



Memorandum – **CONCEPT 1901**

Onderwerp Voortgang woondeals provincie Utrecht
Van Provincie Utrecht
Aan BO Woondeal

Inleiding

Tijdens het uitgestelde BO Woondeal van 11 september is de voortgang van de Utrechtse woondeals besproken op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak. Met de deelnemers is een factsheet gedeeld die inzicht bood in de voortgang van realisaties, de beschikbare plancapaciteit en het aandeel harde plannen daarin, betaalbaarheid en het aantal afgegeven vergunningen. Ook is aandacht besteed aan werking van de versnellingstafels, waar datagedreven gewerkt wordt. Gezien de korte periode tussen het vorige en het huidige overleg, biedt deze notitie daarom een beknopte update op enkele kernpunten. Daarbij gaan we onder andere in op de recente ontwikkelingen in de **plannen** en **realisatie**, gaan we in op de **PPM's**, en beschrijven we hoe we voorsorteren op de inwerkingtreding van de **Wet versterking regie volkshuisvesting**.

Plannen en realisatie

Plancapaciteit groeit door, maar nog onvoldoende in de pijplijn na de looptijd woondeals

De totale plancapaciteit in de provincie bedroeg dit najaar (oktober 2025) 196.853 woningen, waarvan 79.867 tot en met 2030. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het vorige meetmoment in maart 2025 toen er 195.481 woningen geregistreerd waren, waarvan 76.370 tot en met 2030. Het overgrote deel van de woningbouwplannen in de provincie Utrecht valt dus buiten de looptijd van de Utrechtse woondeals. Tabel 1 geeft een doorkijk op de plancapaciteit na 2030 weer per regio. Voor de periode tot en met 2030 is er sprake van overcapaciteit, maar na 2030 is er nog onvoldoende overcapaciteit voorzien. Er zullen door gemeenten extra plannen toegevoegd moeten worden om in voldoende plancapaciteit te voorzien na 2030. Tegelijkertijd zal een groot deel van de benodigde overcapaciteit vanzelf ontstaan door het doorschuiven van plannen die nu nog op de planning van gemeenten staan tot en met 2030. Wanneer de [randvoorwaarden voor woningbouw in de provincie Utrecht](#) onvoldoende opgelost worden, zal het woningtekort en de boeggolf van woningbouwplannen groter worden na 2030.

Tabel 1: plancapaciteit per woondealregio tot en met 2040, oktober 2025

Regio	Tot en met 2030	2031 tot en met 2035	2036 tot en met 2040
Regio U10	58.069	27.976	18.173
Regio Amersfoort*	15.552	7.441	2.873
Regio Foodvalley*	6.246	6.527	2.426
Totaal	79.867	41.944	23.472

*Betreft enkel Utrechtse gemeenten van de regio's Amersfoort en Foodvalley

Er zijn ten opzichte van wat er gerapporteerd is op het BO in september geen noemenswaardige wijzigingen als het gaat om bijvoorbeeld het percentage betaalbaarheid: zoals te zien is in tabel 2 bestaat in totaal 55% van de plannen tot en met 2030 uit betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Hetzelfde geldt voor het percentage harde plannen tot en met 2030 (47%). In latere tijdsperiodes liggen de percentages lager. Dit komt met name doordat er verder in de toekomst van veel plannen (nog) niet bekend is wat de prijsklassen zullen worden.

Tabel 2: percentage betaalbare woningen per regio tot en met 2040, oktober 2025

Regio	Tot en met 2030			2031 tot en met 2035			2036 tot en met 2040		
	Sociale huur	Middel-dure huur	Betaalbare koop	Sociale huur	Middel-dure huur	Betaalbare koop	Sociale huur	Middel-dure huur	Betaalbare koop
Regio U10	29%	12%	11%	18%	9%	7%	2%	1%	4%
Regio Amersfoort*	33%	14%	10%	24%	10%	16%	9%	9%	14%
Regio Foodvalley*	28%	10%	30%	36%	6%	34%	9%	6%	30%
Totaal	30%	12%	13%	20%	9%	11%	4%	2%	5%

**Betreft enkel Utrechtse gemeenten van de regio's Amersfoort en Foodvalley, woningen waarvan geen prijs bekend is, niet meegeteld*

Op het vlak van ouderenhuisvesting krijgen we steeds beter plannen in kaart. Tabel 3 geeft weer welk percentage van de plancapaciteit volgens de registratie in oktober 2025 geschikt is voor de huisvesting van ouderen. De verwachting is dat het aandeel van dit type woningen in de plannen de komende jaren zal stijgen, onder ander omdat het tijd kost voordat nieuwe variabelen in de data goed ingevuld worden. De data laten nu grote verschillen tussen regio's zien, terwijl de daadwerkelijke verschillen vermoedelijk kleiner zijn.

