierenland	800	5.500	1.000	3.600	7.200	1.900	100	20.100
Regio Utrecht	1.100	15.900	14.600	6.800	11.800	100	79.000	129.300
Metropoolregio Amsterdam	1.000	49.500	11.900	37.000	88.000	0	233.700	421.100
Noord-Holland Noord	300	23.700	2.800	3.500	20.900	0	19.900	71.100
Samenwerkende Regio's Zuid- Holland-Zuid	600	4.600	16.900	3.800	11.900	700	500	39.000
Haaglanden	3.600	68.600	17.600	10.100	2.700	0	8.400	111.000
Holland Rijnland	500	24.500	12.600	2.800	17.300	100	1.500	59.300
Midden Holland	200	6.700	1.000	2.600	14.400	400	200	25.500
Rotterdamse Regio	4.900	19.800	18.500	90.500	15.700	200	2.500	152.100
Zeeland	500	6.800	3.800	900	10.700	300	0	23.000
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	4.300	15.900	7.800	9.900	9.300	800	3.600	51.600
Nederland	28.100	365.200	140.800	384.800	410.700	14.700	406.000	1.750.300

*De categorie 'Herstructurering' bij Eemsdelta betreft vrijwel uitsluitend projecten zijn waarbij sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt in het kader van de versterkingsopgave.

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

	Pandtrans- formatie	Transfor- matiege- bied	Herstruc- turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal be- kend
Groningen-Assen	2%	38%	16%	3%	31%	10%	100%
Eemsdelta*	13%	7%	80%	0%	0%	0%	100%
Oost Groningen	6%	23%	25%	17%	27%	2%	100%
De Wadden	0%	20%	20%	40%	20%	0%	100%
Leeuwarden	2%	30%	33%	3%	32%	0%	100%
Noordoost Fryslân	6%	39%	11%	14%	28%	3%	100%
Noordwest Fryslân	3%	45%	16%	10%	23%	3%	100%
Zuidoost Fryslân	2%	24%	8%	25%	40%	1%	100%
Zuidwest Fryslân	3%	33%	21%	5%	36%	2%	100%
Zuidoost Drenthe	14%	35%	9%	30%	5%	7%	100%
Zuidwest Drenthe	6%	30%	3%	12%	42%	7%	100%
Twente	4%	37%	13%	17%	29%	0%	100%
Overijssel-West	2%	36%	7%	10%	45%	0%	100%
Flevoland ZUND	1%	11%	4%	2%	82%	0%	100%
Regio Amersfoort	1%	43%	10%	10%	36%	0%	100%
Foodvalley	0%	51%	3%	6%	35%	5%	100%
Achterhoek	7%	34%	5%	18%	30%	6%	100%
Arnhem-Nijmegen	3%	50%	3%	19%	24%	1%	100%
Stedendriehoek	7%	24%	8%	15%	40%	4%	100%
Noord-Veluwe	1%	40%	12%	11%	30%	6%	100%
Rivierenland	4%	28%	5%	18%	36%	10%	100%
Regio Utrecht	2%	32%	29%	14%	23%	0%	100%
Metropoolregio Am- sterdam	1%	26%	6%	20%	47%	0%	100%
Noord-Holland Noord	1%	46%	5%	7%	41%	0%	100%
Samenwerkende Re- gio's Zuid-Holland-Zuid	2%	12%	44%	10%	31%	2%	100%
Haaglanden	4%	67%	17%	10%	3%	0%	100%
Holland Rijnland	1%	42%	22%	5%	30%	0%	100%
Midden Holland	1%	26%	4%	10%	57%	2%	100%
Rotterdamse Regio	3%	13%	12%	60%	10%	0%	100%
Zeeland	2%	30%	17%	4%	47%	1%	100%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	0%	0%	0%	73%	27%	0%	100%
Noordoost Brabant	0%	0%	0%	57%	43%	0%	100%
West-Brabant-West	0%	0%	0%	66%	34%	0%	100%
Zuidoost-Brabant	0%	0%	0%	67%	33%	0%	100%
Limburg	9%	33%	16%	21%	19%	2%	100%
Nederland	2%	27%	10%	29%	31%	1%	100%

*De categorie 'Herstructurering' bij Eemsdelta betreft vrijwel uitsluitend projecten zijn waarbij sloop en vervan-
gende nieuwbouw plaatsvindt in het kader van de versterkingsopgave.

2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

In de uitvraag voor deze inventarisatie is conform de basisset 2.0 gevraagd naar de combinatie van eigendomsvorm (huur corporaties, huur marktpartijen, koop) en prijsklasse van de woningen in

voorbereiding. Ook is er gevraagd naar het wel of niet hanteren van de instandhoudingstermijn van woningen die door marktpartijen in het laag- en middenhuursegment (waarvoor in 2025 een maximale huurprijs van € 900,07 c.q. € 1.184,82 geldt) worden gerealiseerd.

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

In [Tabel 2.11](#) (provincie) en [Tabel 2.12](#) (woondealregio) is op basis van de aangeleverde informatie een zo goed mogelijke raming opgenomen van woningen in voorbereiding naar eigendomsvorm en prijsklasse op basis van de aangeleverde gegevens.

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

	Huur				Koop			Overig onbekend	Totaal
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend		
Groningen	11.300	400	5.700	0	300	5.000	0	24.700	47.300
Fryslân	8.200	2.500	400	300	7.600	7.300	1.000	8.600	35.700
Drenthe	6.300	2.600	200	0	5.600	4.600	0	4.800	24.300
Overijssel	10.800	2.900	700	300	10.100	9.800	1.000	41.100	76.800
Flevoland	29.800	10.500	4.900	300	21.000	23.200	300	9.600	99.600
Gelderland	42.300	10.200	2.600	1.200	29.700	39.200	4.600	30.900	160.700
Utrecht	29.900	12.400	6.700	300	14.400	23.400	2.100	81.700	171.100
Noord-Holland	94.400	48.900	15.100	0	30.900	49.700	0	171.000	409.900
Zuid-Holland	115.400	53.900	25.500	1.400	51.700	97.600	8.200	33.400	387.000
Zeeland	6.100	1.400	100	0	4.800	5.000	500	5.000	23.000
Noord-Brabant	36.600	18.300	5.900	46.100	28.500	29.500	40.300	58.100	263.200
Limburg	13.300	5.000	500	2.200	8.500	7.700	1.700	12.700	51.700
Nederland	404.400	169.200	68.200	52.100	213.000	302.000	59.700	481.500	1.750.200

