

Voortgangsrapportage woningbouw

Voortgang van de realisatie van de
Utrechtse woondeals en het Programma
Vesnelling Woningbouw (2025-2028)

21-04-2026

UTSP-1778402294-22308



Inleiding

De provincie Utrecht is voor veel mensen een aantrekkelijke plek om te wonen. Het is de ambitie van de provincie om alle woningzoekenden een betere kans te geven op het vinden van een betaalbare, passende en toekomstbestendige woning. De provincie werkt onder meer aan deze opgave via het [Programma Versnelling Woningbouw \(2025-2028\)](#). Daarnaast hebben het Rijk, de provincie Utrecht, de 26 Utrechtse gemeenten en 18 woningcorporaties in 2023 in drie [woondeals](#) de gezamenlijke ambitie uitgesproken om in de periode van 2022 tot en met 2030 bijna 84.500 woningen te bouwen (87.558 na herijking). In het verleden is afzonderlijk gerapporteerd op de woningbouwrealisatiecijfers, de voortgang van de woondeals en de voortgang van het Programma Versnelling Woningbouw. Vanwege de inhoudelijke overlap zijn in dit document deze drie producten samengevoegd tot één rapportage.

De afgelopen jaren is de vraag naar woningen verder doorgegroeid. Het algemene beeld is dat de realisatie in 2025 is achtergebleven bij de behoefte, waardoor het woningtekort verder oploopt. Waar mogelijk heeft de provincie toegevoegde waarde geleverd door projecten het laatste zetje te geven en door constructief samen te werken met alle andere stakeholders in de woningbouw. Hierdoor is in veel situaties uitstel of afstel van projecten voorkomen. Ook hebben we samen met onze stakeholders hard gewerkt om de woningbouwprogrammering voor de toekomst op orde te krijgen.

De voortgangsrapportage geeft allereerst een cijfermatig beeld over de voortgang van de woningbouwopgave op provinciaal niveau en het niveau van de woondealregio's: hoeveel woningen zijn er tot nu toe gerealiseerd en hoe ziet de plancapaciteit voor de komende jaren er uit? Vervolgens gaat de rapportage in op de geleverde inspanningen op de doelen zoals die zijn vastgesteld in het Programma Versnelling Woningbouw. Tot slot biedt de rapportage overzicht van de besteding van woningbouwsubsidies in de afgelopen jaren en worden enkele projecten waar subsidie aan verleend is belicht.

Woningbouwrealisatie en -plannen

In de provincie en uitgesplitst naar de 3 Utrechtse woondeals

De provincie Utrecht houdt constant belangrijke sturingsinformatie over de woningbouwopgave bij. Daarbij gaat het zowel over wat er gerealiseerd wordt als over de toekomstige woningbouwplannen. Het bijhouden van diverse voortgangsindicatoren biedt de provincie Utrecht het benodigde inzicht om te kunnen sturen op de opgave. De factsheet op de volgende pagina geeft de belangrijkste voortgangsinformatie weer, waarbij de eerste pagina informatie toont over de provincie als geheel en de tweede pagina een uitsplitsing maakt naar de drie Utrechtse woondealregio's (exclusief de Gelderse gemeenten).

De cijfers laten zien dat aan het einde van 2025 ongeveer een derde van het totale aantal afgesproken woondealaantallen gerealiseerd is (29 duizend van de bijna 88 duizend afgesproken woningen over de looptijd van 2022 tot en met 2030). De provincie streeft naar 10 duizend toegevoegde woningen per jaar. Om de woondeals te kunnen halen is inmiddels een bouwtempo nodig van bijna dan 12 duizend woningen per jaar. Ondanks de inspanningen van gemeenten, corporaties, marktpartijen en ondersteuning van de provincie Utrecht blijkt het vooralsnog niet realistisch het benodigde bouwtempo te halen: allereerst blijft **de plancapaciteit** achter met 125% in plaats van de gewenste 130%¹. Daarnaast is **een te groot deel van de plannen nog zacht** met oog op de korte resterende looptijd van de woondeals. Ook **te veel plannen hebben te maken met knelpunten in de realisatie**. Diezelfde knelpunten zijn ook terug te zien in het aantal afgegeven vergunningen dat in de afgelopen jaren stabiel is en zelfs licht stijgt, maar waaraan de realisatie niet parallel beweegt.

