



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Directie Wonen
Afdeling Kennis

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 8 december 2025
Betreft Staat van de Volkshuisvesting 2025

Onze referentie
2025-0000650516

Bijlage(n)
3

Bijgaand treft u een afschrift van de aanbiedingsbrief aan van de Staat van de Volkshuisvesting 2025 en twee onderzoeksrapportages (over stikstof en bouwvergunningen resp. kleinschalig bouwen in Gelderland) die ik op 8 december aan de Tweede Kamer heb verstuurd.

Hiermee wordt aan de toezegging van mijn voorganger voldaan om ook een afschrift van de aanbiedingsbrief aan de Eerste Kamer te sturen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag Den Haag

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**

Directie Wonen
Afdeling Kennis

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Onze referentie
2025-0000650450

Bijlage(n)
3

Datum 8 december 2025
Betreft Staat van de Volkshuisvesting 2025

Hierbij bied ik uw Kamer de Staat van de Volkshuisvesting 2025 aan. De Staat van de Volkshuisvesting geeft een overzicht van de voortgang van het beleid gericht op wonen en de volkshuisvesting.

Het eerste deel van de Staat van de Volkshuisvesting 2025 beschrijft de uitdagingen waar we voor staan. Het tweede deel gaat in op de voortgang op de gestelde doelen om meer woningen te realiseren, woonlasten beter draagbaar te maken, woningen te verduurzamen en leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Daarbij zijn de doelen en kernindicatoren grotendeels hetzelfde gebleven, zodat we de ontwikkeling over de tijd kunnen laten zien. Eén indicator is nader in lijn gebracht met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en het recent door de Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. De rapportage sluit af met een verdiepend hoofdstuk over verschillende methoden om woonlasten te meten.

De Staat gaat onder andere in op de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen. In aanvulling daarop stuur ik uw Kamer als bijlage het onderzoek van Zicht op Overheid toe, naar de samenhang tussen de verlening van bouwvergunningen in de eerste helft van 2025 en het stikstofarrest van december eind 2024. Het gaat in het onderzoek om de vraag of er een correlatie is tussen vergunningsverlening en het stikstofarrest. De causaliteit is niet onderzocht. Op basis van het rapport blijkt dat er sprake is van een negatieve samenhang tussen nabijheid van Natura 2000 gebieden en bouwvergunningverlening. Dit effect blijkt echter klein. Belemmeringen zullen naar mijn verwachting eerder in de verlening van natuurvergunningen zitten. Het kabinet werkt daarom aan verschillende initiatieven om woningbouw mogelijk te maken. Daarbij wordt met het zo snel mogelijk invoeren van de rekenkundige ondergrens het grootste effect beoogd.

Daarnaast voeg ik als bijlage aan deze brief toe het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw met een praktijktoets onder Gelderse gemeenten naar het potentieel en de belemmeringen om snel woningen te realiseren op kleine groene woonlocaties, ook wel bekend als het "straatje erbij". Uit het onderzoek blijkt dat er in Gelderland voor ruim 35.000 hectare aan mogelijkheden liggen om 260.000 woningen te realiseren op kleine groene woonlocaties. Het EIB identificeert verschillende manieren waarop Rijk, provincies en gemeenten het potentieel van het straatje erbij beter kunnen benutten. In mijn gesprekken met medeoverheden zal ik hier ook aandacht aan besteden. Zo heb ik onlangs de Realisatiestimulans ingevoerd, waarbij gemeenten een vaste bijdrage per betaalbare woning ontvangen, ook kleinschalige projecten ontvangen deze bijdrage. Daarnaast werk

ik, samen met de Woontop-partners, aan het versterken van de uitvoeringskracht bij medeoverheden.

Om het woningtekort in te lopen zijn initiatieven als een straatje erbij net zo hard nodig als het aanwijzen van nieuwe gebieden voor grootschalige woningbouw. Elke woning telt. De Staat van de Volkshuisvesting 2025 laat zien welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet, waar we momenteel staan en wat we met elkaar te doen hebben richting morgen en verder.

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Directie Wonen
Afdeling Kennis

Onze referentie
2025-0000650450

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Staat van de Volkshuisvesting 2025



Voorwoord



‘Vind ik straks nog een woning?’ ‘Vindt mijn kind straks nog een woning?’

Voor 87% van de Nederlanders was dit de belangrijkste vraag tijdens de verkiezingen. Tussen het gekrakeel en het onderlinge politieke gedoe klonk gelukkig een breed gedeelde overtuiging, zorg en een gevoel van urgentie: de overheid mag dit grondrecht niet verwaarlozen. Iedereen wil alle zeilen bijzetten om het bouwtempo te verhogen en het woningtekort in te lopen.

De Staat, met cijfers over 2024, benadrukt deze urgentie: we bouwen nog niet het aantal woningen dat nodig is.

Toch zijn de vooruitzichten zonniger.

Er zijn nieuwe gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw. Er zijn twintig doorbraaklocaties aangewezen waar de woningbouw versneld van start kan gaan. Er wordt geschrapt in regels en procedures waardoor we de bouw van woningen kunnen versnellen. En het wordt mogelijk om vergunningvrij in je tuin een *tiny house* te plaatsen, bijvoorbeeld voor ouders of kinderen – een maatregel met potentie voor zo’n 100.000 extra woningen.

Ik heb het gevoel dat er een frisse wind door de sector waait. We durven eindelijk heilige huisjes omver te trappen waardoor er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Het is doodzonde dat het kabinet gevallen is, want anders had ik nog meegemaakt dat er 100.000 woningen per jaar gebouwd zouden kunnen worden.

Het is nu aan een volgend kabinet om op dit pad door te gaan – het pad van meer grond, meer locaties aanwijzen, beter benutten van de bestaande woningvoorraad en vooral het wegnemen van regels die de woningbouw vertragen.

Alle partijen hebben behoefte aan continuïteit, consistentie, voorspelbaarheid en rust. Alleen dan is er het vertrouwen om beslissingen te nemen over de investeringen die nodig zijn.

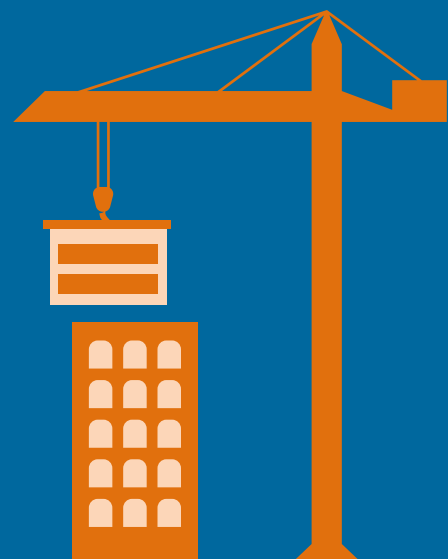
De Staat van de Volkshuisvesting 2025 die voor u ligt, laat zien welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet, waar we momenteel staan en wat we met elkaar te doen hebben richting morgen en verder.

Zo aan het eind van het jaar moeten we vaststellen dat er nog veel te doen is. Tegelijkertijd luidt vanaf de drempel van een nieuw jaar de gevleugelde uitspraak dat hoe vaak het jaar ook keert, de hoop altijd mee keert. Er is van alles mogelijk wanneer we samen – Rijk, overheden, corporaties en markt – blijven bouwen aan vertrouwen, samenwerking, en een thuis voor iedereen. We mogen niet vergeten dat iedere stap, hoe klein ook, betekenis heeft.

Mona Keijzer

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Dashboard



De Staat van de Volkshuisvesting is een jaarlijkse uitgave van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). We laten hiermee zien hoe de volkshuisvesting in Nederland zich ontwikkelt. Er zijn belangrijke stappen gezet om het woningtekort in te lopen, maar er is nog een lange weg te gaan. In dit rapport geven we een uitgebreid beeld van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland.

Benieuwd naar regionale cijfers? Of behoefte aan extra tijdreeksen? Ga dan naar het nieuwe online dashboard op Datawonen via:
<https://datawonen.nl/staatvdlolkshuisvesting.aspx>

Of scan deze QR-code:



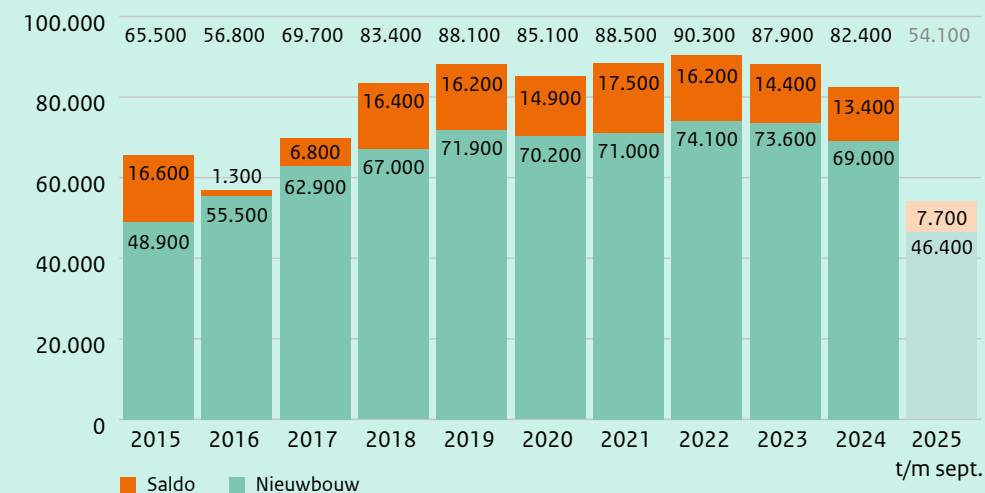
Beschikbaarheid

Naar de 100.000 woningen per jaar



Bouwproductie

Tot en met september 2025 zijn 54.100 woningen gerealiseerd. Als we deze lijn doortrekken, komen we in 2025 uit op 77.600 woningen. Dat zijn helaas minder woningen dan in 2024. De verwachte bouwtempo voor 2024 en 2025 heeft zich inderdaad voorgedaan. Voor de komende twee jaar zijn de vooruitzichten optimistischer en komt de productie van 100.000 woningen per jaar in zicht.

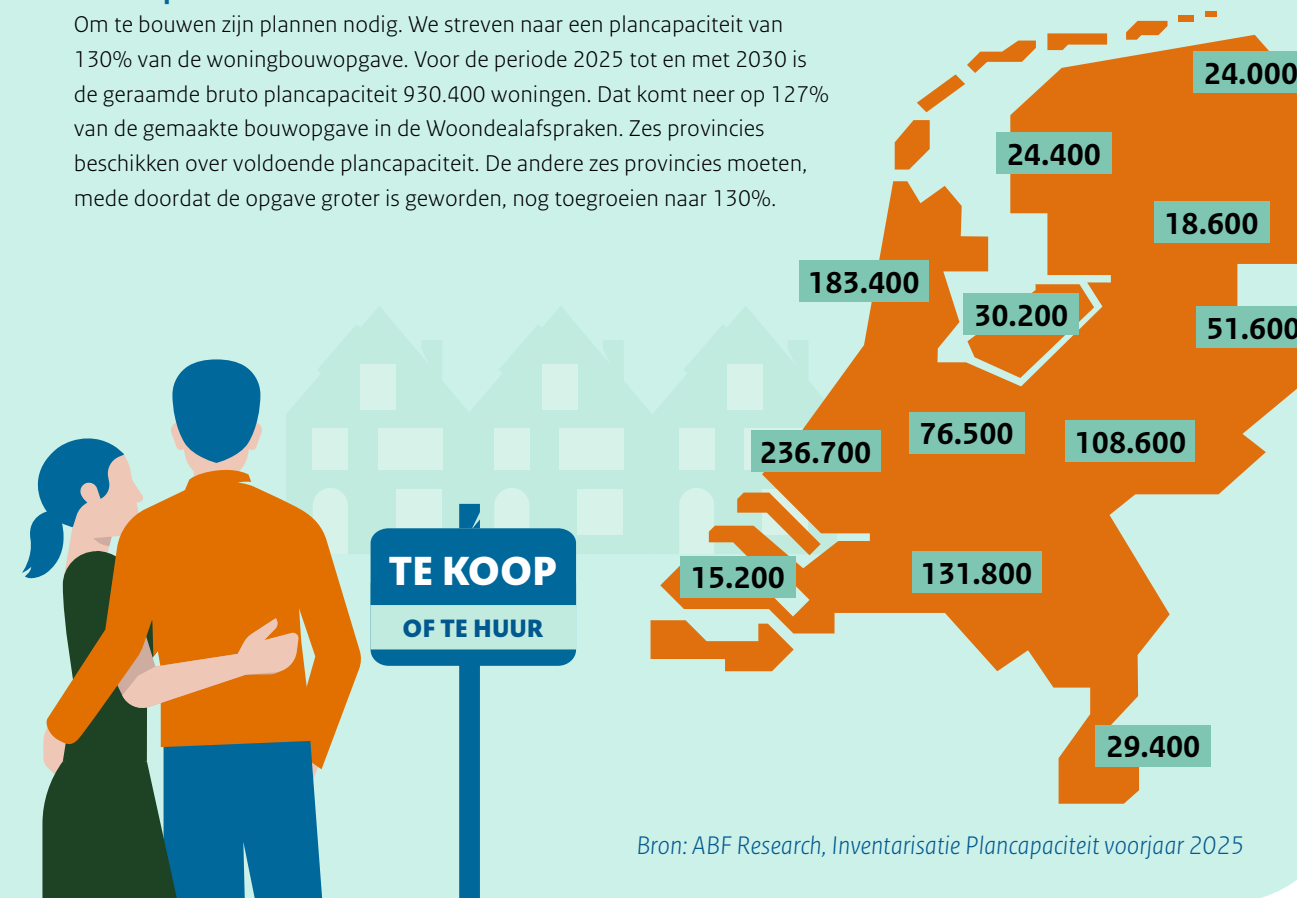


Bron: CBS, bewerking door ministerie van VRO, 2025



Plancapaciteit

Om te bouwen zijn plannen nodig. We streven naar een plancapaciteit van 130% van de woningbouwopgave. Voor de periode 2025 tot en met 2030 is de geraamde bruto plancapaciteit 930.400 woningen. Dat komt neer op 127% van de gemaakte bouwopgave in de Woondealafspraken. Zes provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De andere zes provincies moeten, mede doordat de opgave groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.



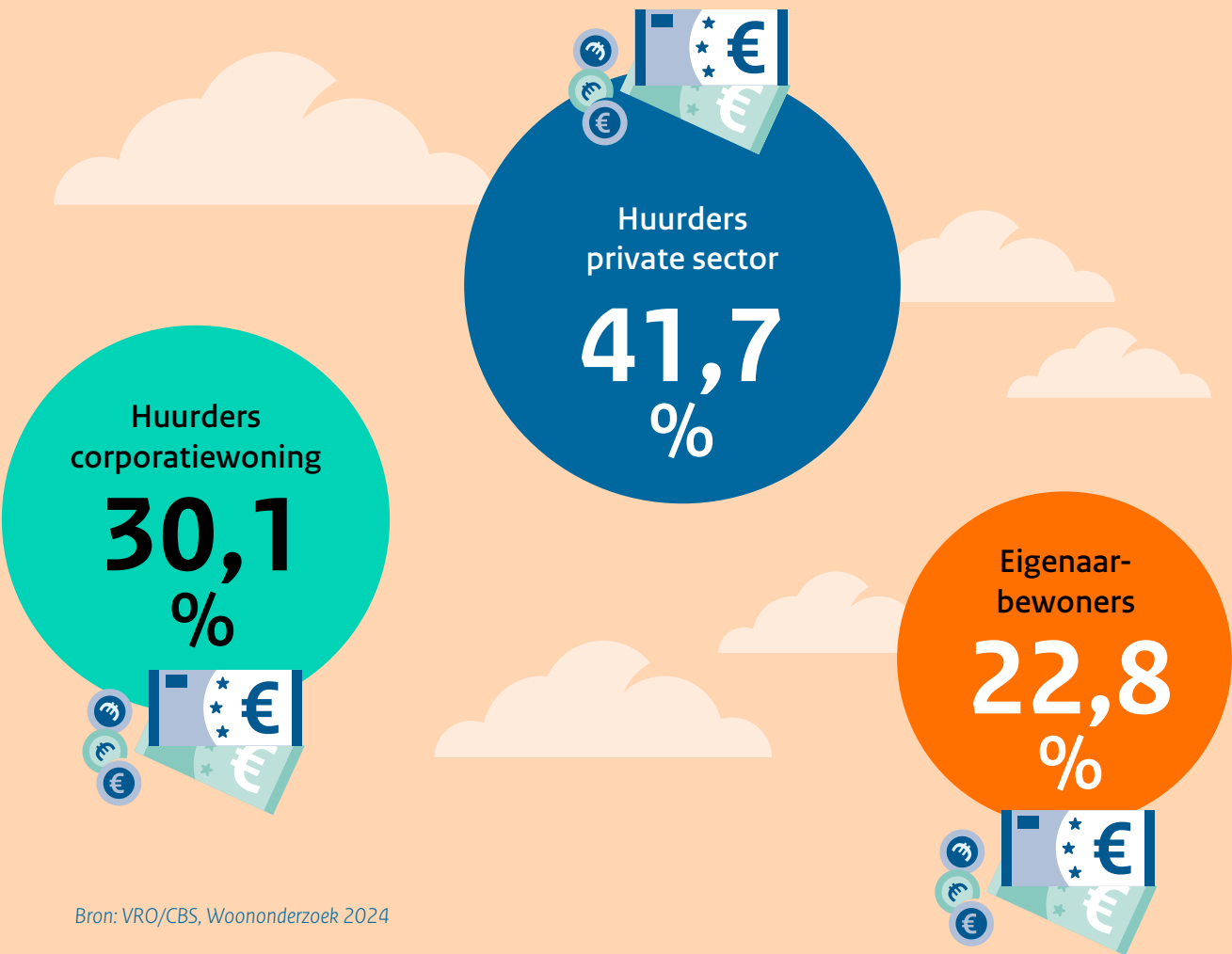
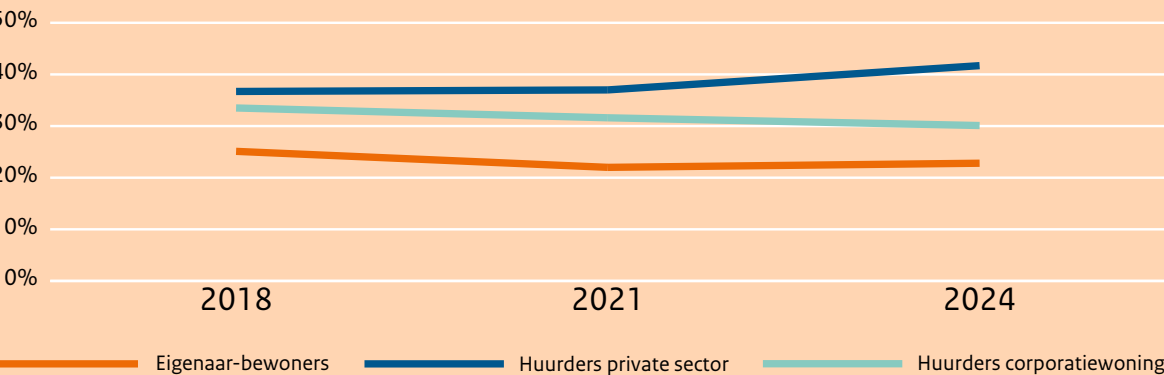
Bron: ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2025

Betaalbaarheid

Betaalbare woonlasten voor meer mensen

Woonquotes

Huurders zijn méér kwijt aan woonlasten in verhouding tot hun inkomen dan eigenaar-bewoners. De woonquote voor huurders is gestegen van 33,3% in 2021 naar 34,2% in 2024. Dit komt omdat de woonquotes van huurders in de private huursector hard zijn gestegen naar gemiddeld 41,7% in 2024. De gemiddelde woonquote van eigenaar-bewoners is gestegen naar 22,8% in 2024. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door bijkomende woonlasten, zoals energie en lokale belastingen. Denk aan de afvalstoffenheffing, de zuiveringsheffing, maar bijvoorbeeld ook belasting op energie.



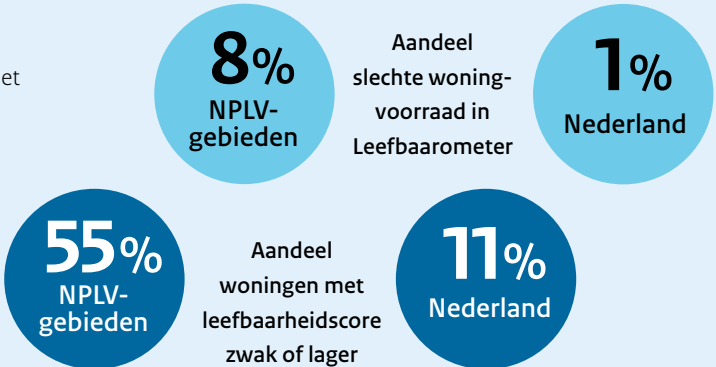
Bron: VRO/CBS, Woononderzoek 2024

Kwaliteit

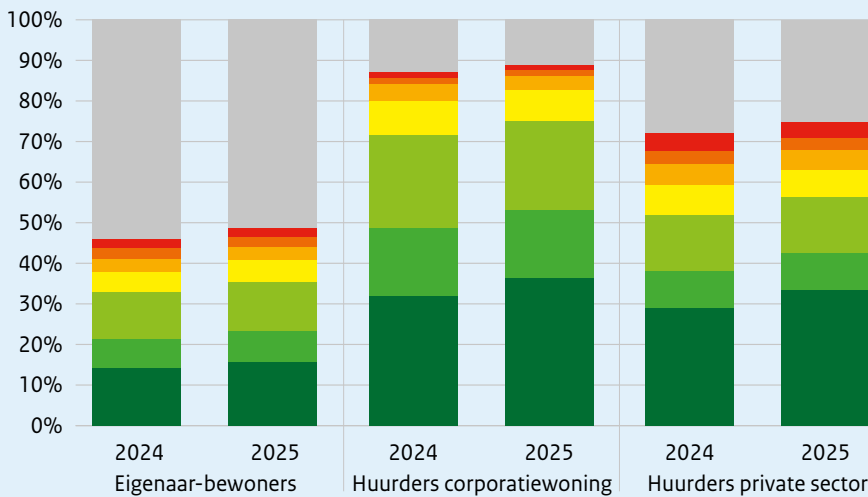
Het verbeteren van de duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid

Tussen 2018 en 2024 is de leefbaarheid in de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) iets sterker verbeterd dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel woningen in een gebied met 'zwakke' of lagere leefbaarheid is afgenomen: van 60% naar 55% in de NPLV-gebieden. Wel blijft de woningvoorraad negatief drukken op de leefbaarheid. Het aandeel woningen op een plek waar de woningvoorraad een negatieve bijdrage levert is in 2024 hoger dan gemiddeld in Nederland (8% tegen 1%).



Bron: Leefbaarometer, 2024



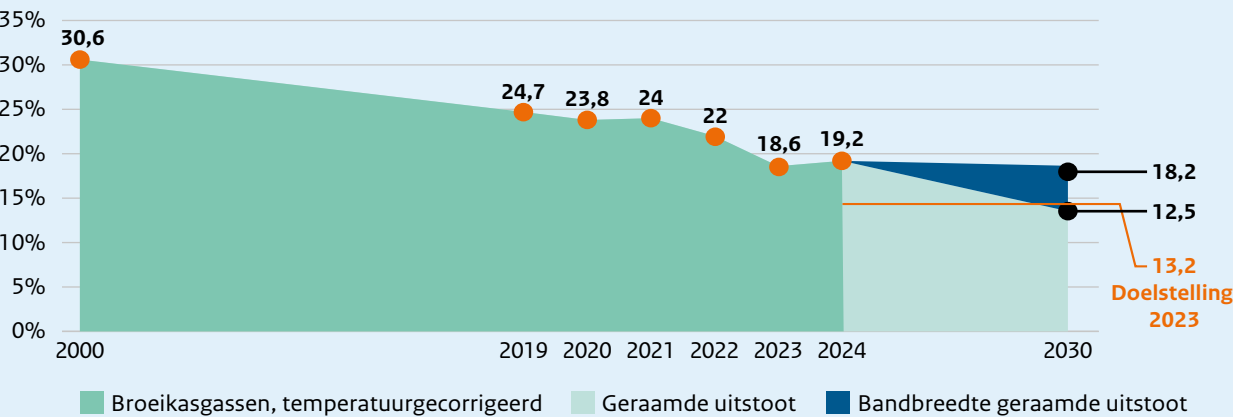
Energielabels

Zoals de figuur laat zien, zijn belangrijke delen van de woningvoorraad nog niet voorzien van een geldig energielabel. Geschat voor de gehele Nederlandse woningvoorraad is het aandeel slechte labels (E, F of G) gedaald van 16,7% begin 2024 naar 15,0% begin 2025. De daling van slechte labels gedurende 2024 was verhoudingsgewijs het sterkst bij de corporatiewoningen (van 8,1% naar 7,0%), op de voet gevolgd door de private huurwoningen (van 21,5% naar 18,9%). Bij de koopwoningen was de daling het minst scherp (van 19,5% naar 17,8%).

Bron: RVO, EP-online

Uitstoot bouw

De uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, door de gebouwde omgeving is afgenomen van 24,0 Mton in 2021 naar 19,2 Mton in 2024. Hierbij is rekening gehouden met temperatuurverschillen. Waar het energieverbruik daalde, nam het gasverbruik in 2024 juist iets toe. Dit komt omdat mensen in 2024 weer minder zuinig zijn gaan stoken, vergeleken met de twee jaren daarvoor.



Bron: PBL, KEV 2025



Inhoud

Voorwoord	3
Dashboard	4
Inhoud	9
1. Inleiding	10
1.1 Een veranderende context	10
1.2 Leeswijzer	11
2 . Uitdagingen voor de volkshuisvesting	13
2.1 Beschikbaarheid: woningtekort blijft onverminderd hoog	14
2.2 Betaalbaarheid: woonlasten verschillen tussen groepen	18
2.3 Kwaliteit: meerderheid tevreden, energiearmoede gestegen	21
2.4 Afruil en synergie: samenhangend en stabiel beleid is nodig	23
3. Beleidsvoortgang	27
3.1 Beschikbaarheid	30
3.2 Betaalbaarheid	39
3.3 Kwaliteit	42
3.4 Vooruitblik	50
4. Verdieping	55
4.1 Model I: de kasstromenbenadering	55
4.2 Model II: aflossing als vermogenstransactie	55
4.3 Model III: gebruikerskostenbenadering	56
4.4 De modellen toegepast	56
4.5 Hoe de benaderingen te wegen	57
5. Tot slot	59
Bijlage 1. Toelichting kernindicatoren	60
Bijlage 2. Gebruikte bronnen en literatuur	63

Inleiding



Onze woning is de basis waarop we ons leven bouwen. Voor jongeren is een eigen huis de eerste stap naar een zelfstandig leven. Gezinnen willen doorstromen naar een huis met voldoende ruimte. En ouderen hebben behoefte aan een woning die past bij hun levensfase, het liefst in eigen dorp of stad. Helaas is goed wonen voor veel mensen niet vanzelfsprekend. Vanwege het grote woningtekort kunnen zij vaak geen geschikte woning vinden. Hoge huren en huizenprijzen zorgen ervoor dat de woonlasten niet meer aansluiten bij hun portemonnee. Of de kwaliteit van hun woning of leefbaarheid van hun wijk schiet tekort.

Er wordt dan ook vol ingezet op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. De afgelopen jaren is te weinig en te langzaam gebouwd in Nederland. We moeten daarom alle zeilen bijzetten om de wooncrisis het hoofd te bieden. Bijvoorbeeld door nieuwe grootschalige woningbouwlocaties aan te wijzen. Maar ook door leegstaande kantoren te transformeren tot woonruimte voor starters. Elke woning telt.

In deze Staat van de Volkshuisvesting beschrijven we hoe het gaat met het wonen in Nederland. Dat doen we aan de hand van een vaste set kernindicatoren¹, waarmee we de voortgang van het beleid bewaken en alle ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting zo objectief mogelijk kunnen weergeven.

1.1 Een veranderende context

1.1.1 Demissionair kabinet in formatietijd

Vóór de zomer viel het kabinet-Schoof. Op 29 oktober 2025 vonden de Tweede Kamerverkiezingen plaats. Deze Staat van de Volkshuisvesting rapporteert dus over een periode waarin het kabinet deels demissionair was. Het meeste beleid ging wel door, omdat het aanpakken van de wooncrisis niet kan wachten. De verkiezingen, met veel aandacht voor wonen, benadrukten dat nog eens.

Het kabinet-Schoof heeft in totaal € 5 miljard vrijgemaakt voor woningbouwdoelen, en € 2,5 miljard voor een betere bereikbaarheid van nieuwe woningen. Via de Woondeals voeren we de bestuurlijke afspraken over aantallen te bouwen

¹ De doelstelling 'Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten' en de bijhorende indicator 'Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad' komen in deze Staat van de Volkshuisvesting niet terug. Dit is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en het recent door de Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Hiermee wordt gestuurd op aantallen gerealiseerde woningen, niet op percentages.

woningen uit. Ook zijn we gestart met het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER), waarmee we de woningbouw versnellen en goedkoper maken. Op 3 juli 2025 nam de Tweede Kamer het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting aan.

Veel beleid zal de komende jaren pas effect hebben. Het is daarom belangrijk dat we doorgaan op de ingeslagen weg, zodat partijen – waaronder overheden, woningcorporaties en marktpartijen – weten wat ze kunnen verwachten, investeringen kunnen renderen en regelgeving effect kan hebben.

1.1.2 Economische context

In de vorige Staat concludeerden we dat niet alleen het woningtekort was toegenomen, maar dat ook de omstandigheden voor de woningbouw verslechterd waren, met name door de hoge rente. Daardoor werd in 2024 en 2025 een dip in de woningbouw verwacht. Inmiddels lijken de omstandigheden langzaam te verbeteren: de grote piek in bouwkosten en rente ligt achter ons. De dip in 2024 en begin 2025 heeft gezorgd voor een lagere bouwoutput in 2025 zelf. De versnelling wordt in 2026 en 2027 verwacht. De recent verbeterde financieringsvoorwaarden vertalen zich dan concreet in meer opgeleverde projecten.

1.1.3 Europese agenda voor wonen

Te weinig aanbod, stijgende prijzen en het tekort aan betaalbare woningen: het zijn problemen die in heel Europa spelen. De wooncrisis in Europa is dan ook een van de speerpunten van de in 2024 aangetreden Europese Commissie. De komende jaren kunnen we uit Brussel meer plannen verwachten voor Europese samenwerking om de woningnood aan te pakken, waarbij lidstaten verantwoordelijk blijven voor het aanpakken van de wooncrisis in eigen land.

Europese wetgeving bepaalt in belangrijke mate de kaders voor Nederlandse wet- en regelgeving. Het aanpassen van de regels voor staatssteun kan bijvoorbeeld meer mogelijkheden bieden voor het financieren van betaalbare huisvesting. Europese regelgeving kan ook knellen, bijvoorbeeld als het de bouw van nieuwe woningen vertraagt of bemoeilijkt. Daarom is Nederland als lidstaat nauw betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe plannen in Brussel, zoals het *European Affordable Housing Plan* en de *European Strategy for Housing Construction*. Daarnaast wisselen we via het *European Housing Policy Network* steeds meer kennis uit met andere landen die de wooncrisis willen oplossen.

1.2 Leeswijzer

In deze Staat van de Volkshuisvesting 2025 beschrijven we de stand van zaken van de volkshuisvesting in Nederland. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de uitdagingen waar we momenteel voor staan. Hoofdstuk 3 beschrijft de voortgang van het beleid aan de hand van vaste kernindicatoren. Het verdiepende hoofdstuk 4 zoomt in op verschillende methoden om woonlasten te meten. Deze Staat sluit af met het concluderende hoofdstuk 5.

Focus op Europees Nederland

In deze publicatie richten we ons op Europees Nederland. De stand van de volkshuisvesting van Caribisch Nederland beschrijven we in een voortgangsbrief die begin 2026 verschijnt.





2.

Uitdagingen voor de volkshuisvesting



In 2025 is het woningtekort onverminderd hoog. Iedereen kent wel een gezicht bij een woningzoekende. Veel Nederlanders willen graag verhuizen, maar kunnen geen woning vinden. Jongeren blijven langer thuis wonen. Mensen moeten langer bij hun ex-partner wonen na een scheiding. Jonge gezinnen stellen gezinsuitbreiding uit.

Kortom: rondom de drie hoofddoelen van het volkshuisvestingsbeleid – beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit – zijn er forse uitdagingen. In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste uitdagingen toe.

In het kort:

- Het woningtekort is stabiel. In 2025 is het woningtekort 4,8%. Dit zijn circa 400.000 woningen.
- Het aanbod blijft achter bij de toenemende vraag naar woningen. De vraag neemt toe door bevolkingsgroei en een veranderende samenstelling van huishoudens. Op dit moment zijn er 3,6 miljoen huishoudens met een verhuiscens, waarvan er 1,8 miljoen ook actief op zoek zijn.
- Om het woningtekort op te lossen moeten we alle zeilen bijzetten. En zowel inzetten op het bouwen van nieuwe woningen als het beter benutten van bestaande gebouwen en omgeving.
- Er staan ongeveer 188.000 woningen leeg, waarvan 30.000 langer dan een jaar.²
- Ouderen en gezinnen verhuisden minder. Daardoor komen er minder gezinswoningen vrij door doorstroming. Juist die doorstroming is nodig om de woningmarkt van het slot te halen.
- Hoewel de meeste mensen betaalbaar wonen, komen sommige groepen steeds meer in de knel. Zowel de huren als huizenprijzen blijven stijgen. Jongeren zijn steeds minder in staat om een huis te kopen. Zij vormen de *Generation Rent*.
- De meeste mensen zijn tevreden met de kwaliteit van hun woning en woonomgeving. Energiearmoede neemt echter toe. Driekwart van de huishoudens die energiearmoede ervaart, woont in corporatiewoningen.

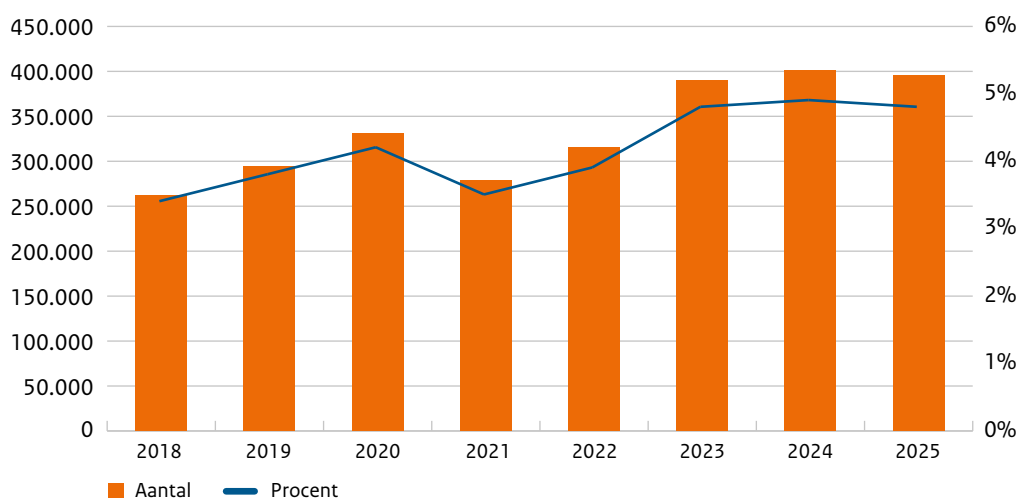
2 Na energierecorrectie.

2.1 Beschikbaarheid: woningtekort blijft onverminderd hoog

De groei van het woningtekort is dit jaar, na jarenlange stijging, relatief stabiel gebleven. In 2025 was het woningtekort 4,8% (ten opzichte van 4,9% in 2024), wat neerkomt op 396.000 woningen. Om een tekort van 2% te bereiken zijn circa 226.000 woningen nodig. Figuur 1 laat het woningtekort in Nederland zien vanaf 2018.