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

Woondealregio	Huur				Koop				Totaal
	Laag	Midden	Hoog	Onbekend	Betaalbaar	Duur	Onbekend	Overig onbekend	
Groningen-Assen	12.500	600	5.600	0	1.500	4.500	0	22.600	47.300
Eemsdelta	1.100	0	0	0	0	1.000	0	100	2.200
Oost Groningen	700	200	0	0	100	1.500	0	3.400	5.900
De Wadden	100	100	0	0	100	100	0	100	500
Leeuwarden	2.400	1.700	100	0	2.500	2.100	100	3.400	12.300
Noordoost Fryslân	1.000	100	0	200	900	1.100	200	400	3.900
Noordwest Fryslân	800	100	0	100	900	900	0	100	2.900
Zuidoost Fryslân	2.100	200	100	0	2.200	1.700	600	2.400	9.300
Zuidwest Fryslân	1.700	200	100	0	900	1.300	0	2.100	6.300
Zuidoost Drenthe	1.000	1.100	100	0	1.300	1.300	0	1.700	6.500
Zuidwest Drenthe	2.400	1.000	100	0	3.000	1.300	0	1.700	9.500
Twente	4.700	1.600	400	200	4.500	4.400	600	19.400	35.800
Overijssel-West	6.100	1.300	300	200	5.600	5.400	400	21.800	41.100
Flevoland ZUND	1.500	0	100	300	2.200	1.700	300	11.200	17.300
Regio Amersfoort	7.300	3.000	1.400	200	3.000	6.600	100	4.900	26.500
Foodvalley	8.300	1.300	400	200	5.300	6.300	1.100	18.400	41.300
Achterhoek	2.700	500	300	500	4.200	4.200	200	3.200	15.800
Arnhem-Nijmegen	18.400	6.400	1.400	100	10.600	18.100	400	7.600	63.000
Stedendriehoek	6.200	1.800	200	100	4.900	4.200	100	3.300	20.800
Noord-Veluwe	4.300	500	100	100	3.400	3.000	800	2.900	15.100
Rivierenland	4.900	400	400	200	3.900	5.700	2.100	2.600	20.200
Regio Utrecht	20.100	8.600	5.300	100	8.800	14.600	1.900	69.700	129.100
Metropoolregio Amsterdam	108.900	57.100	18.600	0	36.600	57.400	0	142.600	421.200
Noord-Holland Noord	13.800	2.300	1.200	0	13.100	13.900	0	26.800	71.100
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	10.500	2.400	200	0	10.000	15.600	200	100	39.000
Haaglanden	35.600	14.300	11.500	300	6.900	18.600	1.500	22.300	111.000
Holland Rijnland	20.400	7.100	3.300	400	7.800	16.300	1.700	2.400	59.400
Midden Holland	7.800	2.200	600	200	4.000	5.800	3.400	1.600	25.600
Rotterdamse Regio	41.000	27.800	9.900	500	23.000	41.300	1.400	7.000	151.900
Zeeland	6.100	1.400	100	0	4.800	5.000	500	5.000	22.900
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	10.300	5.100	1.400	11.900	7.500	10.600	12.000	8.000	66.800
Noordoost Brabant	4.300	1.300	400	3.300	4.700	5.000	6.400	29.800	55.200
West-Brabant-West	5.300	1.500	300	4.900	3.400	3.800	6.000	8.700	33.900
Zuidoost-Brabant	16.700	10.400	3.800	26.000	12.800	10.100	16.000	11.400	107.200
Limburg	13.300	5.000	500	2.200	8.500	7.700	1.700	12.600	51.500
Nederland	404.400	169.200	68.200	52.100	213.000	302.000	59.700	481.500	1.750.100

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

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

Tabel 2.13 - Schatting bruto plancapaciteit naar aandeel verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

Provincie	Huur			Koop		Totaal bekend
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	
Groningen	50%	2%	25%	1%	22%	22.700
Fryslân	32%	10%	2%	29%	28%	26.000
Drenthe	33%	13%	1%	29%	24%	19.300
Overijssel	31%	8%	2%	29%	29%	34.300
Flevoland	33%	12%	5%	23%	26%	89.400
Gelderland	34%	8%	2%	24%	32%	124.000
Utrecht	34%	14%	8%	17%	27%	86.800
Noord-Holland	39%	20%	6%	13%	21%	239.000
Zuid-Holland	34%	16%	7%	15%	28%	344.100
Zeeland	35%	8%	1%	28%	29%	17.400
Noord-Brabant	31%	15%	5%	24%	25%	118.800
Limburg	38%	14%	1%	24%	22%	35.000
Nederland	35%	15%	6%	18%	26%	1.156.800

Tabel 2.14 - Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2025 t/m 2044, voor zover reeds bekend; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

Woondealregio	Huur			Koop		Totaal bekend
	Laag	Midden	Hoog	Betaalbaar	Duur	
Groningen-Assen	51%	2%	23%	6%	18%	24.700
Eemsdelta	52%	0%	0%	0%	48%	2.100
Oost Groningen	28%	8%	0%	4%	60%	2.500
De Wadden	25%	25%	0%	25%	25%	400
Leeuwarden	27%	19%	1%	28%	24%	8.800
Noordoost Fryslân	32%	3%	0%	29%	35%	3.100
Noordwest Fryslân	30%	4%	0%	33%	33%	2.700
Zuidoost Fryslân	33%	3%	2%	35%	27%	6.300
Zuidwest Fryslân	40%	5%	2%	21%	31%	4.200
Zuidoost Drenthe	21%	23%	2%	27%	27%	4.800
Zuidwest Drenthe	31%	13%	1%	38%	17%	7.800
Twente	30%	10%	3%	29%	28%	15.600
Overijssel-West	33%	7%	2%	30%	29%	18.700
Flevoland ZUND	27%	0%	2%	40%	31%	5.500
Regio Amersfoort	34%	14%	7%	14%	31%	21.300
Foodvalley	38%	6%	2%	25%	29%	21.600
Achterhoek	23%	4%	3%	35%	35%	11.900
Arnhem-Nijmegen	34%	12%	3%	19%	33%	54.900
Stedendriehoek	36%	10%	1%	28%	24%	17.300
Noord-Veluwe	38%	4%	1%	30%	27%	11.300
Rivierenland	32%	3%	3%	25%	37%	15.300
Regio Utrecht	35%	15%	9%	15%	25%	57.400
Metropoolregio Amsterdam	39%	20%	7%	13%	21%	278.600
Noord-Holland Noord	31%	5%	3%	30%	31%	44.300
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	27%	6%	1%	26%	40%	38.700
Haaglanden	41%	16%	13%	8%	21%	86.900
Holland Rijnland	37%	13%	6%	14%	30%	54.900
Midden Holland	38%	11%	3%	20%	28%	20.400
Rotterdamse Regio	29%	19%	7%	16%	29%	143.000
Zeeland	35%	8%	1%	28%	29%	17.400
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	30%	15%	4%	21%	30%	34.900
Noordoost Brabant	27%	8%	3%	30%	32%	15.700
West-Brabant-West	37%	10%	2%	24%	27%	14.300
Zuidoost-Brabant	31%	19%	7%	24%	19%	53.800
Limburg	38%	14%	1%	24%	22%	35.000
Nederland	35%	15%	6%	18%	26%	1.156.800