Naast de kwantitatieve ambities streeft de provincie Utrecht samen met de woondealpartners ook een aantal kwalitatieve ambities na: 2/3^e van de woningbouwplannen moet betaalbaar zijn en dertig procent sociaal. Ook zijn in de Utrechtse woondealregio's afspraken gemaakt over de huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen². Hoewel in de afgelopen jaren het aandeel betaalbare woningen in de plannen is gestegen, blijft het percentage betaalbare woningen in de openbare plannen³ op 55% steken en blijft het **vergroten van het aandeel betaalbare plannen** dus inspanning van de provincie Utrecht en medeoverheden vragen. Stakeholders geven aan dat het uitdagend is om plannen rond te rekenen met de hoge betaalbaarheidsambities. Dit geldt zeker voor de plannen waarvan de grond is aangekocht voor de huidige betaalbaarheidsambities. Een disclaimer bij deze cijfers is dat van veel projecten het programma nog niet bekend is, of nog niet is ingevoerd in de planregistratie.

Met het programma Versnelling Woningbouw is een groot aantal projecten versneld of uitstel ervan voorkomen (zie Doelen en inspanningen). Daarbij beoogt de provincie juist die projecten aan te jagen, die naast de kwantitatieve ambities ook bijdragen aan kwalitatieve doelstellingen als betaalbaarheid. De impact van de provincie alleen is niet genoeg om het benodigde bouwtempo te halen. Hiervoor moeten ook knelpunten worden opgelost op Rijksniveau, bij gemeenten, corporaties en marktpartijen. Het continueren van de woondealsamenwerking is essentieel om deze knelpunten te blijven agenderen en aanpakken. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de wijze waarop de provincie Utrecht zich inzet voor de woningbouwopgave.

¹ Knelpunten in de realisatie zorgen ervoor dat plannen die eerst voor 2030 gepland waren, nu voorzien zijn na 2030, resulterende in een dalende plancapaciteit op de korte termijn. Gezien de relatief korte termijn waarop dit tekort zich voordoet, hoeft dit geen groot probleem te zijn, immers: op zeer korte termijn is met grotere zekerheid vast te stellen of een plan gerealiseerd kan worden volgens planning, of dat de realisatie uitgesteld wordt. Gemeenten geven daarbij aan dat ze voldoende plancapaciteit tot en met 2030 hebben om de kwantitatieve woningbouwambitie te realiseren, onder de voorwaarde dat de randvoorwaarden hiervoor ingevuld worden.

² Op dit thema is nog onvoldoende data (van voldoende kwaliteit) beschikbaar.

³ Van alle woningbouwplannen tot en met 2030 is 97,5% inzichtelijk voor de provincie Utrecht. Van deze plannen is 55% betaalbaar en heeft 14% nog een onbekende prijsklasse.

Woningbouwrealisatie en -plannen

In de provincie en uitgesplitst naar de 3 Utrechtse woondeals

Woondeals Provincie Utrecht 2022 – 2030

87.558 woningen

Afspraak Woondeal na herijking 2024

2/3e betaalbaar (in totaal) | 30% sociale huur (in totaal)



Voortgang realisatie

29.057 woningen gerealiseerd (2022 t/m 2025)

(gemiddeld bouwtempo = 7.264 woningen per jaar)