Tabel 3: percentage nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen per regio tot en met 2040, oktober 2025

Regio	Tot en met 2030			2031 tot en met 2035			2036 tot en met 2040		
	Nul-treden	Geclusterd	Zorg-geschikt	Nul-treden	Geclusterd	Zorg-geschikt	Nul-treden	Geclusterd	Zorg-geschikt
Regio U10	8%	2%	1%	5%	0%	0%	2%	1%	0%
Regio Amersfoort*	44%	9%	4%	39%	6%	0%	49%	14%	0%
Regio Foodvalley*	55%	3%	6%	45%	4%	4%	18%	0%	0%
Totaal	19%	4%	2%	15%	1%	0%	7%	2%	0%

**Betreft enkel Utrechtse gemeenten van de regio's Amersfoort en Foodvalley*

De Utrechtse planregistratie is te raadplegen via deze [link](#).

Meer grip op de plancapaciteit

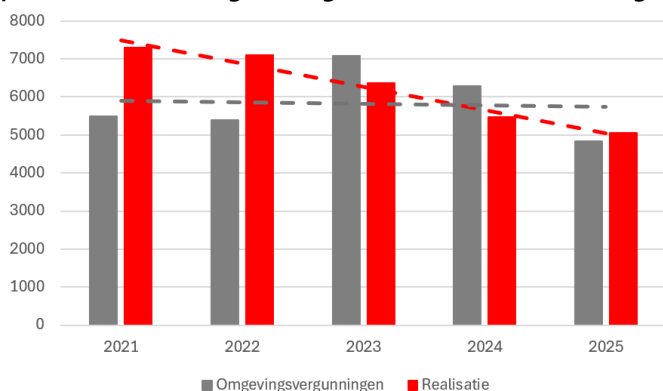
De provincie Utrecht hecht waarde aan transparantie over de haalbaarheid van woningbouwplannen. We zien in de afgelopen jaren dat er structureel minder woningen gebouwd worden dan op basis van de ambitie en plancapaciteit verwacht zou mogen worden. De achterblijvende realisatie heeft twee kanten: (1) We zien dat ondanks de grote inspanningen die geleverd worden om plannen op te harden en de bouw van woningen te versnellen, veel projecten vastlopen op diverse [randvoorwaarden](#). (2) Daarnaast zijn we ervan overtuigd dat we bij het plannen van woningen beter rekening zouden kunnen houden met de weerbarstige praktijk van woningbouwrealisatie. Daarom gaan we meer sturen op een realistische plancapaciteit, samen met gemeenten. Twee keer per jaar nemen we de plannen met gemeenten door en toetsen we of deze nog kloppen zoals opgevoerd in de planregistratie: kloppen de aantallen, klopt de fasering, wat is realistisch? Door actiever te sturen op realisme in de plancapaciteit beogen we een betere inschatting te maken van wat er in de toekomst

daadwerkelijk gebouwd wordt in de betreffende periode in de provincie en zetten we stappen in het pakken van onze regierol (onder de Wvrv).

Verleende vergunningen stabiel

Naast de plancapaciteit is het aantal verleende vergunningen een belangrijke indicator voor het aantal woningen dat in de toekomst gerealiseerd zullen worden. In 2024 zijn vergunningen verleend voor de bouw van 6.295 woningen. Daarmee ligt het aantal iets lager dan in 2023, maar hoger dan het gemiddelde aantal uit de afgelopen jaren. Voor 2025 is op het moment van schrijven de verwachting dat er ongeveer evenveel vergunningen als in 2024 worden afgegeven. Hoewel het aantal verleende vergunningen stabiel is en zelfs licht stijgt, neemt het aantal realisaties juist af in de afgelopen paar jaar. Deze ontwikkeling past in de landelijke trend van een stijging van het aantal vergunde maar niet gebouwde woningen.