2.5 Plancapaciteit naar woningtype

Van ruim 1,1 miljoen woningen in de plancapaciteit is bekend om welk woningtype het gaat. Deze woningen bestaan voor 31% uit eengezinswoningen en voor 69% uit appartementen. In het bijzonder in de provincies Zuid-Holland (83%), Utrecht (74%) 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 2.15 - Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2025 t/m 2044; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

	Eengezins		Meergezins	
Groningen	12.900	41%	18.500	59%
Fryslân	14.200	56%	11.400	44%
Drenthe	10.500	57%	8.000	43%
Overijssel	19.400	49%	20.200	51%
Flevoland	27.700	37%	46.800	63%
Gelderland	52.000	42%	72.800	58%
Utrecht	21.800	26%	63.800	74%
Noord-Holland	33.400	24%	106.400	76%
Zuid-Holland	58.600	17%	276.300	83%
Zeeland	9.400	57%	7.100	43%
Noord-Brabant	70.400	34%	134.800	66%
Limburg	16.700	43%	22.100	57%
Nederland	347.000	31%	788.100	69%

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

	Eengezins		Meergezins	
Groningen-Assen	12.400	39%	19.600	61%
Eemsdelta	1.300	77%	400	23%
Oost Groningen	2.600	71%	1.100	29%
De Wadden	300	94%	0	6%
Leeuwarden	3.000	40%	4.600	60%
Noordoost Fryslân	2.900	74%	1.000	26%
Noordwest Fryslân	1.500	69%	700	31%
Zuidoost Fryslân	4.200	66%	2.100	34%
Zuidwest Fryslân	2.300	44%	3.000	56%
Zuidoost Drenthe	2.800	54%	2.400	46%
Zuidwest Drenthe	4.200	58%	3.100	42%
Twente	8.700	51%	8.400	49%
Overijssel-West	10.700	48%	11.800	52%
Flevoland ZUND	4.800	72%	1.900	28%
Regio Amersfoort	6.500	30%	15.100	70%
Foodvalley	9.600	40%	14.500	60%
Achterhoek	7.400	65%	3.900	35%
Arnhem-Nijmegen	15.200	27%	40.000	73%
Stedendriehoek	6.700	43%	8.800	57%
Noord-Veluwe	4.800	51%	4.600	49%
Rivierenland	11.700	66%	5.900	34%
Regio Utrecht	12.100	22%	43.700	78%
Metropoolregio Amsterdam	39.300	22%	136.100	78%
Noord-Holland Noord	17.000	53%	15.200	47%
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	13.000	35%	24.200	65%
Haaglanden	8.200	9%	80.500	91%
Holland Rijnland	10.900	22%	37.700	78%
Midden Holland	9.200	42%	12.700	58%
Rotterdamse Regio	17.200	12%	121.200	88%
Zeeland	9.400	57%	7.100	43%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	14.900	28%	38.000	72%
Noordoost Brabant	22.100	50%	22.200	50%
West-Brabant-West	10.700	45%	12.900	55%
Zuidoost-Brabant	22.600	27%	61.700	73%
Limburg	16.700	43%	22.000	57%
Nederland	347.000	31%	788.100	69%

2.6 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 18.200 tijdelijke woningen in voorbereiding, waarvan bijna een derde in Zuid-Holland.

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

Provincie	Tijdelijke woningen	Woondealregio	Tijdelijke woningen
Groningen	0	Groningen-Assen	200
Fryslân	900	Eemsdelta	0
Drenthe	200	Oost Groningen	0
Overijssel	500	De Wadden	0
Flevoland	0	Leeuwarden	200
Gelderland	1.000	Noordoost Fryslân	0
Utrecht	1.500	Noordwest Fryslân	100
Noord-Holland	3.400	Zuidoost Fryslân	400
Zuid-Holland	5.700	Zuidwest Fryslân	200
Zeeland	500	Zuidoost Drenthe	0
Noord-Brabant	3.800	Zuidwest Drenthe	0
Limburg	700	Twente	100
Nederland	18.200	Overijssel-West	400
		Flevoland ZUND	0
		Regio Amersfoort	300
		Foodvalley	600
		Achterhoek	200
		Arnhem-Nijmegen	200
		Stedendriehoek	100
		Noord-Veluwe	0
		Rivierenland	100
		Regio Utrecht	1.000
		Metropoolregio Amsterdam	2.900
		Noord-Holland Noord	400
		Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	500
		Haaglanden	1.400
		Holland Rijnland	1.400
		Midden Holland	600
		Rotterdamse Regio	1.900
		Zeeland	500
		Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	1.200
		Noordoost Brabant	1.100
		West-Brabant-West	400
		Zuidoost-Brabant	1.000
		Limburg	700
		Nederland	18.200

2.7 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.

Gegevens onvolledig of uitvraag verkeerd geïnterpreteerd

Niet alle gemeenten hebben de gevraagde gegevens geleverd en daarnaast wordt de in de uitvraag gehanteerde onderverdeling niet altijd begrepen. Sommige gemeenten blijken de categorieën te hebben ingevuld alsof ze deelverzamelingen van elkaar zijn. In de eerdere uitvragen was dat ook op die manier opgenomen in het Excel-format maar bij deze najaarsinventarisatie is dat aangepast en zijn het elkaar uitsluitende categorieën. Daarnaast zijn er gemeenten die binnen nultredenwoningen geen enkele uitsplitsing hebben gemaakt. Omdat veel gemeenten de cijfers anders hebben aangeleverd dan eigenlijk de bedoeling was, is het bij veel provincies onmogelijk om betrouwbare cijfers in de gevraagde indeling te tonen. De tabel toont desondanks de aangeleverde cijfers om een beeld te geven van wat er is aangeleverd. Deze cijfers zijn tussen provincies onderling slecht vergelijkbaar en slechts beperkt betrouwbaar en bruikbaar.