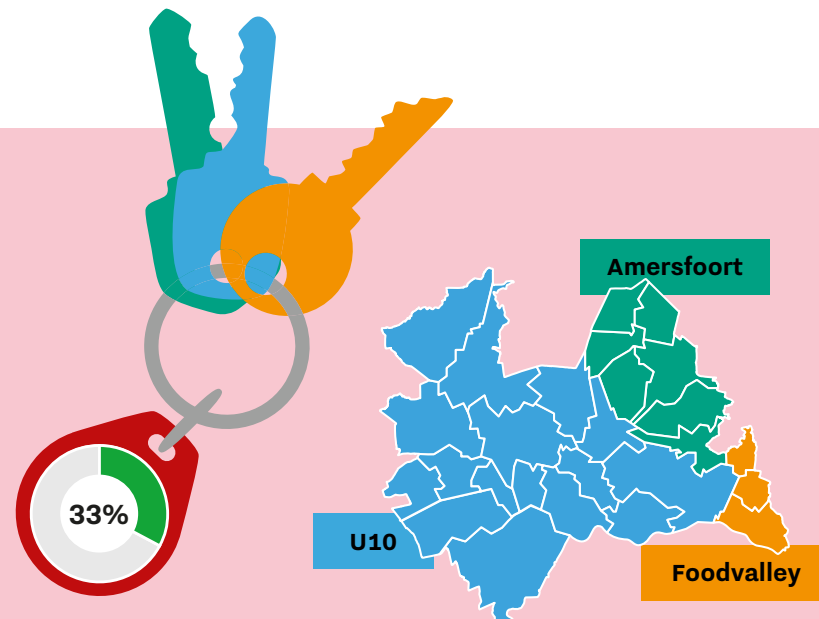
58.501 woningen resterende opgave (2026 t/m 2030)

(vereist bouwtempo = 11.700 woningen per jaar)



28.368 vergunningen

voor nieuwbouwwoningen in 2022 t/m 2025



72.832 woningen

Plancapaciteit t/m 2030

(=125% van resterende opgave)

189.818 woningen

Totale plancapaciteit

Hard of zacht

52% Hard

47% Zacht

55% betaalbaar

30% Sociale huur

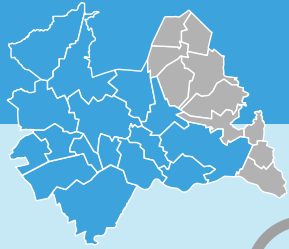
12% Middenhuur

13% Betaalbare koop

Disclaimers: de cijfers in deze infographic over de plancapaciteit zijn indicatief en worden definitief aangepast op basis van de zogenoemde voorjaarsuitvraag in april/mei 2026. Voor deze infographic betekent dit dat:

1) De plancapaciteit 2026 t/m 2030 is gebaseerd op de najaarsuitvraag 2025; dus inclusief jaartal 2025. De realisaties in 2025 (CBS) zijn van dit totaal afgehaald.

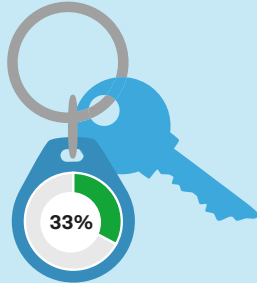
2) De percentages hard/zacht en betaalbaar zijn afgeleid van de totale openbare plancapaciteit 2025 t/m 2030 (najaarsuitvraag 2025).



U10

63.191 woningen

Afspraak Woondeal na herijking 2024



Voortgang realisatie

20.972 woningen gerealiseerd (2022 t/m 2025)

(gemiddeld bouwtempo = 5.243 woningen per jaar)

42.219 woningen resterende opgave

(vereist bouwtempo = 8.444 woningen per jaar)

20.422 vergunningen

voor nieuwbouwwoningen in 2022 t/m 2025

52.580 woningen

Plancapaciteit van 2026 t/m 2030

(=125% van resterende opgave)

Hard of zacht

53% Hard

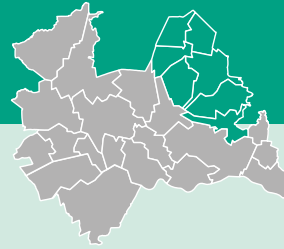
47% Zacht

52% betaalbaar

29% Sociale huur

12% Middenhuur

11% Betaalbare koop



Amersfoort (excl. GLD)