Figuur 1: Ontwikkeling van het aantal verleende omgevingsvergunningen voor nieuwbouwwoningen in de provincie Utrecht afgezet tegen de realisatie van woningen in de afgelopen 5 jaar (2021 t/m 2025)



Bron: CBS (28 november 2025)

Realisatie loopt tegen grote uitdagingen aan

In de eerste drie jaar van de woondeals in de provincie Utrecht (van de negen) is een kwart van het beoogde aantal woningen gerealiseerd. Het bouwtempo ligt daarmee lager dan gewenst. In de praktijk van woningbouwrealisatie is er sprake van diverse remmende factoren. Ondanks deze knelpunten lukt het de Utrechtse woondealregio's tot nu toe om woningen te blijven realiseren. Om de realisatie te verhogen, is het noodzakelijk dat de [randvoorwaarden voor woningbouw in de provincie Utrecht](#) voldoende ingevuld worden.

PPM's

Alle drie de Utrechtse woondealregio's werken succesvol met PPM's

In 2025 is een start gemaakt met het implementeren van de Publiek Private Monitors (PPM) op de regionale versnellingstafels. Inmiddels maken de Utrechtse woondealregio's gebruik van een PPM die voldoet aan de vereisten uit de brief van 27 februari 2025 van het ministerie van VRO over de Woontop-afspraken. In de regio Foodvalley wordt gebruik gemaakt van de bij het Rijk bekende monitor van 'Woningmakers'. De regio's U10 en Amersfoort maken gebruik van de PPM die door de Provincie Utrecht is ontwikkeld in afstemming met het ministerie van VRO. Met de PPM hebben alle betrokken partijen in de woondeals digitaal inzicht in de meest vertraagde en complexe projecten. De data worden halfjaarlijks geactualiseerd met updates uit de planregistratie Wonen. Deze gegevens worden via de Tafels met de marktpartijen gedeeld. Er wordt daaruit ook elk halfjaar een traceerbare selectie gemaakt worden van 20-25 projecten per regio voor bespreking aan de publiek-private tafels. In deze selecties worden knelpunten per project en de data van 'start bouw' vermeld, ter verificatie met de marktpartijen. Hiermee ontstaat een check vanuit de markt op het realistisch tempo, aantal woningen en betaalbaarheid van de plannen.

Wet versterking regie volkshuisvesting

De provincie Utrecht bereidt zich voor op inwerkingtreding Wvrv

De huidige woondeals zijn een paar jaar geleden geïntroduceerd als voorloper op Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). De samenwerking in woondealverband wordt door veel partijen als waardevol ervaren in het werken aan de volkshuisvestelijke opgave en de intentie is dan ook om dit instrument te handhaven in de toekomst. Tegelijkertijd zien we dat veel elementen waar op dit moment in woondealverband afspraken over gemaakt zijn in de toekomst zullen landen in de wettelijke instrumenten zoals de volkshuisvestingsprogramma's van provincies en gemeenten. Nu de geplande inwerkingtreding van de Wvrv dichterbij komt en er een actualisatie van de woondeals aankomt, is het noodzakelijk om de actualisatie van de woondeals te benutten voor harmonisatie met de volkshuisvestingsprogramma's. Hierover gaan we in 2026 in gesprek met de woondealregio's.

De provincie Utrecht zet zich in voor een goede en tijdige implementatie van haar eerste volkshuisvestingsprogramma. Belangrijke momenten waar we naartoe werken zijn onder andere het aanwijzen van woningbouwregio's via een wijziging van de Omgevingsverordening in 2026. Daarnaast streven we ernaar om uiterlijk 31 december 2026 het Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Tijdige inwerkingtreding van de Wvrv is cruciaal om deze streefdata te halen. Indien de wet niet spoedig in werking treedt, dreigt de planning door verplichte termijnen zoals inzageprocedures en publicatie via het Omgevingsloket onhaalbaar te worden. Bovendien is duidelijkheid over de financiële middelen die onder de Wvrv beschikbaar komen een randvoorwaarde voor het realiseren van de wettelijke taken en de beoogde ambities.