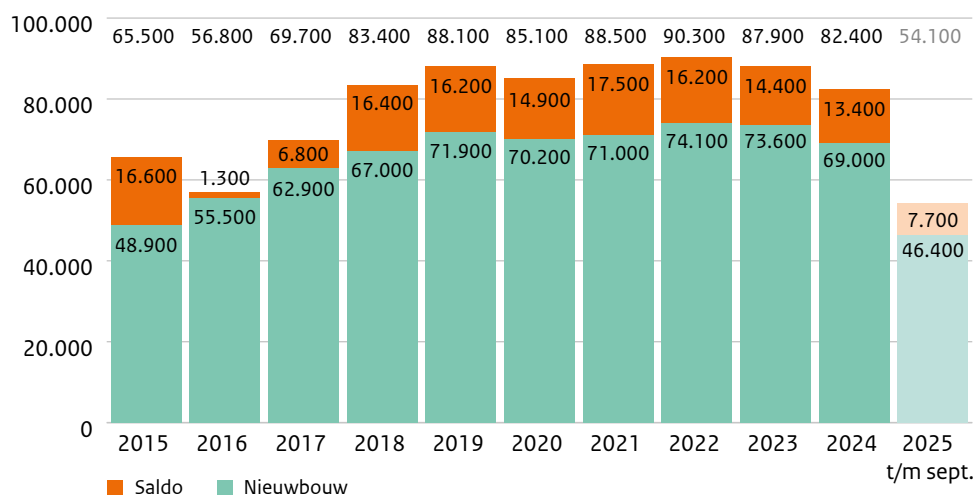
Hoewel alles op alles is gezet om 100.000 woningen per jaar te realiseren, zijn er vorig jaar ongeveer 82.000 woningen bijgekomen. Zoals verwacht zijn dit door de aanhoudende bouw dip minder nieuwe woningen dan de jaren daarvoor (zie Figuur 1).³

Figuur 1: Woningtekort in Nederland sinds 2018



Bron: ABF Research, Primos, 2025

Figuur 2: Bouwproductie 2015-sept. 2025



Bron: CBS, bewerking door ministerie van VRO, 2025

Er is jarenlang te weinig gebouwd om de **groeivende vraag naar woningen** te kunnen bijbenen. De vraag neemt toe door bevolkingsgroei en een veranderende samenstelling van huishoudens. Om aan de woningbehoefte te voldoen, moeten volgens de Primos-prognose de komende 15 jaar naar verwachting 1,2 miljoen woningen worden gebouwd.⁴ Hiervan is 45% nodig om de bevolkingsgroei op te vangen, die vrijwel geheel voortkomt uit een positief migratiesaldo. Gezien de huidige internationale

³ Zie hoofdstuk 3 voor de monitoring van de voortgang van de bouwproductie.

⁴ Prognoses kennen altijd een bepaalde mate van onzekerheid. Het verwachte aantal huishoudens in de toekomst kan zowel hoger als lager uitvallen. Zie: CBS (z.d.-d.), *Huishoudens in de toekomst*. [Huishoudens in de toekomst](#) | CBS



spanningen is dit momenteel een onzekere factor.⁵ Arbeids- en studiemigranten blijven vaak tijdelijk, asiel- en gezinsmigranten langer. Migratie veroorzaakt dus vraag naar zowel tijdelijke als permanente huisvesting. De overige woningen (55%) zijn nodig om het bestaande woningtekort terug te brengen, sloop te compenseren en de zogenoemde huishoudensverdunding op te vangen.⁶

In de periode 2025-2039 verwachten we dat het aantal huishoudens met 10% toeneemt, vooral vanwege het groeiend aantal (oudere) alleenstaanden.⁷ Ook mensen die de woningmarkt voor het eerst betreden, zorgen voor vraag naar woningen. Ruim een half miljoen starters is actief op zoek naar een woning.⁸ In de twee jaar voorafgaand aan het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2024 verhuisden 288.000 startershuishoudens naar een zelfstandige woning.⁹ Starters starten steeds later en hebben daardoor vaak een hoger inkomen en meer spaargeld als zij hun eerste woning kopen.

Om het woningtekort terug te dringen, is meer nieuwbouw nodig. Hierbij is vooral behoefte aan **betalbare en passende woningen**. Daarnaast kunnen we **bestaande gebouwen en de omgeving beter benutten**. Volgens cijfers van het CBS in de Leegstandsmonitor 2024 stonden er op 1 januari 2024 in Nederland ongeveer **188.000 woningen leeg**. Hiervan stonden 64.000 woningen het jaar daarvoor ook al leeg. In 30.000 woningen, 0,4% van de totale voorraad, die langer dan een jaar leeg stonden, werd geen of nauwelijks energie verbruikt. Dat noemen we de leegstand na energiecorrectie.¹⁰

Volgens het CBS is voor circa 18.000 woningen van die 30.000 langdurig leegstaande woningen, na energiecorrectie, een mogelijke reden bekend voor de leegstand. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een heffing op te leggen aan vastgoedeigenaren als een woning langer dan een jaar leegstaat.¹¹

5 ABF research (2025), *Primos-prognose 2025*.

6 Huishoudensverdunding is de daling van het gemiddeld aantal personen per huishouden.

7 ABF research (2025), *Primos-prognose 2025*.

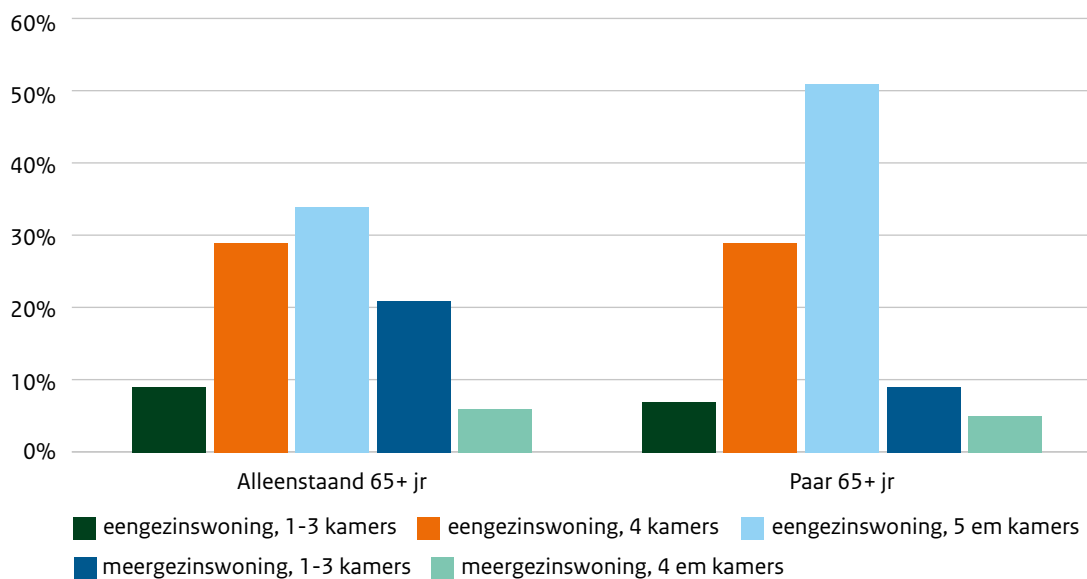
8 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

9 Een deel van deze groep bestaat uit de zogenaamde koopstarters, die uit een onzelfstandige woonsituatie of huurwoning komen. In de afgelopen twee jaar zijn in totaal 237.000 koopstarters verhuisd naar een koopwoning, waarvan 38% vanuit een onzelfstandige woonsituatie. Zie: ABF Research (2024-c). *Woningmarktverkenning 2024-2039*; Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

10 Om de leegstand te bepalen is in de administraties gekeken of een woning leeg stond. Er is niet gekeken of een woning ook daadwerkelijk leegstond. Veel woningen die volgens de administraties leeg staan, zijn toch in gebruik. Daarom is ook gekeken naar het energieverbruik. De verwachting is dat in woningen die echt leeg staan, niet of nauwelijks energie zal worden verbruikt.

11 NOS (2025), Kamer: heffing mogelijk als huis langer dan een jaar leegstaat. [Kamer: heffing mogelijk als huis langer dan een jaar leegstaat](#)

Figuur 3: Ouderen naar grootte koopwoning



Bron: Woononderzoek 2024

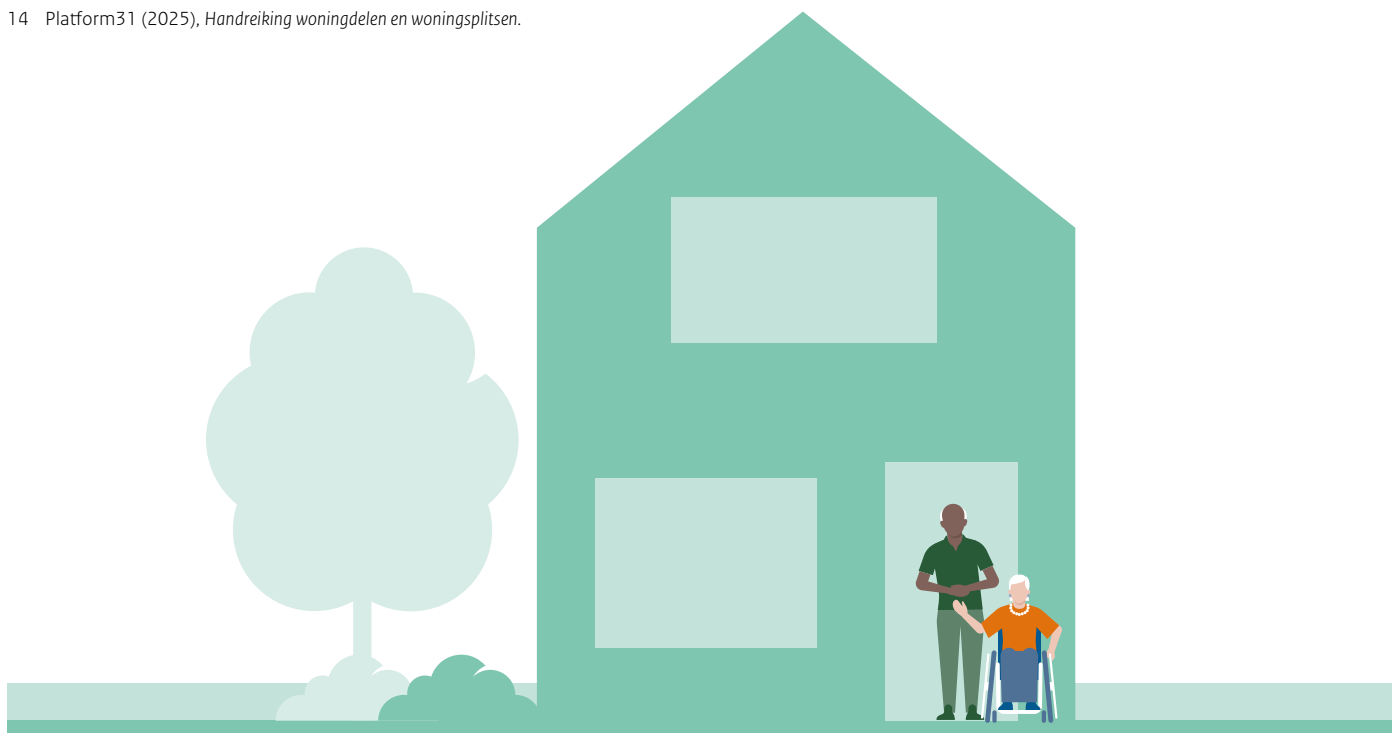
In veel woningen is sprake van **onderbezetting**. Dat betekent dat huishoudens per persoon relatief veel woonruimte hebben. Vooral ouderen wonen relatief groot (Figuur 3). Van de alleenstaande ouderen woont ruim een derde (34%, ofwel 160.000 huishoudens) in een eengezinskoopwoning met vijf of meer kamers. Onder oudere paren geldt dat voor zelfs meer dan de helft (51%, ofwel 444.000 huishoudens).¹² Dit is een logisch gevolg van de levensloop, maar deze woningen zouden beter passen bij gezinnen. In Europees perspectief ligt het aandeel 65-plussers dat in 2024 in onderbezette woningen woont in Nederland vrij hoog met 70,6%. In zes Europese landen ligt dit aandeel nog hoger.¹³

In hoofdstuk 3 gaan we verder in op manieren om de bestaande voorraad beter te benutten, zoals woningdelen en splitsen. Hierin hebben gemeenten een sleutelrol. Slechts 15-25% van de gemeenten stimuleert echter het splitsen van woningen.¹⁴

12 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

13 Het gemiddelde in de Europese Unie is 47,3%. Zie: Eurostat (2025), *Share of people living in under-occupied dwellings*. [Share of people living in under-occupied dwellings by age, sex and poverty status - total population](#)

14 Platform31 (2025), *Handreiking woningdelen en woningsplitsen*.



Doorstroming zorgt ervoor dat de woningmarkt van het slot komt, er meer keuze is en mensen met een verhuishwens een grotere kans hebben om een geschikte woning te vinden. De doorstroming van **ouderen** naar passende nieuwbouw-woningen leidt tot een hoger doorstroomrendement dan wanneer jongere huishoudens doorstromen naar een nieuwbouw-woning. Voor elke 1.000 nieuwbouwwoningen die door ouderen worden betrokken, komen er door doorstroming 1.386 andere woningen vrij. Ter vergelijking: bij nieuwbouw die wordt betrokken door huishoudens tot 55 jaar ligt het doorstroomrendement op slechts 874 extra woningen.¹⁵ Aan de andere kant zorgt nieuwbouw van duurdere woningen weliswaar voor de meeste doorstroming, maar leidt een bouwprogramma met meer betaalbare woningen er per saldo toe dat er, inclusief doorstroming, meer betaalbare woningen vrijkomen.

Het aantal huishoudens met een verhuishwens is toegenomen sinds het WoON 2021. Op dit moment zijn er 3,6 miljoen huishoudens met een **verhuishwens**, waarvan er 1,8 miljoen ook actief op zoek zijn. Opvallend is dat deze huishoudens minder vaak op zoek gaan naar een koopwoning (50% in 2024, ten opzichte van 60% in 2021). Mogelijk komt dat doordat minder woningzoekenden in staat zijn om een woning te kopen. Als ze wel op zoek zijn naar een koopwoning, dan is dat vaak een eengezinswoning.¹⁶

Van de thuiswonende jongeren wil 65% verhuizen, het merendeel naar een zelfstandige woning. Het aantal doorstromers uit een koopwoning nam echter met een kwart af ten opzichte van het WoON 2021. In de huursector nam het aantal doorstromers wel toe met 5%. Van de verschillende type huishoudens die er zijn, verhuisden gezinnen en ouderen minder.¹⁷ Omdat ouderen vaak in gezinswoningen wonen, is het een logisch gevolg dat gezinnen minder goed kunnen doorstromen.

15 Dit komt doordat ouderen vaker een grote gezinswoning achterlaten en hiermee een verhuisketen op gang brengen. Deze vrijgekomen woning wordt bijvoorbeeld betrokken door een gezin dat op zoek is naar meer ruimte. Dit gezin laat weer een kleinere gezinswoning of een appartement achter, enzovoort. Zie: ABF Research (2025), *Doorstroming en woningbouwprogrammering*.

16 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

17 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.



Tabel 1: Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar, naar type en leeftijd huishoudens, 2018 t/m 2024

Huishouden	2018	2021	2024	verandering 2021 - 2024	
				absoluut	relatief
Alleenstaand < 35 jaar	259.200	276.600	336.800	60.200	22%
Paar < 35 jaar	193.800	200.600	220.600	20.000	10%
Alleenstaand 35 - 64 jaar	139.700	144.200	137.200	-7.000	-5%
Paar 35 - 64 jaar	93.500	102.500	93.400	-9.100	-9%
Paar met kind(eren)	252.800	241.600	209.100	-32.500	-13%
Eenoudergezin	94.700	93.500	87.500	-6.000	-7%
Alleenstaand 65+ jaar	55.900	50.500	50.500	0	0%
Paar 65+ jaar	46.900	57.600	51.200	-6.400	-11%
Totaal	1.136.500	1.167.200	1.186.200	19.000	2%

Bron: Ministerie van VRO (2025) Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024

2.2 Betaalbaarheid: woonlasten verschillen tussen groepen

Voor een groot deel van de mensen zijn de woonlasten goed betaalbaar, met name voor zittende huurders en kopers. Voor woningzoekenden is het lastiger om een betaalbare woning te vinden. Verhuurders en hypotheekverstrekkers hanteren normen voor verantwoorde woonlasten ten opzichte van het inkomen. Vooral voor huishoudens met lage inkomens en middeninkomens is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Het WoON 2024 toont de woonquotes¹⁸ van verschillende groepen (Tabel 2). Huurders besteden een groter deel van hun (lagere) inkomen aan woonlasten dan kopers (34% versus 23%), maar gemiddeld minder dan de Europese norm van 40%.¹⁹ Alleen huurders in de private sector besteden met 42% iets meer dan deze norm.

18 Huurquote: de verhouding tussen de netto huur en het netto besteedbaar inkomen. Koopquote: de verhouding tussen de netto koopuitgaven en het netto besteedbaar inkomen. Woonquote: de verhouding tussen de totale woonlasten (huur dan wel koopuitgaven, plus bijkomende woonlasten) en het netto besteedbaar inkomen.

19 Eurostat (z.d.-d), Housing cost overburden rate. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate





Tabel 2: Inkomens, woonlasten en woonquote naar segment

Groep	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Gemiddelde totale woonlasten	Woonquote
Huurders woningcorporatie	€ 2.613	€ 695	30,1%
Huurders private sector	€ 3.371	€ 1.172	41,7%
Huurders totaal	€ 2.883	€ 864	34,2%
Eigenaar-bewoners	€ 5.600	€ 1.099	22,8%

Bron: Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024* ²⁰

De woonquote voor huurders is de afgelopen jaren gestegen, van 33,3% in 2021 naar 34,2% in 2024. Maar de netto huurquote is in dezelfde periode juist gedaald, van 25,4% naar 24,7%. De woonquote voor eigenaar-bewoners is de afgelopen jaren ook gestegen, van 22,0% naar 22,8%, terwijl de gemiddelde koopquote in dezelfde periode ongeveer gelijk is gebleven: deze ging van 16,2% naar 16,1%. Dat betekent dat de stijging van de woonquote vooral wordt veroorzaakt door bijkomende woonlasten, zoals energie (46%), en (lokale) belastingen (47%) als de afvalstoffenheffing, de zuiveringsheffing en belasting op energie.²¹

Niet voor iedereen is de huurquote gedaald. Bij jongeren tot 35 jaar gaat juist een groter deel van hun inkomen naar de huur. We zien in Figuur 4 dat zowel bij alleenstaanden als bij paren tot 35 jaar de huurquote sinds 2018 structureel toeneemt, terwijl die voor andere groepen juist daalt of een beetje schommelt. Tegelijk daalt het eigenwoningbezit onder deze groep.

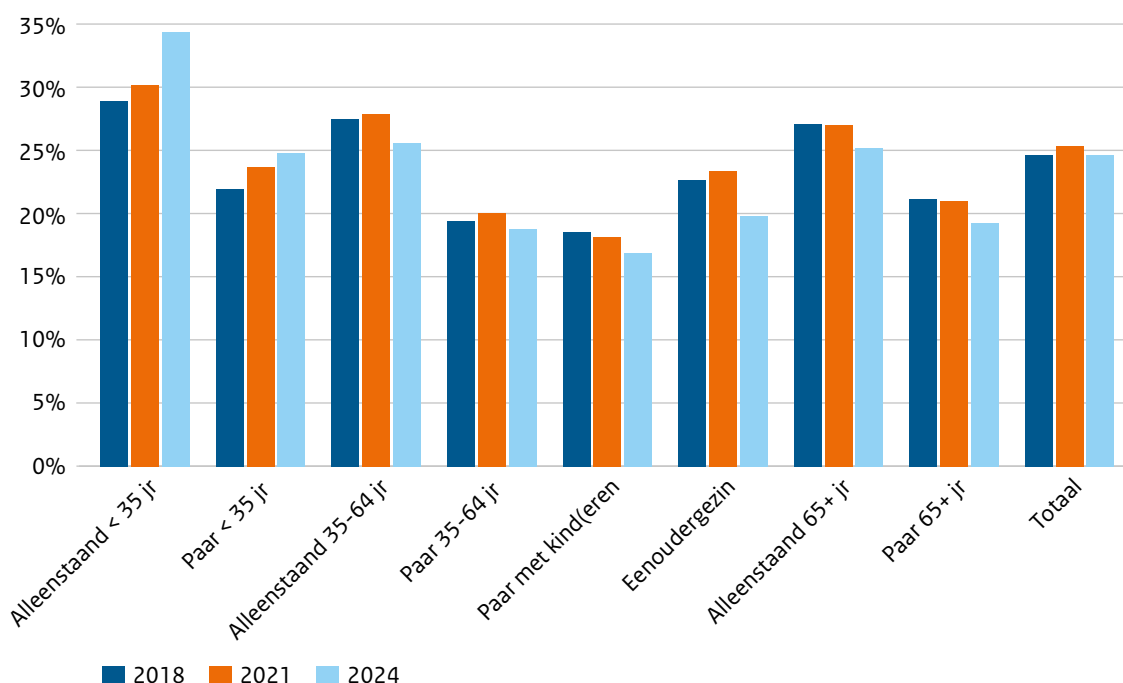
²⁰ Deze getallen wijken iets af van de kernpublicatie van het WoON 2024. Dit komt doordat er een kleine correctie is uitgevoerd op de berekening van het gasverbruik van de respondenten.

²¹ ESB (2025), *Bijna helft bijkomende woonlasten huurders bestaat uit belastingen*. [Bijna helft bijkomende woonlasten huurders bestaat uit belastingen - ESB](#)

Generation Rent

Het aantal jongeren met een eigen woning in Nederland neemt af sinds de jaren '10. Dat gebeurt niet alleen in Nederland, maar ook in andere landen die eigenwoningbezit stimuleren, zoals het VK en de VS. Omdat jongeren vaak voor langere tijd blijven huren, worden ze ook wel de *Generation Rent* genoemd.²² Deze generatie koopt pas op latere leeftijd, en vaak alleen als ze zelf een hoger inkomen hebben of familie financieel bijspringt. Dit geldt voor 34% van de starters en 29% van de doorstromers uit de huursector.²³ De *Generation Rent* komt vaak in een duurdere private huurwoning terecht. Voor een corporatiewoning hebben ze onvoldoende wachttijd of een te hoog inkomen. Koopwoningen zijn juist weer te duur. Jongere alleenstaanden en paren zijn zo de afgelopen decennia steeds vaker in een private huurwoning terechtgekomen. Bij alleenstaanden gaat het om 50% in 2024 tegenover 24% in 2006, bij paren om respectievelijk 37% en 12%.²⁴ Jonge paren betalen vaak een huurprijs boven de sociale huurgrens en in bijna de helft van de gevallen (45%) zelfs boven de liberalisatiegrens.²⁵ Een gevolg hiervan is dat ze gezinsvorming uitstellen.²⁶ En het risico bestaat dat ze door de hogere woonlasten geen vermogen kunnen opbouwen om later alsnog de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 4: Ontwikkeling gemiddelde netto huurquote in de huursector naar type huishouden, 2018 tot en met 2024



Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*

Financiële problemen onder huurders in de corporatiesector hebben vaak een andere oorzaak dan de hoogte van de huurprijs. Bij minima is het inkomen zelf de beperkende factor. Het is lastig om dit via een lagere huur of huurtoeslag aan te vullen. Ook mensen die wel recht op toeslagen hebben, maar ze toch niet aanvragen, kunnen moeite hebben om de woonlasten en andere kosten voor levensonderhoud te betalen. Overigens zijn hoge woonlasten vooral problematisch als mensen onvoldoende geld overhouden voor ander noodzakelijk levensonderhoud. Dat betreft 5,6% (162.000 huishoudens) van het totaal aantal huurders.²⁷ Zo'n 60% van deze groep woont in het hoog- of middensegment.²⁸ Te hoge woonlasten zijn voor veel mensen tijdelijk: ze verhuizen naar een beter betaalbare woning of hun inkomen neemt toe.²⁹

22 Hoekstra, Bouwmeester & Haffner (2025), *Themapublicatie WoON 2024: Generation rent in Nederland?* | Home | Volkshuisvesting Nederland

23 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

24 Schaacke & Slabbekoorn (2025), *WoON 2024 – Inzicht in wonen voorbij de registraties*. [WoON2024](#)

25 Gebaseerd op de grensbedragen uit 2023: sociale huurgrens € 808; (teruggerekende) liberalisatiegrens: € 1.123.

26 CBS/NIDI (2015), *Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen*. [Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen](#) | CBS

27 Dit is exclusief huishoudens onder het sociale minimum.

28 Eigen berekening op basis van Woonbase.

29 Rijksoverheid (2025), *Thuisgeven. Rapport IBO Huursector*. [Thuisgeven](#) | [Rapport](#) | [Rijksoverheid.nl](#)



2.3 Kwaliteit: meerderheid tevreden, energiearmoede gestegen

Mensen willen prettig, veilig en gezond wonen in een behaaglijke en duurzame woning, zonder bouwkundige problemen, die in een leefbare en veilige buurt staat. Nog steeds is een grote meerderheid hier tevreden over, huiseigenaren wat vaker dan huurders.³⁰

In minder leefbare wijken staan vaak goedkopere woningen. Hier wonen mensen met een lager inkomen. Een kwart tot een derde van de jonge mensen, alleenstaanden tot 65 jaar en eenoudergezinnen ondervinden overlast van hun directe burens. Dit is hoger dan bij andere huishoudensgroepen.³¹ Los hiervan is een grote meerderheid over het algemeen toch nog altijd (zeer) tevreden over de eigen **woonomgeving**.

Een belangrijke, steeds groter wordende uitdaging is **funderingsschade**. De komende tien jaar krijgen tussen de 375.000 en 425.000 gebouwen waarin mensen wonen te maken met matige tot zeer ernstige funderingsschade. Dit is ongeveer 13% van het totaal aantal gebouwen in Nederland. Hierbij gaat het om 75.000 gebouwen op houten palen en 300.000 à 350.000 gebouwen met een ondiepe fundering.³² In de komende 25 jaar kan dit aantal verdubbelen tot ongeveer 730.000 à 780.000 gebouwen.³³

Bijna 30% van de huurders heeft last van **vocht of schimmel in de woning**, ten opzichte van 14% bij huiseigenaren. Wellicht hangt dit samen met gestegen energieprijzen, waardoor mensen minder zijn gaan stoken en mogelijk ook minder zijn gaan ventileren. Het aangenaam warm of juist koel krijgen van de woning is ook een uitdaging, in corporatiewoningen vaker dan gemiddeld.³⁴ Verduurzaming van de woning kan hieraan bijdragen. In het licht van de klimaatverandering vraagt deze thematiek steeds meer de aandacht.

30 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

31 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

32 Gebouwen met een ondiepe fundering hebben een onderconstructie die direct op de bodem rust.

33 Zie ook: ABDTOPConsult (2025), *De Olifant onder de kamer*. [De Olifant onder de kamer | Rapport | Rijksoverheid.nl](#); Rli (2025), *Goed gefundeerd*. [Goed gefundeerd Raad voor de leefomgeving en de infrastructuur](#)

34 NOS (2025), *Corporatiewoning krijgt meer te lijden onder klimaatverandering dan ander huis*. [Corporatiewoning krijgt meer te lijden onder klimaatverandering dan ander huis](#)



Het **aandeel verduurzaamde woningen neemt toe**. In 2024 had 58% van de eengezinskoopwoningen zonnepanelen, ten opzichte van 30% in 2021.³⁵ Financiële motieven geven voor eigenaar-bewoners vaak de doorslag om zonnepanelen te plaatsen. Gezien de gestegen energieprijzen zoeken mensen naar manieren om de energierekening te verlagen.

Energiearme huishoudens

In 2024 waren er naar schatting 510.000 **energiearme** huishoudens in Nederland, 6,1% van het totaal aantal huishoudens. Dit is een stijging ten opzichte van 2023 (4,0%). Huishoudens met energiearmoede concentreren zich vooral in corporatiewoningen (75%). Vanwege het lage inkomen van deze huishoudens ligt dit in de lijn der verwachting. Ze bestaan veelal uit eenpersoonshuishoudens (66%) en leven van een pensioen (32%) of uitkering (47%). Energiearmoede concentreert zich met name in een aantal grote steden, en de regio's Noordoost-Groningen en Zuid-Limburg. In de NPLV-gebieden is de energiearmoede gemiddeld twee keer zo groot als landelijk. In 2024 had naar schatting 12% van de huishoudens te maken met energiearmoede. In 2023 was dit nog 7% van de huishoudens.³⁶

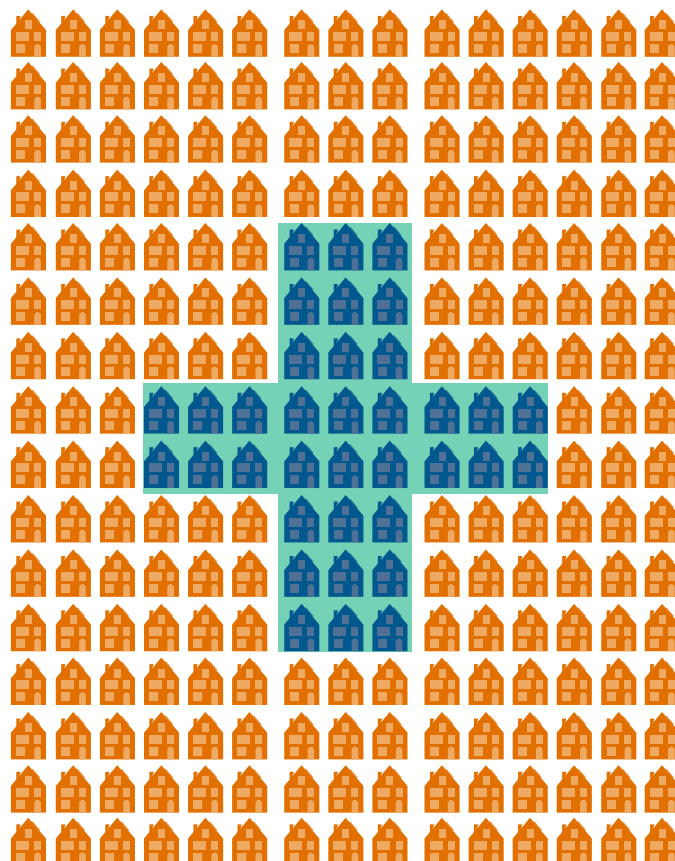
2.4 Afruil en synergie: samenhangend en stabiel beleid is nodig

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit kunnen op gespannen voet met elkaar staan. Het beperken, bevriezen of zelfs verlagen van huren voor de betaalbaarheid betekent dat woningcorporaties op de langere termijn minder kunnen bouwen, renoveren en verduurzamen, tenzij ze op een andere manier gecompenseerd worden.

Huurregulering en belastingen voor private huurwoningen in het middensegment kunnen de betaalbaarheid verbeteren en de belastingopbrengsten verhogen, maar leiden ook tot het verkopen van huurwoningen. Daar profiteren koopstarters van, maar voor huurders neemt het aanbod af.³⁷

Bijbouwen van duurdere nieuwbouwwoningen en woningen gericht op ouderen zorgt voor de meeste doorstroming, maar vooral in de duurdere segmenten. Maar om meer betaalbare woningen vrij te spelen, is het nodig om meer betaalbare woningen te bouwen. Zonder eventuele bouwsubsidies levert dat een ongunstigere *business case* voor ontwikkelaars en woningcorporaties op.

Soms kunnen de centrale doelstellingen elkaar juist ook versterken. Door, waar mogelijk, meer in te zetten op industrieel bouwen, kan nieuwbouw sneller en goedkoper plaatsvinden. Bovendien verbetert de kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Ook komt hier minder uitstoot vrij dan in de traditionele bouw.³⁸ Hierdoor kunnen sommige bouwlocaties, die door stikstofnormen ontoegankelijk zijn geworden, alsnog worden gebruikt.



35 Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

36 TNO (2025), *Energiearmoede in Nederland*. [TNO-2025-R11172.pdf](#)

37 Kadaster (2025), *Investerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door*. [Investerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door - Kadaster.nl](#)
zakelijk; EIB (2023), *Industrieel bouwen en de arbeidsmarkt*. [Microsoft Word - Industrieel bouwen en de bouwmarkt v18](#)

38 TNO (z.d.-d), *Industrieel bouwen voor een snellere, betaalbare en duurzame bouwsector*. [Industrieel bouwen dankzij innovatie | TNO](#); TKI Bouw en Techniek (2024), *SEB Programmalijn Prefab*. [SEB Programmalijn Prefab | TKI Bouw en Techniek](#)



De Gnephoeckpolder in Alphen aan den Rijn

Praktijkverhaal: 5.500 nieuwe woningen in Alphen aan den Rijn, mét hulp van het Rijk

Een jaar of vijf nog, is de inschatting. Dan kan de eerste paal de grond in van de grote gebiedsontwikkeling Gnephoeck. Alphen aan den Rijn krijgt dan eindelijk de lang gewenste uitbreidingswijk met 5.500 nieuwe woningen erbij. Dat ging niet zonder slag of stoot: het duurde ruim vijf jaar om alle stakeholders op één lijn te krijgen. De aanstelling van voormalig deltacommissaris Wim Kuijken als onafhankelijk adviseur en een Rijksbijdrage van € 60,5 miljoen zorgden voor een doorbraak.

De woonbehoefte in Alphen aan den Rijn is, zoals in zoveel gemeenten, groot. Veel ruimte voor nieuwe woningen is er alleen niet. Behalve in de Gnephoeck, een oer-Hollands waterrijk veenweidegebied.

Alle partijen zagen de noodzaak om hier te bouwen, maar verschilden wel van mening over hoe dat het beste zou kunnen. Zo wees het hoogheemraadschap op het belang van voldoende waterberging, keek de provincie vooral naar de toegankelijkheid van de nieuwe wijk, streden natuurliefhebbers voor de natuurwaarden in het gebied en concludeerde de gemeente dat de benodigde investeringen de gemeentekas ver te boven gingen.

Kortom: het werd al snel duidelijk dat er – vanwege alle uiteenlopende belangen – een bestuurlijk zwaargewicht nodig was om alle partijen bij elkaar en het plan in beweging te krijgen. Voormalig deltacommissaris Wim Kuijken werd benoemd in die onafhankelijke rol. Dat bleek een gouden greep. Kuijken zette zich met gezond pragmatisme aan zijn taak en legde drie simpele vragen op tafel: mag het, kan het en willen we het?

Zo werden uiteindelijk vier alternatieven tegen het licht gehouden, waarvan het derde werd gekozen: in de Gnephoeck komen 5.500, grotendeels betaalbare woningen en er wordt 60 hectare nieuwe natuur, met voldoende ruimte voor recreatie, gerealiseerd. Ook wordt het gebied goed bereikbaar.

Door alle partijen bij elkaar te brengen, en telkens te kijken naar hoe het wel kan, ging de zaak kantelen. Alle partijen, waaronder ontwikkelaars, schaarden zich achter het project en tekenden hiervoor een samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast stelt het Rijk € 60,5 miljoen beschikbaar. Daarmee is de financiering van de Gnephoeck rond en staan alle seinen voor de realisatie van dit project op groen.

Praktijkverhaal: Omdat elke woning telt: de Kleine Kernen Aanpak Fryslân

Ook in kleine dorpen is veel vraag naar voldoende betaalbare woningen. Dat is in Friesland niet anders. Tegelijkertijd hebben kleinere gemeenten vaak een tekort aan capaciteit en middelen om woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Hoe zorg je er dan voor dat er toch wordt gebouwd? De Kleine Kernen Aanpak, waarmee Rijk, provincie en gemeenten de krachten bundelen, biedt een oplossing.

De provincie Friesland werkt samen met gemeenten en het Rijk aan de bouw van nieuwe woningen. Hiervoor zijn de regionale woondeals ondertekend. Een belangrijk thema binnen de Friese woondeals is de aanpak van woningbouw in ruim 700 kleine kernen in de provincie. Want het moet ook mogelijk blijven om op het platteland te wonen.

Om dit aan te jagen, heeft de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw de Kleine Kernen Aanpak ontwikkeld. Uitgangspunt hiervan is dat verschillende partijen – waaronder ook marktpartijen en corporaties – slim samenwerken om alle betaalbare woningen in kleine dorpen te bouwen. Dat kan door processen en producten te standaardiseren, bestaande kennis te delen en personeel en financiële middelen te delen.

Daarnaast worden de wensen van bewoners zoveel mogelijk betrokken bij de bouwplannen voor de kleine kernen. Want als je wilt bijdragen aan sterkere gemeenschappen op het platteland, waar mensen naar elkaar omzien, dan leent de start van een woningbouwplan zich daar bij uitstek voor. Samen doen en samen leven, daar gaat het om in Friesland.





3. Beleidsvoortgang



Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat de volkshuisvesting met stevige uitdagingen kampt. Er is nog steeds sprake van een wooncrisis. Aan de aanpak daarvan werken we al volop, onder andere door méér woningen te realiseren en wonen betaalbaarder te maken. Geen woorden, maar daden. Dit hoofdstuk laat zien hoe ver we zijn met het realiseren van onze doelen.