17.862 woningen

Afspraak Woondeal na herijking 2024



Voortgang realisatie

6.234 woningen gerealiseerd (2022 t/m 2025)

(gemiddeld bouwtempo = 1.559 woningen per jaar)

11.628 woningen resterende opgave

(vereist bouwtempo = 2.326 woningen per jaar)

5.451 vergunningen

voor nieuwbouwwoningen in 2022 t/m 2025

14.340 woningen

Plancapaciteit van 2026 t/m 2030

(=123% van resterende opgave)

Hard of zacht

46% Hard

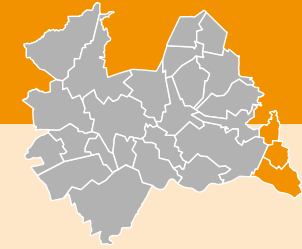
51% Zacht

57% betaalbaar

33% Sociale huur

14% Middenhuur

10% Betaalbare koop



Foodvalley (excl. GLD)

6.505 woningen

Afspraak Woondeal na herijking 2024



Voortgang realisatie

1.751 woningen gerealiseerd (2022 t/m 2025)

(gemiddeld bouwtempo = 438 woningen per jaar)

4.751 woningen resterende opgave

(vereist bouwtempo = 950 woningen per jaar)

2.495 vergunningen

voor nieuwbouwwoningen in 2022 t/m 2025

5.912 woningen

Plancapaciteit van 2026 t/m 2030

(=125% van resterende opgave)

Hard of zacht

64% Hard

36% Zacht

68% betaalbaar

28% Sociale huur

10% Middenhuur

30% Betaalbare koop

Doelen en inspanningen

Vanuit het [Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028](#) wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om gemeenten, corporaties en marktpartijen te stimuleren en ondersteunen bij de realisatie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur en in totaal 2/3 in het betaalbare segment. Hiervoor zijn in het programma de volgende doelstellingen geformuleerd, die de basis vormen voor de inspanningen van het programma:

Doelstellingen programma Versnelling Woningbouw 2025-2028

1. We zetten ons actief in om de sleutelprojecten uit de regionale woondeals sneller te realiseren. Gezien de grote tekorten geven we extra prioriteit aan projecten van meer dan 500 woningen.
2. We hebben een aanjaagrol in de aanpak van provinciebrede knelpunten en randvoorwaarden in de woningbouw.
3. We gaan aan de slag met pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

Deze doelstellingen zijn in bijlage 1 van het programma uitgewerkt in concrete inspanningen van het programmateam.

Inspanningen en resultaten in 2025

Samen kom je verder

We zijn het derde jaar van de woondealsamenwerking ingegaan. De provincie heeft zich hierin gemanifesteerd als de verbindende partij tussen het Rijk, de regio, corporaties en marktpartijen. Dit hebben wij onder meer gedaan door de regionale versnellingstafels te faciliteren met een onafhankelijke voorzitter en door het opzetten van een publiek private monitor, waarmee belangrijke woningbouwprojecten gevolgd worden met het oog op het aanpakken van eventuele knelpunten. Belangrijke projecten die kampen met landelijke knelpunten, zijn op 11 september 2025 besproken met de minister van VRO. In dit overleg zijn afspraken gemaakt over De Spoorzone in Veenendaal (stikstof), Bovenduist en Langs Eem&Spoor in Amersfoort (netcongestie) en de Kersenweide in Bunnik (netcongestie). Daarnaast hebben we actief lobby (via IPO) gevoerd op de randvoorwaarden om de woningbouwopgave verder te helpen.

Samenwerking vindt ook plaats in de vorm van kennisdeling. Zo hebben we gemeenten ondersteund bij het implementeren van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, onder meer door het organiseren van kick-off sessies voor woningbouwprojecten (ontwerpateliers). Ook ondersteunen we gemeenten en corporaties bij netneutrale bouw en omgaan met netcongestie, onder meer via de 9 koploperprojecten. Daarnaast werken we aan netbewuste nieuwbouw volgens de Woontop afspraak van december 2024.