Tabel 2.18 – Bruto plancapaciteit van nultredenwoningen geschikt voor ouderen (2025 t/m 2044); bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

Provincie	Totaal	Niet geclusterd, niet zorggeschikt	In geclusterde woonvorm, niet zorggeschikt	In geclusterde woonvorm, wel zorggeschikt	Overig geschikt voor ouderen
Groningen	2.700	1.000	300	0	1.400
Fryslân *	10.200	5.900	2.500	1.800	0
Drenthe**	4.200	4.200	0	0	0
Overijssel	10.300	7.800	800	1.800	0
Flevoland***	4.100	3.000	800	400	0
Gelderland*	57.900	47.800	5.800	4.200	0
Utrecht***	56.300	50.000	4.000	2.200	0
Noord-Holland***	43.200	41.300	700	500	0
Zuid-Holland	133.500	119.700	7.100	6.700	100
Zeeland	6.100	4.900	500	700	0
Noord-Brabant*	126.900	119.900	4.700	2.400	100
Limburg	11.700	8.200	3.300	200	100
Nederland	467.000	413.600	30.200	20.900	1.600

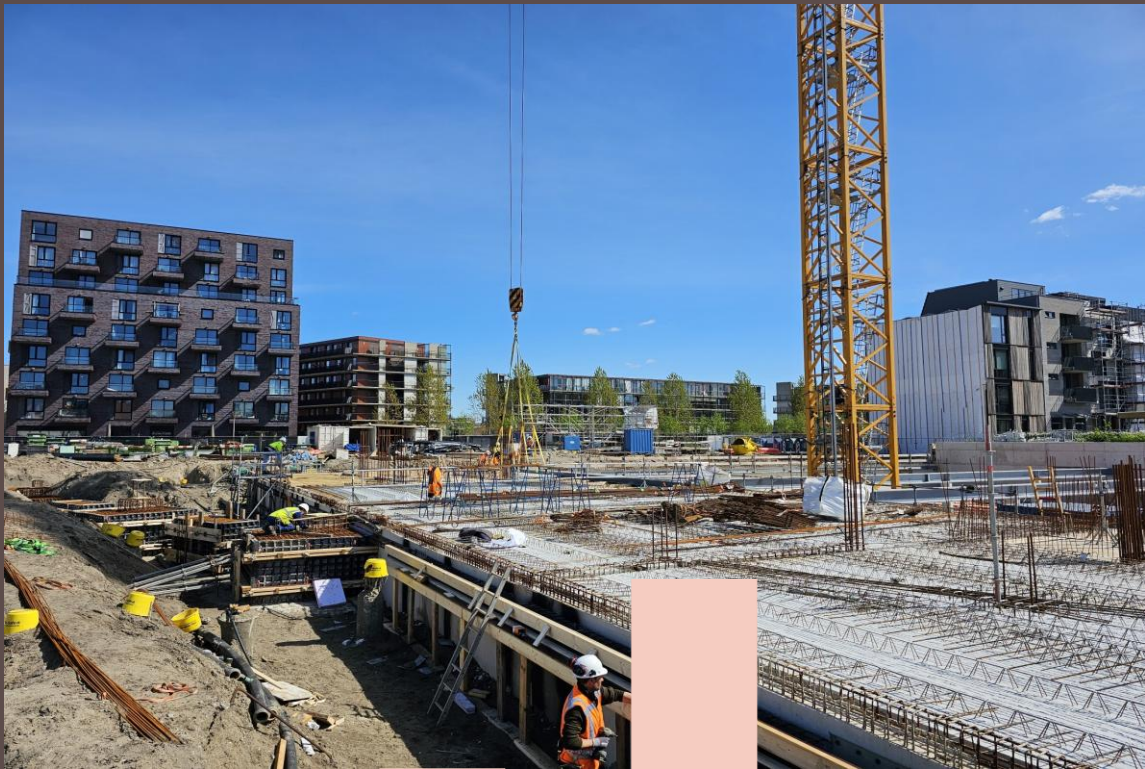
* Fryslân, Gelderland, Noord-Brabant: Niet op planniveau, alleen op gemeenteniveau aangeleverd.

**Drenthe: In aanlevering geen geclusterde woningen

***Flevoland, Gelderland, Utrecht: In aanlevering lijken uitsplitsingen veelal niet gemaakt, waardoor categorieën niet goed kunnen worden opgeteld/gesplitst van elkaar.

03

Woningbehoefte en woondeals



3.1 Woningtekort en woningbehoefte

3.1.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw is het streven opgenomen om het woningtekort aan het einde van de periode 2022 t/m 2030 terug te brengen tot 2%. Op basis van de Primos-prognose 2025⁸ betekent dit dat er in deze jaren 962.700 nieuwbouwwoningen nodig zijn. Een deel van deze opgave betreft het inlopen van het woningtekort tot 2%. Daarvoor zijn er, zo is de meest actuele inschatting, 225.800 woningen nodig. Daarnaast zijn er woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen (413.700 woningen) en te slopen woningen te vervangen (62.600). In de jaren 2022 t/m 2024 zijn er al 260.600 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie⁹) gerealiseerd. In de resterende zes jaar van de beleidsperiode, 2025 t/m 2030, zijn er nog 702.100 woningen nodig, gemiddeld 117.000 nieuwbouwwoningen per jaar.

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

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

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

3.1.2 Lange termijn

Volgens de Primos-prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.412.000 toe¹⁰. De gemiddelde grootte van de huishoudens neemt af van 2,10 in 2025 tot 2,03 in 2045. Inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% is er volgens de huidige inzichten in de komende twintig jaar een uitbreiding van de woningvoorraad met 1,17 miljoen woningen nodig. Bij

⁸ Zie Gopal e.a., Primos-prognose 2025, r2025-0007LGR, ABF Research, Delft, juli 2025,

⁹ In de Primos-prognose is 'nieuwbouw' gedefinieerd als de nieuwbouw volgens de CBS-definitie + het saldo van alle overige toevoegingen en onttrekkingen zoals het CBS die uit de BAG afleidt

¹⁰ De Primos-prognose 2025 is op nationaal niveau gebaseerd op de (destijds) meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2024)

een trendmatige geraamde sloop van 225.800 woningen betekent dit dat er 1,4 miljoen nieuwe woningen (via nieuwbouw, transformatie, splitsing of verbouw) nodig zijn. Leesvoorbeeld: in de provincie Groningen zouden 4.700 woningen nodig zijn om het tekort tot 2% van de woningvoorraad in te lopen. Vervolgens zijn er in de periode 2025 t/m 2029 dan nog 14.500 woningen nodig om het tekort in deze periode op 2% te houden.

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

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

3.2 Bandbreedte huishoudenstoename

Demografische prognoses kennen relatief grote onzekerheden. Onder andere geopolitieke en economische ontwikkelingen kunnen de loop van de bevolking sterk beïnvloeden. In het bijzonder het buitenlands migratiesaldo fluctueert sterk. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland nauwelijks nog door een (redelijk goed voorspelbaar) geboorteoverschot ontstaat maar juist steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid toe. De Primos-prognose is een trendprognose die dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de 95%-prognose-intervallen¹¹ die het CBS op nationaal niveau hanteert in de bevolkingsprognose van december 2024. Er is in deze berekening geen rekening gehouden met de onzekerheid rondom de huishoudensvorming. Meer of minder individualisering behoort echter wel tot de mogelijkheden.

¹¹ Marge (onder- of bovengrens) rond een prognose die een indruk geeft van de verwachte nauwkeurigheid van die prognose. Met betrekking tot het 95% prognose-interval van de bevolking wordt aangenomen dat de kans dat de toekomstige bevolkingsomvang hiertussen zal liggen 95% is. Opgemerkt dient te worden dat deze kansverdeling ook een prognose is aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is.