De beleidsvoortgang laten we zien aan de hand van een aantal vaste kernindicatoren. Deze kernindicatoren zijn, vergeleken met eerdere edities van de Staat van de Volkshuisvesting, zoveel mogelijk gelijk gebleven, zodat we de voortgang door de jaren heen goed weer kunnen geven.³⁹ De kernindicatoren zijn ingedeeld naar de drie hoofddoelstellingen van de volkshuisvesting: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, en (3) kwaliteit.⁴⁰ Onderstaande Tabel 3 geeft de kernindicatoren en voortgang weer.

³⁹ Voor zowel de Nationale Prestatieafspraken (NPA) als het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt gestuurd op aantallen gerealiseerde woningen, niet op percentages. Daarom zijn de doelstelling 'Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten' en bijhorende indicator 'Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad' komen te vervallen. Daarnaast zijn er zijn twee technische aanpassingen gedaan. Deze worden in de bijlage toegelicht.

⁴⁰ In de vorige Staat van de Volkshuisvesting is een andere indeling van de kernindicatoren gebruikt, namelijk: (1) bouwen van meer passende en betaalbare woningen, en (2) beter benutten van de bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid. Deze indeling is destijds gebaseerd op de doelstellingen voor de volkshuisvesting in het regeerprogramma.

Tabel 3: Beleidsvoortgang volkshuisvesting aan de hand van vaste kernindicatoren (2022-2025)

DOEL	KERNINDICATOR	STAAT 2022	STAAT 2023	STAAT 2024	STAAT 2025
Hoofddoel Beschikbaarheid					
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen	88.500 (2021)	90.300 (2022)	87.900 (2023)	82.400 (2024)
Volgende bruto plan-capaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouw-opgave in de Woondeals	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals	n.v.t.	129% (najaar 2023)	126% (najaar 2024)	127% (voorjaar 2025)
Toewerken naar de bouw van 30.000 sociale huurwoningen in uiterlijk 2029	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	13.100 (2021)	13.100 (2022)	14.300 (2023)	18.500 (2024)
Bouwen van passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw	15,5% (2020)	14,9% (2021)	15,5% (2022)	14,9% (2023)
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is	4,8% (2021)	4,7% (2022)	4,5% (2023)	4,5% (2024)
Hoofddoel Betaalbaarheid					
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	7,6% (213.000) (2020)	8,2% (235.000) (2021)	8,0% (231.000) (2022)	5,6% (162.000) (2023)
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	5.336.000 (2020)	5.286.000 (2021)	5.275.000 (2022)	4.652.000 (2023)
Hoofddoel Kwaliteit					
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager	60,4% (2018)	54,2% (2020)	52,2% (2022)	54,7% (2024)
Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden	Woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve bijdrage heeft op leefbaarheid: dimensie woningvoorraad.	8,8% (2018)	5,4% (2020)	6,7% (2022)	8,2% (2024)
Verminderen uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuur-gecorrigeerd)	24,0 Mton (2021)	22,0 Mton (2022)	18,6 Mton (2023)	19,2 Mton (2024)

DOEL	KERNINDICATOR	STAAT 2022	STAAT 2023	STAAT 2024	STAAT 2025
Verlagen van het gasverbruik	Gasverbruik woningen (temperatuur- gecorrigeerd)	296 PJ (2021)	267 PJ (2022)	218 PJ (2023)	235 PJ (2024)
Isolatie van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren van slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)	18,5% (1 jan 2022)	17,6% (1 jan 2023)	16,7% (1 jan 2024)	15,0% (1 jan 2025)
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	7,2% (2021)	8,7% (2022)	10,0% (2023)	11,2% (2024)



3.1 Beschikbaarheid

In het kort

- We streven naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. In 2024 zijn 82.400 woningen gerealiseerd. De prognose voor 2025 is 77.600 woningen. Dit is in lijn met de verwachte dip in de bouwproductie in 2024 en 2025.
- Er zijn meer woningbouwplannen nodig. Om alle woningen in de Woondeals te realiseren, is 130% plancapaciteit nodig. In 2025 is dit landelijk 127%. Zes provincies hebben voldoende plancapaciteit. De overige provincies moeten nog toegroeien naar 130%.
- In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken dat woningcorporaties geleidelijk steeds meer sociale huurwoningen bouwen, tot jaarlijks 30.000 nieuwe woningen vanaf 2029. In 2024 zijn 18.500 woningen gerealiseerd door corporaties, waarvan een groot deel sociale huur. Dat is meer dan het jaar daarvoor (14.300).
- 16% van de woningbouwproductie wordt gerealiseerd door het beter benutten van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld via transformaties, optoppen en woningsplitsen. Dat is iets minder dan in vorige jaren. Tegelijkertijd is er wel veel potentie om op deze manier meer woningen te realiseren. Door inefficiënte processen en werkwijzen komt dit nog onvoldoende van de grond.
- We krijgen meer grip op de volkshuisvesting met de wet Versterking regie volkshuisvesting, financiële instrumenten zoals de Realisatiestimulans en de Grondfaciliteit, het aanwijzen van nieuwe grootschalige gebieden in onder andere de Nota Ruimte, en het versimpelen van regels die de woningbouw kunnen belemmeren.

3.1.1 Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar

Tabel 4: Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar

Doel	Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar
Kernindicator	Aantal gerealiseerde woningen
Staat 2022	88.500 (2021)
Staat 2023	90.300 (2022)
Staat 2024	87.900 (2023)
Staat 2025	82.400 (2024)

Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw

Eén van de prioriteiten van het kabinet-Schoof is het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen. We werken hard aan het toegroeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. In 2024 zijn **82.400 woningen gerealiseerd**. Het gaat om 69.000 nieuwbouwwoningen en ruim 13.000 woningen door andere vormen van toevoegen, zoals transformaties, optoppen en het splitsen van woningen.⁴¹

Tot en met september 2025 zijn **54.100 woningen gerealiseerd**. Als de laatste drie maanden van 2025 gelijk zouden zijn aan het laatste kwartaal van 2024, zou de woningbouwproductie neerkomen op 77.600 woningen. Dit aantal is lager dan in 2024, waarin 82.400 woningen zijn gerealiseerd. Ook het aantal afgegeven bouwvergunningen ligt op jaarbasis in 2025 tot en met de maand september lager dan in 2024. Over 2024 werden namelijk voor 109.000 woningen bouwvergunningen afgegeven, vergeleken met 104.000 vergunningen in de periode oktober 2024 tot en met september 2025. Het aantal woningen dat in 2025 (stand per september) met de bouw is gestart, ligt met 10% wel hoger dan in 2024.⁴² Daarnaast is de pijplijn aan verleende, maar nog niet gerealiseerde, vergunningen nu beter gevuld dan in 2024. Bovendien is het aandeel

41 Voor de voorraadontwikkeling is het CBS overgestapt op een verbeterde methodiek. Cijfers van afgelopen jaren zijn op basis hiervan bijgewerkt. Zie ook: CBS (2025), [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio](#). [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio | CBS](#)

42 Het aantal woningen dat in startbouw is gegaan is niet goed vergelijkbaar met het aantal verleende vergunningen of het aantal realisaties. Dit komt omdat niet iedere nieuwbouw door de gemeenten als startbouw geregistreerd wordt. Bovendien worden de zogenoemde toevoegingen niet als startbouw geregistreerd. Vandaar dat hier alleen de toename van 10% is genoemd en niet het absolute cijfer. Zie ook: CBS (2025), [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio](#). [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio | CBS](#)

daadwerkelijk met de bouw gestarte woningen toegenomen.⁴³ Al met al kunnen we met enig optimisme uitkijken naar een toename van het aantal gerealiseerde woningen. Dit is ook in lijn met de laatste prognose van ABF Research die een toename van de woningbouw voor de jaren 2026 en 2027 verwacht.⁴⁴ Er blijven echter factoren die de woningbouw kunnen belemmeren, zoals stikstof en moeizaam verlopende planprocessen. Dit zijn en blijven daarom belangrijke aandachtspunten in ons beleid.

Als we specifiek kijken naar **transformaties, optoppen, splitsen** en andere vormen van toevoegingen en functiewijzigingen⁴⁵, zijn er in 2024 **13.400 woningen gerealiseerd**. Dat is minder dan in 2022 (16.200 woningen) en 2023 (14.400 woningen).⁴⁶ De potentiecijfers voor deze verschillende vormen van verbouw liggen echter een stuk hoger. Inefficiënte procedures, processen en werkwijzen zitten de groei van de realisatiecijfers in de weg. Ook onbekendheid met minder veelvoorkomende bouwvormen zoals optoppen speelt mee. Met andere woorden, we kunnen onze **bestaande gebouwen en omgeving beter benutten**.

Beter benutten: beter gebruikmaken van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving

Met alleen nieuwe woningen bouwen komen we er niet. Het is ook belangrijk om de **bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving beter te benutten**. Bijvoorbeeld door het transformeren of optoppen van gebouwen, wonen in het buitengebied mogelijk te maken en meer in te zetten op mantelzorg- en familiewoningen. Maar ook door **bestaande woningen beschikbaar te maken voor méér mensen**. Dat kan door onnodige leegstand van woningen te voorkomen en hospitaverhuur, woningsplitsen en woningdelen te stimuleren.⁴⁷

Voor mensen die tijdelijke woonruimte zoeken kan **hospitaverhuur** een relatief snelle, flexibele en duurzaam betaalbare oplossing bieden. Denk aan studenten, mensen die net gescheiden zijn of personen die tijdelijk in een andere stad werken. Deze woonvorm stimuleert bovendien sociaal contact. Ook kan het de financiële positie van zowel de huurder als de hospita versterken.

Door **woningdelen** verder te stimuleren kunnen mensen sneller passende woonruimte vinden. Eind 2023 woonden ruim 1 miljoen personen in een gedeelde woning, verdeeld over 790.000 huishoudens in 250.000 woonruimten.⁴⁸ In de praktijk zien we al veel mooie voorbeelden. Bijvoorbeeld van diverse woningcorporaties die woningdelen mogelijk maken, zoals SOR, Woonin en Talis. Uit onderzoek blijkt dat corporaties in tien jaar tijd ongeveer 60.000 deelwoningen kunnen realiseren.⁴⁹

De dip die in de Staat van de Volkshuisvesting 2024 was voorzien door de verslechterde economische omstandigheden in 2022 en 2023 – met name de stijging van de rente en bouwkosten – is iets minder diep dan werd verwacht in de Primos-prognose van 2024.⁵⁰

We hebben op verschillende manieren geprobeerd om de gevolgen van deze dip te beperken, onder andere met de forse investeringen van de afgelopen jaren. Zo hebben we in 2023 **€ 300 miljoen geïnvesteerd in de Startbouwimpuls**, waarmee de bouw van ruim 31.000 nieuwe woningen in 2024 en 2025 versneld van start kan gaan.⁵¹ Het merendeel hiervan is inmiddels gestart. De Startbouwimpuls bestond náást andere lopende financiële regelingen om de woningbouw te versnellen, waaronder de Woningbouwimpuls, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, het Gebiedsbudget en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Daarnaast zet het programma Innovatie en Opschaling Woningbouw in op meer standaardisatie en het opschalen van industriële woningbouw. Verder gaat de Raad van State woningbouwzaken sneller en efficiënter uitvoeren door werkracht en deskundigheid samen te brengen.

43 CBS (2025), *Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio*. [StatLine - Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio](#)

44 ABF research (2025), *Primos-prognose 2025*.

45 Transformatie, splitsingen en optoppingen vallen bij het CBS onder het saldo van de toevoegingen en onttrekkingen. Samen met het (veel kleinere) saldo van positieve en negatieve functiewijzigingen vormen zij, naast de reguliere nieuwbouw, de totale woningbouw.

46 Zie: CBS (2025), *Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025*. [Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025 | CBS](#)

47 Keijzer, M. (2025), Kamerbrief over Voortgang Beter Benutten en Innovatieprogramma (IOP).

48 Zie ook: Rijksoverheid (2025), *Woningdelers – kwantitatieve analyse*.

49 Rijksoverheid (2024), *Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten woningbezit*.

50 Keijzer, M. (2024), *Aanbiedingsbrief Primos-prognose*.

51 Rijksoverheid (z.d.-d.), *Startbouwimpuls*. [Startbouwimpuls | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Voor de periode 2025-2029 heeft het kabinet in totaal **€ 5 miljard** vrijgemaakt om naar de bouw van 100.000 woningen per jaar toe te groeien. Daarnaast is **€ 2,5 miljard** gereserveerd op de begroting van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voor de ontsluiting van woningbouwlocaties.

In mei 2025 is een **samenhangend pakket aan financiële instrumenten** voor de woningbouw gepresenteerd. Hiermee wordt de € 5 miljard grotendeels besteed.⁵² Hierbij gaat het om deels al bestaande instrumenten die, in aangepaste vorm, worden voortgezet, zoals de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget. Andere instrumenten zijn nieuw. De **Realisatiestimulans** (circa € 2,5 miljard) geeft gemeenten een financiële bijdrage voor de nieuwbouw van betaalbare woningen. Door enkele bestaande regelingen in de Realisatiestimulans op te nemen, zorgen we voor een overzichtelijker instrumentarium. Een ander nieuw instrument is de **Regeling grondverwerving voor Woningbouw** (voorheen Grondfaciliteit, € 390 miljoen), een regeling die moet bijdragen aan gemeentelijke grondaankopen. Actief grondbeleid kan bijdragen aan snellere woningbouw en een betaalbaar woningbouwprogramma.

Figuur 5: Samenhang regelingen woningbouw



Bron: Eigen bewerking

* Begroting ministerie van IenW

3.1.2 Voldoende bruto plancapaciteit

Tabel 5: Voldoende bruto plancapaciteit (130%) ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals

Doel	Voldoende bruto plancapaciteit (130%) ten opzichte van de resterende bouwopgave in de Woondeals
Kernindicator	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave in alle Woondeals
Staat 2022	N.v.t.
Staat 2023	129%
Staat 2024	126%
Staat 2025	127% (voorjaar 2025)

Bron: Inventarisatie Plan capaciteit Najaar 2023 en 2024 en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025, ABF Research

52 Keijzer, M. (2025), Kamerbrief financieel instrumentarium woningbouw. Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

De ontwikkeling en realisatie van een woningbouwproject duurt op dit moment gemiddeld tien jaar. Woningbouwplannen kunnen vertraging oplopen of uitvallen. Daarom is met lokale overheden afgesproken dat 30% meer plancapaciteit beschikbaar moet zijn dan de bouwopgave.⁵³ Voor de periode 2025 tot en met 2030, de looptijd van de huidige Woondeals, is de geraamde bruto plancapaciteit 930.400 woningen, ofwel **127% van de gemaakte Woondeal-afspraken**. Zes provincies beschikken over voldoende plancapaciteit. De andere zes provincies moeten, mede doordat de opgave groter is geworden, nog toegroeien naar 130%.

Een punt van aandacht is dat een groot deel van bovenstaande plannen nog niet *hard* is. Anders gezegd: deze plannen zijn nog niet vastgesteld door de gemeenteraad in de desbetreffende gemeente. Van de plancapaciteit **van de ruim 930.000 woningen zijn er 424.700 opgenomen in zogeheten ‘harde’ plannen (46%) en 505.700 in ‘zachte’ plannen (54%)**.

Voor de periode tot 2030 hebben we voldoende plancapaciteit om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Na 2030 zijn op nationaal niveau méér plannen nodig om 100.000 woningen per jaar te kunnen bouwen. In de periode van 2025 tot en met 2034 zijn 1.276.300 woningen in de plannen opgenomen. Dat is 128% ten opzichte van de bouwopgave van 100.000 woningen per jaar.⁵⁴

3.1.3 Aantal gerealiseerde sociale huurwoningen door corporaties

Tabel 6: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties

Doel (aangepast op basis van NPA 2024)	Toewerken naar de bouw van 30.000 sociale huurwoningen in uiterlijk 2029
Kernindicator	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties*
Staat 2022	13.100 (2021)
Staat 2023	13.100 (2022)
Staat 2024	14.300 (2023)
Staat 2025	18.500 (2024)

* De cijfers in bovenstaande tabel betreffen het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties, omdat het CBS geen onderscheid maakt tussen sociale huur en overige huur.

Bron: CBS

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om **vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen** te realiseren.⁵⁵ Het gaat dan niet alleen om nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook om woningsplitsing. Ook vragen we woningcorporaties om hun productie van middenhuurwoningen op te voeren naar 5.000 woningen per jaar. Tabel 6 laat zien dat corporaties steeds meer nieuwe huurwoningen bouwen en dichterbij de afgesproken doelstelling komen. In 2024 zijn 18.500 woningen gerealiseerd door corporaties, waarvan het overgrote deel sociale huur.

Verschillende cijfers

Er zijn verschillende cijfers over het aantal corporatiewoningen. De eigen registratie van woningcorporaties (dVi) wijkt af van de CBS-metwijze. Momenteel worden de verschillen hiertussen onderzocht. In afwachting daarvan gebruiken we in deze Staat van de Volkshuisvesting, net zoals in voorgaande jaren, nog de CBS-cijfers.

Het is van groot belang dat er **voldoende passende woningen** zijn voor **alle groepen** op de woningmarkt, waaronder aandachtsgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, vergunninghouders, woonwagenbewoners en studenten. Een deel van deze mensen heeft een specifieke woonvraag of meer begeleiding of ondersteuning nodig. Het is voor deze aandachtsgroepen vaak lastiger om een passend thuis te vinden.

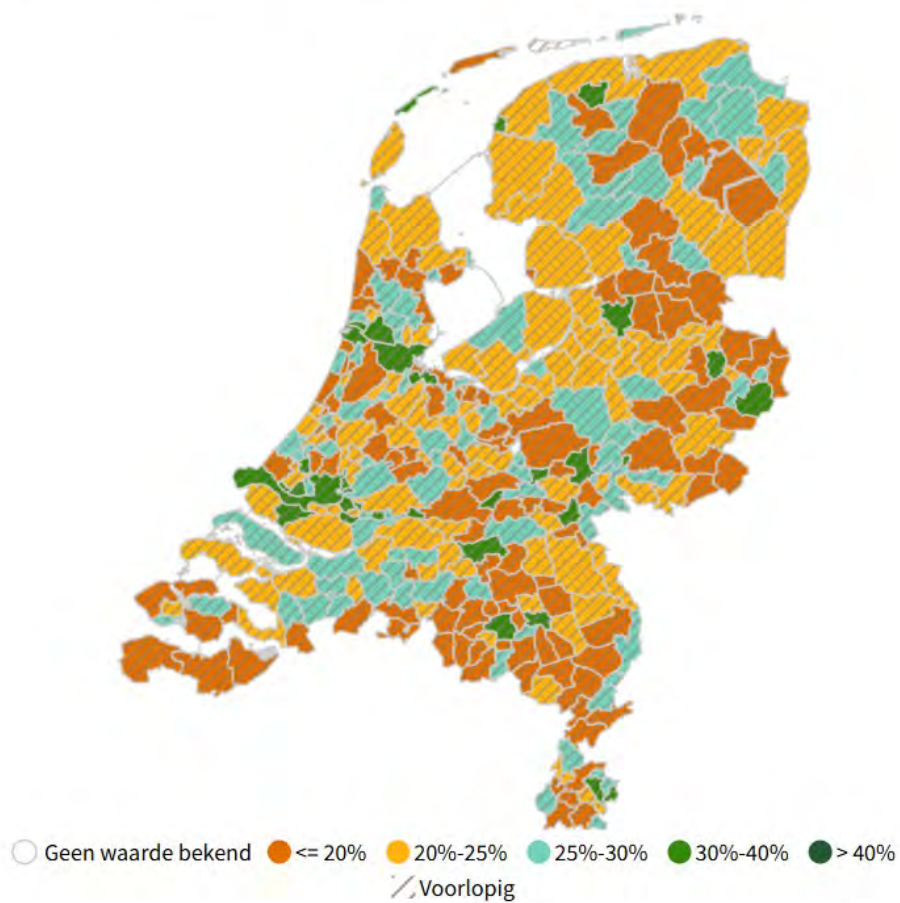
53 Keijzer, M. (2024), Aanbiedingsbrief Primos-prognose.

54 ABF Research (2025). Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025.

55 Keijzer, M. (2024), Kamerbrief over Nationale Prestatieafspraken 2024, [Kamerbrief over Nationale Prestatieafspraken 2024 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)



Figuur 6: Corporatiewoningen (DAEB) ten opzichte van de totale voorraad



Bron: dVi 2023 (verantwoordingsinformatie woningcorporaties) / CBS

Het **wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting** geeft het Rijk, provincies en gemeenten het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op **woningbouw, voldoende aanbod van betaalbare woningen** voor midden- en lage inkomens en het met voorrang **toewijzen** van woningen aan mensen uit de aandachtsgroepen.

Het wetsvoorstel zorgt ook voor een **goede regionale verdeling** van betaalbare huurwoningen tussen gemeenten. Van de ruim 8 miljoen woningen in Nederland is 25,7% een zelfstandige sociale huurwoning (2023). Dit zijn in totaal 2.111.700 woningen. Tussen gemeenten onderling zijn er **aanzienlijke verschillen** in het aandeel sociale corporatiewoningen (Figuur 6): in de grote steden zien we vaak hogere percentages, daarbuiten vaak lagere. We willen dat alle gemeenten zich inzetten voor de huisvesting van deze aandachtsgroepen. Daarom streven we naar een evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten in het land.

Gemeenten die weinig sociale huurwoningen hebben en onder het landelijk gemiddelde zitten, moeten 30% sociale huurwoningen opnemen in hun programmering. Gemeenten die boven het landelijk gemiddelde zitten qua woningvoorraad van sociale huurwoningen, moeten 40% bouwen voor middeninkomens. Deze afspraken landen in het verplichte **gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma**, in lijn met de instructieregels op die programma's. Ook zet het wetsvoorstel in op het versnellen van de beroepsprocedures voor de woningbouw en het vergunningvrij bouwen van mantelzorg- en familiewoningen op eigen erf.

Momenteel ligt het wetsvoorstel bij de Eerste Kamer. Er wordt gestreefd naar **zo snel mogelijke inwerkingtreding**. Dat is afhankelijk van de behandeling van een zogenoemde novelle bij de wet, waarin enkele aanpassingen staan. Na het Raad van State-advies kan deze novelle naar de Tweede Kamer. Vervolgens kan de Eerste Kamer het wetsvoorstel en de novelle gelijktijdig behandelen, zodat de wet zo snel mogelijk in werking kan treden.

Ook loopt sinds 2022 **Een thuis voor iedereen** (Etv), een interbestuurlijk programma vanuit verschillende ministeries, waaronder VRO, provincies, gemeenten en corporaties. Het doel hiervan is om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Partijen worden op verschillende manieren ondersteund bij de huisvesting voor aandachtsgroepen. Zo zijn professionals in de eerste helft van 2025 via vijf landelijke bijeenkomsten geïnformeerd over de wet Versterking regie volkshuisvesting en de programma's Etvi en Wonen en zorg voor ouderen. Het Rijk stelt daarnaast cijfers beschikbaar over de omvang van de verschillende aandachtsgroepen. Dit helpt gemeenten en provincies bij het maken van hun volkshuisvestingsprogramma's.⁵⁶ Ook is de (laatste) **tranche van de Regeling huisvesting aandachtsgroepen** opengesteld: twee keer € 30 miljoen, waarvan € 30 miljoen voor studenten en € 30 miljoen voor aandachtsgroepen.

3.1.4 Passend wonen voor ouderen

Tabel 7: Aandeel ouderen in nieuwbouw

Doel	Bouwen van passende woningen voor ouderen
Kernindicator	Aandeel ouderen in nieuwbouw
Staat 2022	15,5% (2020)
Staat 2023	14,9% (2021)
Staat 2024	15,5% (2022)
Staat 2025	14,9% (2023)

Bron: Woonbase CBS, eigen berekening

Nederland vergrijsjt. Het aantal oudere paren steeg van bijna 620.000 in 2000 naar ruim 1,1 miljoen in 2024. Ook het aandeel alleenstaande 65-plussers steeg in deze periode van 10% naar 14%. In 2024 waren er 3,7 miljoen 65-plussers.⁵⁷ In 2024 waren er 3,3 miljoen eenpersoonshuishoudens, waarvan ruim een derde 65 jaar of ouder. Doordat veel ouderen in de jaren zeventig en tachtig een koopwoning kochten, zien we nu een toename van het aantal oudere woningbezitters.⁵⁸

56 Dit is inclusief het aandeel in de woningbouwregio en een inschatting van de bijbehorende benodigde woonruimte.

57 CBS Statline.

58 Ministerie van VRO (2025), *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

Als specifiek gekeken wordt naar het aandeel ouderen woonachtig in nieuwbouw – zie ook Tabel 7 – geeft dit getal een indicatie van het aandeel gerealiseerde woningen dat voor ouderen geschikt is. In 2023 betrof het aandeel ouderen in een nieuwbouwwoning 14,9%.

We vinden het belangrijk dat ouderen in een omgeving kunnen (blijven) wonen, waar ze zich fijn voelen en waar ze eventueel benodigde zorg en ondersteuning kunnen krijgen. Soms kan dit in de huidige woning, maar soms is het beter om naar een meer passende woning of woonomgeving te verhuizen. Ook voor ouderen is sprake van krapte op de woningmarkt.

We streven daarom naar het realiseren van circa **290.000 geschikte woningen voor ouderen** tot en met 2030, met daarbij voldoende aandacht voor geclusterde en zorggeschikte woningen.⁵⁹ Een deel van deze woningen zal gerealiseerd worden in de bestaande voorraad. Een aantal belangrijke ontwikkelingen op dit vlak zijn: In alle Woondealregio's wordt verder gewerkt aan het omzetten van de opgave ouderenhuisvesting in concrete plannen;

- Er wordt stevig ingezet op de sturing op de opgave ouderenhuisvesting via het Besluit bouwwerken leefomgeving en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting;
- Er is een onderzoek naar verzorgingshuizen uitgevoerd om een beeld te krijgen van de kosten en van de bredere implicaties van de herintroductie van het verzorgingshuis.⁶⁰ De resultaten zijn in het najaar van 2025 verschenen;
- De Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen en de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting zijn ook in 2025 opengesteld;
- We zetten flinke stappen om meer zicht te krijgen op de planning en realisatie van woningen voor ouderen.

Als gekeken wordt naar de realisatie van deze 290.000 woningen, is in zowel 2022 als 2023 de **voorraad netto toegenomen met ruim 30.000 meergezinswoningen die naar waarschijnlijkheid enkel één verdieping tellen**. Dit is een indicatieve benadering, maar geeft richting aan het aantal nultredenwoningen dat wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Bij de realisatie van deze woningen is bij een aantal ook aandacht voor een ontmoetingsruimte, wat eraan kan bijdragen dat ouderen en andere buurtbewoners elkaar ontmoeten en omzien naar elkaar. Een deel van deze woningen zal ook zorggeschikt zijn, bijvoorbeeld toegankelijk voor een rolstoel of rollator.

3.1.5 Doorstroming van ouderen verbeteren

Tabel 8: Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is

Doel	Doorstroming van ouderen verbeteren
Kernindicator	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is
Staat 2022	4,8% (2021)
Staat 2023	4,7% (2022)
Staat 2024	4,5% (2023)
Staat 2025	4,5% (2024)

Bron: CBS Statline

Sommige ouderen verhuizen en laten in veel gevallen een lege woning achter. Andere woningzoekenden kunnen hierdoor een verhuistap maken. Er komt dus een **verhuisketen** op gang. Vergeleken met 2023 is het aandeel ouderen dat verhuisd is **gelijk gebleven met 4,5%**.

Ouderen die serieus overwegen om te verhuizen, geven aan dat zij wel in hun eigen buurt willen blijven. Dat is één van hun belangrijkste verhuishwensen. Omdat ouderen nu vaak aangeven geen geschikte woning in hun eigen buurt te kunnen vinden, blijven ze wonen waar ze wonen, ook als ze dat eigenlijk niet per se willen.⁶¹ Daarom is het belangrijk om de landelijke opgave voor woningen die geschikt zijn voor ouderen lokaal goed uit te werken, zodat er voldoende ouderenwoningen in zo veel mogelijk regio's beschikbaar zijn.

59 Rijksoverheid, *Programma Wonen en zorg voor ouderen*. [Programma Wonen en zorg voor ouderen](#) | Home | Volkshuisvesting Nederland

60 Rijksoverheid (2025), *Onderzoek herintroductie verzorgingshuizen*. [Onderzoek naar de herintroductie van verzorgingshuizen](#) | Publicatie | Rijksoverheid.nl

61 ABF Research (2025), *Doorstroming en woningbouwprogrammering*.

Praktijkverhaal: Binnen twee jaar 48 sociale huurwoningen in Bunnik

Het project Singelpark Odijk in Bunnik laat zien wat er mogelijk is als verschillende partijen samenwerken om mensen snel aan huisvesting te helpen. In slechts twee jaar tijd werden, nota bene in een wooncomplex in de voortuin van het gemeentehuis, 48 flexwoningen geplaatst voor sociale huurders.

De gemeente Bunnik heeft een ambitie om 4.300 woningen te bouwen tot 2040. De nieuwe woonwijk Kersenwijk en de herontwikkeling van de stationsomgeving moeten de komende jaren voor zo'n 2.200 extra woningen zorgen en op wat langere termijn zelfs voor nog eens 1.800.

Veel woningzoekenden kunnen daar eigenlijk niet op wachten. Daarom zet de gemeente Bunnik ook in op flexwoningen. Voorwaarde was wel dat er een geschikte plek moest zijn. Daarbij kwam het grasveld voor het gemeentehuis als beste optie uit de bus. Het aanvankelijke enthousiasme maakte al snel plaats voor realisme, omdat het moeilijk bleek om de financiering voor de flexwoningen rond te krijgen.

Om het plan toch door te laten gaan, wilde het college onderzoeken of bijvoorbeeld bepaalde eisen losgelaten konden worden. Totdat woningcorporatie Portaal voorstelde om er de door het Rijk ingekochte flexwoningen te gaan plaatsen en een deel van de kosten hiervoor te dragen.

Bovendien kwam Portaal met een uitgewerkt concept voor de flexwoningen. Daardoor kon de gemeente snel het vergunningstraject in, de grond bouwrijp maken en met de bouw starten. Ook de afstemming met omwonenden was goed te overzien, omdat op het terrein maar aan één kant andere woningen staan, met een weg en een bomenrij ertussen.



Wethouder Hilde de Groot met bewoners bij de flexwoningen in Bunnik.

Praktijkverhaal: Assen investeert in betaalbaar wonen

Het terrein van de voormalige melkfabriek van kaasmaker Acmesa, dat eigendom is van een ontwikkelaar, wordt getransformeerd tot een nieuwe woonwijk. Oorspronkelijk zouden hier alleen dure koopwoningen worden gebouwd. Door een gerichte, aanvullende investering van de gemeente Assen van € 5.000 per woning zijn de bouwplannen aangepast en komt er nu een mix tussen 40 koopwoningen en 77 sociale huurwoningen.

Een belangrijk deel van deze huurwoningen komt in een nieuw appartementencomplex van maar liefst 15 verdiepingen hoog. Daarmee ontstaat een breed woningaanbod dat niet alleen recht doet aan de vraag naar koopwoningen, maar ook aan de behoefte aan betaalbare huurwoningen.



Koning Willem-Alexander en minister Mona Keijzer (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) bekijken nieuwe betaalbare woningen in Assen.

3.2 Betaalbaarheid

In het kort

- Steeds minder huurders hebben een te hoge huur. In 2023 gaat het om 5,6% van deze groep huishoudens. In 2022 was dat nog 8%. Dit komt onder meer door de huurverlaging in 2023 en het stijgen van de CAO-lonen en het minimumloon.
- Betaalbaarheidsproblemen concentreren zich bij specifieke groepen. Zo nam de netto huurquote onder jongeren tot en met 35 jaar tussen 2021 en 2024 juist toe.
- Met de Wet betaalbare huur, die in 2024 in werking is getreden, zetten we in op het verbeteren van betaalbaarheid voor huurders.
- De huurtoeslag wordt in 2026 beschikbaar voor meer huishoudens. Zo mogen ook huurders met een laag inkomen en een huurprijs hoger dan € 900,07 huurtoeslag aanvragen. Daarnaast gaat de leeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar.
- Het aantal betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens is door de loskoppeling van de betaalbaarheidsgrens van de NHG-grens in 2023 gedaald naar 4.561.100 woningen. In 2022 ging het om 5.204.600 woningen.

3.2.1 Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen

Tabel 9: Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)

Doel	Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen
Kernindicator	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)
Staat 2022	7,6% (213.000) (2020)
Staat 2023	8,2% (235.000) (2021)
Staat 2024	8,0% (231.000) (2022)
Staat 2025	5,6% (162.000) (2023)

Bron: Woonbase CBS

Tabel 9 laat zien dat het aandeel hurende huishoudens met **te hoge woonlasten** is afgenomen. In 2023 was dit percentage namelijk 5,6%, vergeleken met 8,0% in 2022. De daling van het aandeel huurders met te hoge woonlasten was te verwachten. Zo zijn de CAO-lonen gestegen met 6,1% in 2023, en verder doorgestegen met 6,5% in 2024⁶², en is het wettelijk minimumloon verhoogd.⁶³ Ook heeft de huurverlaging in 2023 daarbij een rol gespeeld. In het kader van de koopkrachtmaatregelen is de huurtoeslag voor vrijwel alle huishoudens die deze ontvangen in 2023 met € 16,94 per maand verhoogd.⁶⁴ Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, variëren de oorzaken van (te) hoge woonlasten echter tussen groepen. Tussen 2021 en 2024 daalde de netto huurquote voor de meeste huurders, maar nam die van jongeren onder de 35 jaar juist toe. Waar de huurquote daalde, steeg de woonquote. Mensen zijn dus meer kwijt aan bijkomende woonlasten, zoals de energierekening en lokale lasten en heffingen.

Ook in de periode ná 2023 hebben we niet stilgezeten op het vlak van betaalbaarheid. Met de in 2024 in werking getreden **Wet betaalbare huur** zetten we in op het verbeteren van betaalbaarheid voor huurders. Gemeenten zijn sinds 1 januari 2025 verantwoordelijk voor het toezicht op de jaarlijkse huurverhoging en het naleven van de maximale huurprijzen. Hiervoor zetten ze bijvoorbeeld meld- en steunpunten op. Het ministerie van VRO steunt gemeenten en de Huurcommissie (financieel) bij deze nieuwe taken. In de komende periode staat het op punten wijzigen van het woningwaarderingssysteem (WWS) en de Wet modernisering servicekosten op de planning. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

62 Zie ook: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?ts=1759329030319>

63 Dit percentage betreft alleen de beleidsmatige component en is dus zonder de reguliere doorwerking.

64 Zie ook: [Wijzigingen huurtoeslag | Huurtoeslag | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Huurverhoging in 2025

In 2025 was de huurverhoging gemiddeld 4,9%.⁶⁵ In dit percentage worden zowel de huurverhogingen van zittende bewoners als de huurverhogingen bij nieuwe contracten meegenomen (waarbij een verhuurder de huurprijs vaak verhoogt). De huurverhoging van zittende huurders komt uit op 4,1%. De inflatie bedroeg in 2024 overigens 3,3%.⁶⁶ Daarmee is de gemiddelde huurverhoging in 2025 lager dan in 2024 (5,4%) en lager dan de 6,5% CAO-loonstijgingen⁶⁷. In de periode vóór 2024 lag de huurstijging nog lager, tussen de 1% en de 3%. Dit komt mede door de algehele huurbevriezing van de sociale huren in 2021 en huurverlagingen voor lagere inkomens in 2021 en 2023.⁶⁸

De huurverhoging voor zittende huurders is in 2025 het hoogste voor sociale woningen (4,4%) en het laagste voor vrijesectorwoningen (3,7%).⁶⁹ Dit verschil kan verklaard worden door de regelgeving voor huurverhoging: maximaal circa 5% voor zittende huurders in sociale huurwoningen en maximaal circa 4% in vrijesectorwoningen, beide ongeacht type verhuurder.⁷⁰

3.2.2 Meer betaalbare woningen

Tabel 10: Aantal betaalbare woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens

Doel	Meer betaalbare woningen
Kernindicator	Aantal betaalbare woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens
Staat 2022	5.336.000 (2020)
Staat 2023	5.286.000 (2021)
Staat 2024	5.275.000 (2022)
Staat 2025	4.652.000 (2023)

Bron: Woonbase CBS

Mensen met een laag inkomen of middeninkomen worden **het hardst geraakt in hun bestaanszekerheid**. Voor deze groep is het een grote uitdaging om geschikte én betaalbare huisvesting te vinden. Bovenstaande kernindicator laat zien dat het aandeel betaalbare woningen, dat betaalbaar is voor lage en middeninkomens, is afgenomen van 5.275.000 in 2022 naar 4.652.000 in 2023. Deze daling komt doordat de betaalbaarheidsgrens in 2023 op € 355.000 is gebleven en **niet is meegegreoid met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens**.⁷¹

In 2023 is de NHG-grens gestegen naar € 405.000. Het kabinet heeft toen besloten de betaalbaarheidsgrens los te koppelen van de NHG-grens, omdat de inkomens minder hard stegen dan de NHG-grens. Dit zorgde ervoor dat de woningen aan de bovenkant van de NHG-grens voor steeds minder mensen betaalbaar werden.⁷² Om betaalbare koopwoningen beter af te stemmen op de **inkomens van starters en middeninkomens**, heeft het kabinet de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 355.000. Het uitgangspunt daarbij is dat betaalbare koopwoningen daadwerkelijk bereikbaar moeten blijven voor deze groepen.