Korte lijntjes

De aanpak van het programma Versnelling Woningbouw kenmerkt zich door korte lijntjes met de gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Elke gemeente is in 2025 tenminste twee keer gesproken met als doel om de voortgang van de woningbouw te bespreken en te onderzoeken waar ondersteuning nodig is van de provincie. Voldoende en gespecialiseerd personeel is een probleem bij veel gemeenten. Dit is terug te zien in het grote aantal subsidieaanvragen voor externe expertise: de flexsubsidie is 32 keer toegekend aan vijftien verschillende gemeenten, voor het versnellen van de planprocedure.

Maar liefst 2.157 woningen verdeeld over acht projecten, kunnen worden gerealiseerd door een financiële bijdrage aan de onrendabele top. Door dit "laatste zetje" is de businesscase rond en

kunnen de plannen richting besluitvorming. Op 9 december 2025 is door GS de nieuwe [subsidieregeling Versnelling Woningbouw](#) vastgesteld.

Beter benutten

In de bestaande woningvoorraad zijn veel ongebruikte vierkante meters die beter kunnen worden benut. Ook kunnen bestaande gebouwen worden uitgebreid, bijvoorbeeld door middel van optoppen. In 2025 is de potentie van de verschillende vormen van "Beter Benutten Bestaande Voorraad" onderzocht en [zijn provinciale staten geïnformeerd](#) over de kansrijkheid en de rol die de provincie hierin kan spelen.

We hebben initiatief genomen om samen met stakeholders "optoppilots" te starten. De doelstelling is om deze projecten verder te helpen en de ervaringen te delen met andere initiatiefnemers en gemeenten. Aanvankelijk bleek hier in 2025 weinig animo voor te zijn, waardoor het traject vertraging heeft opgelopen. Inmiddels zijn we met meerdere initiatiefnemers en gemeenten in gesprek over pilots en zullen provinciale staten in 2026 worden geïnformeerd over het vervolg van dit traject. Ook met doorstroming kan woonruimte beter worden benut. In 2025 is de 'Doorstroomtrein' van start gegaan in de gemeente Nieuwegein met subsidie vanuit het Programma Versnelling Woningbouw. Dit initiatief is gericht op het stimuleren van verhuizingen binnen de wijk.

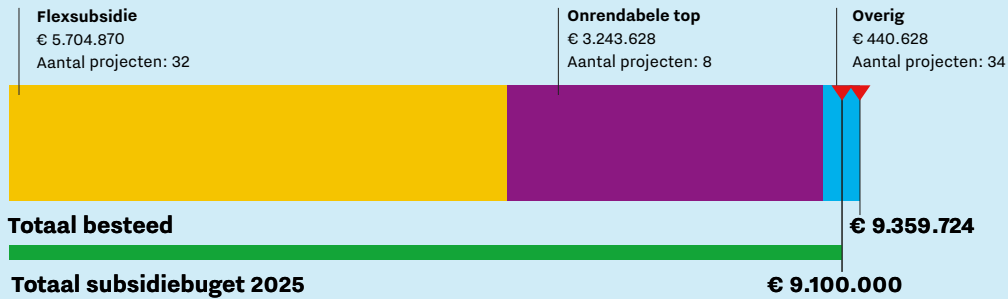
De inspanning vanuit de provincie alleen is daarbij niet voldoende om het bouwtempo op het benodigde aantal te krijgen. Hiervoor blijft het nodig samen te werken met de andere woondealpartners, aangezien diverse knelpunten niet (volledig) door de provincie kunnen worden opgelost. Door het voeren van lobby (via IPO) op randvoorwaarden willen we de woningbouwopgave verder helpen.