Voor de periode tot 2031 en tot 2044 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het 95% prognose-interval. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Nederland toe tot 8.876.000 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.674.000 huishoudens, ofwel 202.000 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 9.060.000 huishoudens meer dan in de Trendprognose. In absolute aantallen lopen de varianten naar provincie nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2031 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 44.600 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. -47.600 minder in Laag dan in de Trendprognose. De bandbreedte komt daarmee voor Zuid-Holland op deze korte termijn al op 92.200 huishoudens. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten in absolute zin klein, 3.300 huishoudens meer of -3.500 minder.

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

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

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

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

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

3.3 Provinciale woningbouwafspraken en plancapaciteit

3.3.1 Woningbouwambities

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO richt zich op de periode 2022 tot en met 2030. Zowel in dit programma als de in dit verband gesloten woondeals wordt er gesproken over bruto aantallen woningen, dat wil zeggen nieuwbouw conform de Primos-definitie. Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn in provinciale woondeals afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn uitgewerkt in regionale woondeals en op een later moment herijkt¹². 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 991.200 woningen voor de periode 2022 t/m 2030.

3.3.2 Gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw

Er zijn inmiddels drie jaar van de periode waarop het Programma Woningbouw betrekking heeft verstreken (2022 t/m 2024¹³). De bruto nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in de realisatiejaren 2022, 2023 en 2024 in totaal 260.600 woningen, gemiddeld 86.900 woningen per jaar. In [Tabel 3.5](#) zijn de aantallen per provincie uitgesplitst. Met deze 260.600 gerealiseerde woningen resteren er nog 730.600 woningen die in 2025 gerealiseerd moeten zijn of in 2026 tot en met 2030 gerealiseerd moeten worden. Dat zijn er gemiddeld 121.800 per jaar.

¹² Met uitzondering van de provincie Drenthe.

¹³ Het jaar 2025 is op het moment van schrijven ook verstreken. Het volledige jaar 2025 wordt in dit rapport echter geschaard onder 'plancapaciteit' en niet onder 'realisaties' omdat de woningen die in 2025 opgeleverd zouden moeten worden door de gemeenten zijn aangeleverd als plancapaciteit en niet als realisaties. Zie het tekstkader "Plancapaciteit voor opleverjaar 2025" verderop in dit hoofdstuk.

3.3.3 Plancapaciteit

Plancapaciteit voor opleverjaar 2025

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven hebben de verreweg de meeste gemeenten in deze najaarsinventarisatie voor het opleverjaar 2025 ook de reeds (in het eerste halfjaar van) 2025 opgeleverde woningen nog meegenomen. Voor alle gemeenten is uitgegaan van de aangeleverde cijfers en voor alle gemeenten wordt aangenomen dat dit de plancapaciteit voor het gehele jaar 2025 betreft. Bij gemeenten die conform de uitvraag alleen de restcapaciteit voor 2025 hebben aangeleverd (en dus de reeds gerealiseerde woningen in 2025 hebben weggelaten) levert dit dus een onderschatting van de werkelijke totale plancapaciteit voor het gehele jaar 2025 op. Dit geldt in elk geval voor alle gemeenten in Flevoland en Limburg en waarschijnlijk nog enkele gemeenten in andere provincies. Bij het interpreteren van de tabellen in dit hoofdstuk moet hiermee rekening worden gehouden. Omdat voor alle gemeenten de aangeleverde plancapaciteit voor 2025 is beschouwd als de totale plancapaciteit voor het hele jaar 2025, zijn de in 2025 gerealiseerde woningen in de tabellen in dit hoofdstuk niet opgeteld bij de kolom 'Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2024'.

De bruto plancapaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 bedraagt, zoals we in het vorige hoofdstuk al zagen, in totaal 932.300 woningen. Deze plancapaciteit bestaat op 1 juli 2025 uit drie componenten (in [Tabel 3.5](#) 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 juli 2025 in totaal 115.800 woningen die zijn vergund en 95.600 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 worden¹⁴.
- Overige harde plancapaciteit met woningen die volgens planning vòòr 2031 worden opgeleverd (230.500 woningen): Er is een bestemmingsplan of een 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 vòòr 2031 worden opgeleverd (490.400 woningen): Plan is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen deze categorie bevinden zich plannen met uiteenlopende status: plannen die vergevorderd in voorbereiding

¹⁴ Bron is de zogeheten Pijplijnstatistiek van het CBS met peildatum 1 juli 2025. 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 is het zo dat niet alle woningen die via nieuwbouw worden gerealiseerd in deze statistiek voorkomen. Dat geldt met name voor de kolom 'Bouw gestart'. Niet voor alle woningen die worden gerealiseerd wordt in de BAG een melding 'start bouw' gedaan.

zijn, maar ook plannen die zich nog in het visiestadium bevinden en waar nog veel stappen moeten worden doorlopen alvorens de gemeenteraad er over kan beslissen.

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

Provincie	Herijkte Woondeals 2022 t/m 2030	Gereali-seerde nieuwbouw in 2022 t/m 2024	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2025 t/m 2030	Pijplijn - vergund per juli 2025	Pijplijn - bouw gestart per juli 2025	Overige harde plan-capaciteit 2025 t/m 2030	Zachte plan-capaciteit 2025 t/m 2030	Plancapaci-teit totaal 2025 t/m 2030
	(a)	(b)	(c) = (a-b)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h) = (d+e+f+g)
Groningen	28.500	9.500	19.000	3.000	2.300	500	17.500	23.300
Fryslân	20.700	6.900	13.800	2.400	1.700	7.900	13.300	25.300
Drenthe	16.200	5.100	11.100	1.700	1.100	3.700	10.800	17.300
Overijssel	47.300	15.600	31.700	4.300	4.700	12.700	29.800	51.500
Flevoland	40.200	9.300	30.900	3.400	3.100	5.200	17.100	28.800
Gelderland	109.100	29.400	79.700	9.200	7.400	29.200	64.700	110.500
Utrecht	87.500	20.700	66.800	12.200	7.600	19.500	40.800	80.100
Noord-Hol-land*	190.600	47.900	142.700	22.800	28.500	45.100	83.000	179.400
Zuid-Hol-land	247.900	55.900	192.000	32.100	21.800	59.400	109.600	222.900
Zeeland	16.500	5.500	11.000	2.500	1.400	2.300	11.700	17.900
Noord-Bra-bant	157.100	41.700	115.400	16.900	13.600	37.400	69.100	137.000
Limburg	29.600	13.100	16.500	5.200	2.400	7.800	23.000	38.400
Nederland	991.200	260.600	730.600	115.800	95.600	230.500	490.400	932.300