De betaalbare koopwoningen in de bovenstaande indicator zijn bepaald door de WOZ-waarde op het peilmoment van 1 januari 2023. Op 1 januari 2023 is de WOZ-waarde gestegen met 16,4%.⁷³ De betaalbaarheidsgrens is echter in hetzelfde

65 CBS: Huren stijgen met 4,9 procent | CBS.

66 CBS: Inflatie 3,3 procent in 2024 | CBS.

67 Zie ook: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?ts=1759329030319>

68 Huurverlaging naar €633,25 (1-2 persoonshuishoudens) of €678,66 (huishoudens 3 of meer personen) in 2021 en naar €575,03 in 2023 voor lage inkomens in sociale huurwoningen van woningcorporaties.

69 CBS: Huren stijgen met 4,9 procent | CBS; Ministerie van VRO (2025) *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

70 Op individueel woningniveau: voor een woningbouwcorporatie als geheel mag de gemiddelde huurstijging niet boven de 4,5% uitkomen. Zie ook: [Welke regels gelden er voor een huurverhoging? | Rijksoverheid.nl](#)

71 De grens waarop een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) kan worden afgesloten.

72 Zie: Stb. 2023, nr. 100.

73 CBS (2023), *Gemiddelde WOZ-waarde woningen hoger: Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger* | CBS

jaar niet gestegen. Hierdoor komen veel meer koopwoningen, op basis van hun WOZ-waarde, boven de betaalbaarheidsgrens uit. Dat leidt tot een afname van het aantal betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens.

Ter vergelijking: als in deze indicator wél de NHG-grens zou zijn gehanteerd, zouden er in 2023 5.239.000 betaalbare woningen zijn voor lage- en middeninkomens. De daling van het aantal betaalbare woningen wordt dus veroorzaakt door het **loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens van de NHG-grens én het niet indexeren van de betaalbaarheidsgrens tussen 2022 en 2023, terwijl de WOZ-waarde wel flink is gestegen.**

Met het oog op betaalbaarheid is ook het **grondbeleid** een belangrijke factor. Om meer betaalbare woningen te bouwen, moet er méér betaalbare (ruwe) bouwgrond voor gebiedsontwikkeling beschikbaar zijn. Ook dat is een belangrijk speerpunt van het kabinet-Schoof. We willen de huidige wet- en regelgeving rondom het grondbeleid daarom verbeteren en publieke investeringen, die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling, zoveel mogelijk uit de waardestijging van de grond bekostigen. Daarvoor werken we aan het versterken van kennis en uitvoeringskracht bij medeoverheden, zodat zij bestaande instrumenten beter kunnen inzetten.

Coöperatief wonen

Coöperatief wonen is een oplossing voor mensen die een gezamenlijke woonwens willen realiseren. Coöperaties dragen bij aan betaalbaar wonen, de leefbaarheid van wijken en buurten en gemeenschapsvorming, met ondersteuning en zorg voor elkaar. De interesse in coöperatief wonen groeit bij bewoners, financiers, gemeenten, provincies en ook bij het Rijk. Om de belangrijkste belemmeringen weg te nemen, en kansrijke wooncoöperaties duurzaam te financieren, zetten we een revolverend fonds op. Vanuit het Rijk wordt hiervoor € 60 miljoen vrijgemaakt. Daarnaast wordt financiering vanuit banken aangetrokken. Hiermee kunnen circa 1.000 huurwoningen worden gerealiseerd, met name betaalbare huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. Ook kan het gaan om sociale huurwoningen. Daarnaast werken we samen met Cooplink, Platform31 en RVO, zodat meer gemeenten coöperaties en andere bewonersinitiatieven stimuleren en mogelijk maken.



3.3 Kwaliteit

In het kort

- Kwaliteit gaat zowel over de leefomgeving als woningen zelf. Met het **Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid** (NPLV) verbeteren we de leefbaarheid in twintig gebieden in Nederland. Tussen 2018 en 2024 verbeterde de leefbaarheid in deze gebieden iets sterker dan gemiddeld in Nederland.
- De woningvoorraad heeft invloed op de achterblijvende leefbaarheid in de NPLV-gebieden. **Het aandeel 'slechte woningvoorraad' is in 2024 iets toegenomen** ten opzichte van 2022: respectievelijk 8,2% en 6,7%. Deze toename is vergelijkbaar met de landelijke trend. Om de leefbaarheid in deze gebieden structureel te verbeteren, is het **gericht toevoegen en verbeteren van woningen** een belangrijk middel. Ook om bewoners te behouden die wooncarrière willen maken binnen de wijk.
- De verduurzaming is de afgelopen periode verder op gang gekomen in Nederland. Het **aandeel woningen met de slechte labels E, F en G** is in de periode 2022-2025 gedaald van 18,5% naar 15,0%. Het **aandeel aardgasvrije woningen** is toegenomen van 8,7% in 2022 naar 11,2% in 2024.
- De **uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, door de gebouwde omgeving** is afgenomen van 24,0 Mton in 2021 naar 19,2 Mton in 2024.
- Het Planbureau voor de Leefomgeving raamt de kans dat met het huidige en aangekondigde beleid **het beleidsdoel van 13,2 Mton uitstoot van broeikasgassen in 2030** wordt gehaald niet groter dan 15%.
- Ondanks de verdere verduurzaming is de **reductie van het gasverbruik** en daarmee de uitstoot van broeikasemissies **gestagneerd**, en is het gasverbruik zelfs iets gestegen in 2024. Dit komt doordat een deel van de sterke reductie in 2022 en 2023 door zuinig stoken werd veroorzaakt en mensen in 2024 weer minder zuinig zijn gaan stoken.

3.3.1 Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid

Tabel 11: Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager

Doel	Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid
Kernindicator	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager
Staat 2022	60,4% (2018)
Staat 2023	54,2% (2020)
Staat 2024	52,2% (2022)
Staat 2025	54,7% (2024)

Bron: Leefbaarometer

Het **Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)** heeft het doel om de leefbaarheid en veiligheid in twintig gebieden in Nederland structureel te verbeteren. Dit moet meer perspectief bieden voor de bewoners van deze gebieden. De Leefbaarometer, zie ook Tabel 11 en onderstaand kader, laat zien dat de **leefbaarheid tussen 2018 en 2024 is verbeterd in de NPLV-gebieden**. Wel blijft de leefbaarheid achter in deze gebieden. In 2018 droeg 60% van de woningen in de NPLV-gebieden bij aan een zwakke of lagere leefbaarheid. In 2024 is dit gedaald naar iets meer dan de helft, namelijk 55%. Overlast en onveiligheid hebben de grootste invloed op de achterblijvende leefbaarheid in de NPLV-gebieden, gevolgd door de woningvoorraad.

Het NPLV werkt samen met zes ministeries, negentien gemeenten en bewoners en lokale organisaties om slechte woningen te verbeteren en te verduurzamen. Ook zorgen we voor een prettige leefomgeving. En werken we aan meer gemengde wijken, onder andere via afspraken over herstructurering, sociale huur en betaalbare woningbouw. Daarnaast zorgen we dat bewoners beter mee kunnen doen in de samenleving en zetten we in op preventie van jeugdcriminaliteit en het versterken van de veerkracht van jongeren en professionals. Jaarlijks verschijnt een voortgangsoverzicht van het NPLV. In de meest recente publicatie zijn nadere toelichting en cijfers over het NPLV te vinden.⁷⁴

74 In de week van 24 november 2025 is de voortgangsrapportage verschenen.



Leefbaarometer

De leefbaarheid in de gebieden van onder meer het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt gemonitord met de Leefbaarometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dat gebeurt op basis van verschillende indicatoren, onderverdeeld naar vijf dimensies: fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, en overlast en onveiligheid. De cijfers worden elke twee jaar gepubliceerd op leefbaarometer.nl. De laatste meting ging over de periode 2022-2024.

3.3.2 Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden

Tabel 12: Woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve bijdrage heeft op leefbaarheid: dimensie Woningvoorraad.
Aandeel slechte 'woningvoorraad' in Leefbaarometer

Doel	Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden
Kernindicator	Woningen binnen een gebied die een (zeer) grote negatieve bijdrage hebben op leefbaarheid: dimensie woningvoorraad.
Staat 2022	8,8% (2018)
Staat 2023	5,4% (2020)
Staat 2024	6,7% (2022)
Staat 2025	8,2% (2024)

Bron: Leefbaarometer

In bovenstaande Tabel 12 is te zien dat het **aandeel 'slechte woningvoorraad' in 2024 is toegenomen** ten opzichte van 2022: respectievelijk gaat het om 8,2% en 6,7%. Deze toename is vergelijkbaar met de landelijke trend. Het aandeel woningen op een plek waar de woningvoorraad een negatieve bijdrage levert aan de leefbaarheid is in 2024 zes keer hoger dan gemiddeld in Nederland: 8,2% tegen 1,4%. Zo staan er relatief veel goedkope en slecht onderhouden woningen en is het voorzieningenniveau laag. De gemiddelde WOZ-waarde in de NPLV-gebieden is bijna € 100.000 lager dan het landelijk gemiddelde: ruim € 280.000 tegenover € 379.000. Wel is de WOZ-waarde in de NPLV-gebieden in 2024 dichterbij het gemeentegemiddelde toegetrokken. Deze positieve ontwikkeling van de woningwaarde past goed bij de positieve ontwikkeling van de algemene leefbaarheidsscore tussen 2018 en 2024.

De woningvoorraad in de NPLV-gebieden levert een grotere negatieve bijdrage aan de leefbaarheid dan gemiddeld in Nederland. In 2024 ontvingen de NPLV-gebieden in totaal € 129,1 miljoen uit de derde en vierde tranche van het **Volkshuisvestingsfonds (VHF)** voor de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad. Hiermee worden circa 7.500 woningen verbeterd. De eerste en tweede tranches van het fonds zijn in 2021 en 2023 toegekend. In totaal kunnen met de middelen uit het VHF ruim 28.000 kwetsbare particuliere woningen worden verbeterd.

Het **gericht toevoegen en verbeteren van woningen** is een belangrijk middel om de leefbaarheid in kwetsbare wijken structureel te verbeteren, ook om bewoners die een wooncarrière willen maken binnen de wijk te behouden. Met middelen uit de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls is inmiddels gestart met de bouw van 2.500 woningen in de NPLV-gebieden, van de bijna 33.000 woningen waarvoor een bijdrage is toegekend. Eind 2024 zijn op de Woontop afspraken gemaakt met 19 NPLV-gebieden over de (versnelde) bouw van 50.000 betaalbare woningen tussen 2025 en 2029.

Splitsen, optoppen en transformeren

Ook vanuit leefbaarheidsperspectief biedt het beter benutten van de bestaande bebouwing kansen. In NPLV-gebieden kan dit zorgen voor meer kwaliteit, een sterkere fysieke leefomgeving en meer gemengde wijken. Door splitsen, optoppen en het transformeren van commercieel en maatschappelijk vastgoed kunnen er in de twintig gebieden 36.900 tot 44.000 extra woningen ontstaan, blijkt uit het onderzoek *Versterken met verdichten* van de Stec Groep.⁷⁵

De grootste kans ligt bij het optoppen van bestaande appartementen, goed voor circa 14.700 extra woningen. In veel NPLV-gebieden gaat het om vergelijkbare naoorlogse bouw: lage flats in functionele stijl, vaak met platte daken en ruimte eromheen. Dat maakt optoppen relatief eenvoudig.

3.3.3 Verduurzaming en meer oog voor het klimaat

Tabel 13: Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)

Doel	Verminderen uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030
Kernindicator	Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)
Staat 2022	24,0 Mton (2021)
Staat 2023	22,0 Mton (2022)
Staat 2024	18,6 Mton (2023)
Staat 2025	19,2 Mton (2024)

Bron: KEV 2024 voor de cijfers over 2022 en KEV 2025 voor de uitstoot in 2023 en 2024

Tabel 14: Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)

Doel	Verlagen van het gasverbruik
Kernindicator	Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)
Staat 2022	296 PJ (2021)
Staat 2023	267 PJ (2022)
Staat 2024	218 PJ (2023)
Staat 2025	235 PJ (2024)

Bron: PBL, KEV 2024 en 2025

⁷⁵ Stec groep (2025), *Versterken met Verdichten*.

Tabel 15: Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)

Doel	Isolatie van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren van slechte labels (E, F, G)
Kernindicator	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)
Staat 2022	18,5% (1-1-2022)
Staat 2023	17,6% (1-1-2023)
Staat 2024	16,7% (1-1-2024)
Staat 2025	15,0% (1-1-2025)

Bron: RVO, EP-online

Tabel 16: Aandeel aardgasvrije woningen

Doel	Meer woningen aardgasvrij
Kernindicator	Aandeel aardgasvrije woningen
Staat 2022	7,2% (2021)
Staat 2023	8,7% (2022)
Staat 2024	10,0% (2023)
Staat 2025	11,2% (2024)

Bron: CBS, statistiek Hoofdverwarmingsinstallaties

De verduurzaming is de afgelopen periode verder op gang gekomen. Zo is het **aandeel woningen met slechte labels** in de periode 2022 tot en met 2025 gedaald van 18,5% naar 15,0%.⁷⁶ Als specifiek naar de NPLV-gebieden wordt gekeken, zijn via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) 567 particuliere woningen met energielabel E tot en met G geïsoleerd in elf van de twintig gebieden. Het aandeel woningen met deze slechte labels is sinds 2018 gedaald en ligt inmiddels op het niveau van het landelijke percentage. Wel blijven er in een aantal gebieden hoge uitschieters.⁷⁷

Landelijk is het **aandeel aardgasvrije woningen** toegenomen van 8,7% in 2022 naar 11,2% in 2024.⁷⁸ Deze toename van aardgasvrije woningen komt overigens ook door de toevoeging van aardgasvrije nieuwbouwwoningen aan de voorraad. Daarnaast is de **uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, door de gebouwde omgeving** de afgelopen periode afgenomen, van 24,0 Mton in 2021 naar 19,2 Mton in 2024. Dit is gecorrigeerd voor temperatuur.⁷⁹ Van 2021 tot 2024 is het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot sterk gedaald. Ondanks de verdere verduurzaming is de **reductie van het gasverbruik**, en daarmee van de uitstoot van broeikasgassen, echter gestagneerd. Het gasverbruik is zelfs iets gestegen in 2024. Dit komt doordat een deel van de sterke reductie in 2022 en 2023 door zuinig stoken werd veroorzaakt, en mensen in 2024 weer minder zuinig zijn gaan stoken.⁸⁰

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) raamt de kans dat met het huidige en voorgenomen beleid het beleidsdoel van 13,2 Mton uitstoot in 2030 wordt gehaald niet groter dan 10%. Als het PBL ook het aangekondigde beleid meerekent, komt deze kans op hooguit 15%.⁸¹

76 RVO (2025), EP-online. [EP-Online: database voor energieadviseurs | RVO.nl](#)

77 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de Regionale Klimaatmonitor.

78 CBS, Hoofdverwarmingsinstallaties.

79 PBL (2024), KEV 2024. [Klimaat- en Energieverkenning 2024 | Planbureau voor de Leefomgeving](#); PBL (2025), KEV 2025. [Klimaat- en Energieverkenning 2025 | Planbureau voor de Leefomgeving](#)

80 KEV, 2025.

81 KEV, 2025.



Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie geeft gemeenten de mogelijkheid om via het omgevingsplan gebieden aan te wijzen waar de levering van aardgas op termijn worden beëindigd. De wet is door de Tweede Kamer aangenomen op 23 april 2024 en op 10 december 2024 door de Eerste Kamer. Verschillende onderdelen van de wet worden uitgewerkt in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het ontwerp van het uitvoeringsbesluit werd op 7 juli 2025 naar de Tweede Kamer verzonden en bevat uitvoeringsregels voor onder andere warmteprogramma's, aanwijzing van warmtetransitiegebieden en betaalbaarheidskaders. Na advisering door de Raad van State zal het uitvoeringsbesluit worden gepubliceerd. Naar verwachting kunnen de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en het uitvoeringsbesluit op 1 juli 2026 in werking treden.

Veel woningen worden op eigen initiatief verduurzaamd. De *Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing* en de *Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars* worden hiervoor gebruikt. In 2024 dienden ruim 225.000 woningeigenaren een aanvraag in voor een van beide verduurzamingsregelingen, bijna zes keer vaker dan in 2021.⁸² Via energieloketten en verbeterjehuis.nl is informatie over verduurzaming beschikbaar en kan advies worden ingewonnen. Met het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) worden collectieve isolatieaanpakken gestimuleerd via gemeenten, waar- bij ook kwetsbare groepen in slecht geïsoleerde woningen extra worden ondersteund. Met het oog op de specifieke NPLV-gebieden zijn circa 27.470 huishoudens ondersteund bij het nemen van energiebesparende voorzieningen. Daarmee kregen zij een lagere energierekening en een gezonder binnenklimaat. In totaal is de energieprestatie van circa 8.300 sociale huurwoningen verbeterd in NPLV-gebieden.

Aansluiting op een warmtenet en installatie van warmtepompen leveren een positieve bijdrage aan de verduurzamings- opgave in de volkshuisvesting. Meer woningen zijn aangesloten op het warmtenet. Maar de groei van warmtepompen in de woningvoorraad gaat sneller dan die van warmtenetten. De markt voor residentiële warmtepompen, warmtepompen bedoeld voor woningen, is in 2024 ingezakt, maar inmiddels weer opgeveerd. De groei van het aantal geïnstalleerde residentiële warmtepompen in 2024, circa 115.000, lag ruim 30% lager dan in 2023: toen waren het er circa 170.000.⁸³ Na groeiende verkopen in het laatste kwartaal van 2024 en de eerste helft van 2025 is sprake van enig herstel. Toch zal naar verwachting het aantal nieuw geïnstalleerde warmtepompen in 2025 het niveau van 2023 niet evenaren.⁸⁴

82 CBS (2025), *Subsidieregelingen voor woningen en VvE's*. [Subsidieregelingen voor woningen en VvE's](#)

83 Zie ook: CBS (2025), *Groei aantal warmtepompen neemt af*. [Groei aantal warmtepompen neemt af | CBS](#)

84 Zie ook: <https://warmte-pompen.nl/verkoopkoopcijfers-warmtepompen-in-pas-europese-marktgroei/>

Funderingsschade is een belangrijke, steeds groter wordende uitdaging. De eigenaar van een woning is ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de fundering. Niet alle woningeigenaren kunnen funderingsschade alleen oplossen. Soms is deze schade te groot of ingewikkeld. Daarom werken we met betrokken partijen in het werkveld aan de **Nationale aanpak funderingsproblematiek**, die bestaat uit drie onderdelen:

1. Creëren van de noodzakelijke condities om funderingsproblematiek aan te pakken, waaronder het beschikbaar maken van betrouwbare informatie over funderingen.
2. Ondersteunen van de individuele aanpak via onder andere funderingsloketten en leningen via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
3. Ondersteunen van de gebiedsgerichte aanpak via een leeraanpak in zes koplopergemeenten en -regio's, om geleerde lessen te delen en handelingsperspectieven te ontwikkelen voor woningeigenaren met verschillende typen funderingsschade, in verschillende typen gebieden.⁸⁵

Ook **extreme hitte** wordt een steeds urgenter probleem. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van mensen en de leefbaarheid van steden en dorpen. Daarom werken we met de ministeries van Volksgezondheid Welzijn en Sport en Infrastructuur en Waterstaat aan de **Hitteaanpak 2025**. Deze aanpak richt zich op vier onderwerpen: gebied, gebouw, gezondheid en calamiteiten. De belangrijkste maatregelen op gebouwniveau zijn isolatie, ventilatie én zonwering. Daarnaast wordt gewerkt aan meer inzicht in de ontwikkeling van de koelbehoefte. Dit in het kader van de klimaat-scenario's en de meest duurzame manier om hier een oplossing voor te bieden.

85 Zie ook: ABDTOPConsult (2025), *De Olifant onder de kamer*. [De Olifant onder de kamer | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)



Praktijkverhaal: Woonin pioniert met woningdelen voor jongeren, leraren en statushouders

Woningcorporatie Woonin in Utrecht experimenteert met een vernieuwende manier om woonruimte beter te benutten én mensen sneller aan een plek te helpen: kleinschalig gemengd wonen in de bestaande voorraad en woningdelen. Zo verhuurt de corporatie meerdere kamers in een huis aan verschillende groepen. Vooralsnog zijn dat basisschoollerares en statushouders, die samen met andere jongeren een woning huren en de voorzieningen delen.

Woningdelen is geen nieuw fenomeen. Studenten doen het al jaren. Maar dat woningcorporaties hun bestaande voorraad daarvoor inzetten, is wel nieuw. Zij zijn vooral gewend aan het huisvesten van gezinnen. Maar de krapte op de woningmarkt wordt alleen maar erger, zeker voor alleenstaanden. Daarmee neemt ook de druk op corporaties toe om buiten de kaders te denken en hun woningen beter en sneller te benutten.

Woonin is daar drie jaar geleden een pilot voor gestart, die nog steeds succesvol loopt in een pand in Utrecht-Oost, vlak achter het Spoorwegmuseum. Voorheen woonden hier vijf studenten, nu drie jongeren die graag een woning willen delen met twee jonge statushouders. Het mes snijdt hierbij aan meerdere kanten. De statushouders krijgen niet alleen een woning, maar ook een netwerk in de stad.

Ook in Overvecht is een woningdelen-pilot gestart, dit keer voor leraren. De gedachte is dat als je basisschoollerares, een vitaal beroep, huisvesting kan bieden, je ze langer aan de school en de stad kunt binden. Hiervoor stelt Woonin tien woningen beschikbaar, waarvan er nu drie bezet zijn.



*Anemoon van Dijk,
manager Wonen bij Woonin,
experimenteert met woningdelen.*



Eeffe Lentjes-de Bruin en Jeanneke Bosch van Talis zetten in op woningdelen.

Praktijkverhaal: Woningdelen als kans: zo pakt woningcorporatie Talis het aan

Woningdelen is in opmars. Niet alleen is het een slimme manier om bestaande woonruimte beter te benutten, ook speelt deze woonvorm in op de behoefte van een groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Bij woningcorporatie Talis, actief in de regio Nijmegen-Wijchen, is woningdelen inmiddels een volwaardig onderdeel van het aanbod.

Binnen de landelijke aanpak Beter benutten van bestaande gebouwen is het stimuleren van woningdelen een van de concrete maatregelen. Het idee: meerdere huishoudens delen één woning. Ze hebben eigen slaapkamers en delen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de woonkamer en keuken. Bij Talis gaat het om twee bewoners per woning. Geen studentenhuus of woongroep, maar een semi-gedeeld huishouden met voldoende privacy.

Talis' eerste deelwoning werd in 2021 opgeleverd. Samen met haar technische samenwerkingspartners ontwikkelde de corporatie een flexibel verbouwingsconcept: in een eengezinswoning met drie slaapkamers wordt de kleinste slaapkamer verbouwd tot extra badkamer. Dat levert twee afsluitbare slaapkamers op, elk met een *en suite* badkamer.

Wekelijks levert Talis een nieuwe deelwoning op. De verbouwing duurt per woning vier tot zes weken en kost zo'n € 25.000 – een fractie van de € 275.000 die de corporatie berekent voor nieuwbouw. Dit concept maakt het aanbod van Talis breder, flexibeler en duurzamer. En het past bij de maatschappelijke opdracht van de corporatie, omdat zo relatief snel en goedkoop extra woonruimte wordt gerealiseerd, met minimale stikstofuitstoot.

3.4 Vooruitblik

Deze Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat er werk aan de winkel is. Ook de komende jaren blijven we ons dus inzetten om het woningtekort in te lopen, de betaalbaarheid van wonen te verbeteren en een duurzamere woningvoorraad en leefbaardere wijken te realiseren. In dit hoofdstuk laten we zien wat we nu al doen en gaan we in op de maatregelen die we de komende tijd nemen.

3.4.1 Beschikbaarheid

Meer bouwen...

Om het woningtekort terug te dringen, moeten we de woningbouwproductie de komende jaren sneller naar 100.000 woningen per jaar brengen. Met 35 regio's zijn al **Woondeals** gemaakt. Hiermee is afgesproken hoeveel nieuwe woningen een regio gaat realiseren. Op de **Woontop** in 2024 en in bestuurlijke overleggen zijn aanvullende afspraken gemaakt, onder meer om knelpunten bij woningbouwprojecten weg te nemen. Zo maken we gezamenlijk een stap naar de fase waarin we toewerken naar de uitvoering van plannen, concrete oplossingen daarbij en een mentaliteit van 'hoe kan het wel'.

In 2025 hebben we een extra impuls aan de woningbouw gegeven door vier extra nationale, grootschalige woningbouwlocaties te benoemen. Daarbovenop zijn twintig doorbraaklocaties benoemd, waar de woningbouw versneld van start kan gaan. Ook zijn in de ontwerp-Nota Ruimte – naast de 21 nationale, grootschalige woningbouwgebieden en -locaties – 127 regionale, grootschalige woningbouwlocaties opgenomen. Met de woningbouwpartners, en een extra gezamenlijke inzet, willen we hier tot versnelling van de woningbouw komen. Tot 2035 is er in de nationale en regionale woningbouwlocaties en -gebieden ruimte voor ruim 600.000 woningen.

Voor 30 locaties zijn gebiedsbudgetten toegekend met een totale rijksbijdrage van circa € 877 miljoen. Dit is onderdeel van de € 5 miljard die het kabinet beschikbaar stelt voor woningbouw. Van de door het ministerie van IenW vrijgemaakte € 2,5 miljard is circa € 1,2 miljard beschikbaar gesteld voor Woningbouw op Korte Termijn (WoKT)-middelen. Hiermee worden circa 106 projecten ondersteund. En de overige circa € 1,3 miljard is bestemd voor de ontsluiting van nieuwe woningen in de nationaal grootschalige woningbouwgebieden. Deze middelen geven een belangrijke impuls aan de realisatie van veel nieuwe woningen in de komende jaren. Daarnaast werken we steeds beter samen met andere partijen aan het opstuwen van het aantal vergunningen. Sinds 1 juli 2025 werkt iedere provincie met regionale versnellingstafels, waar overheid en markt samen oplossingen zoeken voor knelpunten bij woningbouw. Daarnaast delen partijen meer en meer informatie aan de versnellings-tafels via de publiek-private monitors. Ten slotte delen we kennis over parallel plannen in sessies, waardoor steeds meer gemeenten deze methode weten toe te passen in hun uitvoeringspraktijk.

...minder regels

Om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, zijn we ook gestart met het **programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER)**. Met STOER versimpelt het Rijk de regels, zodat de woningbouw sneller en goedkoper wordt. Ook het versnellen van processen en procedures in de woningbouw, met name in de plan- en besluitvormingsfase, draagt bij aan het realiseren van meer woningen in een kortere tijd.⁸⁶ Dit gebeurt bijvoorbeeld door bouwen zoveel mogelijk te **standaardiseren**. Voor elk project gelden andere eisen en verplichtingen. Door te standaardiseren, scheelt dit tijd. En dat draagt bij aan het opschroeven van de (industriële) bouwproductie.⁸⁷

Een deel van de regelgeving die de bouw van nieuwe woningen kan vertragen of bemoeilijken, komt voort uit **Europese wet- en regelgeving**. Het kabinet-Schoof is daarom voorstander van een vereenvoudiging van Europese regelgeving, als dit de woningbouwopgave kan versnellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om ruimtelijke regelgeving die gericht is op de kwaliteit van de leefomgeving. Maar ook om het efficiënter inrichten van procedures en beoordelingen, zonder de doelen rond de leefomgevingskwaliteit te verlagen. In Europees verband agendeert het kabinet zulke mogelijkheden voor vereenvoudiging. Zo heeft Nederland in een brief aan de Eurocommissaris voor Energie en Volkshuisvesting aandacht gevraagd voor deze en andere uitdagingen en kansen voor de Nederlandse woningmarkt.⁸⁸

86 Zie Keijzer, M. (2025). *Kamerbrief met reactie op advies STOER fase 1* [Kamerbrief]. [Kamerbrief met reactie op advies STOER fase 1 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#); Kabinetsreactie op het adviesrapport STOER [Kamerbrief].

87 Volkshuisvesting Nederland (z.d.-d.), *Versnellen woningbouwprocessen*. [Versnellen woningbouwprocessen | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

88 Keijzer, M. (2025), *Aanbiedingsbrief bij afschriftbrief over consultaties EU Affordable Housing Plan en Housing Construction Strategy* [Kamerbrief]. [Aanbiedingsbrief bij afschrift brief met reactie op consultaties EU Affordable Housing Plan en Housing Construction Strategy | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

Innovatie in het vergunningsproces

De technische kwaliteit van een woning uit een fabriek kan vooraf worden vastgesteld met behulp van een typegoedkeuring. De technische kwaliteit van deze woningen hoeft zo niet achteraf opnieuw getoetst te worden. Inmiddels zijn er acht bouwers van woningen met een erkende kwaliteitsverklaring, ofwel een typegoedkeuring. Zulke (fabrieksmatige) woningen, die voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring voor zowel de productie als de assemblage op de bouwplaats, worden vrijgesteld van de vergunning- of meldingsplicht voor de technische bouwactiviteit.⁸⁹ Om dit ook bij gemeenten goed te organiseren, wordt met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en de gemeente Rotterdam een digitale Fastlane voor industriële woningen ontwikkeld en geïmplementeerd. Met de Fastlane wordt, in het vergunningensysteem, versnelde vergunningverlening voor industriële woningbouw mogelijk. Dit versnelt de woningbouw, verlaagt kosten en bevordert duurzaamheid. Dit gaat leiden tot een aanzienlijke versnelling van de woningbouw.

Beter benutten van bestaande gebouwen en omgeving

We gaan meer werk maken van het grootschalig optoppen, splitsen en transformeren van bestaande gebouwen, om zo de **bestaande gebouwen en de omgeving beter te benutten**. Zo zetten we in op het **ontwikkelen van tools** die de potentie, rendabiliteit en uitvoerbaarheid van verbouwprojecten snel en gemakkelijk duidelijk kunnen maken. Daarnaast werken we aan het verduidelijken en optimaliseren van gemeentelijke processen rondom beter benutten-projecten. Naar aanleiding van de WoonTOP in 2024 zijn verschillende gemeenten, met ondersteuning van het Rijk, gaan uitzoeken hoe hele gebieden of wijken aangewezen kunnen worden voor de realisatie van bijvoorbeeld optop-projecten. Dit in plaats van individueel, per project, elk aspect te beoordelen. De toetsing van individuele projecten blijft natuurlijk in stand. Maar door op gebiedsniveau besluiten te nemen, kunnen de doorlooptijden van projecten vaak korter.

Om **hospitaverhuur** aantrekkelijker te maken, werken we aan een wetswijziging. Het streven is om het wetsvoorstel begin 2026 aan te bieden aan de Tweede Kamer. Met de beoogde wijziging wordt een aantal belemmeringen weggenomen die hospitaverhuur nu moeilijker maakt. Hierdoor kunnen méér hospitakamers worden aangeboden. Met het **wetsvoorstel hospitaverhuur**:

- Komt er een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden;
- Komt er een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand;
- Wordt het makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden;
- Krijgen huurders die hospita zijn de mogelijkheid om in bezwaar te gaan tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als gevolg van hospitaverhuur.

Het moet normaal worden dat mensen in een bepaalde fase van hun leven een **woning met iemand anders delen**. Bijvoorbeeld mensen die scheiden of jongeren die het ouderlijk huis verlaten. Hiervoor moeten medeoverheden woningdelen vaker toestaan. En moeten verhuurders daadwerkelijk woningen via woningdelen aanbieden. Hiervoor zetten we in op het wegnemen van belemmeringen, informatievoorziening, onderzoek en het stimuleren van partijen om met woningdelen aan de slag te gaan.

Onze inzet voor het beter benutten van de bestaande voorraad laat zien dat **elke woning telt**. We proberen hiervoor *out of the box* te denken en kijken naar alle mogelijke locaties. Zo kan het bijbouwen van een **mantelzorg- of familiewoning op bestaande kavels bij een woning** een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen. Ook kan dit uitkomst bieden voor kinderen die geen betaalbare woningen kunnen vinden. Daarom werkt het kabinet-Schoof aan het, onder voorwaarden, vergunningvrij bouwen van een mantelzorg- of familiewoning op eigen erf. Het kabinet-Schoof wil dit realiseren via het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting.

89 Keijzer, M. (2025). [Kabinetsreactie op het adviesrapport STOER](#) [Kamerbrief].



Het aantal agrarische bedrijven neemt af. Hierdoor neemt de leegstand mogelijk toe. Dit biedt kansen voor transformatie van woningen en wonen in het buitengebied. Dat brengt wel risico's op verrommeling en ondermijning van het landelijk gebied en het landschap met zich mee. Een betere balans tussen de functies en een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied. Vanuit het programma *Wonen in het buitengebied* wordt onderzocht waar en onder welke voorwaarden **kleinschalige woningbouw op boerenerven** een positieve bijdrage kan leveren aan al deze ontwikkelingen en daarmee aan een vitaal landelijk gebied. Dit actieprogramma is niet alleen gericht op onderzoek, maar ook op toepassen en leren in de praktijk. Daardoor wordt op korte termijn al zichtbaar wat de kansen en mogelijkheden zijn en hoe deze kunnen worden ingezet.

3.4.2 Betaalbaarheid

Analyse van onder meer fiscale regels en huurregels laat zien dat de samenloop van maatregelen kan knellen voor met name particuliere verhuurders. Om vooral particuliere verhuurders meer ruimte te bieden, is een aantal maatregelen aangekondigd om het **WWS** op punten **te wijzigen** en zo oplossingen te bieden voor concrete knelpunten.⁹⁰ Dit leidt in specifieke gevallen tot beperkt hogere huurprijzen. Dit maakt het gemakkelijker om woningen in de huurvoorraad te behouden. Het ministerie van VRO werkt de maatregelen op dit moment verder uit.

Met de **Wet modernisering servicekosten** zetten we in op het verduidelijken van regels rondom servicekosten, zodat huurders beter beschermd worden tegen te hoge of onterechte servicekosten. Daarmee dragen we bij aan betaalbaarheid van woonlasten voor huurders. De beoogde inwerkingtreding is op 1 januari 2026.

De huurtoeslag wijzigen we op verschillende punten, waardoor de betaalbaarheid van huurlasten in 2026 verder zal verbeteren:

- De **eigen bijdrage wordt verlaagd** met per saldo € 7,58, waardoor huishoudens meer huurtoeslag ontvangen.
- Een **grotere groep huurders** komt in aanmerking voor huurtoeslag: huishoudens met een huur hoger dan € 900,07 (prijsspeil 2025) kunnen vanaf 2026 ook recht krijgen op huurtoeslag. Voor jongeren geldt een maximale huurprijs van € 477,20 (prijsspeil 2025). Er wordt geen huurtoeslag uitgekeerd over het huurdeel boven deze grens. Huishoudens die door deze wijziging recht krijgen op huurtoeslag, kunnen er tot ruim € 6.000 per jaar op vooruit gaan.
- De **leeftijdsgrens**, waarboven recht geeft bestaat op volledige huurtoeslag, verlagen we van 23 naar 21 jaar. Huurtoeslagontvangers tot 21 jaar krijgen geen huurtoeslag over het huurdeel boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20, prijspeil 2025).
- De **inkomensafhankelijke afbouw** van de huurtoeslag wordt vereenvoudigd. Er gaat een lineaire afbouw gelden van 27% voor eenpersoonshuishoudens en 22% voor meerpersoonshuishoudens.
- De subsidiabele servicekosten (vier specifieke posten van elk maximaal € 12 per maand) komen te vervallen. Voortaan wordt de huurtoeslag alleen vastgesteld op basis van de kale huurprijs. Dit is een vereenvoudiging voor zowel huurders als voor de uitvoering.

