

Memorandum

Onderwerp Uitleg: hoe komen we tot de Utrechtse woondealcijfers?
Datum 20-08-2025
Documentnummer UTSP-1778402294-19749

Inleiding

Sinds 2023 wordt in drie Utrechtse woondealregio's samengewerkt aan het realiseren van de gezamenlijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities. De in 2023 vastgestelde en in 2025 herijkte kwantitatieve ambities leiden regelmatig tot vragen: welke woningbouwplannen liggen ten grondslag aan de gemeentelijke totalen en zijn dit er niet te veel of te weinig? Deze notitie legt uit hoe de woondealcijfers tot stand komen door eerst de losse onderdelen die hierin van belang zijn te belichten en ze vervolgens met elkaar in samenhang te beschouwen.

Onderdelen voor de woondealaantallen

- **Woningbouwbehoefteonderzoeken en Primos**
Om te bepalen wat we bouwen en voor wie, willen we weten wat de woningbouwbehoefte is. Overheden gebruiken hiervoor vrijwel altijd het het Primosmodel, ontwikkeld door [ABF Research](#). Dit model doet prognoses over de toekomstige bevolkingssamenstelling en de daarmee samenhangende woningbehoefte. Het model houdt rekening met verschillende factoren, zoals geboorte, sterfte, migratie, huishoudensamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Het model wordt jaarlijks geactualiseerd en is een belangrijke basis voor woningbouwbehoefteonderzoek dat periodiek door de provincie (maar ook door gemeenten) uitgevoerd wordt. Afhankelijk van de gebruikte methodiek en uitgangspunten kunnen woningbouwbehoefteonderzoeken enigszins verschillen. Zo rekent het ene onderzoek bijvoorbeeld met een netto woningbouwbehoefte, terwijl het andere onderzoek deze cijfers bruto presenteert. Wel maken zij (nagenoeg) allemaal gebruik van Primos als bron.
- **Planregistratie**
De planregistratie van de provincie Utrecht is een digitaal platform waar de 26 Utrechtse gemeenten hun woningbouwplannen registreren. Het doel is om inzichtelijk te maken waar en hoeveel woningen er de komende jaren gebouwd gaan worden. De provincie Utrecht beheert dit platform, genaamd [Planregistratie Wonen](#), en stelt het openbaar beschikbaar voor iedereen die inzicht wil krijgen in de woningbouwplannen. De planregistratie wordt twee keer per jaar, in april en oktober, bijgewerkt door gemeenten. Een klein deel van de gemeentelijke plannen is vertrouwelijk. Deze plannen zijn niet zichtbaar op de kaart, maar ze tellen wel mee in de plancapaciteit.
- **Provinciaal Programma Wonen en Werken**
Elke anderhalf jaar stelt de provincie Utrecht het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) vast. Dit programma is bedoeld om te zorgen voor voldoende ruimte voor woningen en bedrijventerreinen en richt zich op het bepalen van de benodigde ruimte voor woningen en bedrijven en waar deze het beste gerealiseerd kunnen worden. De focus ligt zoveel mogelijk op binnenstedelijke locaties, met buitenstedelijke uitbreidingen waar dat past binnen het provinciaal beleid.

Bij het opstellen van het PPWW werkt de provincie Utrecht samen met gemeenten en regio's op basis van de kaders en uitgangspunten die Provinciale Staten vaststellen. De planregistratie waarin gemeenten hun plannen aandragen vormt hiervoor belangrijke input. In overleg met gemeenten en regio's wordt gekeken welke plannen haalbaar zijn binnen de gestelde tijd. Gemeenten kunnen in het PPWW-proces ook nieuwe uitbreidingslocaties voordragen voor woningbouw (of bedrijventerreinen), met het verzoek om deze op te nemen in het PPWW¹.