Dashboard subsidies

Overzicht van uitgegeven woningbouwsubsidies en hun bestemming

Voortgang
Versnelling
Woningbouw

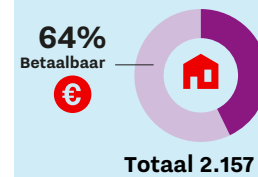
Uitgegeven subsidies 2025



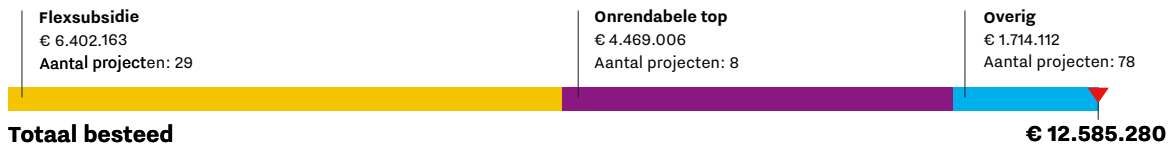
Impact
flexsubsidie
(aantal gemeentes)



Impact onrendabele
topsubsidie
(aantal woningen)



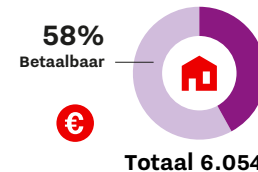
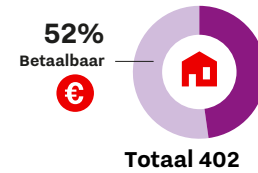
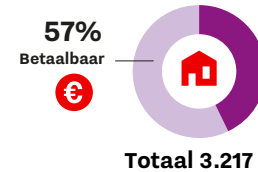
Uitgegeven subsidies 2022-2024



Impact
flexsubsidie
(aantal gemeentes)



Impact onrendabele
topsubsidie
(aantal woningen)



2024



2023



2022

Voorbeelden subsidies

Herontwikkeling Ivoordreef, Overvecht

Aan de Ivoordreef in Overvecht verrijst een nieuwe, toekomstbestendige buurt op de plek van een voormalige flat met 174 sociale huurwoningen.



Hiervoor komen 307 nieuwe woningen terug in een mix van sociale huur, middenhuur en koop, zodat bewoners binnen de wijk kunnen doorstromen. De sloop is circulair uitgevoerd en veel materialen krijgen een tweede leven in de nieuwbouw en openbare ruimte. Ook blijven herkenbare elementen uit het verleden behouden.

Belangrijke impuls dankzij provinciale bijdrage

Het project gaat verder dan woningbouw alleen. Er wordt geïnvesteerd in ruimte voor groen, spelen en ontmoeten, wat de leefkwaliteit in de wijk sterk verbetert.

Met een provinciale bijdrage van € 1,5 miljoen wordt het project financieel haalbaar gemaakt. Daarmee levert de provincie een belangrijke bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod en een duurzame, inclusieve leefomgeving in Overvecht.

Versnelling woningbouw in De Ronde Venen: 35 projecten gelijktijdig in uitvoering

De Ronde Venen werkt gelijktijdig aan 35 woningbouwprojecten, goed voor circa 3.200 nieuwe woningen, en bereidt daarnaast nog eens 1.600 woningen voor richting 2040.



Na een periode van beperkte bouwproductie wordt ingezet op zowel uitbreidingslocaties als transformatie van bestaande terreinen, zoals voormalige bedrijfs- en fabriekslocaties. Daarmee wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut en ontstaan nieuwe, levendige woongebieden.

Meer tempo door slimme organisatie van capaciteit

De gemeente versnelt de uitvoering met inzet van de provinciale flexpoolsubsidie. Door extra capaciteit flexibel over projecten te verdelen, kunnen pieken worden opgevangen en vertragingen worden voorkomen.

Ook wordt het projectmatig werken beter georganiseerd, wat moet resulteren in een snellere en betere voorbereiding van nieuwe plannen. De inzet van de flexsubsidie laat zien hoe provinciale ondersteuning direct bijdraagt aan meer tempo en continuïteit in de woningbouwproductie.