Rondom **grondbeleid** ondersteunen we gemeenten met bestaande en nieuwe instrumenten. Zo streven we ernaar om de ruimte voor kostenverhaal te vergroten. We kunnen nog terrein winnen op het gebied van transparantie, voorspelbaarheid en kennis over kostenverhaal.⁹¹ Ook werken we aan een



90 (1) Een prijsopslag voor woningen waarop de cap op de WOZ van toepassing is. Ondanks de hogere huurprijs blijft de woning gereguleerd, (2) Het schrappen van de vijf minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte, (3) Een betere waardering van de WOZ-waarde bij kleine rijksmonumenten.

91 Zie ook: Rijksoverheid (2025), *Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening*, [Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

instrument om als Rijk mee te delen in het risico van grondaankopen voor woningbouw. Dit is de Regeling Grondverwerving voor woningbouw. Verder gaan we werken aan mogelijkheden om de waardestijging van grond voor publieke doelen te benutten, door een functiewijziging van de grond. De planbatenheffing, of een systeem dat hier vergelijkbaar mee is, is hier een voorbeeld van en kan ingezet worden om tekorten in de gebiedsontwikkeling te dekken.

3.4.3 Kwaliteit

Leefbaarheid in kwetsbare wijken

Tussen 2025 en 2029 worden er in de NPLV-gebieden 50.000 woningen, openbare ruimte en **collectief maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd**. Dat was een van de afspraken op de Woontop. Daarvoor is in totaal maximaal € 600 miljoen beschikbaar. Gemeenten krijgen een vaste bijdrage van € 7.000 per woning uit de Realisatiestimulans (2025-2029) voor iedere gestarte, betaalbare woning, zo ook in de NPLV-gebieden. Aanvullend zijn binnen de Realisatiestimulans opslagen voorzien, specifiek voor NPLV-gebieden. Zo is € 180 miljoen bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte en collectief maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn de vervanging van groen als er in een park gebouwd gaat worden, ontsluiting van sportterreinen, maar ook het doorverhuizen van scholen om een bouwlocatie vrij te maken. Daarnaast worden bijvoorbeeld locaties aangepakt waar verdachte activiteiten plaatsvinden, zoals sommige terreinen met garageboxen. Ook helpen we de gebieden met capaciteitsondersteuning om de projecten te realiseren. Hiervoor is € 50 miljoen gereserveerd binnen de Realisatiestimulans.

Ook het gebruik van de woningen in de NPLV-gebieden is soms een probleem. Zo is er sprake van **malafide verhuur, problematische leegstand of een wildgroei van kamerverhuur**. Het Rijk stimuleert dat bestaande instrumenten – zoals de Huisvestingswet 2014, de Wet goed verhuurderschap en de Leegstandwet – (beter) worden benut om leefbaarheidsproblematiek op te lossen. Op 26 juni 2025 heeft de minister van VRO de Tweede Kamer geïnformeerd over de herziening van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Gemeenten krijgen daarmee het eerste recht om vastgoed aan te kopen in aangewezen buurten met ernstige leefbaarheidsproblemen. Het doel hiervan is om meer regie te voeren op vastgoedtransacties in deze gebieden. En zo te voorkomen dat panden (opnieuw) in malafide handen terechtkomen. Ook worden bestaande mogelijkheden voor selectieve woningtoewijzing aangepast. De wet krijgt bovendien een andere naam: Wet versterking leefbaarheid en veiligheid.

Klimaatadaptatie

Om te voorkomen dat bewoners geconfronteerd worden met onnodige schade of kosten door hitte, droogte, wateroverlast of bodemdaling, is het **van belang dat nieuwe woningen en gebieden toekomstbestendig en klimaatadaptief worden ontwikkeld**. Ook bij ingrepen in de bestaande gebouwde omgeving en bij verduurzaming moet rekening worden gehouden met klimaatverandering. Voor nieuwbouw zijn er sinds 2021 eisen gesteld aan de kans op oververhitting. Door innovatie en industrialisatie van de bouw kan toekomstbestendig en klimaatadaptief ontwikkelen hand in hand gaan met het realiseren van voldoende woningen.⁹² Met het programma KlimaatKwartier versterken we de **samenwerking tussen publieke en private partijen** rondom kennis en innovatie. Dit gebeurt onder meer met een proeftuin van de TU Delft die innovatieconcepten voor klimaatadaptieve bouw bevordert.

Om onze woonomgeving leefbaar te houden, is het essentieel dat gemeenten de **openbare ruimte klimaatbestendig inrichten** en de bouwsector **plannen toekomstbestendig ontwikkelt**. Via de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving worden medeoverheden en bouwsector hierbij ondersteund. In lijn met STOER wordt voor wateroverlast een uniform kader met een landelijke norm opgesteld. Ook wordt voor bodemdaling onderzocht hoe een landelijk uniform kader en bijbehorende werkwijze gemaakt kunnen worden. Hiervoor is de landelijke maatlat als basis genomen.

Internationale afspraken rondom verduurzaming

Ook de verduurzaming van de gebouwde omgeving loopt door. In lijn met Europese afspraken blijft de inzet gericht op een zeer energiezuinige en fossielvrije gebouwenvoorraad in 2050. In het Nationaal plan voor de renovatie van gebouwen (NBRP) staat hoe we deze doelen gaan bereiken. Dit plan moet eind december 2025 in concept bij de Europese Commissie worden ingediend.

⁹² Met minder CO₂-emissies door onder andere toepassing van hernieuwbare of hergebruikte bouwmaterialen, ook in het kader van industriële bouw. Potentie voor hergebruik in woning- en utiliteitsbouw is 20% van totaal toegepaste bouwmaterialen (in 2019 circa 8%). Zie: EIB (2020), *Materiaalstromen in de bouw en infra*. [EIB Materiaalstromen in de bouw en infra](#)



4

Verdieping



Er bestaan verschillende methoden om woonlasten te meten. Dit hoofdstuk vergelijkt de meest gangbare technieken voor het bepalen van woonlasten en woonquotes, inclusief een afweging van hun voor- en nadelen. Deze modellen worden met cijfers geïllustreerd op basis van de CBS Woonbase. Geen model blijkt beter dan het andere. Bij beleidsbeslissingen die impact hebben op de woonlasten is het daarom raadzaam om alle drie de modellen te betrekken.

4.1 Model I: de kasstromenbenadering

De eenvoudigste manier voor het bepalen van de woonlasten is de **kasstromenbenadering**. Deze benadering vergelijkt het maandelijkse besteedbaar inkomen met de maandelijkse uitgaven aan wonen. Dat wordt in een geldbedrag uitgedrukt of in een percentage van het inkomen dat de bewoner spendeert aan wonen: de **woonquotes**.

Deze benadering is intuïtief, eenvoudig te berekenen en sluit aan bij het begrip **liquiditeit**: een gebrek aan liquiditeit (direct beschikbaar geld) kan tot wanbetaling leiden en dus negatieve gevolgen voor de woonsituatie hebben. Ook bij deze op het oog eenvoudige benadering moet nog altijd een aantal keuzes worden gemaakt. Wat valt er precies onder woonlasten? En hoe om te gaan met de verschillen tussen eigenaar-bewoners en huurders?

Zowel eigenaar-bewoners als huurders hebben een deel vaste koop- dan wel huurlasten en een deel bijkomende woonlasten. Bij eigenaar-bewoners vallen onder de vaste kooplasten de **bruto kooplasten**, zoals bruto hypotheeklasten, belastingen als de onroerendezaakbelasting (OZB), en reserveringen voor onderhoud en een eventuele VvE-bijdrage. Na aftrek van het fiscaal effect resteren de **netto kooplasten** voor eigenaar-bewoners. Voor huurders bestaan de **netto huurlasten** uit de **kale huur** plus subsidiabele servicekosten en min eventuele **huurtoeslag**. Soms betalen bewoners overigens ook niet-subsidiabele servicekosten, maar deze worden hier niet in meegenomen. Bijkomende woonlasten gelden voor zowel eigenaar-bewoners als huurders en bestaan uit zaken als de **energierekening**, diverse **lokale heffingen** en lasten voor de nutsvoorzieningen, eventueel met vermindering van energiebelasting.

4.2 Model II: aflossing als vermogenstransactie

Eigenaar-bewoners betalen voor hun hypotheek vaak zowel **rente** als **aflossing**. Beide posten zijn een kasstroom, maar de **aflossing** leidt tot een lagere hypotheek en **vermogensopbouw in de eigen woning**, los van waardeinstijgingen of -dalingen. Hoewel eigenwoningvermogen strikt fiscaal gezien niet als vermogen meetelt, leidt het er op termijn wel toe dat het vermogen in de woning bij verkoop vrijkomt. Het in de woning opgebouwde vermogen kan uiteindelijk worden gebruikt voor lage woonlasten na pensionering, appel voor de dorst of als onderpand.

De rente is wel een echte uitgave die niet 'terugkomt' en is beter vergelijkbaar met onder meer de huur, onderhoud en energielasten. In het tweede model blijft de aflossingscomponent daarom buiten beschouwing bij een vergelijking van woonlasten tussen huurders en eigenaren-bewoners.

4.3 Model III: gebruikerskostenbenadering

De derde benadering, in de internationale literatuur bekend als de **gebruikerskostenbenadering**, neemt alle economische effecten mee.

Eigenaar-bewoners hebben naast 'echte' kasstromen en aflossing te maken met een fluctuerende waarde van het huis. Naast het afbetalen van de hypotheek **stijgen of dalen** de huizenprijzen door ontwikkelingen in **de economie**. Wanneer iemands huis minder waard is dan de hypotheeksom die nog openstaat, staat een woning 'onder water' en is het vermogen potentieel negatief. Is een woning in waarde toegenomen sinds het moment van aankoop, dan is het vermogen daardoor ook toegenomen bovenop het eventueel afgeloste bedrag.

Doorgaans blijft men lang in een koopwoning wonen en zijn er ook transactiekosten verbonden aan een aan- en verkoop. De over- of onderwaarde is daardoor niet al te snel te verzilveren. En tegelijkertijd is dit een **reëel perspectief**, omdat het gevolgen kan hebben voor iemands concrete financiële situatie. Het is daarmee een betekenisvolle **aanvulling op de kasstromenbenadering**.

4.4 De modellen toegepast

De verschillende modellen zijn vooral relevant voor eigenaar-bewoners. De woonlasten van huurders worden immers al doeltreffend weergegeven door middel van de kasstromenbenadering. Huurders lopen namelijk geen vermogens- en onderhoudsrisico's en hebben ook niet te maken met aflossing en rente. Hun woonlasten zijn 'pure' uitgaven.

Hieronder worden de drie modellen toegepast voor *gemiddelde* huurders en huiseigenaren op basis van data uit de CBS-Woonbase met peildatum 2023 (Tabel 17).

Tabel 17: Woonlasten huurders en eigenaar-bewoners, drie modellen

Model	Bedrag	Inkomen	Quote	Aantal
Model I: Netto woonlasten van huurders	€ 580	€ 3.000	22%	2.916.000
Model I: Netto woonlasten van eigenaar-bewoners	€ 690	€ 5.700	13%	4.435.000
Model II: Netto woonlasten zonder aflossing van eigenaar-bewoners	€ 540	€ 5.700	11%	4.435.000
Model III: Netto gebruikerskosten van eigenaar-bewoners	€ -420	€ 5.700	-9%	4.435.000

Bron: CBS Woonbase, Financiële-economische component, bewerking VRO

Benadrukt moet worden dat hier gemiddelden gegeven zijn, dat ieder huishouden een unieke situatie heeft en dat er sowieso al grote verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners zijn. Toch onderstreept deze analyse het belang om alle drie de perspectieven in beeld te houden bij beleidsafwegingen.

Het absolute verschil in woonquote tussen huurders en eigenaar-bewoners wordt niet alleen door de woonlasten bepaald, maar in sterke mate door de inkomensverschillen. Aanvullende analyses laten bovendien een duidelijke verdeling zien bij zowel huurders als eigenaar-bewoners. Lagere inkomensgroepen hebben in beide gevallen een hogere koop-/huurquote dan de hogere inkomensgroepen, zelfs al zijn de absolute maandelijkse bedragen voor hogere inkomensgroepen hoger. Verder springt in het oog dat eigenaar-bewoners uit de groep met de 20% laagste inkomens maandelijks een paar procent meer van hun inkomen aan netto vaste woonlasten uitgeven dan huurders uit een vergelijkbare groep.

In het tweede model, waarin de aflossing als vermogenstransactie gezien wordt, daalt het gemiddelde betaalde maandbedrag door eigenaar-bewoners naar ongeveer € 540. Dit is een koopquote van 11%. En waar de woonlasten van huurders bij het hoogste inkomenskintiel (€ 1.080) ruim twee keer zo hoog liggen als bij het laagste inkomenskintiel (€ 4.10), is deze spreiding bij eigenaar-bewoners kleiner. De eigenaar-bewoners met lagere inkomens betalen namelijk € 400 tot € 500 per maand zonder aflossing, waar de hoogste inkomens ongeveer € 680 betalen.

Voor de gebruikerskosten is uitgegaan van een gemiddelde waardeverandering van 4% per jaar.⁹³ Hierbij moet wel de **volatiliteit van huizenprijzen** in ogenschouw genomen worden: in recente jaren waren er **forse prijsstijgingen**, maar in de periode 2008-2015 juist **forse dalingen** (Tabel 18).

Tabel 18: Gemiddelde jaarlijkse waardeontwikkeling bestaande koopwoningen

Periode	Jaren	Gemiddelde jaarlijkse waardeontwikkeling
periode 1995-2025	30	5,3%
periode 2008-2013 (dalingen)	6	-3,4%
periode 2014-2024 (stijgingen)	11	6,7%

Bron: CBS Statline, bewerking VRO

De gemiddelde netto gebruikskosten anno 2023 komen uit op een maandbedrag van -€420 (model III). Dit komt neer op een **negatieve koopquote** van -9%. Bij de lagere inkomensgroepen gaat dit om een bedrag van ongeveer -€340 (koopquote van -22%), en dat loopt op tot ongeveer -€560 (-7%) bij het hoogste inkomenskintiel. Over de verschillende leeftijdsgroepen is er geen groot verschil te zien in absolute bedragen, want voor jongeren onder de 25 gaat het om een bedrag van gemiddeld -€350 en dat loopt op tot -€460 bij 35-45-jarigen. Maar met name voor de huishoudens boven de AOW-leeftijd maakt dit een behoorlijk verschil: tot de AOW-leeftijd zijn de woonlasten vanuit dit perspectief ongeveer -8% à -9%, maar voor 75-plussers gaat het om bijna het dubbele percentage (-15% van het besteedbaar inkomen).

4.5 Hoe de benaderingen te wegen

Als we de verschillende perspectieven naast elkaar zetten, springt een aantal zaken in het oog. Zo lopen de gemiddelde bedragen die eigenaar-bewoners en huurders maandelijks uitgeven aan woonlasten niet al te ver uiteen, al speelt een vergelijkbaar bedrag bij een ander inkomen natuurlijk een andere rol. Maar wanneer we het perspectief van de gebruikerskosten hanteren, wordt duidelijk dat de gemiddelde waardeverandering een groot effect heeft op eigenaar-bewoners. Want ook na het spenderen van de vaste woonlasten is de vermogensontwikkeling nog altijd positief en zijn de maandlasten van deze bewoners op papier negatief.

Hierbij horen meerdere kanttekeningen. Zo is het opgebouwde vermogen niet vrij beschikbaar. Los van eventuele transactiekosten, en de duur van het (ver)koopproces van vaak maanden, is een huis ook voor eigenaar-bewoners een plek die niet zomaar inwisselbaar is voor een andere plek in Nederland met dezelfde prijs. Ook lopen eigenaar-bewoners vermogensrisico's die niet altijd (volledig) te verzekeren zijn, terwijl deze wel de waarde van de woning kunnen verminderen. Een huurder loopt dergelijke risico's niet. Een eigenaar-bewoner kan zijn woning structureel aanpassen naar zijn smaak met verbouwingen, waar de huurder dit vaak niet mag. En verder biedt de huurmarkt enerzijds veel flexibiliteit aan bewoners, terwijl anderzijds huurprijzen in sommige gevallen jaarlijks wijzigen. Ook is een bewoner die in 2023 huurder was nu wellicht eigenaar-bewoner geworden, of andersom. De veronderstelde lange lijnen van vermogensontwikkeling worden dus niet noodzakelijkerwijs doorgetrokken.

Kortom, de verschillende financiële perspectieven vertellen ook samen genomen niet het gehele verhaal van de woonlasten. Er zijn immers grote kwalitatieve verschillen tussen de verschillende marktsegmenten. Tegelijkertijd is het van groot belang om bij het wijzigen van woonbeleid ook altijd mee te nemen wat de gevolgen zijn voor de verschillende vormen van woonlasten. De kortere termijn (kasstromen) en langere termijn (gebruikerskosten en het meerekenen van de aflossing) worden in het ideale geval allebei meegenomen als het over de betaalbaarheid van het wonen gaat.



93 Op basis van een langjarige reële rente.



5 Tot slot



Deze Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat de Nederlandse volkshuisvesting nog steeds voor grote uitdagingen staat. Het woningtekort is en blijft groot. We blijven daarom alles op alles zetten om 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren, waaronder voldoende betaalbare en passende woningen.

En werken daarbij nauw samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen. Want alleen samen kunnen we het woningtekort oplossen en verder bouwen aan de toekomst van alle Nederlanders – van starter tot doorstromer en van gezin tot pensionado – die zo hard op zoek zijn naar een geschikte woning.

Volkshuisvesting is een kwestie van lange adem. Niet alle maatregelen zullen van de ene op de andere dag effect hebben. Vaak gaan daar meerdere jaren overheen. We kunnen dus alleen resultaten boeken als we doorgaan op de ingeslagen weg. En daarmee rust en voorspelbaarheid creëren op de woningmarkt. Zo kunnen we met alle partijen blijven samenwerken aan onze doelen en gaan we stap voor stap de vruchten plukken van alle acties die we nu in gang zetten.

Bijlage 1. Toelichting kernindicatoren

Tabel 19: Beschikbaarheid kernindicatoren

DOEL	KERNINDICATOR	Toelichting/ operationalisatie	Bron
Hoofddoel Beschikbaarheid			
Versneld toewerken naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar	Aantal gerealiseerde woningen	Aanpassing ten opzichte van vorig jaar: In de vorige Staat was dit nieuwbouw en (het saldo van) overige toevoegingen (en onttrekkingen), maar het CBS heeft haar statistiek op dit punt wat aangepast en werkt sindsdien met wat andere begrippen. ⁹⁴	Bron: CBS. Gepubliceerd op het dashboard Kerncijfers woningbouw https://datawonen.nl/mosaic/dashboard/kerncijfers-woningbouw
Voldoende bruto plan-capaciteit, 130%, ten opzichte van de resterende bouw-opgave in de Woondeals	Percentage bruto plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouw-opgave in alle Woondeals		Bron: Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024 en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025, ABF Research
Toewerken naar bouw van 30.000 sociale huurwoningen in uiterlijk 2029	Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties	Doel aangepast op basis van Nationale Prestatieafspraken (NPA). De cijfers betreffen het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties, omdat het CBS geen onderscheid maakt tussen sociale huur en overige huur.	Bron: CBS. https://www.cbs.nl/nl-nl/reeksen/tijd/nieuwbouwwoningen-woningcorporaties
Bouwen voor passende woningen voor ouderen	Aandeel ouderen in nieuwbouw		Bron: CBS Woonbase, eigen berekening.
Doorstroming van ouderen verbeteren	Aandeel ouderen (65+) dat verhuisd is		Bron: CBS Statline. Eigen berekening. https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84547NED/table https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/7461bev/table?ts=1726652523927

94 CBS (2025), CBS brengt woningen en andere gebouwen scherper in beeld. [CBS brengt woningen en andere gebouwen scherper in beeld | CBS](#)

DOEL	KERNINDICATOR	Toelichting/ operationalisatie	Bron
Hoofddoel Betaalbaarheid			
Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen	Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)	Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase waardoor ze iets afwijken van de cijfers in eerdere edities van de Staat.	Bron: CBS Woonbase, eigen berekening.
Meer betaalbare woningen	Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat. Bij berekening van deze cijfers is de betaalbaarheidsgrens aangehouden. Cijfers zijn berekend op basis van de CBS Woonbase waardoor ze iets afwijken van de cijfers in eerdere versies van de Staat. Berekend op basis van aantal woningen.	Bron: CBS Woonbase, eigen berekening.
Hoofddoel Kwaliteit			
Verbeteren van de fysieke leefomgeving en vergroten van de veiligheid	Aandeel woningen in focusgebieden met leefbaarheid zwak of lager	-	Bron: Leefbaarometer.
Verbeteren van slechte woningen in twintig focusgebieden	Woningen binnen een gebied dat een (zeer) grote negatieve bijdrage heeft op leefbaarheid: dimensie woningvoorraad.	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat.	Bron: Leefbaarometer.
Verminderen uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving. Doel in 2023: restemissie 13,2 Mton in 2030	Uitstoot broeikasgassen door de gebouwde omgeving (temperatuur-gecorrigeerd)	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat. De broeikasgassen bestaan voornamelijk uit CO ₂ uitstoot en een heel klein deel overige broeikasgassen.	Bron: KEV 2024 voor de cijfers over 2022, en KEV 2025 voor de uitstoot in 2023 en 2024.
Verlagen van het gasverbruik	Gasverbruik woningen (temperatuur-gecorrigeerd)	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat.	Bron: PBL, KEV 2024 en 2025.
Isolatie van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren van slechte labels (E, F, G)	Aandeel woningen met slechte labels (E, F of G)		Bron: RVO, EP-online.
Meer woningen aardgasvrij	Aandeel aardgasvrije woningen	Cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van de vorige Staat.	Bron: CBS, statistiek Hoofdverwarmingsinstallaties.

Bron: Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 en 2024 en Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025, ABF Research

Bijlage 2. Gebruikte bronnen en literatuur

ABDTOPConsult (2025, 10 april). *De Olifant onder de kamer*.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/04/advies-abdtopconsult-de-olifant-onder-de-kamer>

ABF Research (2024-c, 5 december 2024). *Woningmarktverkenning 2024-2039*.
<https://abfresearch.nl/publicaties/abf-woningmarktverkenning-2024-2039/>

ABF Research (2025). *Doorstroming en woningbouwprogrammering*.

ABF Research (2025). *Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw - Voorjaar 2025*.

ABF Research (2025, 9 juli). *Primos-prognose 2025*. <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). *Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/28/gemiddelde-woz-waarde-woningen-16-4-procent-hoger>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers*.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85663NED/table?ts=1759329030319>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Dashboard Subsidieregelingen voor woningen en VvE's*.
https://dashboards.cbs.nl/energiesubsidies_woningen/

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Groei aantal warmtepompen neemt af*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/19/groei-aantal-warmtepompen-neemt-af>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Huren stijgen met 4,9 procent*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/36/huren-stijgen-met-4-9-procent>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Inflatie 3,3 procent in 2024*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-3-3-procent-in-2024>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86098NED>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025*.
[Voorraad woningen en niet-woningen, 2012-2025 | CBS](https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86098NED)

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio*.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82211NED/table>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025, 26 mei). *Huurders in dure regio's krijgen minder vaak kinderen*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/22/huurders-in-dure-regio-s-krijgen-minder-vaak-kinderen>

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2025, 5 juni). *CBS brengt woningen en andere gebouwen scherper in beeld*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/corporate/2025/23/cbs-brengt-woningen-en-andere-gebouwen-scherper-in-beeld>

Centraal Bureau voor de Statistiek (z.d.). *Hoofdverwarmingsinstallaties*.

Centraal Bureau voor de Statistiek (z.d.-d). *Huishoudens in de toekomst*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-toekomst>

Economisch Instituut voor de Bouw (2020). *Materiaalstromen in de bouw en infra*.
<https://circulairebouweconomie.nl/wp-content/uploads/2022/04/EIB-Metabolic-materiaalstromen-bouw.pdf>

Economisch Instituut voor de Bouw (2023, mei). *Industrieel bouwen en de bouwarbeidsmarkt*.
https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2023/05/Industrieel_bouwen_en_de_bouwarbeidsmarkt_web.pdf

ESB (2025, 23 mei). *Bijna helft bijkomende woonlasten huurders bestaat uit belastingen*.
<https://esb.nu/bijna-helft-bijkomende-woonlasten-huurders-bestaat-uit-belastingen/>

Eurostat (2025, 30 oktober). *Share of people living in under-occupied dwellings by age, sex and poverty status - total population*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO50A__custom_1513636/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=f9d71e02-2123-4843-863a-a99f647697d0&c=1636022766420

Eurostat (z.d.-d.). *Glossary: Housing cost overburden rate*.

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

Hoekstra, J., Bouwmeester, C., & Haffner, M. (working paper). *Generation Rent in Nederland?*

Kadaster (2025, 27 februari 2025). *Investeerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door*.

<https://www.kadaster.nl/-/investeerders-4e-kwartaal-2024-stijging-aantal-verkopen-zet-door>

Keijzer, M. (2024, 11 december). *Kamerbrief over Nationale Prestatieafspraken 2024* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/12/11/kamerbrief-over-nationale-prestatieafspraken-2024>

Keijzer, M. (2024, 12 juli). *Aanbiedingsbrief bij uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/07/12/tk-brief-uitkomsten-primos-prognose-en-inventarisatie-plancapaciteit-en-evaluatie-methodiek-woningtekort>

Keijzer, M. (2025, 19 mei). *Kamerbrief over financieel instrumentarium woningbouw* [Kamerbrief]. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/05/19/kamerbrief-over-financieel-instrumentarium-woningbouw>

Keijzer, M. (2025, 23 juni). *Kamerbrief met reactie op advies STOER fase 1* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/06/23/kamerbrief-inzake-reactie-advies-stoer-fase-1>

Keijzer, M. (2025, 23 juni). *Kamerbrief over Voortgang Beter Benutten en Innovatieprogramma (IOP)* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/11/17/kamerbrief-over-voortgang-beter-benutten-en-innovatieprogramma-iop>

Keijzer, M. (2025, 9 oktober). *Aanbiedingsbrief bij afschriftbrief met reactie op consultaties EU Affordable Housing Plan en Housing Construction Strategy* [Kamerbrief].

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/10/09/aanbiedingsbrief-bij-afschrijfbrief-aan-eurocommissaris-voor-energie-en-volkshuisvesting-over-consultaties-eu-affordable-housing-plan-en-housing-construction-strategy>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025). *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*.

NOS (2025, 23 september). *Kamer: heffing mogelijk als huis langer dan een jaar leegstaat*.

<https://nos.nl/artikel/2583742-kamer-heffing-mogelijk-als-huis-langer-dan-een-jaar-leegstaat>

NOS (2025, 6 november 2025). *Corporatiewoning krijgt meer te lijden onder klimaatverandering dan ander huis*. <https://nos.nl/collectie/13871/artikel/2589382-corporatiewoning-krijgt-meer-te-lijden-onder-klimaatverandering-dan-ander-huis>

Planbureau voor de Leefomgeving (2024, 24 oktober). *Klimaat- en Energieverkenning (KEV) 2024*.

<https://www.pbl.nl/publicaties/klimaat-en-energieverkenning-2024>

Planbureau voor de Leefomgeving (2025, 16 september). *Klimaat- en Energieverkenning (KEV) 2025*.

<https://www.pbl.nl/publicaties/klimaat-en-energieverkenning-2025>

Platform 31 (2025, 20 februari). *Handreiking Platform31: Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken*.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken>

Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (2024, februari). *Goed gefundeerd*.

<https://www.rli.nl/publicaties/2024/advies/goed-gefundeerd>

Rijksoverheid (2024, 11 december). *Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit*.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/12/11/corporaties-zien-snelle-kansen-voor-beter-benutten-van-hun-woningbezit>

Rijksoverheid (2025, 17 september). *Onderzoek naar de herintroductie van verzorgingshuizen*. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2025/09/17/onderzoek-naar-de-herintroductie-van-verzorgingshuizen>

Rijksoverheid (2025, 26 juni). *Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening*.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/14/eindrapport-kostenverhaal-ontcijferd>

Rijksoverheid (2025, 30 juni). *Thuisgeven. Rapport IBO Huursector.*
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>

Rijksoverheid (2025, 7 juli). *Woningdelers: een kwantitatieve analyse naar omvang, diversiteit en woonpaden.*
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/10/woningdelers-een-kwantitatieve-analyse-naar-omvang-diversiteit-en-woonpaden>

Rijksoverheid (z.d.-d.). *Startbouwimpuls.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/startbouwimpuls>

Rijksoverheid (z.d.-d.). *Welke regels gelden er voor een huurverhoging?* <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging>

RVO (2025). *EP-online.* <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/ep-online>

Schaacke, J., & Slabbekoorn, G. (2025, 1 augustus). *WoON 2024 – Inzicht in wonen voorbij de registraties. Ruimte + Wonen.*
<https://www.ruimteenwonen.nl/artikelen/woon2024>

Staatsblad (2023). *Besluit van 20 maart 2023 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (aanpassing definitie betaalbare koopwoningen)* (Stb. 2023, 100). <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2023-100.pdf>

Stec groep (2025). *Versterken met Verdichten. Potentie van optoppen, splitsen en transformatie in stedelijke focusgebieden in beeld.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/05/07/onderzoek-stec-groep-versterken-met-verdichten>

TKI Bouw en Techniek (2024, oktober). *SEB Programmalijn Prefab.*
<https://tki-bouwentechiek.nl/programmas/schoon-en-emissieloos-bouwen-programmalijn-prefab/>

TNO (2025, 25 juli). *Rapport Energiearmoede in Nederland.*
<https://publications.tno.nl/publication/34644576/pbrUJucX/TNO-2025-R11172.pdf>

TNO (z.d.-d.). *Industrieel bouwen voor een snellere, betaalbare en duurzame bouwsector.*
<https://www.tno.nl/nl/duurzaam/circulair-industrieel-bouwen/industrieel-bouwen/>

Volkshuisvesting Nederland (z.d.-d.). *Versnellen woningbouwprocessen.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningtekort/versnellen-woningbouw>

Volkshuisvesting Nederland (z.d.-d.). *Wijzigingen huurtoeslag.*
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/huurtoeslag/wijzigingen-huurtoeslag>



Dit is een uitgave van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

www.volkshuisvestingnederland.nl

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

December 2025



Stikstof & bouwvergunningen 2025

Onderzoek in opdracht van de directie
Woningbouwbeleid van het ministerie VRO

Zicht op Overheid, november 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Achtergrond en toelichting op de vraag	4
3. De resultaten	7
Bijlage verantwoording & onderzoeksmethode	9

1. Inleiding

In de maanden februari tot en met juli dit jaar daalde op 12 maandsbasis het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen. Vanaf juli is dit aantal weer gaan stijgen, maar het ministerie van VRO heeft niettemin Zicht op Overheid gevraagd onderzoek te doen waarin de vraag beantwoord wordt of stikstof in de zojuist genoemde daling een rol zou spelen. Daarom is in dit onderzoek bezien of er rond Natura 2000-gebieden een andere ontwikkeling is van het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen dan in andere gebieden.

Het onderzoek moest zich beperken tot de feitelijke constatering en diende in een kort tijdsbestek uitgevoerd te worden. De directie Woningbouwbeleid was hierbij de directe opdrachtgever. Bij de uitvoering van het onderzoek is dankbaar gebruik gemaakt van de expertise op dit terrein bij het CBS.

De vraag voor het onderzoek is: Is er in de eerste helft van 2025 een verschil in ontwikkeling tussen het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en het aantal verleende bouwvergunningen die zich niet in die nabijheid bevinden? Het gaat hierbij niet om de 'voorraad' aan bouwvergunningen, maar om het aantal vergunningen die in deze periode verleend werden.

Wat onder nabijheid verstaan moet worden hangt af van de grootte van het bouwproject, in termen van te bouwen woningen.

De onderzoeksvraag dient beantwoord te worden door de locatie-informatie van de bouwvergunningen in de Basisadministratie Adressen Gebouwen te combineren met de locatiedata van de Natura 2000-gebieden. Zie hiervoor ook de verantwoording van het onderzoek dat als bijlage is bijgevoegd.

In dit compacte onderzoeksrapport staan we achtereenvolgens stil bij:

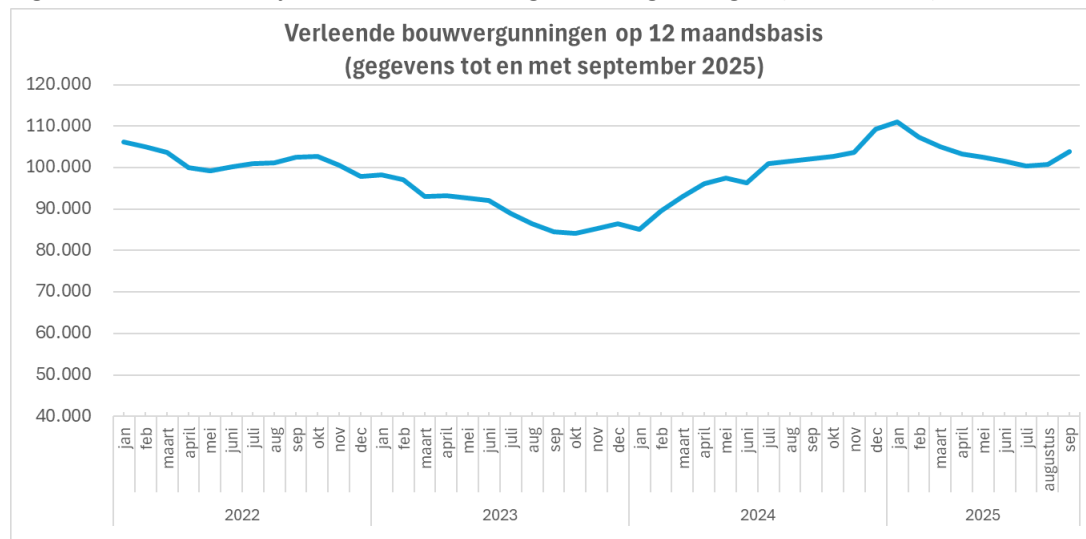
- de achtergrond en toelichting op het onderzoek;
- de resultaten
- de onderzoeksverantwoording (bijlage).

2. Achtergrond en toelichting op de vraag

Aanleiding

Vanaf februari dit jaar daalde het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen op 12-maandsbasis. Vanaf augustus steeg dit aantal weer. Zie figuur 1, waarin het 12-maandscijfer van de verleende bouwvergunningen wordt weergegeven. De figuur is gebaseerd op CBS-statistieken over de levensloop van woningen die deze gegevens op haar beurt ontleent aan de Basisadministratie Adressen en Gebouwen.¹

Figuur 1. 12-maandscijfer verleende woningbouwvergunningen (CBS Statline)



Vanuit de economische omstandigheden, die gunstig zijn voor de woningbouw, valt de trendbreuk na januari niet te verklaren. Mogelijk biedt de Rendac-uitspraak van de Raad van State (RvS) van 18 december vorig jaar inzake intern salderen van stikstof een verklaring, maar dat is slechts een veronderstelling².

Het ministerie van VRO heeft Zicht op Overheid daarom gevraagd om een onderzoek te verrichten waarin de vraag beantwoord wordt of er in de nabijheid van Natura 2000-gebieden een andere ontwikkeling is van het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen dan in andere gebieden.

¹ De totale hoeveelheid bouwvergunningen bestaat uit de vergunningen voor nieuwbouw en de vergunningen voor toevoegingen. Zie [Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio | CBS](#)

² Zie: [Rechtspraak over intern salderen wijzigt - Raad van State](#)

Tekst box: Mogelijk invloed stikstof op verleend aantal bouwvergunningen

De mogelijke negatieve invloed van de bedoelde rechterlijke uitspraak zou als volgt kunnen zijn. Vóór 18 december 2024 was het aanvragen van een natuurvergunning niet nodig als intern salderen toegepast kon worden in de voortoets. Ná 18 december jl. is dit niet meer mogelijk, met als gevolg dat meer projecten een natuurvergunning nodig hebben. Het is niet zo dat intern salderen niet meer mag, maar de mogelijkheden daartoe zijn beperkter dan voorheen en dit dient voortaan onderdeel te zijn van de afweging in de natuurvergunning.

Dit leidt mogelijk tot onzekerheden onder marktpartijen en bevoegde gezagen (gemeenten voor bouwvergunningen, provincies voor natuurvergunningen). Hierdoor zouden mogelijk minder bouwvergunningen afgegeven worden totdat iedere individuele partij en ieder individueel gezag weet hoe het met de nieuwe situatie moet worden omgegaan.

Ook heeft de RvS benadrukt dat projecten die in de afgelopen vijf jaar gebruik hebben gemaakt van intern salderen in de voortoets, met terugwerkende kracht mogelijk alsnog een natuurvergunning moeten aanvragen. Wel geldt hiervoor een overgangstermijn tot 1 januari 2030.