- **Woondeals**

De Woondeals zijn regionale afspraken tussen de Rijksoverheid, provincies, gemeenten en woningcorporaties over de woningbouwopgave. Hierin is vastgelegd hoeveel woningen in de regio's gebouwd moeten worden tot en met 2030 en zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid, bouwen voor doelgroepen en toekomstbestendigheid. De woondeals zijn gesloten op voorwaarde van invulling van de randvoorwaarden voor woningbouw. Er zijn in de provincie Utrecht drie woondealregio's, waarbij in de regio Amersfoort en Foodvalley ook verschillende Gelderse gemeenten deelnemen. De provincie Utrecht voorziet in een overzicht van ambities, realisaties, plannen en voortgang van de plannen voor de Woondeals met het [dashboard voortgang Woondeals](#), waar voor alle woningbouwplannen in een oogopslag te zien is of er versnelling/vertraging optreedt op basis van opleverjaren. Dit dashboard voorziet in de behoefte van VRO en de Landelijke Versnellingstafel om in een vroegtijdig stadium het gesprek te voeren over het oplossen van knelpunten. Het Dashboard wordt door het Programma Versnelling Woningbouw en aan de Versnellingstafels van de U10 en de regio Amersfoort gebruikt, waarbij op advies van de Landelijke Versnellingstafel een selectie van de plannen wordt behandeld. Dat kan eenvoudig doordat de sleutelprojecten eenvoudig gefilterd kunnen worden.

Hoe leiden deze onderdelen tot de woondealaantallen?

Bij het opstellen van de woondeals is het uitgangspunt van de provincie Utrecht geweest om ons zo veel mogelijk te baseren op daadwerkelijke woningbouwplannen, waarbij het doel is om de plannen die we hebben tot realisatie te brengen. Het PPWW vormt hier de grondslag voor. Door het PPWW als basis te nemen zijn we zeker van een woondealambitie die gebaseerd is op concrete plannen die getoetst zijn op realiteitswaarde, en dat deze dus (onder voorwaarde van invulling van randvoorwaarden) ook gerealiseerd kunnen worden. De plannen hebben een zekere mate van 'hardheid' of binnen de planperiode een grote kans hierop.

Bij het opstellen van een nieuw PPWW wordt een uitdraai gemaakt van de plannen van de gemeenten op een gegeven moment; dit is een momentopname. In het PPWW-proces wordt vervolgens aan gemeenten gevraagd een inschatting te maken welk deel van deze woningen daadwerkelijk binnen het tijdsvak kan worden gerealiseerd. Daarbij kijkt de gemeente onder andere naar planstatus, haalbaarheid en bezwaren. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente geen projecten aandraagt die (nog) niet mogelijk zijn op grond van het provinciaal beleid.

Op basis van de inschatting van gemeenten maakt de provincie per regio een schatting van het realistische programma. Dit wordt getoetst aan de cijfers uit het woningbehoefteonderzoek en op basis daarvan kan dan worden besloten met gemeenten in overleg bestaande uitbreidingslocaties op te hogen of nieuwe uitbreidingslocaties mogelijk te maken. Nieuwe locaties worden beoordeeld in een PlanMER en vervolgens opgenomen in het PPWW.

Het provinciale woningbouwbehoefteonderzoek (o.b.v. Primos-cijfers en uitgevoerd door Companen) speelt in het toevoegen van nieuwe locaties een grote rol: de provincie streeft er naar voldoende locaties te programmeren om te voldoen aan de groei van de woningbouwbehoefte en het inlopen van het tekort tot 2%. Op basis van het behoefteonderzoek, woningbouwplannen en gevoerde gesprekken met gemeenten wordt het PPWW vervolgens vastgesteld. Direct na vaststelling begint een nieuwe cyclus die zich elke anderhalf jaar herhaalt. De woondeals baseren zich bij actualisatie telkens op de meest recente versie van het PPWW.

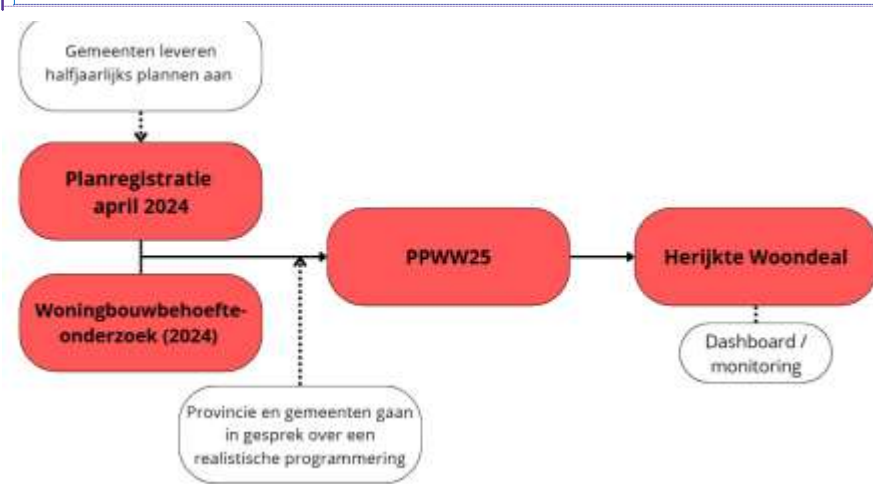
¹ Via ambtelijke toetsing in een zogenoemde 'snelkooksessie' wordt de kansrijkheid van een locatie beoordeeld, waarna programmering plaats kan vinden in het verdere PPWW-proces. Deze notitie gaat niet verder in op dit proces.

