

AGENDAPUNT 3

Ambtelijk overleg wonen en economische zaken

Datum: 12 mei 2026

Onderwerp: Vaststellen woningbouw t/m 2040

Bijlage: 3.2 Woningbouwprojecten per gemeente

Haskoning vraagt Regio Amersfoort om voor het verkeersmodel het aantal inwoners (per deelgebied/zone) in 2040 te bepalen¹. We sluiten hiervoor aan bij het vastgestelde Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal! Daarin is opgenomen dat we tussen 2022 en 2040 in totaal 40.000 woningen bouwen.

Doel: bepalen waar we tot 2040 nog 31.000 woningen bouwen

In de jaren 2022 t/m 2025 hebben we ongeveer 9.000 woningen gebouwd. Dat bouwtempo sluit goed aan bij het Ontwikkelbeeld. Met gemiddeld 2.250 woningen per jaar bouwen iets meer dan 40.000 woningen in 18 jaar. Voor de periode 2026 tot 2040 betekent dit dat we nog 31.000 woningen willen bouwen. Op die manier sluiten we aan bij de opgave van 40.000 woningen uit het Ontwikkelbeeld.

Middel: Planmonitor wonen

Om een zo goed mogelijke inschatting te maken waar nieuwe woningen komen, gebruiken we de planmonitor wonen van de provincies Utrecht en Gelderland. Alle gemeenten hebben hiervoor recent de meest actuele informatie aangeleverd. In de planmonitor zijn nu 41.223 woningen opgenomen. We weten dat niet al deze woningen daadwerkelijk gebouwd worden. Ook zijn plannen opgenomen die buiten beleid vallen.

Methode

Uit de planmonitor halen we drie categorieën plannen:

- Harde plannen (10.661 woningen)
- Zachte plannen (23.126 woningen)
- Vertrouwelijke plannen (8.436 woningen)

Alle **harde plannen** nemen we volledig mee in het verkeersmodel. In deze categorie hebben we geen garantie dat de woningen daadwerkelijk gebouwd worden, maar de kans is het grootst. Het gaat voor een aanzienlijk deel ook om woningen die t/m 2030 gepland zijn.

Bij de **zachte plannen** weten we minder zeker of deze daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. De status varieert van 'wijzigingsbevoegdheid' tot 'idee'. Met deze onzekerheid moeten we het op dit moment doen. We kiezen ervoor om deze categorie niet volledig op te nemen in het model. We nemen 75% van het programma in alle zachte plannen mee.

Tot slot woningen die als **vertrouwelijk** zijn aangemerkt. Die kunnen we niet opnemen in het model. Het verkeersmodel en de onderliggende data is straks namelijk openbaar. Voor het grootste deel gaat het om woningen in de gemeente Barneveld. We kiezen ervoor om 50% van de plancapaciteit uit vertrouwelijke plannen in het model te verwerken. Dat doen we door deze plancapaciteit fictief te verdelen over de bestaande zones (woonwijken) in de hele gemeente. Dat is minder nauwkeurig, maar geeft de beste inschatting van de ontwikkeling van de regio.

¹ Prognoses voor gebieden buiten de regio worden gebaseerd op bovenregionale modellen zoals STRAVEM van de Provincie en het NRM van Rijkswaterstaat.

In een tabel per gemeente ziet dit er als volgt uit:

Gemeente	Totaal	Hard	Zacht	Vertrouwelijk	In model
		100%	75%	50%	
Amersfoort	15.075	4.416	9.608	1.051	12.148
Baarn	918	230	688	-	746
Barneveld	9.334	1.570	2.382	5.382	6.048
Bunschoten	1.825	1.094	717	14	1.639
Eemnes	704	52	622	30	534
Leusden	1.772	245	1.473	54	1.377
Nijkerk	6.054	1.702	4.065	287	4.894
Soest	3.466	1.182	1.856	428	2.788
Woudenberg	2.075	170	1.715	190	1.551
	41.223	10.661	23.126	7.436	31.724

Door alle harde plannen, 75% van de zachte plannen en 50% van de vertrouwelijke plannen in een gemeente bij elkaar op te tellen, krijgen we het totaal aantal woningen dat per gemeente in het model wordt opgenomen.

In meer detail staat in bijlage 3.2 de lijst met woningbouwplannen die in het model worden opgenomen.

Verantwoording

Met deze methode sluit het verkeersmodel straks het beste aan bij vastgesteld beleid. Namelijk het uitgangspunt dat we 40.000 woningen bouwen tot 2040. Bijna helft van deze woningen is al gerealiseerd of is opgenomen in harde plannen (samen ruim 19.000 woningen). Voor de andere helft doen we een 'best guess' op basis van de zachte en vertrouwelijke plannen uit de planmonitor. Door de realistische spreiding over de regio geeft dat een goed beeld voor de toekomstige ontwikkeling van mobiliteit in de regio.

We weten nu niet beter of en waar de woningen tot 2040 gerealiseerd worden. Dat is niet erg. Zeker omdat in het model ook de ongeveer 175.00 bestaande woningen in Regio Amersfoort worden opgenomen. Daarmee is het eindbeeld voldoende betrouwbaar. In gemeentelijke projectstudies waarin naar specifieke wegen wordt gekeken, kan dit wel vragen om bijstelling (toevoegen of juist weglaten van een specifiek project uit de lijst in de bijlage).

Overigens maakt Haskoning op basis van het kenmerk eengezinswoning of meergezinswoning en omgevingskenmerken ook nog een vertaling van het aantal woningen naar het aantal inwoners per deelgebied/zone.

Waarschijnlijk ontwikkelen we ook een modelvariant met alleen harde plannen (beleidsarm) voor juridische toetsing (Raad van State) en gebruik in geluidsmodellen. Zachte en vertrouwelijke plannen worden daarin niet opgenomen.