Dit alles leidt tot een grotere werklast bij alle betrokkenen in de keten. Niet alleen vanwege de nieuwe projecten, maar óók vanwege de bestaande projecten die met terugwerkende kracht een beroep moeten doen op partijen in de keten. Deze werklast kan ook een negatief effect hebben op de vergunningverlening.

Afbakening onderzoek

Het onderzoek beperkt zich tot de feitelijke constatering. Als bijvoorbeeld zou blijken dat er rond Natura 2000-gebieden in de ene provincie wel en in de andere niet een relatief sterke daling van de verlening van bouwvergunningen sprake zou zijn, dan is de verklaring daarvoor iets voor een mogelijk vervolg kwalitatief onderzoek.

De onderzoeksvraag

De vraag voor het onderzoek is: Is er in de eerste helft van 2025 verschil in ontwikkeling tussen het aantal (woningen in) verleende bouwvergunningen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en het aantal verleende bouwvergunningen die zich niet in die nabijheid bevinden?

Het gaat hierbij niet om de ‘voorraad’ aan bouwvergunningen waarvan het CBS ook een statistiek bijhoudt³, maar om het aantal vergunningen dat in deze periode verleend werd.

De te toetsen hypothese is dat bevoegd gezag en/of initiatiefnemers in de nabijheid van Natura 2000-gebieden vanwege stikstof niet of minder snel een bouwvergunningen aanvragen dan wel verlenen. De nabijheid blijkt in de recente praktijk inderdaad uit te maken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit EIB (2025), “Nieuwe stikstofregels, Gevolgen voor de woningbouw”.⁴

³ Zie: [StatLine - Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio](#)

⁴ In theorie kan het zijn dat er geen onderscheid blijkt tussen de ontwikkeling van het aantal verleende vergunningen in de nabijheid van N2000-gebieden en de ontwikkeling daarbuiten. De daling van het aantal vergunningen zou ook in dit geval toch door het stikstofarrest kunnen komen. Dat zou het geval zijn wanneer bevoegd gezag en initiatiefnemers ook ver weg van N2000-gebieden ten onrechte zouden veronderstellen dat er

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden is de locatie-informatie van de bouwvergunningen in de Basisadministratie Adressen Gebouwen gecombineerd met de locatiedata van de Natura 2000-gebieden. Zie als overige achtergrond ook “Aantal bouwvergunningen is toegenomen ondanks stikstofarrest” uit de ESB van 2023⁵.

Alleen de (wel) stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden

Niet alle Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelig. Van de ongeveer 160 Natura 2000-gebieden zijn er ongeveer 130 stikstof gevoelig. Bij de opdrachtverlening heeft het ministerie van VRO de lijst met Natura 2000-gebieden die stikstofgevoelig zijn meegestuurd. De niet stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden dienen in het onderzoek als zijnde niet Natura 2000-gebied te worden beschouwd.

Nabijheid

Wat onder nabijheid verstaan moet worden hangt af van de grootte van het project. Deze grootteklassen en nabijheidsgrenzen zijn afgeleid van het hierboven genoemde rapport van het EIB (2025), “Nieuwe stikstofregels, Gevolgen voor de woningbouw”.⁶ In onderstaande tabel zijn de nabijheidsgrenzen weergegeven die in dit onderzoek zijn gebruikt. Projecten met meer woningen moeten dus verder weggelegen zijn van de Natura 2000-gebieden willen ze als “niet nabij” worden beschouwd.

Tabel 1. grootteklassen en nabijheidsgrenzen

	Aantal woningen in vergunning				
grootteklasse	1	2 t/m 20	21 t/m 100	101 t/m 400	>401
‘nabijheidsgrens’ in meters	250	1.000	2.500	5.000	10.000

⁵ Zie [Aantal bouwvergunningen is toegenomen, ondanks stikstofarrest - ESB](#)

⁶ Zie [Nieuwe stikstofregels: gevolgen voor de woningbouw - EIB](#) tabel A.1, bijlage 1

3. De resultaten

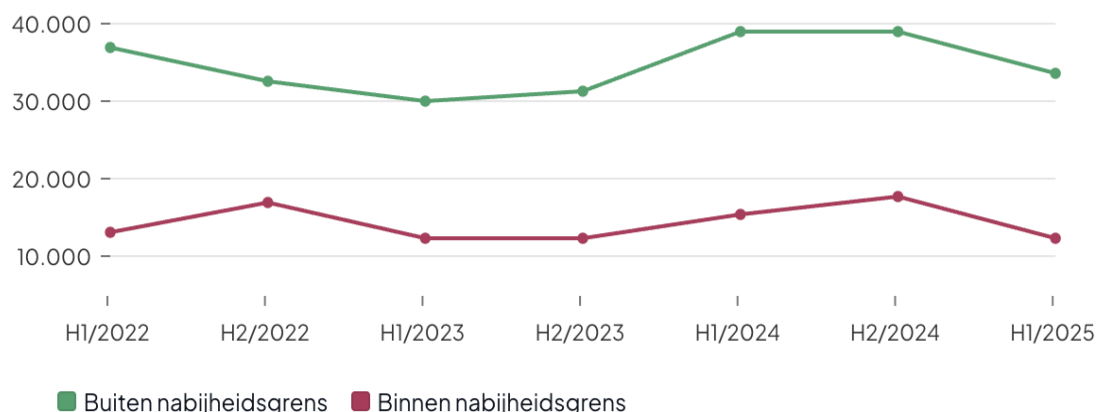
Zicht op Overheid heeft het onderzoek uitgevoerd in de maanden september tot en met november 2025. Voor de uitleg van onze aanpak verwijzen we naar de bijlage van dit rapport. In deze periode heeft ook intensief overleg plaatsgevonden met het CBS. Op deze wijze zijn de cijfers en de methode van ons onderzoek goed vergelijkbaar met die van het CBS.

Ook hebben wij het departement periodiek mondeling geïnformeerd over de voortgang van ons onderzoek. Een eerste (en laatste) concept van dit onderzoek is voor commentaar voorgelegd aan het ministerie. Dit heeft niet geleid tot fundamentele wijzigingen in dit eindrapport.

In tabel 2 is een overzicht te zien van de verleende bouwvergunningen binnen en buiten de nabijheidsgrens van Natura 2000-gebieden in de periode 2022 tot en met de 1e helft 2025. Het gaat in het onderzoek om de ontwikkelingen in de eerste helft van dit jaar, maar er is teruggekeken tot en met 2022. Uit de cijfers blijkt dat in de periode voor het stikstofarrest van december 2024 de ontwikkelingen van de bouwvergunningverlening in de beide gebieden (wel of niet nabij) sterk uiteenlopen. Soms stijgt vergunningverlening in gebieden nabij Natura 2000-gebieden sterker dan in gebieden die niet nabij zijn maar ook andersom. Dit geeft aan dat we voorzichtig moeten zijn met het trekken van een conclusie over de eerste helft van 2025. Met die kanttekening zien we dat in beide gebieden het aantal afgegeven vergunningen weliswaar daalt, maar de daling rond stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is met 30% een stuk forser dan de daling van 14% in de rest van Nederland. Er lijkt daarom een relatie tussen nabijheid bij Natura2000 en de mate van vergunningverlening. Maar zoals al eerder gesteld, in dit rapport is enkel naar de correlatie gekeken en is niet onderzocht of er een causaal verband is.

Tabel 2: Verleende bouwvergunningen binnen en buiten nabijheidsgrens natura 2000-gebieden in periode 2022 tot en met 2025 Q2.

	Binnen nabijheidsgrens N2000 gebieden		Buiten nabijheidsgrens N2000 gebieden		Totaal	
1e helft 2022	13.100		36.700		49.800	
2e helft 2022	16.900	29%	32.500	-11%	49.400	-1%
1e helft 2023	12.300	-27%	30.100	-7%	42.400	-14%
2e helft 2023	12.400	0%	31.300	4%	43.700	3%
1e helft 2024	15.500	25%	38.800	24%	54.300	24%
2e helft 2024	17.800	15%	39.000	0%	56.800	5%
1e helft 2025	12.400	-30%	33.500	-14%	45.900	-19%



Er is voor gekozen om niet het beeld per provincie te laten zien. De getallen zijn daar vaak te klein om duidelijke conclusies te trekken. Als er bijvoorbeeld een aantal grote projecten in de tweede helft van 2024 volgens planning zijn vergund en indien voor de eerste helft van 2025 geen grote projecten gepland waren, dan heeft dat een groot effect op het beeld terwijl dat niets met het stikstof-arrest van december 2024 van doen heeft.

Desondanks lichten we toch twee provincies toe. De provincie met het grootste Natura 2000-gebied en de provincie met het hoogste aantal vergunningen. We zien in de provincie Gelderland een lichte stijging in de afgegeven vergunningen buiten de nabijheid van Natura 2000-gebieden (plus 13%) en een kleine daling (van 6%) in het aantal afgegeven vergunningen binnen de nabijheid van Natura 2000-gebieden. In de provincie Zuid-Holland is er sprake van een daling van 13,2% van de afgegeven bouwvergunningen buiten nabijheid van Natura 2000-gebieden, terwijl de daling binnen de nabijheid van Natura 2000-gebieden 56,7% bedraagt. Hier is dus sprake van een veel groter verschil tussen wel en niet nabij Natura 2000-gebieden dan in heel Nederland. Het kan interessant zijn om met de betrokken overheden en private partijen nader onderzoek naar de verschillen tussen de provincies te doen.

Tenslotte staan we nog kort stil bij de ontwikkeling van verleende bouwvergunningen in nabijheid van Nature 2000-gebieden uitgesplitst naar de omvang van het bouwproject. De aantallen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Wanneer we inzoomen op de bouwvergunningen voor projecten met meer dan 400 woningen, zien we daar de grootste afname. Het aantal vergunde woningen binnen de nabijheidsgrens daalt van ongeveer 6.000 in de tweede helft van 2024 naar ongeveer 2.000 in de eerste helft van 2025. Dit laat zien dat de terugloop niet alleen zichtbaar is bij kleinere projecten, maar vooral ook bij de grotere bouwprojecten.

Tabel 3: Verleende bouwvergunningen binnen nabijheid naar projectgrootte

	1 (<250m)	2 t/m 20 (<1km)	21 t/m 100 (<2,5km)	101 t/m 400 (<5km)	Meer dan 400 (<10km)
Eerste halfjaar 2022	150	1.410	3.870	3.610	4.060
Tweede halfjaar 2022	160	1.500	5.450	4.620	5.200
Eerste halfjaar 2023	130	1.360	4.350	4.200	2.290
Tweede halfjaar 2023	140	1.170	4.440	5.240	1.380
Eerste halfjaar 2024	160	1.500	5.650	4.460	3.740
Tweede halfjaar 2024	130	1.110	5.150	5.370	5.990
Eerste halfjaar 2025	110	950	4.610	4.690	2.050

Bijlage verantwoording & onderzoeksmethode

Voor de analyse in dit onderzoek is gebruikgemaakt van gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze registratie bevat de officiële informatie over alle gebouwen en woningen in Nederland, inclusief de momenten waarop een woning wordt gevormd, gewijzigd of ingetrokken. Op basis van deze registraties kan nauwkeurig worden bepaald wanneer een woning daadwerkelijk aan de woningvoorraad is toegevoegd.

In dit onderzoek is een methode toegepast die aansluit op de werkwijze van het CBS voor het bepalen van “vergunde nieuwbouw” en “vergunde toevoegingen”. Alle stappen zijn zo ingericht dat zij het CBS-proces zo goed mogelijk benaderen. De berekening is bovendien gecontroleerd en gevalideerd door een medewerker van het CBS. De uitkomsten sluiten inhoudelijk aan bij de cijfers uit de officiële CBS-tabel Levensloop van woningen en niet-woningen (tabelcode 86098NED).

De kern van de methode is dat voor iedere woning wordt bepaald op welke datum deze voor het eerst als woning voorkomt in de BAG, en of deze woning onderdeel uitmaakt van een pand waarvoor (op enig moment) een bouwvergunning is verleend. Wanneer een woning ontstaat in een pand waarvoor eerder een vergunning is afgegeven, wordt dit beschouwd als vergunde nieuwbouw. Wanneer dat niet het geval is, maar de woning wel als nieuwe woning in de BAG verschijnt, wordt dit beschouwd als een vergunde toevoeging aan de bestaande voorraad. Hiermee sluiten de uitkomsten aan op de CBS-definities voor deze categorieën.

Alle woningen die ooit als ten onrechte opgevoerd zijn geregistreerd, zijn volledig uitgesloten van de analyse. Hierdoor blijven alleen woningen over waarvan de ontstaanstoestand betrouwbaar en consistent is volgens de BAG-registratie. Ook panden met vergelijkbare foutieve statussen zijn uitgesloten. Daarnaast zijn gevallen waarbij een woning op dezelfde dag zowel wordt gevormd als in gebruik wordt genomen niet meegenomen, omdat dit meestal administratieve correcties betreft en geen daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad. Dit komt overeen met de wijze waarop het CBS dergelijke situaties interpreteert.

Om de woningontwikkelingen te kunnen relateren aan provincies is voor iedere woning de geografische ligging bepaald op basis van de BAG-locatie. Daarnaast zijn woningen gegroepeerd op basis van het documentnummer van de bouwvergunning die eraan ten grondslag ligt. Dit maakt het mogelijk om verschillende woningen die bij één vergunning horen als één project te beschouwen. Deze methode is niet waterdicht, omdat soms gebleken is dat er verschillen zitten in deze documentnummers. Maar aangezien er geen andere manier is om deze woningen op een andere manier te groeperen per bouwvergunning is er toch gekozen om deze methode te gebruiken.

Vervolgens is voor elk project bepaald wat de afstand is tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied. Dit gebeurt door de geometrie van alle woningen binnen hetzelfde project samen te nemen en hiervan de kortste afstand te berekenen naar de Natura2000-gebieden. Die afstand geldt voor het gehele project. Op deze manier wordt voorkomen dat individuele woningen binnen hetzelfde project tot verschillende conclusies leiden. De projectgrootte

(aantal woningen) en de afstand tot Natura2000 worden vervolgens gebruikt om te bepalen of een project binnen of buiten de relevante nabijheidsgrens valt.

Voor deze analyse is gebruik gemaakt van gegevens over Natura2000-gebieden. Hiervoor is de AERIUS Relevante Habitatkartering gedownload uit het Nationaal Georegister. Dit bestand bevat een ruimtelijke indeling van Natura2000-gebieden in hexagonen, waarbij per hexagoon is opgenomen of er sprake is van stikstofgevoelige natuur. Deze dataset wordt door AERIUS gebruikt als basis voor de bepaling van de kritische depositiewaarden en is daarmee een landelijk geharmoniseerde en gezaghebbende bron. Door deze hexagonen te gebruiken kan voor elk woningbouwproject op een uniforme wijze worden vastgesteld wat de kortste afstand is tot het dichtstbijzijnde deel van een Natura2000-gebied dat relevant is voor stikstofgevoeligheid. Hierdoor sluit de analyse inhoudelijk aan op de methodiek die binnen AERIUS en bij het ministerie gangbaar is, en is gewaarborgd dat de afstandsbeoordeling in deze studie compatibel is met de ruimtelijke basis die in het nationale stikstofbeleid wordt gehanteerd.

De uiteindelijke resultaten bestaan uit overzichtstabellen per maand, per halfjaar en per provincie, waarin staat hoeveel woningen per bouwvergunning zijn toegevoegd, hoeveel daarvan als nieuwbouw of toevoegingen worden geclassificeerd, en hoeveel woningen binnen of buiten de nabijheidsgrenzen liggen. Deze gegevens zijn rechtstreeks te vergelijken met de officiële CBS-cijfers, omdat dezelfde definities en een vergelijkbare uitwerkingsmethode zijn toegepast. Het resultaat vormt daarmee een betrouwbaar, reproduceerbaar en inhoudelijk consistent overzicht van woningontwikkelingen in relatie tot Natura2000-gebieden.

Kleine groene woonlocaties

Praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten



Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

November 2025

Kleine groene woonlocaties

Praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten

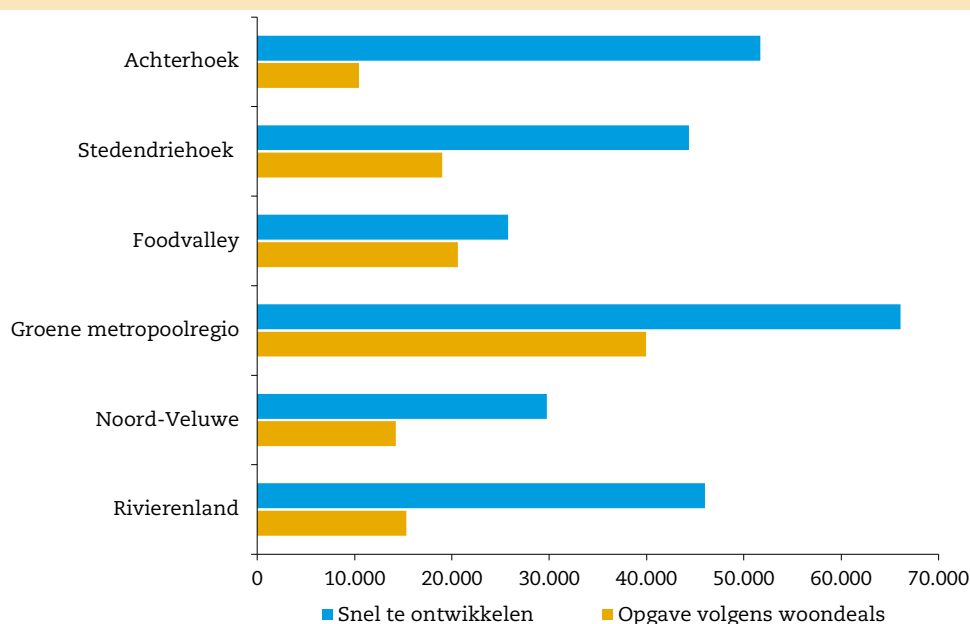
Martin Koning
Noud Latta
Ayla van Nieuwland

Inhoudsopgave	
Conclusie op hoofdlijnen	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	19
2 Potentieel woningaanbod voor praktijkverkenning	21
2.1 Selectiecriteria zoekgebied voor kleine groene woonlocaties	21
2.2 Planaanbod in Gelderse regionale woondeals	22
2.3 Bruto ruimtelijk potentieel aan kleine groene woonlocaties	26
2.3.1 Achterhoek	28
2.3.2 Stedendriehoek	30
2.3.3 Foodvalley	32
2.3.4 Groene metropoolregio	35
2.3.5 Noord-Veluwe	38
2.3.6 Rivierenland	40
3 Potentieel woningaanbod na praktijkverkenning	45
3.1 Praktijkverkenning	45
3.2 Potentieel na praktijkverkenning	46
3.3 Fysieke belemmeringen bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties	48
3.4 Beschikbaar potentieel binnen de woonregio's	51
3.4.1 Achterhoek	51
3.4.2 Stedendriehoek	54
3.4.3 Foodvalley	57
3.4.4 Groene metropoolregio	59
3.4.5 Noord-Veluwe	62
3.4.6 Rivierenland	65
4 Politiek-bestuurlijke belemmeringen en oplossingsrichtingen	69
4.1 Politiek-bestuurlijke belemmeringen	69
4.2 Oplossingsrichtingen om belemmeringen weg te nemen	71
Bijlage A Legenda bij afbeeldingen	73

Conclusie op hoofdlijnen

- Uit eerder EIB-onderzoek naar het potentieel van kleine groene woonlocaties in de provincie Noord-Holland kwam naar voren dat het ontwikkelen van kleinschalige woningbouw aan de randen van bestaande woonlocaties in lage dichtheden ('straatje erbij') een kansrijke route is om in aanvulling op de plannen in de regionale woondeals snel woningen te realiseren. In dit onderzoek is het potentieel van deze locaties voor de gemeenten in de provincie Gelderland verkend. Op basis van een praktijk-verkenning onder 21 Gelderse gemeenten is geïnventariseerd welk deel van het in kaart gebrachte bruto potentieel beschikbaar is om snel woningen te kunnen realiseren, bij welk deel er eerst belemmeringen moeten worden weggenomen en tot slot welk deel ongeschikt is.
- Uit de inventarisatie blijkt dat Gelderland veel ruimte biedt om snel woningbouw op kleine groene woonlocaties te realiseren. Het gaat in totaal om 35.000 hectare, waarbij stringente ruimtelijke voorwaarden zijn gehanteerd. Het betreft uitsluitend landbouwgrond binnen 500 meter van bestaande bebouwing zodat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen waarbij natuur- en stiltegebieden zijn uitgesloten. Uitgaande dat de helft hiervan wordt benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare levert dit ruimte voor 260.000 woningen (figuur A). Dit aantal overtreft zelfs de gehele opgave van de provincie in de woondeals (bijna 120.000 woningen).

Figuur A **Potentieel aan snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en de woningopgave in de woondeals t/m 2030, naar Gelderse woonregio's**



Bron: Regionale woondeals, EIB

- Om snel meer woningen te bouwen en de achterstanden in te lopen bieden kleine groene woonlocaties goede perspectieven. Het voordeel van dit concept is niet alleen de snelle realisatietijd, maar ook het (kosten)voordeel doordat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Door te kiezen voor een landschappelijke bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare kan het gebied een landschappelijk karakter behouden met veel

ruimte voor groen en natuurinclusief bouwen. Hogere dichtheden kunnen in specifieke gevallen ook goed mogelijk zijn.

- In de regionale Gelderse woondeals worden de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw echter nog weinig benut. Verreweg het grootste deel van de woningen die op locaties buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) worden gebouwd, zijn onderdeel van projecten met meer dan 100 woningen. Bij 3% van de woningen (2.000 woningen) gaat het om projecten tot 50 woningen en bij 7% (4.600 woningen) om projecten van 50 tot 100 woningen. Er zijn hierbij wel regionale verschillen, maar in alle regio's betreft het merendeel van de geplande woningen grote projecten.
- Het beeld is vaak dat grote projecten veel woningen opleveren, maar in de praktijk vergen deze projecten veel voorbereidingstijd en zijn ook de doorlooptijden na de start bouw lang. Zo hebben projecten vanaf 1.000 woningen (twee derde van de woningen buiten het bestaand bebouwd gebied) na start bouw een gemiddelde doorlooptijd van meer dan 10 jaar, terwijl projecten tot 100 woningen gemiddeld binnen 2 tot 3 jaar worden afgerond. Bovendien blijken de grotere projecten in de Gelderse gemeenten gevoeliger voor vertragingen.
- De gemeenten in Gelderland ervaren weinig prikkels om woningen op kleine groene woonlocaties te ontwikkelen. De systematiek van de woondeals met afspraken tussen overheden sluit kleine groene woonlocaties niet uit, maar leent zich wel meer voor het opnemen van grotere projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling en er zijn ook subsidies voor beschikbaar. Verder geven gemeenten aan dat programmeringseisen bij kleine projecten moeilijk rendabel te realiseren zijn. Ook bestaat bij gemeenten soms het beeld dat grotere projecten gemiddeld minder ambtelijke capaciteit vergen dan meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten lijkt dit echter voor discussie vatbaar. Voor het op peil houden van de voorzieningen in kleine woonkernen wordt wel vaker gekozen voor kleinschalige projecten.
- Vanuit de provincie worden geen grote belemmeringen aan het ontwikkelen van kleinschalige locaties opgelegd. Alleen het aanpassen van de benodigde provinciale infrastructuur of het ontwikkelen van woningbouw in de groene ontwikkelingszones kunnen belemmeringen vanuit de provincie opleveren. In het provinciale Actieplan Wonen wordt al sterk in op het terugdringen van het tekort aan ambtelijke capaciteit. Ook ondersteunt de provincie gemeenten bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.
- Aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, zijn deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk weg te nemen. Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken is hier een belangrijk startpunt. Een ander hoofdpunt ligt bij programmeringseisen die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau. Ten slotte zou een betere toegang tot middelen en capaciteit (ook) voor kleinere projecten kunnen worden georganiseerd.
- Naast de ruim 35.000 hectare aan locaties waarop snel woningen kunnen worden gerealiseerd zijn er ook 42.000 hectare aan potentiële kleine groene woonlocaties die vanwege verschillende fysieke belemmeringen niet direct beschikbaar zijn. Hiervan wordt ruim 10% veroorzaakt door stikstof. Het gaat hier niet alleen om de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden zelf, maar ook om de stikstofzonering aan de randen van de Veluwe en de gebieden in Winterswijk waarbinnen door de provincie voorlopig geen natuurvergunningen worden verleend. Deze belemmeringen kunnen door het Rijk worden weggenomen met het ophogen van de ondergrens tot 1 mol per hectare per jaar. Hiermee komt extra ruimte voor dit kleinschalige woningbouw beschikbaar en kan ook binnen de ingestelde stikstof-zoneringen worden gebouwd. De resterende 21.000 hectare die op basis van de ruimtelijke criteria in beeld zijn gebracht zijn vanwege andere ruimteclaims (locaties rond bestaande bedrijvigheid, energieparken en buitendijkse overstroomgebieden) niet beschikbaar voor woningbouw.

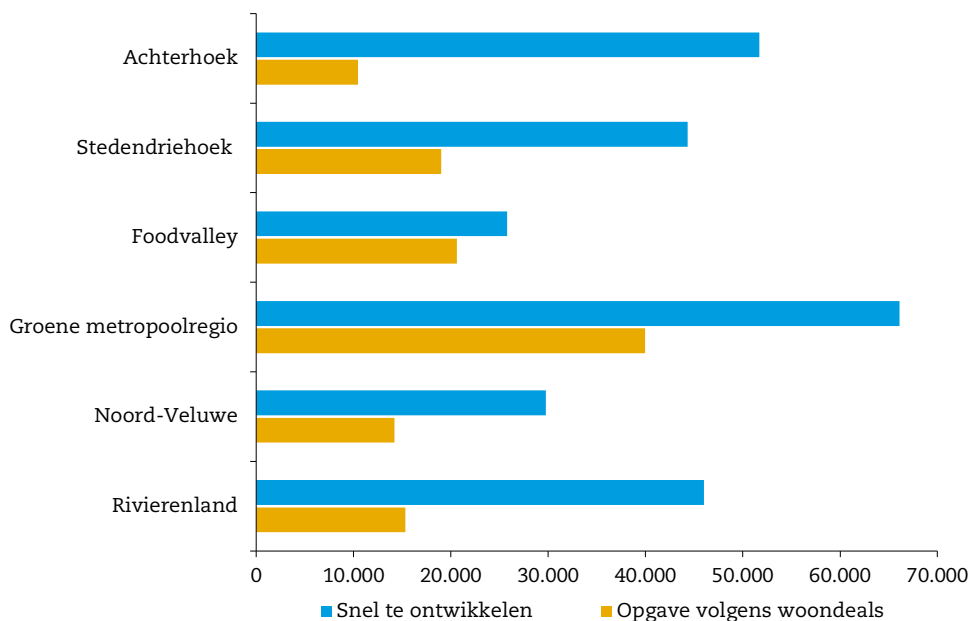
Samenvatting

Dit rapport beschrijft een praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten naar het potentieel van kleine groene woonlocaties ('straatje erbij') binnen de provincie Gelderland. Eerst is het potentieel van kleine groene woonlocaties verkend. Vervolgens zijn de woningbouwplannen uit de regionale woondeals bekeken om te analyseren in hoeverre gemeenten al bouwen op kleine groene woonlocaties. Tot slot zijn zowel politiek-bestuurlijke als fysieke belemmeringen in kaart gebracht die woningbouw op kleinschalige locaties bemoeilijken.

Gelderland heeft volop mogelijkheden om op kleine groene woonlocaties te bouwen

Op basis van een ruimtelijke analyse en gesprekken met 21 gemeenten blijkt dat er in Gelderland ruime mogelijkheden liggen om woningen te realiseren op kleine groene woonlocaties. Dit is landbouwgebied binnen 500 meter van bestaande bebouwing dat geschikt is voor kleinschalige woningbouw zodat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Natuur- en stiltegebieden zijn hierbij uitgesloten. Van alle locaties die voldoen aan deze stringente ruimtelijke criteria voor het 'straatje erbij' biedt ruim 35.000 hectare goede mogelijkheden om snel woningen toe te voegen. Uitgaande dat de helft hiervan voor woningbouw wordt benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare dan levert dit in totaal ruimte voor 260.000 woningen (figuur 1). In alle Gelderse regio's overtreft het potentieel de opgave in de Gelderse woondeals (bijna 120.000 woningen). Vooral in de Achterhoek met een meer landelijk karakter is het potentieel vele malen groter dan de woningbehoefte.

Figuur 1 Potentieel aan snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en de woningopgave in de woondeals t/m 2030, naar Gelderse woonregio's



Bron: Regionale woondeals, EIB

Om snel meer woningen te bouwen en de achterstanden in te lopen bieden kleine groene woonlocaties hiermee goede perspectieven. Het voordeel van dit concept is niet alleen de snelle realisatietijd, maar ook het (kosten)voordeel doordat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Door te kiezen voor een landschappelijke bebouwingsdichtheid van 15

woningen per hectare kan het gebied een landschappelijk karakter behouden met veel ruimte voor groen en natuurinclusief bouwen. Hogere dichtheden kunnen in een specifieke gevallen ook goed mogelijk zijn.

Gelderland bouwt weinig op kleine groene woonlocaties

Voor de zes regio's binnen de provincie Gelderland zijn woondeals opgesteld (tabel 1). Als de doelstellingen uit de woondeals worden gerealiseerd, neemt de Gelderse woningvoorraad tot 2030 met 13% toe. Dit is iets meer dan de woondeals voor heel Nederland (12%).

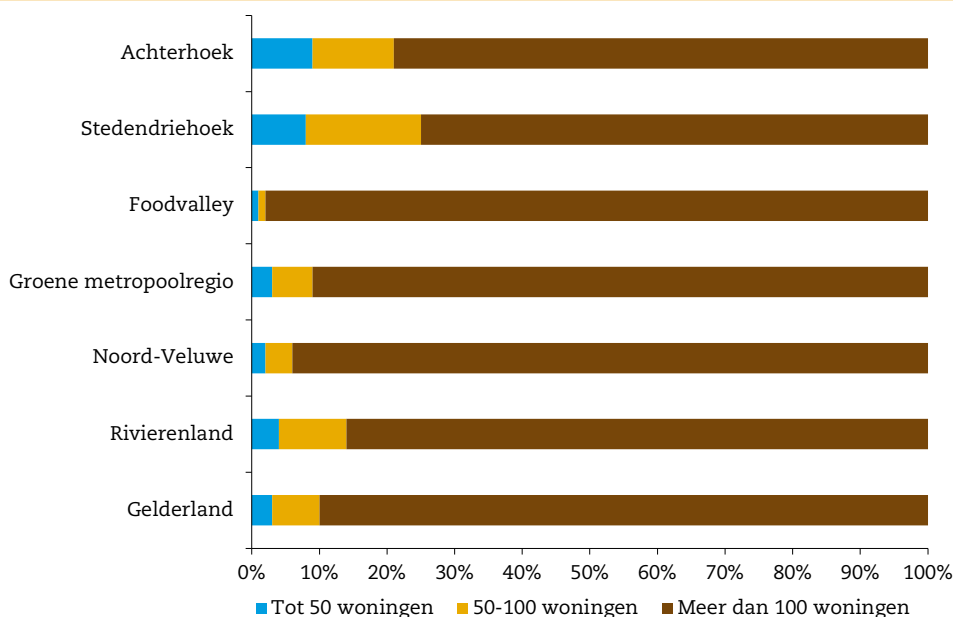
Tabel 1 Bestaande woningvoorraad en uitbreiding volgens Gelderse woondeals, per woonregio

	Woning- voorraad	Woondeals 2022-2030		
		Totaal	Binnen BBG	Buiten BBG
Achterhoek	120.000	10.500	46%	54%
Stedendriehoek	159.000	19.000	55%	45%
Foodvalley	118.000	20.600	22%	78%
Groene metropoolregio	368.000	40.000	51%	49%
Noord-Veluwe	81.000	14.200	63%	37%
Rivierenland	105.000	15.300	35%	65%
Totaal Gelderland	951.000	119.600	45%	55%

Bron: CBS, regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Ongeveer 45% van de Gelderse woningbouw is gepland in bestaand bebouwd gebied (BBG). Het overige deel wordt gerealiseerd op nieuwe locaties buiten dit gebied. Van de woningen buiten het BBG wordt in Gelderland in de huidige plannen nog weinig op kleine groene woonlocaties gebouwd (figuur 2).

Figuur 2 Aandeel woningen buiten het bestaand bebouwd gebied in Gelderland, naar projectgrootte en woonregio



Bron: Regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Ongeveer 90% van de geplande woningbouw op uitleglocaties wordt gerealiseerd in projecten van meer dan 100 woningen. De woondeals richten zich sterk op grote sleutelprojecten. Bijna 60% van de geplande woningen betreft zelfs projecten van 1.000 woningen of meer. Kleine projecten met maximaal 50 woningen beslaan slechts 3% van de geplande woningbouw (2.000 woningen). Er zijn hierbij wel regionale verschillen, maar in alle regio's betreft het merendeel van de geplande woningen grote projecten. Ook in de in de vergunningverlening tussen 2021 en 2024 hadden kleine projecten met circa 10% een beperkt aandeel in het totaal aantal woningen in Gelderland.¹

Grote projecten: woningen worden over een lange periode opgeleverd

Grote projecten leveren veel woningen op, maar in de praktijk vergen deze projecten veel voorbereidingstijd en zijn ook de doorlooptijden na de start bouw langer dan kleine projecten (tabel 2). Van de buitenstedelijke projecten met meer dan 1.000 woningen (goed voor de helft van het aantal woningen) bedraagt de doorlooptijd vanaf start bouw tot de afronding van het project gemiddeld 11 jaar. Binnen deze projecten worden jaarlijks ongeveer 230 woningen gefaseerd opgeleverd. Aangezien grote projecten het grootste deel van de woningopgave moeten vervullen, werkt vertraging bij deze projecten sterker door in de jaarlijkse gereedmeldingen dan vertraging bij kleine projecten. Bij kleinere projecten is de totale doorlooptijd bovendien veel kleiner: 2 tot 3 jaar bij projecten van minder dan 100 woningen. Dit betekent dat de woning- productie met deze projecten veel sneller kan worden opgeschaald dan met de grote projecten, zeker als ook rekening wordt gehouden met een langere voorbereidingsfase. Door veel kleinere projecten te ontwikkelen kan ook het risico op vertragingen van een individueel project beter worden opgevangen.

¹ Dit aandeel is hoger dan het aandeel van woningen op kleinschalige groene woonlocaties in de woondeals. Het verschil komt enerzijds omdat in de vergunningverlening ook kleine projecten binnen bestaand bebouwd gebied zijn opgenomen en anderzijds omdat niet alle initiatieven voor kleinschalige groene woonprojecten in de woondeals in beeld zijn.

Tabel 2 **Projecten buiten bestaand bebouwd gebied in de Gelderse woondeals, naar projectgrootte**

	Bouwfase in jaren	Aantal projecten	Woningen per jaar per project
Tot 50	2	55	15
50 tot 100	3	43	25
100 tot 500	5	85	40
500 tot 1.000	7	12	100
Vanaf 1.000	11	17	230

Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Grootste deel van de Gelderse woondeals loopt achter op schema

Het huidige ontwikkeltempo² van 40 Gelderse gemeenten loopt achter bij de doelstelling uit de woondeals. De overige 11 gemeenten lopen wel op schema om de beoogde woningaantallen voor 2030 te realiseren. Op provinciaal niveau is op dit moment slechts 75% volgens de planning uit de woondeals gerealiseerd (tabel 3). Hierbij lopen de realisaties in alle regio's achter bij de planning. Alleen in de Achterhoek en de Groene Metropoolregio is de achterstand relatief beperkt.