Waardoor kan er verwarring ontstaan over deze aantallen?

De woondealaantallen blijken niet altijd direct herkenbaar voor gemeenten. Dit heeft te maken met de verschillende cycli van de planregistratie (halfjaarlijks) en het PPWW (eens per 1,5 jaar). Hierdoor ontstaan er gedurende het proces van de herziening van het PPWW – twee keer – nieuwe cijfers over de plancapaciteit. Deze tussentijdse wijzigingen worden niet meegenomen in het lopende PPWW-proces. Dit hoeft niet bezwaarlijk te zijn, zolang het wel herleidbaar is op welke plannen de woondealaantallen zich baseren, zodat eventuele ontstane verschillen verklaarbaar zijn. Het voordeel van deze werkwijze is dat er niet twee keer een gesprek gevoerd hoeft te worden over een realistische programmering.

In de praktijk: hoe zijn we tot de herijkte woondealaantallen gekomen?

Bij het opstellen van de eerste woondeals is het PPWW23 als uitgangspunt voor de kwantitatieve ambitie aangehouden. Bij het herijken van de woondeals is wederom het PPWW als uitgangspunt genomen, maar nu het PPWW25. Voor deze versie van het PPWW is gebruik gemaakt van de gemeentelijke plannen die op het halfjaarlijkse peilmoment in april 2024 in het planregistratiesysteem stonden, waarna in overleg met gemeenten en met een [woningbouwbehoefteonderzoek](#) (Companen, 2024) als basis tot een realistische programmering is gekomen in het concept-PPWW25 in december 2024. Na de zienswijzeperiode is het definitieve PPWW25 vastgesteld in het voorjaar van 2025. De herijkte woondeals baseren zich 1 op 1 op deze plannen². De ruimte voor de woningbouwopgave in het PPWW bepaalt zo de gemeentelijke bijdrage aan de ambitie van de Woondeals.



Met opmerkingen [PW1]: Is het zinvol om hier nog iets uit de U10-VHL memo te halen? Is het een idee om VHL als voorbeeld te noemen. Dat is positief voor alle betrokken partijen

Met opmerkingen [TL2]: Volgens mij is het woningbouwbehoefte onderzoek niet een input voor het gesprek, maar voor het PPWW.

Met opmerkingen [HS3R2]: Eens, denk je dat een plaatje helpend kan zijn? Em zou je dan voorkeur hebben voor een simpeler plaatje met alleen planreg, ppww, woondeals, of uitgebreider, waarin ook aandacht is voor de onderdelen behoefteonderzoek, gesprekken prov-gemeente en monitoring?

Met opmerkingen [SH4R2]: Ik heb nu een nieuw plaatje, waar ik ook monitoring een plek in heb gegeven, aangezien we dat ook als los 'onderdeel' beschrijven in het memo. Maar inmiddels twijfel ik wel over de rol van monitoring in dit geheel: leidt het niet af van de essentie (waar komen de woondealaantallen vandaan?)?

² In het geval van de Utrechtse gemeenten van de regio Foodvalley worden twee verschillende aantallen aangehouden. Het gaat dan om enerzijds de gerealiseerde woningen in de jaren 2022 en 2023 plus de geprogrammeerde aantallen voor de periode 2024 tot en met 2030 en anderzijds de gerealiseerde woningen in de jaren 2022 tot en met 2024 plus de woningbouwbehoefte in de betreffende gemeenten. De eerste gaat uit van de Utrechtse werkwijze (plannen als basis voor de woondeals), de andere van de Gelderse werkwijze (woningbouwbehoefte als basis voor de woondeals).