*: 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

3.3.4 Voortgang woningbouw

Op basis van deze aantallen is de voortgang van de realisatie van de woningbouwdoelstellingen zo- als beoogd met de Woondeals te beschrijven (zie Tabel 3.6). De beleidsperiode 2022 t/m 2030 be- slaat in totaal negen jaar. Na drie jaar (2022 t/m 2024) zijn er 260.600 of te wel 26% van de wonin- gen in de woondeals gerealiseerd. De 115.800 woningen die op 1 juli 2025 zijn vergund zijn goed voor 12% van de woningen in de woondeals. De 95.600 woningen die per 1 juli 2025 de status 'bouw gestart' hebben zijn goed voor 10% van de woningen in de woondeals. De overige harde plancapaciteit bedraagt 230.500 woningen (23% van het afgesproken aantal). Daarmee is in totaal 71% 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 realisatiepercentage is met 44% het hoogst in Limburg en met 23% het laagst in Zuid-Holland en Flevoland. De pijplijn (vergund plus bouw gestart

tezamen) is relatief gezien het grootst in Noord-Holland (27%). 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 38% van het afgesproken aantal woningen in Fryslân tot 2% in Groningen. De optelsom van gerealiseerd, pijplijn (vergund plus bouw gestart tezamen) en overig harde plancapaciteit loopt uiteen van 52% in Flevoland tot 96% in Limburg¹⁵.

Tabel 3.6 - Aantal woningen in provinciale (herijkte) woondeals 2022 t/m 2030, aandeel gerealiseerd, in pijplijn (per 1 juli 2025) en in overige harde plancapaciteit; bron: CBS/BAG en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

	Herijkte Woondeals 2022 t/m 2030 (a)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 t/m 2024 (b)	Pijplijn - vergund per juli 2025 (c)	Pijplijn - bouw gestart per juli 2025 (d)	Overige harde plan capaciteit 2025 t/m 2030 (e)	Totaal gereali- seerd, in pijp- lijn en overig hard (f) = (b+c+d+e)
Groningen	28.500	33%	11%	8%	2%	54%
Fryslân	20.700	33%	12%	8%	38%	91%
Drenthe	16.200	31%	10%	7%	23%	72%
Overijssel	47.300	33%	9%	10%	27%	79%
Flevoland	40.200	23%	8%	8%	13%	52%
Gelderland	109.100	27%	8%	7%	27%	69%
Utrecht	87.500	24%	14%	9%	22%	69%
Noord-Hol- land*	190.600	25%	12%	15%	24%	76%
Zuid-Holland	247.900	23%	13%	9%	24%	68%
Zeeland	16.500	33%	15%	8%	14%	71%
Noord-Brabant	157.100	27%	11%	9%	24%	70%
Limburg	29.600	44%	18%	8%	26%	96%
Nederland	991.200	26%	12%	10%	23%	71%

*: 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

3.3.5 Plan capaciteit in verhouding tot restopgave woondeals

Als vuistregel voor de benodigde plan capaciteit wordt vaak het percentage van 130% gehanteerd ten opzichte van de benodigde nieuwbouw¹⁶. Dit omdat de praktijk leert dat de planvorming, het doorlopen van procedures, de voorbereiding van de uitvoering en ten slotte de realisatie van de bouw allemaal vaak langer duren dan de termijnen die er in planningen worden gehanteerd. Nu de beleidsperiode 2022 t/m 2030 per 1 januari 2025 echter nog slechts zes jaar telt zal het toevoegen

¹⁵ Zoals is toegelicht geldt voor zowel Flevoland als Limburg dat de gerealiseerde nieuwbouw over het eerste halfjaar 2025 niet is opgeteld bij de aangeleverde restcapaciteit voor (het tweede halfjaar van) 2025. Meerekenen van de gerealiseerde nieuwbouw over eerste halfjaar van 2025 verandert het algemene beeld niet. De totale optelsom (kolom F in tabel 3.6) komt dan voor Flevoland uit op 54% (in plaats van 52%) en voor Limburg op 103% (in plaats van 96%).

¹⁶ Een nuance hierop is dat voor geplande woningen die al in de pijplijn zitten, een percentage van 100% (t.o.v. de benodigde woningbouw) normaal gesproken toereikend is.

van nieuwe plannen waarschijnlijk niet tijdig tot productie leiden. Meer kansrijk is het versneld hard maken van zachte plannen.

Voor heel Nederland geldt dat de verhouding tussen de totale plancapaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 en het aantal volgens de herijkte woondeals nog te realiseren woningen 128% bedraagt. De verhouding loopt uiteen van 93% in Flevoland tot 233% in Limburg (zie [Tabel 3.7](#))¹⁷. Bezien we de verschillende componenten waaruit de plancapaciteit bestaat dan is 16% van de restopgave momenteel vergund en van 13% is de bouw al gestart. Daarnaast is 32% van de restopgave momenteel overige harde plancapaciteit. In totaal is daarmee 61% van de restopgave in vastgestelde omgevingsplannen opgenomen. Dit aandeel varieert van 31% in de provincie Groningen en 38% in Flevoland tot 86% in Fryslân en 94% in Limburg. De voortgang van de woningbouw loopt op dit punt dus behoorlijk uiteen tussen de provincies. Bovenop de harde plancapaciteit komt nog de zachte plancapaciteit. Die bedraagt op landelijk niveau 67% van de restopgave. Ook hier zijn er weer aanzienlijke verschillen tussen de provincies.

Tabel 3.7 - Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2025 t/m 2030 en restopgave (2025 t/m 2030) uit herijkte provinciale woondeals 2022 t/m 2030, bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

Provincie	Restopgave herijkte Woondeals	Pijplijn - vergund	Pijplijn – bouw gestart	Overig hard	Zacht	Totaal
Groningen	19.000	16%	12%	3%	92%	123%
Fryslân	13.800	17%	12%	57%	96%	183%
Drenthe	11.100	15%	10%	33%	97%	156%
Overijssel	31.700	14%	15%	40%	94%	162%
Flevoland	30.900	11%	10%	17%	55%	93%
Gelderland	79.700	12%	9%	37%	81%	139%
Utrecht	66.800	18%	11%	29%	61%	120%
Noord-Holland*	142.700	16%	20%	32%	58%	126%
Zuid-Holland	192.000	17%	11%	31%	57%	116%
Zeeland	11.000	23%	13%	21%	106%	163%
Noord-Brabant	115.400	15%	12%	32%	60%	119%
Limburg	16.500	32%	15%	47%	139%	233%
Nederland	730.600	16%	13%	32%	67%	128%

*: 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

¹⁷ Zoals is toegelicht geldt voor zowel Flevoland als Limburg dat de gerealiseerde nieuwbouw over het eerste halfjaar 2025 niet is opgeteld bij de aangeleverde restcapaciteit voor (het tweede halfjaar van) 2025. Meerekenen van de gerealiseerde nieuwbouw over eerste halfjaar van 2025 verandert het algemene beeld niet. Het totaal van plancapaciteit t.o.v. restopgave (kolom Totaal in tabel 3.7) is dan voor Flevoland 96% (in plaats van 93%) en voor Limburg 262% (in plaats van 233%).