Tabel 3 **Ontwikkeltempo van Gelderse regio's, augustus 2025**

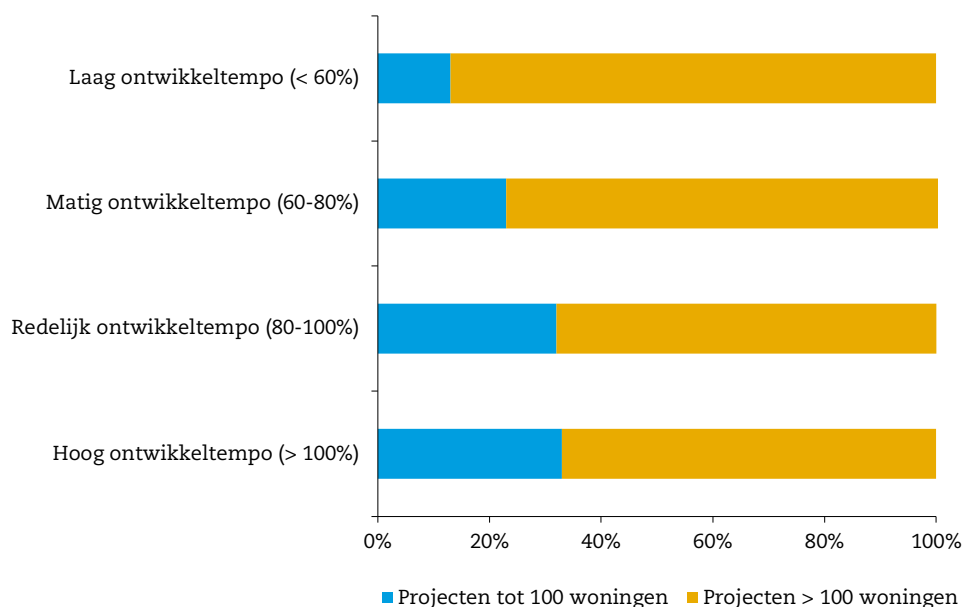
	Planning	Gerealiseerd	Ontwikkeltempo
Achterhoek	3.600	3.000	81%
Stedendriehoek	7.500	4.700	63%
Foodvalley	11.000	7.400	67%
Groene metropoolregio	14.300	13.300	93%
Noord-Veluwe	5.500	3.500	63%
Rivierenland	5.600	3.900	69%
Totaal Gelderland	47.500	35.800	75%

Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Een belangrijke onderliggende verklaring voor gemeenten met een laag ontwikkeltempo is de focus op grootschalige buitenstedelijke projecten. Zo realiseren gemeenten met een ontwikkeltempo van minder dan 60% ruim 85% van de buitenstedelijke woningbouw in projecten groter dan 100 woningen, terwijl gemeenten die op schema lopen slechts 65% van de buitenstedelijke woningbouw realiseren in grotere projecten.

² Dit is het aantal gerealiseerde woningen tot augustus 2025 als aandeel van het aantal woningen dat volgens de planning in de woondeals had moeten worden gerealiseerd.

Figuur 3 Verdeling woningen tussen kleine en grote projecten buiten het BBG naar Gelderse gemeenten met laag, matig, redelijk en hoog ontwikkeltempo



Bron: Nieuwbouwmonitor

Gelderland kent groot potentieel aan kleine groene woonlocaties

De inventarisatie van de mogelijkheden voor kleine groene woonlocaties laat zien dat er in alle regio's een groot potentieel bestaat (tabel 4). In totaal voldoen bijna 100.000 hectare aan de ruimtelijke criteria van een groene woonlocatie (landbouwgrond binnen 500 meter van een woonkern).

Tabel 4 Potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties op basis van ruimtelijke criteria in Gelderland, in hectare per woonregio

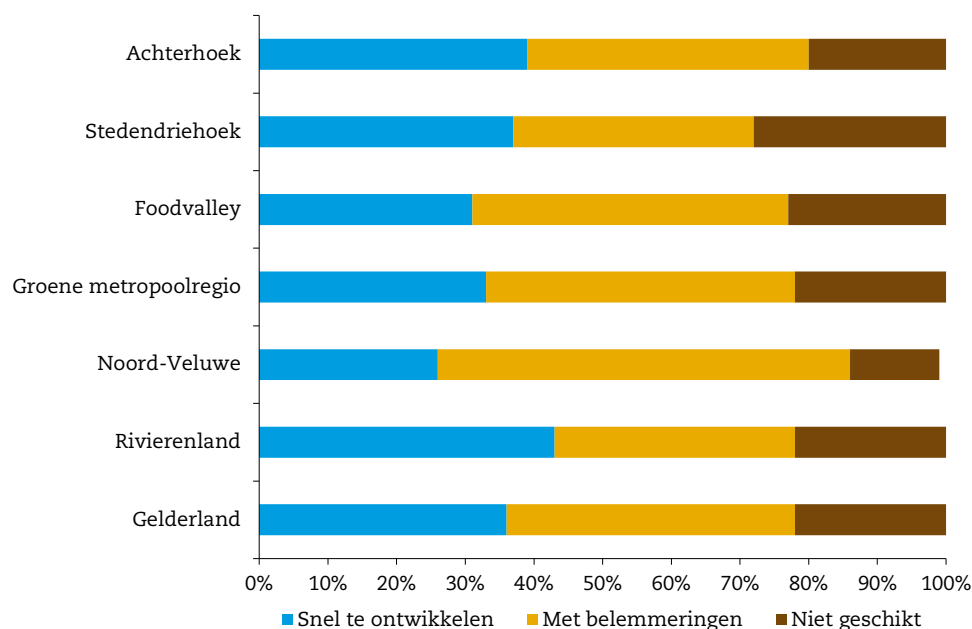
	Totale Oppervlak	Landbouw	Potentieel KLW
Achterhoek	111.000	84.000	24.000
Stedendriehoek	105.000	49.000	17.000
Foodvalley	61.000	26.000	13.000
Groene metropoolregio	107.000	49.000	21.000
Noord-Veluwe	54.000	18.000	8.000
Rivierenland	76.000	51.000	15.000
Totaal Gelderland	514.000	277.000	98.000

Bron: CBS, EIB

Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat ruim een derde van de bijna 100.000 hectare snel en zonder belemmeringen kan worden ontwikkeld (figuur 4). Voor ruim 40% van het ruimtelijk potentieel geldt dat eerst belemmeringen moeten worden weggenomen voordat woningbouw

mogelijk is. Het resterende deel is vanwege andere ruimteclaims (locaties rond bestaande bedrijvigheid, energieparken en overstroomgebieden) niet beschikbaar voor woningbouw.

Figuur 4 Bruto potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties verdeeld naar type geschiktheid in Gelderland, in procenten



Bron: EIB

Van de in totaal ruim 38.000 hectare die snel kunnen worden ontwikkeld, worden 3.100 hectare in de woondeals al benut voor woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied (tabel 5). Het netto potentieel zonder de plannen uit de woondeals bedraagt ongeveer 35.000 hectare. Dit potentieel biedt ruimte voor 260.000 woningen en hierbij ligt in alle regio's al voldoende potentieel om de gehele woningbehoefte tot 2030 op te kunnen vangen.

Tabel 5 Snel beschikbaar potentieel van kleine groene woonlocaties dat zonder belemmeringen is te realiseren, in hectare per woonregio

	Snel beschikbaar	Opgenomen in woondeals	Netto snel potentieel
Achterhoek	7.200	300	7.000
Stedendriehoek	6.400	500	5.900
Foodvalley	4.600	650	3.400
Groene metropoolregio	9.700	900	8.800
Noord-Veluwe	4.200	250	4.000
Rivierenland	6.600	500	6.300
Totaal Gelderland	38.200	3.100	35.100

Bron: EIB, Nieuwbouwmonitor

Politiek-bestuurlijke belemmeringen beperken woningbouw op kleine groene woonlocaties

Gegeven het ruime potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties in Gelderland rijst de vraag waarom niet meer woningen op deze locaties worden gebouwd. Vanuit de provincie worden geen grote belemmeringen aan het ontwikkelen van deze locaties opgelegd. De provincie voert zelfs beleid dat gemeenten hierbij faciliteert. Alleen bij het aanpassen van de benodigde provinciale infrastructuur of het ontwikkelen van woningbouw in de groene ontwikkelingszones kunnen belemmeringen vanuit de provincie optreden. Uit de gesprekken bleek dat gemeenten weinig prikkels ervaren om meer woningen op kleine groene woonlocaties te realiseren. Hiervoor zijn vier redenen:

- Bij gemeenteraden, wethouders en ambtenaren is er een sterke voorkeur voor het ontwikkelen van grote projecten, wat de aandacht voor het bouwen van kleine projecten verdringt. De beeldvorming hierbij is dat de inzet bij grote projecten meer woningen oplevert dan een inzet op veel kleine projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling. Ook geven Gelderse gemeenten vaak meer voorrang aan binnenstedelijke locaties om de kwaliteit van het buitengebied te behouden. Alleen als het bestaand bebouwd gebied te weinig mogelijkheden biedt, kiezen gemeenten ervoor om buiten dit gebied te bouwen. Om de voorzieningen op peil te houden in kleine woonkernen wordt wel vaker gekozen voor kleinschalige projecten.
- Ook vanuit de bestuurlijke afspraken rond de woondeals zijn weinig prikkels om kleinschalig te bouwen. Zo richten de woondeals zich sterk op grote sleutelprojecten om in de woningopgave te voorzien. Voor deze projecten zijn vaak ook veel Rijksmiddelen uitgetrokken. Bovendien worden in de regionale woondeals afspraken gemaakt over hoeveel woningen iedere gemeente op basis van evenredigheid gaat bouwen, wat de prikkel voor gemeenten beperkt om meer (kleinschalig) te bouwen. Weliswaar mogen gemeenten plannen ontwikkelen tot 130% van de aan hun toegekende woningen, maar dit is vooral bedoeld om eventuele uitstel of afstel van projecten te kunnen opvangen. Tot slot bevatten de regionale woondeals geen concrete afspraken over hoeveel woningen op kleine groene woonlocaties moeten worden gerealiseerd.
- Verder geven gemeenten aan dat de generieke quoteringsisen, die zij onder druk van de gemeenteraad ook aan kleine projecten moeten opleggen, in de praktijk moeilijk te realiseren zijn. Gelet op de beperkte omvang van de projecten op kleine groene woonlocaties moet er relatief veel inspanning worden geleverd om samen met corporaties sociale huurwoningen te realiseren. Bovendien bieden deze type locaties weinig mogelijkheden om de quoteringsisen met uiteenlopende typen woningen rendabel te realiseren. Grote projecten met hogere dichtheden bieden meer mogelijkheden om de generieke quoteringsisen te realiseren, waardoor in de praktijk voorrang wordt gegeven aan deze projecten.
- Een ander veelgenoemd argument is de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten, waardoor gemeenten in de regel voorrang geven aan de grote projecten boven meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten lijkt dit echter voor discussie vatbaar. Gemeenten aan dat vooral de grote onzekerheid rondom projecten die worden vertraagd als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures bij de Raad van State (RvS) veel ambtelijke capaciteit vergt. Een aantal Gelderse gemeenten met veel kleine kernen blijkt in de praktijk wel goed in staat te zijn om de ambtelijke capaciteit te verdelen over meerdere kleine projecten. Gemeenten zijn in de praktijk vaak terughoudend om de capaciteit bij ontwikkelaars te benutten. Ontwikkelaars kunnen in dit kader gegevens aanleveren en onderzoeken verrichten voor het vergunningsproces om de druk op de ambtelijke capaciteit te verlichten. De provincie Gelderland zet in haar Actieplan Wonen al € 3,7 miljoen in voor extra ambtelijke capaciteit en meer kennis en kunde om gemeenten te ondersteunen.

Mogelijkheden om belemmeringen weg te nemen

Aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, zijn deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk weg te nemen. Om het bouwen op kleinschalige groene woonlocaties snel te bevorderen lijken de volgende acties kansrijk:

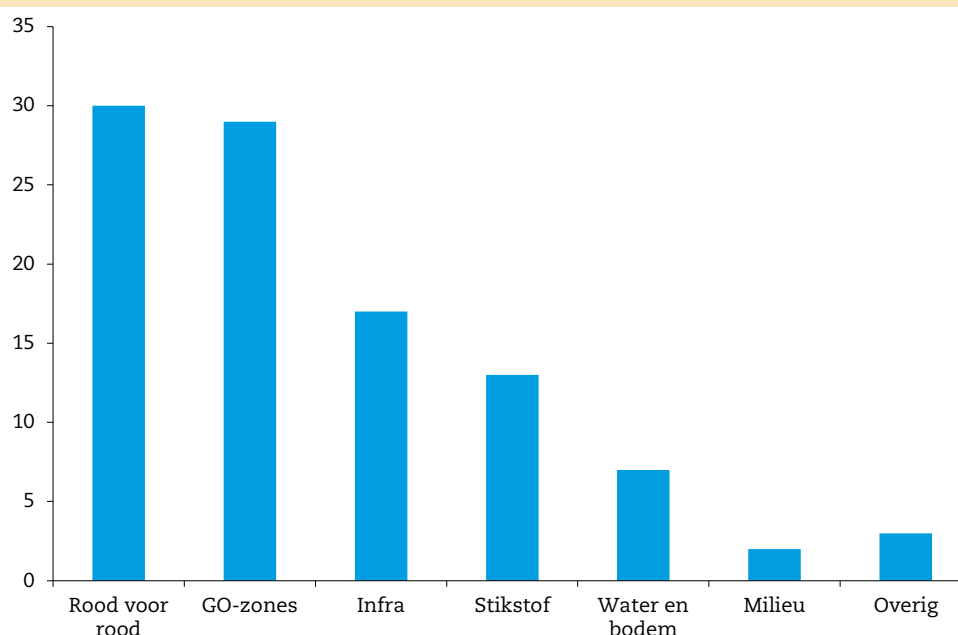
- Sterkere prikkels voor gemeenten zijn noodzakelijk om meer op kleine groene woonlocaties te bouwen zodat snel extra woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan in aanvulling op de bestaande plannen in de omvangrijke behoefte aan woningen worden voorzien. In aanvulling op de grote sleutelprojecten moet ook expliciet worden gestuurd op het ontwikkelen van aantallen woningen op kleine groene woonlocaties. Hier ligt in eerste instantie een belangrijke rol voor de gemeenten zelf, maar ook de provincie en het Rijk kunnen hierbij een rol spelen.
- Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken tussen de gemeenten, provincie en het Rijk rond de woondeals kan hiervoor een belangrijk startpunt zijn. Door de voortgang hiervan te monitoren kan tussentijds worden bijgestuurd.
- Een ander hoofdpunt ligt bij het hanteren van programmeringseisen door gemeenten die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau.
- De druk op de ambtelijke capaciteit kan worden verminderd door als gemeente vaker de capaciteit bij ontwikkelaars te benutten voor het aanleveren van de benodigde gegevens en onderzoeken in het vergunningverleningsproces.
- Het Rijk kan meer sturing bieden door ook in Rijksbeleid rond kleine kernen meer te sturen op aantallen woningen. Zo wordt in de concept Nota Ruimte 'straatje of wijkje erbij' wel genoemd, maar worden hier verder geen aantallen aan verbonden. Het Rijk kan middelen beschikbaar stellen - als tegenhanger van de Rijksmiddelen voor grote sleutelprojecten - om de ontwikkeling van woningbouw op kleine groene woonlocaties te ondersteunen. Deze middelen kunnen worden aangewend om in benodigde voorzieningen (infrastructuur en OV), kosten voor bedrijfsbeëindigingen en -verplaatsingen of in extra ambtelijke capaciteit te voorzien. Als alternatief kan het Rijk de huidige woningbouwsubsidies ook beschikbaar stellen voor kleinschalige locaties.³
- Tot slot kan het Rijk wet- en regelgeving aanpassen om het aantal schakels in beroeps-procedures te verminderen en de behandeltermijnen voorspelbaarder te maken. Kleine projecten hebben naar verhouding meer last van bezwaarprocedures dan grote projecten. De lengte van de behandeltermijn is in principe gelijk, maar door de beperkte omvang en doorlooptijd van kleine projecten zijn de kosten van de vertraging relatief hoog. Maatregelen rond bezwaar en beroep leveren tevens voordelen op voor de inzet van ambtelijke capaciteit.

Fysieke belemmeringen

Uit de verkenning onder Gelderse gemeenten blijkt dat er een ruim potentieel is aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties. Hiernaast zijn in totaal 42.000 hectare aan kleinschalige locaties waar fysieke belemmeringen spelen. Uit de gesprekken met de gemeenten kwamen 7 typen fysieke belemmeringen naar voren. In figuur 5 staan de aandelen van de verschillende typen belemmeringen in het totale potentieel waar belemmeringen op liggen.

³ Vanaf volgend jaar stelt het Rijk via de Realisatiestimulans € 7.000 beschikbaar voor iedere nieuwbouwwoning in het betaalbare segment.

Figuur 5 Reden van belemmeringen, in procenten van het totale gebied met belemmeringen



Bron: EIB

Van deze zeven typen belemmeringen zijn er twee die met beleid deels kunnen worden weggenomen. Het gaat hierbij om belemmeringen rond infrastructuur en stikstof:

- **Infrastructuur:** Gelderse gemeenten geven aan dat lokale ontsluiting op het wegennet voor specifieke locaties een belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw. Het vergt extra investeringen om veilig doorgaande wegen of spoor over te kunnen steken. Ook kan de druk op het wegennet of het openbaar vervoer toenemen door de groei van het aantal woningen, waardoor de capaciteit moet worden uitgebreid. Het beschikbaar stellen van meer middelen vanuit de provincie en het Rijk kan helpen om ook deze locaties geschikt te maken voor kleinschalige woningbouw.
- **Stikstof:** Het gaat hier niet alleen om de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden zelf, maar ook om de stikstofzonerings aan de randen van de Veluwe en de Natura 2000-gebieden in Winterswijk waarbinnen door de provincie voorlopig geen natuurvergunningen worden verleend. Zolang er geen oplossing voor de stikstofdepositie in deze gebieden is gevonden, is woningbouw op korte en middellange termijn niet of nauwelijks te realiseren binnen de stikstofbuffer. Deze belemmeringen kunnen door het Rijk worden weggenomen door het ophogen van de ondergrens tot 1 mol per hectare per jaar. Hiermee komt ruimte voor kleinschalige woningbouw beschikbaar en kan ook binnen de ingestelde stikstofzonerings worden gebouwd.

Bij de overige belemmeringen⁴ bieden oplossingsrichtingen minder perspectief om snel meer woningen te realiseren op kleinschalige locaties. Voor een nadere beschrijving van deze belemmeringen wordt verwezen naar de hoofdstekst.

⁴ Bij 'Rood voor rood' gaat het om een cluster van enkele boerderijen en schuren, waarvoor in Gelderland al een regeling bestaat die het mogelijk maakt om verouderde agrarische bebouwing te slopen in ruil voor een kavel waar je een woning op mag bouwen. Deze locaties vergen in de regel meer investeringen in voorzieningen. Bij Groene Ontwikkelingszones (GO) gaat het om door de provincie aangewezen gebieden waar alleen onder strikte voorwaarden mag worden gebouwd om de ruimtelijke kwaliteit ervan te beschermen.

1 Inleiding

In het najaar van 2022 heeft het EIB in het onderzoek ‘Kleine groene woonlocaties’ een verkenning gemaakt van mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw aansluitend op de bestaande bebouwing.⁵ In de media is dit ook wel aangeduid als ‘straatje erbij’. Gezien de woningnood was het waardevol om de mogelijkheden voor kleine groene locaties tegen het licht te houden. In eerste instantie is dit onderzoek om praktische redenen alleen uitgevoerd voor de provincie Noord-Holland. In 2023 is in opdracht van het ministerie van BZK een vergelijkbaar onderzoek⁶ voor de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant uitgevoerd. Tegelijkertijd is voor de provincie Noord-Holland een verdiepend onderzoek uitgevoerd om in kaart te brengen welke mogelijkheden en belemmeringen er spelen op de locaties die uit het onderzoek naar voren kwamen en wat de algemene belangstelling is voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.⁷ Uit dit verdiepende onderzoek bleek dat gemeenten positief tegenover het onderzoek stonden en bereid waren hun ervaringen en inzichten te delen. De gesprekken leverden vanuit de gemeenten waardevolle inzichten op over de mogelijkheden en belemmeringen van het dit concept.

Het ministerie van VRO heeft het EIB gevraagd om het verdiepende onderzoek ook uit te voeren voor de provincie Gelderland. Dit onderzoek richt zich op het in kaart brengen van de mogelijkheden in de provincie, de interesse van gemeenten in de ontwikkeling van kleine groene woonlocaties en of er al plannen voor deze locaties bestaan. Daarnaast zal in kaart worden gebracht welke belemmeringen zich volgens de gemeenten voordoen bij het ontwikkelen van deze locaties en welke rol het Rijk, de provincie en gemeenten kunnen spelen om deze belemmeringen weg te nemen. Het onderzoek moet voor de provincie Gelderland een beeld opleveren van de kansrijke locaties met het potentieel aan nieuwbouwwoningen dat snel op kleine groene woonlocaties kan worden ontwikkeld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de methodiek en het potentieel woningaanbod op basis van ruimtelijke criteria beschreven. Dit wordt per woonregio uitgewerkt, waarbij inzicht wordt gegeven in de geselecteerde gebieden en het mogelijke woningaanbod. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de praktijkverkenning onder 21 Gelderse gemeenten beschreven. Naast het snel beschikbare potentieel aan woningen op kleine groene woonlocaties worden ook de fysieke belemmeringen in beeld gebracht. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op politiek-bestuurlijke belemmeringen en de oplossingsrichtingen om deze meer woningbouw op kleine groene woonlocaties te stimuleren.

⁵ EIB (2022). ‘Kleine groene woonlocaties: Het belang van kleinschalige woningbouwlocaties in het groen voor het woningbouwbeleid’.

⁶ EIB (2023). ‘Kleine groene woonlocaties: Verkenning van de potentie van kleine groene woonlocaties in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant’.

⁷ EIB (2023). ‘Kleine groene woonlocaties: Praktijktoets van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland’.

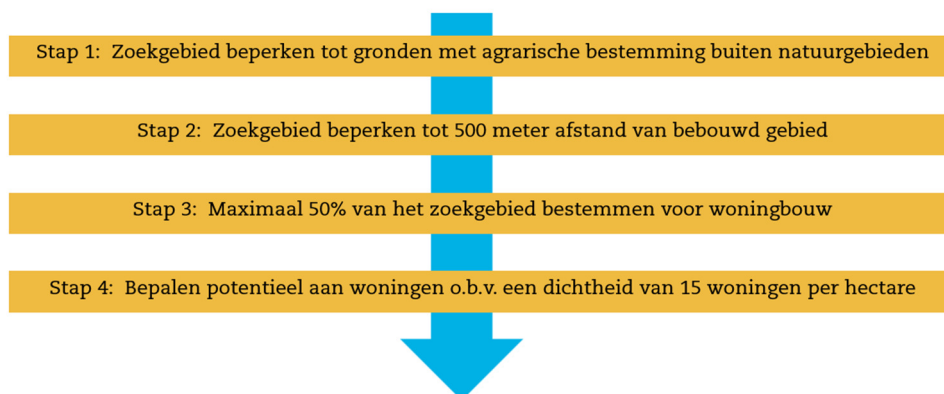
2 Potentieel woningaanbod voor praktijkverkenning

De methodologie van deze studie komt grotendeels overeen met die van de eerder verschenen studie 'Kleine groene woonlocaties; Praktijkverkenning van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland'. Eerst wordt in dit hoofdstuk de methodologie beschreven waar op basis van verschillende ruimtelijke criteria het potentieel van dit concept voor de individuele gemeenten uit de provincie Gelderland wordt bepaald. Vervolgens worden de Gelderse regionale woondeals beschreven. Hierbij wordt naast de totale bouwopgave tot 2030 voor de Gelderse gemeenten ook ingegaan op het aandeel van kleine groene woonlocaties in deze plannen. Tot slot wordt het bruto ruimtelijk potentieel beschreven, eerst voor alle woonregio's binnen de provincie Gelderland en vervolgens ook voor alle gemeenten binnen een regio.

2.1 Selectiecriteria zoekgebied voor kleine groene woonlocaties

Het concept 'Kleine groene woonlocatie' zijn nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties met een landelijke uitstraling die aansluiten op bestaande bebouwingskernen. In figuur 2.1 zijn de vier stappen weergegeven op basis waarvan locaties binnen de provincie Gelderland worden geselecteerd als een 'Kleine groene woonlocatie'

Figuur 2.1 **Stappenplan selecteren kleine groene woonlocaties**



Bron: EIB

Stap 1: Zoekgebied beperken tot gronden met agrarische bestemming buiten natuurgebieden
Het onderzoek richt zich alleen op landbouwgrond.⁸ Locaties met een andere (niet-agrarische) functie vallen buiten het zoekgebied van deze studie. Natuurgebieden zijn buiten het zoekproces gelaten, waarbij het gaat om gebieden die zijn aangeduid als Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, stiltegebieden, Gelders Natuur Netwerk (GNN) en nationale parken.⁹ De landbouwgrond kan zowel in bezit zijn van boeren als van pachters of ontwikkelaars.

⁸ Agrarisch terrein dat niet wordt gebruikt voor glastuinbouw, zoals (natuurlijk) grasland, terrein bestemd voor veehouderij, boomgaard, terrein beteeld met akkerbouw- en tuinbouwgewassen en terrein in gebruik voor de teelt van klein fruit.

⁹ Bestanden waar gebruik van zijn gemaakt, zijn 'Beschermd gebied - CDDA' (<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/beschermd-gebieden-cdda-inspire-geharmoniseerd->), 'Stiltegebieden' (<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/stiltegebieden>), 'Beschermd gebied - Cultuurhistorie' (<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/beschermd-gebieden-cultuurhistorie-inspire-geharmoniseerd->), GNN (GNN | ArcGIS Hub) en Waardevol open gebied (Waardevol open gebied | ArcGIS Hub).

Stap 2: Zoekgebied beperken tot 500 meter afstand van bebouwd gebied

Binnen dit onderzoek wordt gekeken naar locaties die zich op relatief korte afstand van de bestaande bebouwing bevinden. Deze locaties zijn het meest geschikt voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties, omdat zo makkelijk en tegen relatief lage kosten op bestaande (fysieke) voorzieningen en infrastructuur kan worden aangesloten, zoals bijvoorbeeld riolering. Daarnaast zorgen locaties die zich dicht bij de bestaande bebouwing bevinden voor relatief weinig landschappelijke implicaties. Binnen deze studie is ervoor gekozen om alleen locaties mee te nemen die zich binnen 500 meter bevinden van bestaand bebouwd terrein (bebouwingskernen).¹⁰ Deze grens is tot op zekere hoogte arbitrair. Er kan bijvoorbeeld ook voor worden gekozen om naar een groter of juist kleiner gebied te kijken, indien gewenst. Na deze stap blijft dus enkel landbouwgrond over dat binnen 500 meter van de bestaande bebouwing ligt. Dit kan worden gezien als het 'ruimtelijk potentieel'.

Stap 3: Maximaal 50% van het zoekgebied bestemmen voor woningbouw

De inrichting van het gebied moet goed aansluiten bij de groene omgeving. Hierbij zijn twee factoren van invloed. De eerste factor is het bebouwingsaandeel. Dit is het percentage van het zoekgebied dat voor woningbouw op kleine groene locaties wordt aangewezen. Om ervoor te zorgen dat gebieden selectief worden bebouwd, is een bebouwingspercentage van (maximaal) 50% gehanteerd. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat uitbreiding rondom een bebouwingskern niet aan alle zijden zal plaatsvinden. Door een beperkt deel van het gebied te bebouwen, blijft er daarnaast binnen deze gebieden genoeg ruimte over voor combinaties met bijvoorbeeld landbouw, natuur of recreatie. Een groot deel van het ruimtelijk potentieel blijft dus groen. Het resultaat van deze stap is de helft van het ruimtelijk potentieel beschreven in de vorige stap en kan worden aangeduid als 'woningbouwgebied'.

Stap 4: Bepalen potentieel aan woningen o.b.v. een dichtheid van 15 woningen per hectare

De tweede factor die van belang is voor de ruimtelijke inrichting van het gebied, is de bebouwingsdichtheid. Door te kiezen voor een lage dichtheid behoudt het woongebied een landschappelijk karakter en is er bovendien ruimte voor groen en natuurinclusief wonen. Om deze reden is gekozen voor een landelijke bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare. Ook hier geldt dat een dichtheid van 15 woningen per hectare niet altijd en overal de best passende oplossing is. In stedelijke gemeenten met relatief weinig ruimte en een grote woningbouwopgave zou bijvoorbeeld kunnen worden gekozen voor een hogere dichtheid. Het resultaat van deze stap is het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd indien het woningbouwgebied uit de vorige stap wordt bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, oftewel het 'potentieel aantal woningen'.

Politiek-bestuurlijke opvattingen niet uitgesloten

Bij de op basis van de hierboven beschreven ruimtelijke criteria aangewezen geschikte locaties wordt nog geen rekening gehouden met de politiek-bestuurlijke opvattingen over deze locaties.

2.2 Planaanbod in Gelderse regionale woondeals

De provincie Gelderland is verdeeld in zes woonregio's: de Achterhoek, de Stedendriehoek, Foodvalley, de Groene metropoolregio, Noord-Veluwe en Rivierenland. Voor deze regio's zijn in 2022 woondeals opgesteld (tabel 2.1).¹¹ Gelderland heeft op basis van deze woondeals een woningbouwopgave van bijna 120.000 nieuwbouwwoningen tussen 2022 en 2030.¹² De huidige woningvoorraad in de provincie bedraagt circa 950.000 woningen. Dit betekent dat de Gelderse woningvoorraad in de periode tot 2030, bij het behalen van de doelstelling, met 13% zal toenemen ten opzichte van de huidige voorraad.

¹⁰ Terrein dat wordt gebruikt voor wonen, werken, winkelen, uitgaan, cultuur en openbare voorzieningen.

¹¹ In 2022 bevatte de woondeals nog plannen voor bijna 110.000 woningen. Eind 2024 zijn de woondeals geactualiseerd waardoor de opgave met 10.000 woningen is uitgebreid.

¹² Dit is exclusief de gemeenten die wel onder de woondealregio's vallen, maar niet onder de provincie Gelderland.

Tabel 2.1 Bestaande woningvoorraad en uitbreiding volgens woondeals in Gelderland, per woonregio

	Woning- voorraad	Woondeals 2022-2030		
		Totaal	Binnen BBG	Buiten BBG
Achterhoek	120.000	10.500	46%	54%
Stedendriehoek	159.000	19.000	55%	45%
Foodvalley	118.000	20.600	22%	78%
Groene metropoolregio	368.000	40.000	51%	49%
Noord-Veluwe	81.000	14.200	63%	37%
Rivierenland	105.000	15.300	35%	65%
Totaal Gelderland	951.000	119.600	45%	55%

Bron: CBS, regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Naar schatting is 45% van de woningen in de Gelderse woondeals gepland in bestaand bebouwd gebied (BBG) en het overig deel op locaties buiten dit gebied.¹³ Binnen de woondealregio's zijn de verschillen tussen gemeenten groot. Zo zijn er gemeenten die sterk inzetten op ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied (BBG), terwijl andere gemeenten juist sterk inzetten op uitbreiding. De verschillen hangen sterk samen met de beschikbare locaties. Binnen de grote steden Arnhem en Nijmegen is bijvoorbeeld het grootste gedeelte van het gemeentelijk grondgebied bebouwd, waardoor er weinig ruimte is voor uitbreiding. In de landelijke gemeenten zijn daarentegen vaak minder mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie, waardoor deze gemeenten zich sterker richten op uitbreiding.

Uit tabel 2.1 blijkt dat twee regio's de woningvoorraad, binnen de betreffende regio, relatief sterker willen laten toenemen. In Foodvalley gaat het om een uitbreiding van 17% ten opzichte van de huidige voorraad, waarvan 78% buiten het BBG. In Noord-Veluwe is dat 18%, waarvan bijna twee derde in het BBG. De Achterhoek blijft met een geplande uitbreiding van 9% achter bij de overige regio's.

Planaanbod: veel grootschalige projecten van meer dan 1.000 woningen

De woondeals richten zich met name op grote (sleutel)projecten. Zo wordt ongeveer 90% van de plancapaciteit op uitleglocaties in projecten van meer dan 100 woningen gerealiseerd (tabel 2.2). Het aantal projecten van minder dan 50 woningen beslaat daarentegen slechts 3% van de totale plancapaciteit uit de woondeals. Tussen de woonregio's zijn er wel verschillen. Zo is het aandeel van projecten tot 100 woningen in de Achterhoek en de Stedendriehoek met respectievelijk 21% en 25% van de plancapaciteit beduidend groter dan in de andere regio's. Ondanks deze regionale verschillen geldt voor alle regio's dat het merendeel van de woningen vanuit grote projecten moeten worden gerealiseerd.

¹³ Deze inschatting is gemaakt op basis van projecten uit de Nieuwbouwmonitor die in voorbereiding of ontwikkeling waren.

Tabel 2.2 Woondeals buiten bestaand bebouwd gebied opgesplitst naar projectgrootte in Gelderland, per woonregio

	Aantal woningen buiten BBG		
	Tot 50 woningen	50-100 woningen	Meer dan 100 woningen
Achterhoek	9%	12%	79%
Stedendriehoek	8%	17%	75%
Foodvalley	1%	1%	98%
Groene metropoolregio	3%	6%	91%
Noord-Veluwe	2%	4%	94%
Rivierenland	4%	10%	86%
Totaal Gelderland	3%	7%	90%

Bron: CBS, regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Looptijd van grootschalige projecten meer dan 10 jaar

Uit de Gelderse projectplanning blijkt dat grote buitenstedelijke projecten een relatief lange bouwphase kennen ten opzichte van kleinere buitenstedelijke projecten (tabel 2.3). De verwachte oplevering vanaf de start van de bouw neemt voor Gelderse woningbouwprojecten met meer dan 1.000 woningen gemiddeld 11 jaar in beslag. Bij kleinere projecten (tot 100 woningen) is de bouwphase met een gemiddelde doorlooptijd van 2 tot 3 jaar veel minder lang. Dit betekent dat meerdere kleine projecten op de korte termijn meer woningen kunnen opleveren dan één grootschalig bouwproject. Daarnaast wordt het risico op vertraging beter gespreid door in te zetten op verschillende kleine woningbouwlocaties. Gemeenten die afhankelijk zijn van één of enkele grootschalige projecten lopen een groter risico dat de doelstelling direct uit zicht raakt door bezwaar- en beroepsprocedures of andere onvoorziene omstandigheden. Hiermee lopen deze gemeenten tevens een groter risico om de doelstelling uit de woondeals niet te halen.

Tabel 2.3 Woondeals buiten bestaand bebouwd gebied opgesplitst naar projectgrootte in Gelderland, per woonregio

	Bouwphase in jaren	Aantal projecten	Woningen per jaar per project
Tot 50	2	55	15
50 tot 100	3	43	25
100 tot 500	5	85	40
500 tot 1.000	7	12	100
Vanaf 1.000	11	17	230

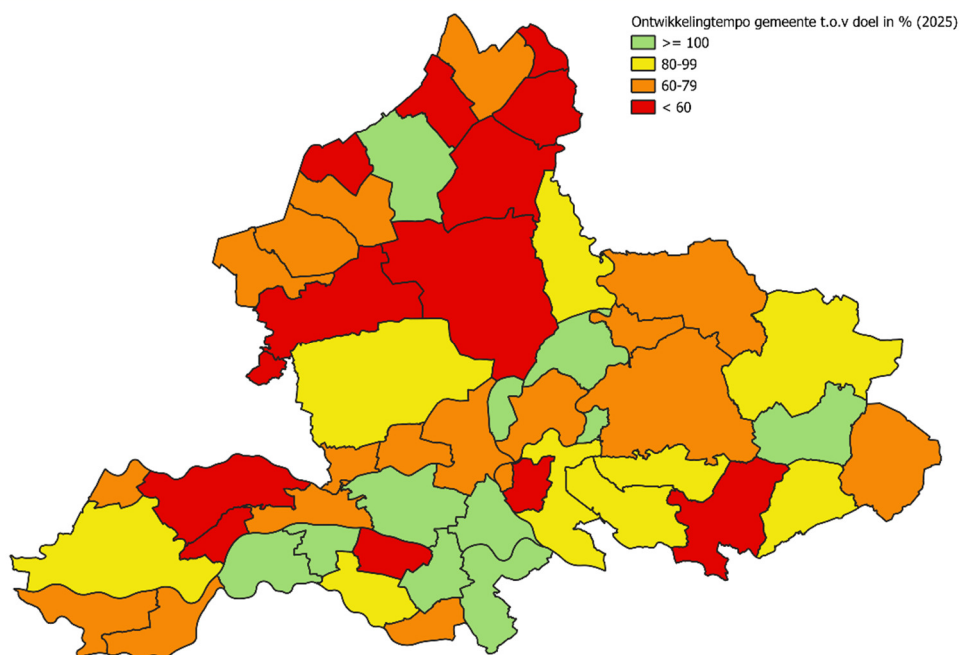
Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Grootste deel van de Gelderse woondeals loopt achter op schema

Het huidige ontwikkeltempo van 40 Gelderse gemeenten loopt achter bij de doelstelling uit de woondeals (figuur 2.2).¹⁴ De overige 11 gemeenten lopen wel op schema om de beoogde woning-aantallen voor 2030 te realiseren

¹⁴ Dit is het aantal gerealiseerde woningen tot augustus 2025 als aandeel van het aantal woningen dat volgens de planning in de woondeals had moeten worden gerealiseerd.