3.4 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 3.8](#) 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 2024) en woningen in de diverse stadia van voorbereiding. De woondealregio's verschillen nogal qua omvang. Ook de afgesproken aantallen woningen lopen, met 490 woningen op de Wadden tot 176.200 woningen in de Metropoolregio Amsterdam, sterk uiteen. In [Tabel 3.9](#) is daarom de relatieve voortgang van de uitvoering van de regionale woondeals opgenomen. In [Tabel 3.10](#) wordt de actuele plancapaciteit afgezet tegen de restopgave in de periode 2025 t/m 2030.

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

	Herijkte Woon- deals 2022 t/m 2030	Gereali- seerde nieuwbouw in 2022 t/m 2024	Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2025 t/m 2030	Pijplijn - vergund per juli 2025	Pijplijn - bouw gestart per juli 2025	Overige harde planca- paciteit 2025 t/m 2030	Zachte planca- paciteit 2025 t/m 2030	Planca- paciteit totaal 2025 t/m 2030
	(a)	(b)	(c) = (a-b)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h) = (d+e+f+g)
Groningen-Assen*	21.370	8.090	13.280	2.570	2.450	170	17.100	22.290
Eemsdelta	3.290	1.820	1.470	440	210	1.010	250	1.910
Oost Groningen	3.850	1.140	2.710	420	280	230	2.680	3.610
De Wadden	490	270	220	60	30	40	360	490
Leeuwarden	7.180	2.100	5.080	740	720	2.540	2.720	6.720
Noordoost Fryslân	3.350	910	2.440	280	360	640	2.680	3.960
Noordwest Fryslân	1.590	670	920	280	130	830	810	2.050
Zuidoost Fryslân	6.180	1.960	4.220	570	230	1.920	4.200	6.920
Zuidwest Fryslân	3.630	980	2.650	500	270	1.890	2.500	5.160
Zuidoost Drenthe*	4.420	1.990	2.430	500	150	640	4.360	5.650
Zuidwest Drenthe*	5.060	1.610	3.450	840	320	2.060	3.850	7.070
Twente	19.100	7.650	11.450	1.960	2.090	7.070	12.310	23.430
Overijssel-West	28.200	7.960	20.240	2.370	2.600	5.620	17.540	28.130
Flevoland ZUND	8.340	2.610	5.730	1.140	730	2.540	3.650	8.060
Regio Amersfoort	17.860	4.680	13.180	1.800	1.250	3.830	8.760	15.640
Foodvalley	27.420	6.360	21.060	2.070	2.650	5.150	12.400	22.270
Achterhoek	11.920	2.550	9.370	960	720	2.710	8.300	12.690
Arnhem-Nijmegen	38.260	11.620	26.640	2.980	2.620	13.810	20.920	40.330
Stedendriehoek	18.030	3.560	14.470	1.380	610	2.740	10.990	15.720
Noord-Veluwe	14.260	3.320	10.940	1.140	650	3.900	5.580	11.270
Rivierenland	15.030	3.430	11.600	1.470	900	3.170	9.290	14.830

Regio Utrecht	63.190	14.700	48.490	9.670	5.720	13.270	29.330	57.990
Metropoolregio Amsterdam	176.200	45.000	131.200	21.110	27.730	40.030	73.650	162.520
Noord-Holland Noord	42.500	9.640	32.860	3.960	3.130	7.690	22.810	37.590
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	20.790	6.290	14.500	2.770	1.940	8.550	11.690	24.950
Haaglanden	74.450	16.210	58.240	9.180	6.750	12.630	41.810	70.370
Holland Rijnland	39.060	10.290	28.770	3.880	4.610	10.330	18.900	37.720
Midden Holland	19.820	4.610	15.210	1.390	1.880	4.170	5.460	12.900
Rotterdamse Regio	93.780	18.480	75.300	14.840	6.580	23.800	31.770	76.990
Zeeland	16.500	5.470	11.030	2.530	1.360	2.300	11.710	17.900
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	47.650	13.060	34.590	5.840	3.660	10.600	15.040	35.140
Noord-Oost Brabant	35.800	10.770	25.030	3.130	3.660	11.290	13.660	31.740
West-Brabant-West	12.300	3.890	8.410	920	840	4.900	9.380	16.040
Zuidoost-Brabant	62.150	13.980	48.170	7.010	5.430	10.630	31.030	54.100
Limburg	29.550	12.950	16.600	5.090	2.320	7.890	22.910	38.210
Nederland	992.570	260.620	731.950	115.790	95.580	230.580	490.390	932.340

*Nog niet herijkt.

De verschillen qua realisaties zijn groot. In Twente, Noordwest Fryslân, Limburg, Zuidoost Drenthe, De Wadden en Eemsdelta is al meer dan 40% gerealiseerd (zie [Tabel 3.9](#)). Aan de andere kant van het spectrum zijn het de regio's Rotterdam (20%), Stedendriehoek (20%) en Achterhoek (21%) 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 2024¹⁸.

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 Noordwest Fryslân (120%) en Eemsdelta (106%) en het laagst in Stedendriehoek (46%), Oost-Groningen (54%), Noord-Holland Noord (57%), Achterhoek (58%) en Foodvalley (59%) (zie [Tabel 3.9](#)).

¹⁸ Met andere woorden: in sommige regio's met een lage realisatiegraad volgens tabel 3.9 was de doelstelling/opgave qua woningbouw in de jaren 2022 t/m 2024 ook lager lag en in de jaren daarna juist hoger. De realisatiegraad zoals in de tabel weergegeven kijkt alleen naar de doelstelling/opgave over de totale periode (2022 t/m 2030) en houdt geen rekening met wisselende doelstellingen per jaar. Een andere kanttekening bij de tabellen 3.8 en 3.9 is dat de aantallen woningen in de opgave (kolom a) voor Woondeal-regio's niet altijd herkenbaar (meer) zijn omdat de herijkte Woondeals gaan over de periode 2025 t/m 2034 in plaats van 2022 t/m 2030.

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

Woondealregio	Herijkte Woon-deals 2022 t/m 2030	Gereali-seerde nieuw-bouw in 2022 t/m 2024	Pijplijn - vergund per juli 2025	Pijplijn - bouw ge-start per juli 2025	Overige harde plan-capaciteit 2025 t/m 2030	Totaal gere-aliseerd, in pijplijn en overig hard
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = (b+c+d+e)
Groningen-Assen	21.370	38%	12%	11%	1%	62%
Eemsdelta	3.290	55%	13%	6%	31%	106%
Oost Groningen	3.850	30%	11%	7%	6%	54%
De Wadden	490	55%	12%	6%	8%	82%
Leeuwarden	7.180	29%	10%	10%	35%	85%
Noordoost Fryslân	3.350	27%	8%	11%	19%	65%
Noordwest Fryslân	1.590	42%	18%	8%	52%	120%
Zuidoost Fryslân	6.180	32%	9%	4%	31%	76%
Zuidwest Fryslân	3.630	27%	14%	7%	52%	100%
Zuidoost Drenthe	4.420	45%	11%	3%	14%	74%
Zuidwest Drenthe	5.060	32%	17%	6%	41%	95%
Twente	19.100	40%	10%	11%	37%	98%
Overijssel-West	28.200	28%	8%	9%	20%	66%
Flevoland ZUND	8.340	31%	14%	9%	30%	84%
Regio Amersfoort	17.860	26%	10%	7%	21%	65%
Foodvalley	27.420	23%	8%	10%	19%	59%
Achterhoek	11.920	21%	8%	6%	23%	58%
Arnhem-Nijmegen	38.260	30%	8%	7%	36%	81%
Stedendriehoek	18.030	20%	8%	3%	15%	46%
Noord-Veluwe	14.260	23%	8%	5%	27%	63%
Rivierenland	15.030	23%	10%	6%	21%	60%
Regio Utrecht	63.190	23%	15%	9%	21%	69%
Metropoolregio Amsterdam	176.200	26%	12%	16%	23%	76%
Noord-Holland Noord	42.500	23%	9%	7%	18%	57%
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	20.790	30%	13%	9%	41%	94%
Haaglanden	74.450	22%	12%	9%	17%	60%
Holland Rijnland	39.060	26%	10%	12%	26%	75%
Midden Holland	19.820	23%	7%	9%	21%	61%
Rotterdamse Regio	93.780	20%	16%	7%	25%	68%
Zeeland	16.500	33%	15%	8%	14%	71%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	47.650	27%	12%	8%	22%	70%
Noord-Oost Brabant	35.800	30%	9%	10%	32%	81%
West-Brabant-West	12.300	32%	7%	7%	40%	86%
Zuidoost-Brabant	62.150	22%	11%	9%	17%	60%
Limburg	29.550	44%	17%	8%	27%	96%
Nederland	992.570	26%	12%	10%	23%	71%

Om de woningbouwafspraken tijdig te realiseren is het nodig om in de komende jaren veel plannen die nu nog zacht zijn door gemeenteraden te laten vaststellen en eventuele beroepsprocedures te laten doorlopen. Dat geldt in het bijzonder voor regio's waar de verhouding plancapaciteit /

restopgave laag is (zie [Tabel 3.10](#))¹⁹. Met name in de regio's Stedelijke Regio Breda – Tilburg (102%), Rotterdamse Regio (102%), Noord-Veluwe (103%) en Foodvalley (106%) is er relatief weinig plancapaciteit ten opzichte van de restopgave. Voor de regio Midden-Holland (85%) geldt zelfs dat er volgens de inventarisatie sowieso te weinig plancapaciteit voorhanden is voor de periode tot 2031.

Tabel 3.10 - Verhouding plancapaciteit op te leveren in de jaren 2025 t/m 2030 en restopgave 2025 t/m 2030 uit herijkte regionale woondeals 2022 t/m 2030; bron: Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Najaar 2025, bewerking ABF Research

Woondealregio	Restopgave herijkte Woondeals	Pijplijn - vergund	Pijplijn - bouw gestart	Overig hard	Zacht	Totaal
Groningen-Assen	13.280	19%	18%	1%	129%	168%
Eemsdelta	1.470	30%	14%	69%	17%	130%
Oost Groningen	2.710	15%	10%	8%	99%	133%
De Wadden	220	27%	14%	18%	164%	223%
Leeuwarden	5.080	15%	14%	50%	54%	132%
Noordoost Fryslân	2.440	11%	15%	26%	110%	162%
Noordwest Fryslân	920	30%	14%	90%	88%	223%
Zuidoost Fryslân	4.220	14%	5%	45%	100%	164%
Zuidwest Fryslân	2.650	19%	10%	71%	94%	195%
Zuidoost Drenthe	2.430	21%	6%	26%	179%	233%
Zuidwest Drenthe	3.450	24%	9%	60%	112%	205%
Twente	11.450	17%	18%	62%	108%	205%
Overijssel-West	20.240	12%	13%	28%	87%	139%
Flevoland ZUND	5.730	20%	13%	44%	64%	141%
Regio Amersfoort	13.180	14%	9%	29%	66%	119%
Foodvalley	21.060	10%	13%	24%	59%	106%
Achterhoek	9.370	10%	8%	29%	89%	135%
Arnhem-Nijmegen	26.640	11%	10%	52%	79%	151%
Stedendriehoek	14.470	10%	4%	19%	76%	109%
Noord-Veluwe	10.940	10%	6%	36%	51%	103%
Rivierenland	11.600	13%	8%	27%	80%	128%
Regio Utrecht	48.490	20%	12%	27%	60%	120%
Metropoolregio Amsterdam	131.200	16%	21%	31%	56%	124%
Noord-Holland Noord	32.860	12%	10%	23%	69%	114%
Samenwerkende Regio's Zuid-Holland-Zuid	14.500	19%	13%	59%	81%	172%
Haaglanden	58.240	16%	12%	22%	72%	121%
Holland Rijnland	28.770	13%	16%	36%	66%	131%
Midden Holland	15.210	9%	12%	27%	36%	85%
Rotterdamse Regio	75.300	20%	9%	32%	42%	102%
Zeeland	11.030	23%	12%	21%	106%	162%
Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT)	34.590	17%	11%	31%	43%	102%
Noord-Oost Brabant	25.030	13%	15%	45%	55%	127%
West-Brabant-West	8.410	11%	10%	58%	112%	191%
Zuidoost-Brabant	48.170	15%	11%	22%	64%	112%
Limburg	16.600	31%	14%	48%	138%	230%
Nederland	731.950	16%	13%	32%	67%	127%

¹⁹ Als vuistregel voor de benodigde plancapaciteit wordt vaak het percentage van 130% gehanteerd ten opzichte van de benodigde nieuwbouw (restopgave). Een nuance hierop is dat voor geplande woningen die al in de pijplijn zitten, een percentage van 100% (t.o.v. de benodigde woningbouw) normaal gesproken toereikend is.

Bijlagen



Bijlage A: Basisset 2.0

46



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 vijftiaarsperioden.
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	databaseheerder	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 vijftiaarsperioden.

Plankenmerken		
planttype kies 1 dominant planttype	gemeente	Aangegeven dient te worden welk planttype het meest dominant is binnen het woningbouwplan. Hierbij kan uit onderstaande typen gekozen worden. - Pand transformatie: Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet- woonpanden wordt hierbij niet gesloopt. - Transformatiegebied: Locatie waarbij door woningtoevoeging op al dan niet bebouwde gronden (verbouw, nieuwbouw en functiewijziging) binnen bestaand stedelijk gebied de planologische functie verandert. Met uitzondering van agrarische gronden (zie uitbreiding) en verdichtingsplannen (zie verdichting). Bestaande (niet-)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 <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding.

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

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

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