Figuur 2.2 **Ontwikkeltempo t.o.v. woningbouwdoelstelling in Gelderland, stand augustus 2025, per gemeente**



Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Van alle woningen die in de provincie volgens planning nu gereed zouden moeten zijn, is slechts 75% daadwerkelijk gerealiseerd (tabel 2.4). In alle regio's lopen de realisaties achter bij de planning. Alleen in de Achterhoek en de Groene Metropoolregio is de achterstand relatief beperkt.

Tabel 2.4 **Ontwikkeltempo van Gelderse regio's, augustus 2025**

	Planning	Gerealiseerd	Ontwikkeltempo
Achterhoek	3.600	3.000	81%
Stedendriehoek	7.500	4.700	63%
Foodvalley	11.000	7.400	67%
Groene metropoolregio	14.300	13.300	93%
Noord-Veluwe	5.500	3.500	63%
Rivierenland	5.600	3.900	69%
Totaal Gelderland	47.500	35.800	75%

Bron: CBS, Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Een belangrijke onderliggende verklaring voor gemeenten met een laag ontwikkeltempo is de focus op grootschalige buitenstedelijke projecten. Zo realiseren gemeenten met een ontwikkeltempo van minder dan 60% ruim 85% van de buitenstedelijke woningbouw in projecten groter

dan 100 woningen, terwijl gemeenten die op schema lopen slechts 65% van de buitenstedelijke woningbouw realiseren in grotere projecten (tabel 2.5).

Tabel 2.5 Aandeel van woningbouw buiten BBG in Gelderland, naar projectgrootte en spreiding van het ontwikkeltempo

	Aandeel woningen buiten BBG		
	Tot 50 woningen	50-100 woningen	Meer dan 100 woningen
< 60%	5%	8%	87%
60-80%	9%	14%	77%
80-100%	10%	22%	68%
> 100%	8%	25%	67%

Bron: CBS, Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

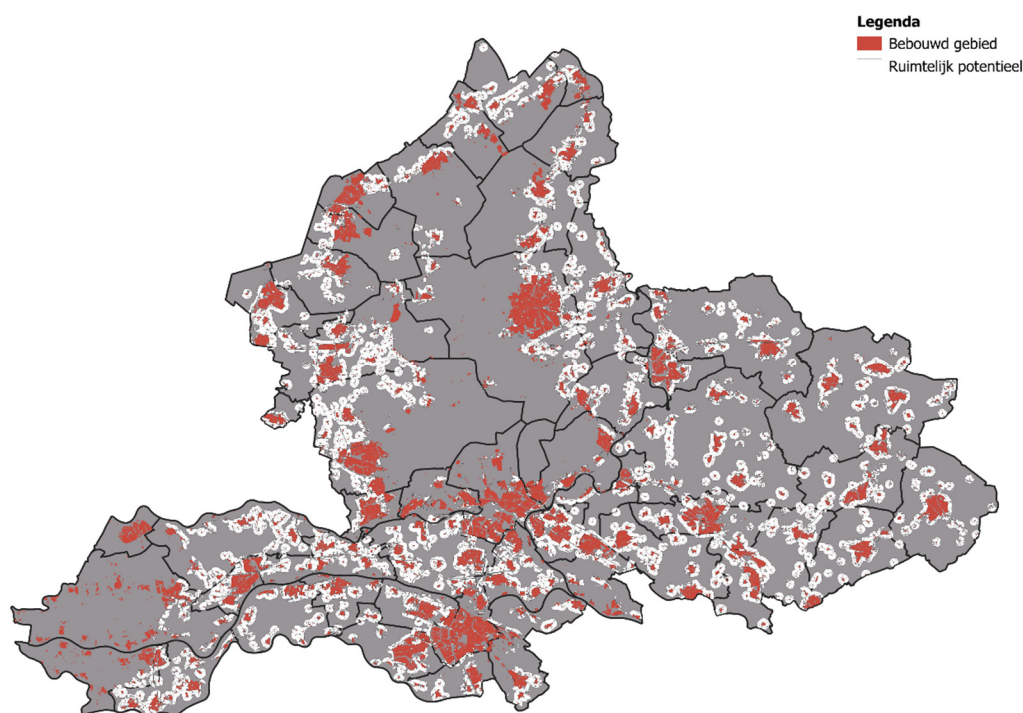
Ook in afgelopen jaren weinig op kleine woonlocaties gebouwd

In de afgelopen periode 2021–2024 was in Gelderland de inzet op kleine woningbouwprojecten (tussen 10 en 50 woningen) zeer beperkt. Volgens de verleende vergunningen gaat het om gemiddeld 900 woningen per jaar (circa 10% van alle vergunningen). Dit beeld wordt bevestigd door de vergunningverlening in eerdere jaren: het aantal woningen dat in kleine projecten werd gerealiseerd was zeer beperkt. De meeste kleine projecten werden gerealiseerd in Foodvalley (44 projecten), samen goed voor 1.331 woningen. In de Groene Metropoolregio gaat het om 36 projecten met 980 woningen, in de Stedendriehoek om 20 projecten met 516 woningen. In Rivierenland waren er 15 projecten met 352 woningen en in Noord-Veluwe 12 projecten met 305 woningen. De Achterhoek had 9 projecten met 155 woningen.

2.3 Bruto ruimtelijk potentieel aan kleine groene woonlocaties

De eerste twee stappen beschreven in paragraaf 2.1 resulteren in het ruimtelijk potentieel. Aangezien dit het ruimtelijk potentieel betreft voordat de praktijkverkenning heeft plaatsgevonden, wordt hiermee het 'bruto ruimtelijk potentieel' bedoeld. Dit bruto ruimtelijk potentieel is weergegeven in figuur 2.3 door middel van de witte geselecteerde gebieden.

Figuur 2.3 Bruto ruimtelijk potentieel voor kleine groene locaties in Gelderland



Bron: EIB

Bruto ruimtelijk potentieel: 98.000 hectare

Het bruto ruimtelijk potentieel aan kleine groene woonlocaties beslaat in totaal 98.000 hectare (tabel 2.6). Uitgaande dat 50% hiervan voor woningbouw wordt benut met een dichtheid van 15 woningen per hectare, zou in heel Gelderland potentieel 723.000 woningen op deze kleine groene locaties kunnen worden gerealiseerd. Niet dit gehele potentieel is beschikbaar om snel te ontwikkelen, waardoor het feitelijk potentieel substantieel lager kan liggen.

Tabel 2.6 Potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties op basis van ruimtelijke criteria in Gelderland, in hectare per woonregio

	Totale Oppervlak	Landbouw	Potentieel KLW
Achterhoek	111.000	84.000	24.000
Stedendriehoek	105.000	49.000	17.000
Foodvalley	61.000	26.000	13.000
Groene metropoolregio	107.000	49.000	21.000
Noord-Veluwe	54.000	18.000	8.000
Rivierenland	76.000	51.000	15.000
Totaal Gelderland	514.000	277.000	98.000

Bron: CBS, EIB

2.3.1 Achterhoek

De woonregio Achterhoek bestaat uit 7 gemeenten met een totale oppervlakte van ruim 111.000 hectare (tabel 2.7). De regio kenmerkt zich als een sterk landelijk gebied: driekwart van het oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. Het bebouwde gebied (woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen) beslaat ruim 7.000 hectare ofwel 6,3% van de totale oppervlakte. De gemeenten Berkelland en Bronckhorst hebben in verhouding tot de woningvoorraad de meeste landbouwgrond. Gemeente Doetinchem geldt als het meeste stedelijk gebied binnen de regio met de meeste woningen en het kleinste oppervlakte landbouwgebied.

Tabel 2.7 Woonregio Achterhoek in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woningvoorraad
Aalten	9.700	7.800	80%	12.200
Berkelland	26.000	20.500	79%	19.900
Bronckhorst	28.700	21.800	76%	16.500
Doetinchem	8.000	4.800	60%	27.200
Oost Gelre	11.000	8.700	79%	13.300
Oude IJsselstreek	13.800	11.000	80%	17.800
Winterswijk	13.900	9.700	70%	13.500
Totaal Achterhoek	111.100	84.200	76%	120.300

Bron: CBS, EIB

Ruimtelijke kenmerken

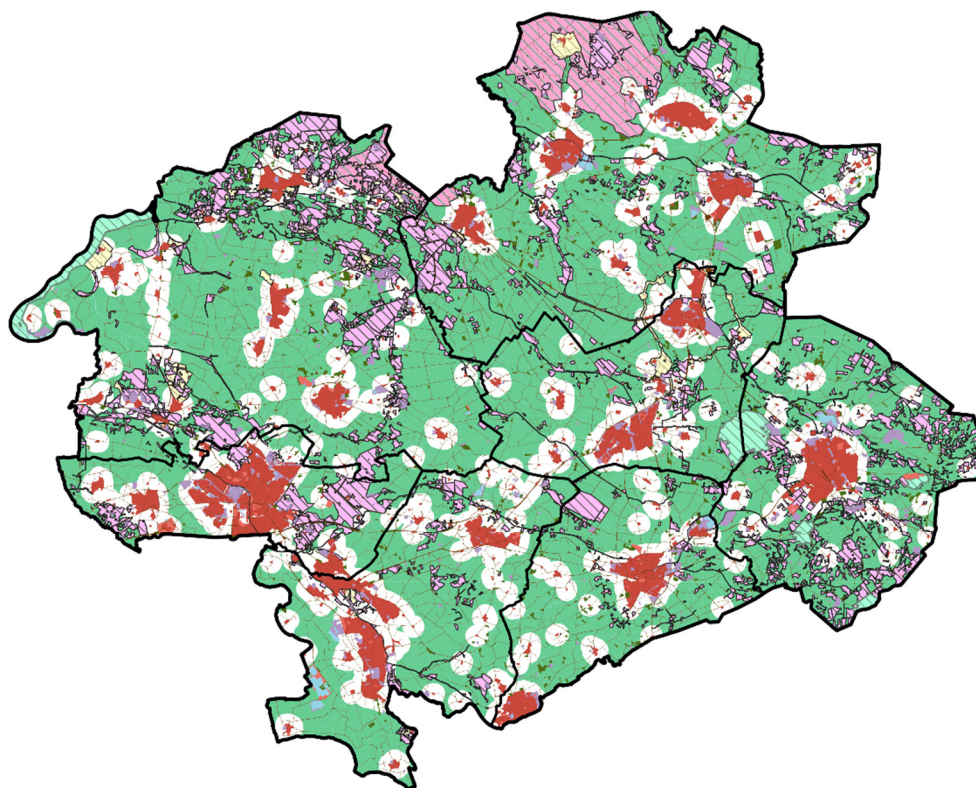
In figuur 2.4 is het ruimtegebruik van de Achterhoek en het ruimtelijk potentieel van kleine groene woonlocaties weergegeven.¹⁵ De woonregio bestaat uit twee matig stedelijke gemeenten, vier weinig stedelijke gemeenten en één niet-stedelijke gemeente.¹⁶ De grootste bebouwingskernen zijn Aalten, Eibergen, Zelhem, Doetinchem, Lichtvoorde, Ulft en Winterswijk. De regio wordt ontsloten door de A18 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse kleine natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. De gele gebieden in de figuur duiden op stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. De lichtgroene gebieden geven de Natura 2000-gebieden weer. Rond de kwetsbare Natura 2000-gebieden in Winterswijk heeft de provincie net als rond de Veluwe een stikstofzone van 500 meter ingesteld, waarvoor de provincie voorlopig geen natuurvergunningen verstrekt. De gemeente Berkelland kent relatief de meeste beschermde natuurgebieden en gemeente Bronckhorst het minst.

¹⁵ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

¹⁶ Op basis van de definitie van het CBS over de mate van stedelijkheid, die vijf categorieën onderscheidt.

Figuur 2.4 Ruimtegebruik en zoekgebied Achterhoek



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Rondom de kernen is relatief veel ruimte voor kleinschalige woningbouw. In het gebied rond de dorpen Vorden, Hummelo en Laag-Keppel in Bronckhorst en Doetinchem worden de mogelijkheden begrensd door beschermde, stilte- en open waardevolle gebieden. Van het totale agrarische terrein in de Achterhoek voldoet een derde deel aan de gehanteerde criteria voor een kleinschalige woonlocatie. Het totale potentieel bedraagt bijna 24.000 hectare (tabel 2.8). Het potentieel is in gemeente Bronckhorst het grootst en in gemeente Doetinchem heeft het laagst.

Planaanbod in de regio

In de Achterhoek is het planaanbod uit de woondeals tot 2030 relatief het laagst van alle Gelderse woonregio's. Als de opgave uit de woondeals volledig wordt gerealiseerd, neemt de woningvoorraad in de regio met 9% toe. Het planaanbod bestaat voor 46% uit woningen binnen bestaand bebouwd gebied en voor 54% buiten het BBG. Doetinchem vormt hierop de uitzondering door driekwart van de opgave binnen de bestaande bebouwing te realiseren. In de Achterhoek worden al relatief veel woningen in kleinere projecten buiten het BBG gebouwd. Ruim 20% van de woningen op uitleglocaties wordt specifiek gerealiseerd in projecten van minder dan 100 woningen. In de meeste gemeenten uit de Achterhoek is een relatief groot deel van het planaanbod al op kleinere locaties gepland. In de Oude IJsselstreek, Doetinchem en Winterswijk worden de mogelijkheden op kleine groene woonlocaties niet of beperkt benut.

Tabel 2.8 Ruimtelijk potentieel Achterhoek, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Aalten	2.400	31%
Berkelland	4.200	20%
Bronckhorst	5.600	26%
Doetinchem	2.200	46%
Oost Gelre	2.700	31%
Oude IJsselstreek	4.400	40%
Winterswijk	2.400	25%
Totaal Achterhoek	23.800	31%

Bron: EIB

2.3.2 Stedendriehoek

De woonregio Stedendriehoek bestaat uit 7 gemeenten met in totaal een oppervlakte van ruim 100.000 hectare (tabel 2.9). Bijna de helft hiervan bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Apeldoorn is in oppervlakte het grootst, maar heeft relatief weinig landbouw. De meeste ruimte wordt hier ingenomen door het natuurgebied de Veluwe. Gemeente Zutphen heeft het kleinste oppervlak, maar wel relatief de meeste woningen. De gemeenten Lochem, Voorst en Brummen hebben relatief veel landbouwgrond.

Van het totale oppervlakte van de regio is ruim 8.500 hectare bebouwd (8%). De totale woningvoorraad bestaat uit bijna 160.000 woningen, waarvan bijna de helft in Apeldoorn. Daarmee heeft de gemeente Apeldoorn een relatief hoog aandeel bebouwde grond (12%).

Tabel 2.9 Woonregio Stedendriehoek in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woningvoorraad
Apeldoorn	34.100	7.600	22%	75.700
Brummen	8.500	5.200	61%	9.800
Epe	15.700	6.200	39%	14.900
Heerde	8.000	3.700	46%	8.200
Lochem	21.600	15.400	71%	15.600
Voorst	12.700	9.500	75%	10.800
Zutphen	4.300	1.700	40%	23.600
Totaal Stedendriehoek	104.900	49.300	47%	158.600

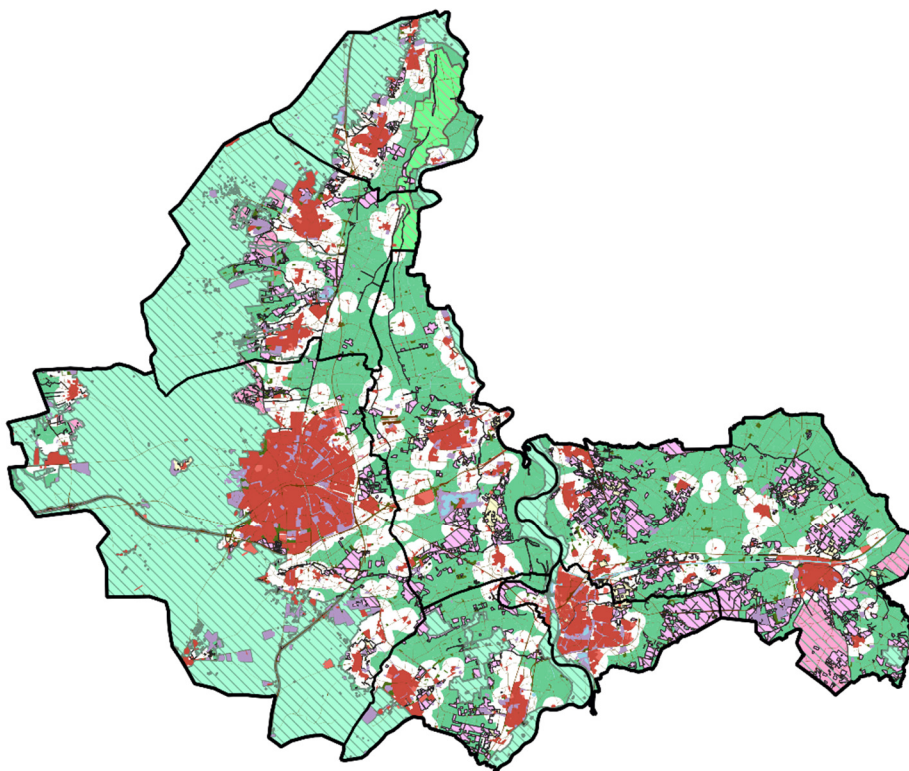
Bron: CBS, EIB

Ruimtelijke kenmerken

In figuur 2.5 is het ruimtegebruik van woonregio Stedendriehoek weergegeven.¹⁷ De regio bestaat uit vier sterk stedelijke gemeenten, zeven weinig stedelijke gemeenten en één matig stedelijke gemeente. Er is geen niet-stedelijke gemeente binnen de regio. De gemeenten met de grootste bebouwingskernen zijn Apeldoorn, Eerbeek, Epe, Heerde, Lochem, Twello en Zutphen. De regio wordt ontsloten door de A1, A50 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse kleine natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. Het Natura 2000-gebied de Veluwe ligt aan de westkant van de regio en spreidt zich uit over de gemeenten Apeldoorn, Epe, Heerde en Brummen. Verder zijn er meerdere kleine natuurgebieden tussen de bebouwde gebieden. Van de totale landbouwgrond varieert de hoeveelheid Natura 2000-gebieden en andere beschermde natuurgebieden die hier onder valt. De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Tussen Zutphen en de Hoven loopt het Natura 2000-gebied Rijntakken, dat zich uitstrekt langs de gehele westkant van Zutphen. Aan de zuidkant van Lochem bevindt zich een beschermd, stilte en open waardevol gebied. In gemeente Brummen liggen de Natura 2000-gebieden Veluwe, Rijntakken en Landgoederen Brummen rondom de twee kernen. De volledige westkant van Apeldoorn wordt ingenomen door de Veluwe. Deze regio heeft een relatief groot aandeel beschermde natuurgebieden en een beperkter landbouwoppervlak, wat het bruto potentieel van kleine groene woonlocaties flink beperkt.

Figuur 2.5 Ruimtegebruik en zoekgebied Stedendriehoek



Bron: EIB

¹⁷ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied in de Stedendriehoek voldoet een derde deel aan de criteria van een kleine groene woonlocatie (tabel 2.10). Het totale bruto potentieel bedraagt 17.000 hectare, waarvan het grootste deel in Apeldoorn ligt. Zutphen heeft het laagste potentieel. In Apeldoorn voldoet de helft van het landbouwgebied aan de criteria van een kleine groene woonlocatie. Bij Lochem is dit met 22% het laagst, maar het landbouwgebied is hier veel groter.

Tabel 2.10 Ruimtelijk potentieel Stedendriehoek, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Apeldoorn	4.100	54%
Brummen	1.700	33%
Epe	2.200	36%
Heerde	1.200	33%
Lochem	3.400	22%
Voorst	3.700	38%
Zutphen	700	39%
Totaal Stedendriehoek	17.000	34%

Bron: EIB

Planaanbod in de regio

De Stedendriehoek heeft plannen voor 19.000 woningen in de regionale woondeal opgenomen. Als deze plannen volledig worden gerealiseerd dan neemt de woningvoorraad in de regio met 12% toe. Van alle woningen in het planaanbod wordt 45% op locaties buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) gerealiseerd. Vooral de landelijke gemeenten binnen de regio, zoals Brummen, Epe, Heerde en Lochem, realiseren het planaanbod op uitleglocaties. In de stedelijke gemeenten van de regio, zoals Apeldoorn en Zutphen, wordt het grootste deel van de opgave daarentegen op locaties binnen het BBG gebouwd. In de Stedendriehoek wordt al relatief veel op kleinere locaties gebouwd. 25% van de woningbouw buiten het BBG wordt binnen projecten kleiner dan 100 woningen gerealiseerd. Met uitzondering van Zutphen plannen alle gemeenten in deze regio relatief veel woningen in projecten met minder dan 100 woningen.

2.3.3 Foodvalley

De woonregio Foodvalley heeft een oppervlakte van ruim 60.000 hectare, verdeeld over 5 gemeenten (tabel 2.11). Iets minder dan de helft van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Ede is met een oppervlakte van 32.000 hectare het grootst. Daarentegen is de gemeente Scherpenzeel het kleinst met een oppervlakte van 1.400 hectare. Het aandeel landbouwgrond is het grootst in Nijkerk en Scherpenzeel met 65%, in Barneveld is 52% van de oppervlakte landbouwgrond.

Tabel 2.11 Woonregio Foodvalley in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning- voorraad
Barneveld	17.700	9.100	51%	24.100
Ede	31.900	10.200	32%	52.400
Nijkerk	7.200	4.700	65%	18.300
Scherpenzeel	1.400	900	64%	4.200
Wageningen	3.200	1.100	34%	18.900
Totaal Foodvalley	61.400	26.000	42%	118.000

Bron: CBS, EIB

In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 6.200 hectare ofwel 10% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan 118.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in Ede staat. De gemeenten Ede en Wageningen hebben relatief weinig landbouwgebied. Wageningen heeft verreweg de meeste woningen per eenheid oppervlakte.

Ruimtelijke kenmerken

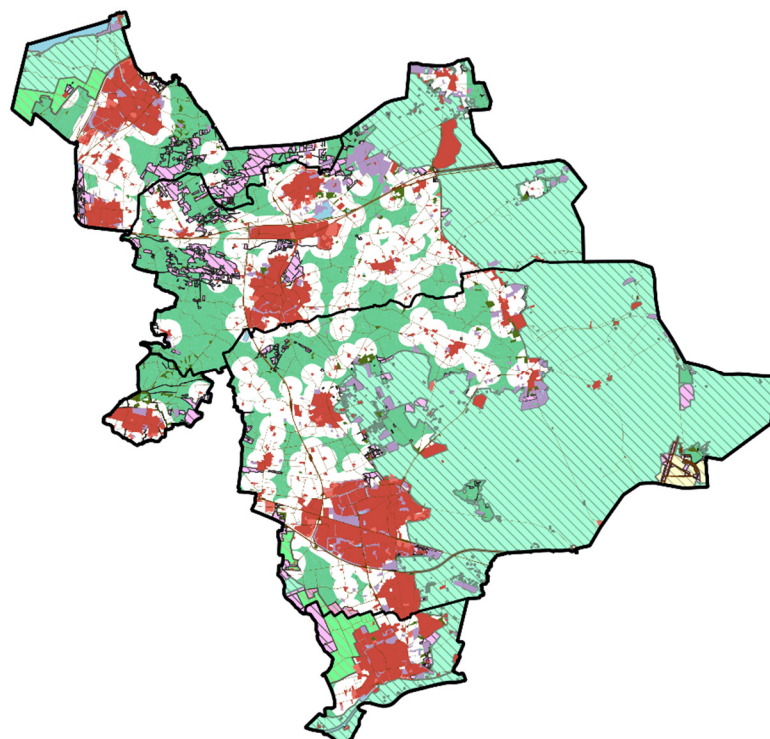
In figuur 2.6 is het ruimtegebruik van woonregio Foodvalley weergegeven.¹⁸ De regio bestaat uit twee sterk stedelijke gemeenten, twee weinig stedelijke gemeenten en één matig stedelijke gemeente. Er zijn geen niet-stedelijke gemeenten binnen de regio. De regio wordt ontsloten door de A1, A12, A28, A30 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. Aan de oostkant van de regio ligt het Natura 2000-gebied de Veluwe. De Veluwe bevindt zich in gemeente Barneveld, Ede en Wageningen, waarbij het grootste gedeelte geconcentreerd is in de gemeente Ede. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen. Verder zijn er meerdere kleine natuurgebieden tussen de bebouwde gebieden.

De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Foodvalley heeft een relatief groot aandeel beschermde natuurgebieden en een beperkt landbouwoppervlak, wat het potentieel voor kleine groene woonlocaties beperkt. Wageningen is volledig omringd door de Natura 2000-gebieden Rijntaken en de Veluwe, stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Bijna 60% van de landbouwgrond in Wageningen betreft een beschermd gebied en valt daardoor buiten het potentieel. Bennekom en Ede grenzen beide met de oostkant direct aan de Veluwe. Ede heeft relatief veel beschermd gebied, maar dit is voor een groot deel geen landbouwgrond. Nijkerk grenst met de westkant aan zowel het Natura 2000-gebied Arkemheen als aan stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen.

¹⁸ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Figuur 2.6 Ruimtegebruik en zoekgebied Foodvalley



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied blijft in Foodvalley de helft over dat aan de gehanteerde criteria van een kleinschalige groene woonlocatie voldoet (tabel 2.12).

Tabel 2.12 Ruimtelijk potentieel Foodvalley, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Barneveld	4.900	54%
Ede	5.500	54%
Nijkerk	1.700	35%
Scherpenzeel	300	36%
Wageningen	700	59%
Totaal Foodvalley	13.100	50%

Bron: EIB

Het totale potentieel bedraagt ruim 13.000 hectare, waarvan het meeste potentieel ligt in Ede en Barneveld. Scherpenzeel heeft het laagste potentieel met ruim 300 hectare. In Wageningen beslaat 59% van het potentieel het landbouwgebied. In Nijkerk is dit met 35% het laagst.

Planaanbod in de regio

Foodvalley heeft ten opzichte van de regionale woningvoorraad het grootste planaanbod in haar woondeals verankerd. Bij het behalen van de woningbouwdoelstelling, neemt de voorraad in de regio met 17% toe. Hiermee bouwt de regio niet alleen voor de regionale behoefte, maar ook voor de potentiële instroom. Bovendien heeft Foodvalley 78% van de opgave buiten het BBG gepland. Met uitzondering van Wageningen, bouwen gemeenten in de regio meer woningen buiten het bestaand bebouwd gebied dan de Gelderse gemeenten buiten deze regio. Wel worden in Foodvalley relatief weinig woningen gerealiseerd op kleinschalige locaties aan de randen van steden en dorpen. Maar liefst 98% van de woningen buiten het BBG wordt gerealiseerd in projecten van meer dan 100 woningen. Alle gemeenten in Foodvalley focussen dus op enkele grote (sleutel)projecten om hun doelstelling te halen.

2.3.4 Groene metropoolregio

De Groene metropoolregio heeft een oppervlakte van ruim 100.000 hectare, verdeeld over 17 gemeenten (tabel 2.13). Ongeveer de helft van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Overbetuwe, Arnhem, Montferland en Zevenaar zijn samen goed voor 40% van de oppervlakte. De gemeente Westervoort is duidelijk het kleinst met een oppervlakte van 784 hectare. Het aandeel landbouwgrond is het grootst in Overbetuwe en Montferland met bijna 70%, in Rozendaal is slechts 1% van de oppervlakte landbouwgrond.

Tabel 2.13 Woonregio Groene metropoolregio in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning-voorraad
Arnhem	10.200	1.200	12%	80.700
Berg en Dal	9.300	4.400	47%	16.300
Beuningen	4.700	2.700	57%	11.500
Doesburg	1.300	700	54%	5.400
Druten	4.200	2.500	60%	8.500
Duiven	3.500	2.200	63%	10.900
Heumen	4.200	2.100	50%	7.400
Lingewaard	6.900	3.800	55%	20.400
Montferland	10.700	7.200	67%	16.400
Nijmegen	5.800	600	10%	86.400
Overbetuwe	11.500	7.900	69%	20.600
Renkum	4.700	1.000	21%	15.100
Rheden	8.400	2.200	26%	21.300
Rozendaal	2.800	0	0%	700
Westervoort	800	300	38%	6.800
Wijchen	7.000	4.100	59%	18.500
Zevenaar	10.600	6.100	58%	20.700
Totaal Groene metropool	106.600	49.100	46%	367.600

Bron: CBS, EIB

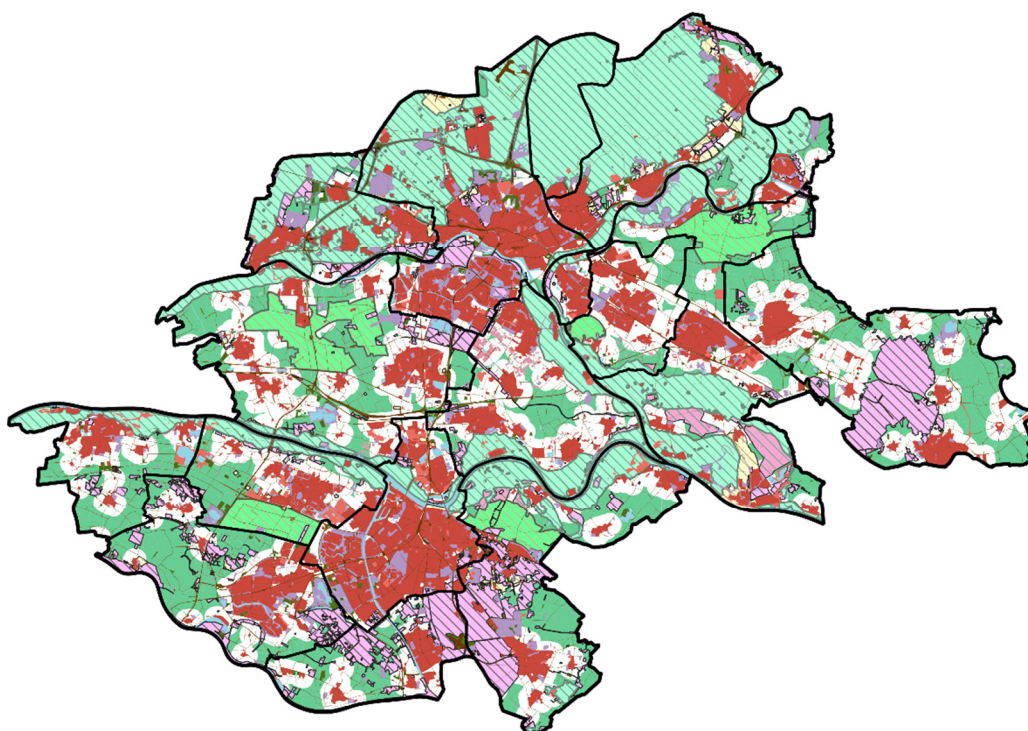
In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 14.100 hectare, wat neerkomt op 13% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en

andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan bijna 368.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in Arnhem en Nijmegen staat. Dit zijn ook de gemeenten met een relatief het kleinste landbouwgebied. In gemeente Nijmegen is meer dan de helft van het totale oppervlakte bebouwd, in Arnhem ruim een kwart.

Ruimtelijke kenmerken

In figuur 2.7 is het ruimtegebruik van de Groene metropoolregio weergegeven.¹⁹ De regio bestaat uit twee sterk stedelijke gemeenten, negen weinig stedelijke gemeenten en zes matig stedelijke gemeente. Er zijn geen niet-stedelijke gemeenten binnen de regio. Een aantal van de grote bebouwingskernen zijn Arnhem, Nijmegen, Zevenaar, Wijchen en Rheden. De regio wordt ontsloten door de A12, A15, A50 en meerdere snel- en autowegen.

Figuur 2.7 Ruimtegebruik en zoekgebied Groene metropoolregio



Bron: EIB

In de regio zijn diverse kleine natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. De Noordkant van de regio is het Natura 2000-gebied de Veluwe. De Veluwe bevindt zich in gemeente Renkum, Arnhem, Rozendaal en Rheden. Daarnaast bevindt het Natura 2000-gebied Rijntakken zich in de regio. Deze loopt voornamelijk langs de rivieren die door het hele gebied stromen. Verder zijn er verspreid over de regio meerdere stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen, die tussen de bebouwde gebieden liggen.

Van de totale landbouwgrond is een deel beschermd natuurgebied of landschap. Het aandeel varieert per gemeente. De gemeenten met het grootste aandeel beschermd landbouwgebied zijn

¹⁹ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Overbetuwe (1.800 hectare, 23%), Rheden (1.300 hectare, 63%) en Zevenaar (3.200 hectare, 53%). Ook in Arnhem is de helft van het landbouwgebied beschermd, maar dit betreft een relatief laag aantal hectares (600). De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Arnhem is volledig omringd door Natura 2000-gebieden, stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Ook in de omgeving van Nijmegen laten de natuur en landschappen weinig ruimte over voor bebouwing. Daarnaast bieden de steden en dorpen langs de rivier aan die zijde eveneens beperkte mogelijkheden voor uitbreiding. Dit geldt onder andere voor Huissen, Druten, Lent, Bemmelen en Oosterhout.

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied voldoet in de Groene metropoolregio 43% aan de gehanteerde criteria voor een kleinschalige groene woonlocatie (tabel 2.14). Het totale potentieel bedraagt ruim 21.000 hectare, waarvan het meeste in Overbetuwe en Montferland ligt. Rozendaal heeft met circa 10 hectare het laagste potentieel. In Nijmegen beslaat 82% van het potentieel het landbouwgebied. Bij Rheden is dit met 22% het laagst.

Tabel 2.14 Ruimtelijk potentieel Groene metropoolregio, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Arnhem	500	39%
Berg en Dal	1.500	35%
Beuningen	1.200	45%
Doesburg	200	33%
Druten	1.100	43%
Duiven	1.300	58%
Heumen	1.100	50%
Lingewaard	2.100	56%
Montferland	3.300	46%
Nijmegen	500	82%
Overbetuwe	4.100	51%
Renkum	400	36%
Rheden	500	22%
Rozendaal	0	-
Westervoort	200	53%
Wijchen	1.600	38%
Zevenaar	1.800	29%
Totaal Groene metropool	21.200	43%

Bron: EIB

Planaanbod in de regio

De Groene metropoolregio heeft bijna 40.000 woningen in haar regionale woondeal opgenomen. Als deze opgave geheel wordt gerealiseerd, dan neemt de woningvoorraad met ongeveer 11% toe. De opgave wordt voor vrijwel de helft binnen en voor de andere helft buiten het BBG gerealiseerd. Hierbij bestaan grote verschillen tussen gemeenten binnen de regio. Zo bouwen Arnhem, Heumen en Rheden het grootste deel van het planaanbod op locaties binnen de bestaande bebouwing, terwijl Beuningen, Doesburg, Wijchen en Westervoort veruit het

grootste deel van de woningen buiten het BBG hebben gepland. De Groene Metropoolregio realiseert maar een beperkt deel van de opgave op kleine groene woonlocaties. Zo wordt slechts 9% van de woningen buiten het BBG in projecten van minder dan 100 woningen gebouwd. Alleen in enkele landelijke tot matig stedelijke gemeenten, zoals Berg en Dal, Doesburg, Rheden en Zevenaar, wordt een aanzienlijk deel van de opgave in projecten met minder dan 100 woningen gepland.

2.3.5 Noord-Veluwe

De woonregio Noord-Veluwe heeft een oppervlakte van ruim 54.000 hectare, verdeeld over 7 gemeenten (tabel 2.15). Ongeveer een derde van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Nunspeet is de grootste gemeente met 13.000 hectare, de gemeente Hattem is het kleinst met een oppervlakte van 2.400 hectare. Het aandeel landbouwgrond is in Oldebroek en Putten relatief met de helft van het totale oppervlakte het grootst van alle gemeenten. In Harderwijk is dit aandeel veel lager.

In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 4.600 hectare, wat neerkomt op 9% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan 80.500 woningen, waarvan een kwart in Harderwijk staat. De grootste gemeente Nunspeet heeft relatief weinig landbouwgrond en ook een relatief kleine woningvoorraad.

Tabel 2.15 Woonregio Noord-Veluwe in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning-voorraad
Elburg	6.600	2.700	41%	9.800
Ermelo	8.700	1.900	22%	11.900
Harderwijk	4.800	800	17%	21.800
Hattem	2.400	1.200	50%	5.500
Nunspeet	13.000	2.600	20%	11.700
Oldebroek	9.900	5.600	57%	9.700
Putten	8.800	4.500	51%	10.300
Totaal Noord-Veluwe	54.200	19.300	36%	80.600
Bron: CBS, EIB				

Ruimtelijke kenmerken

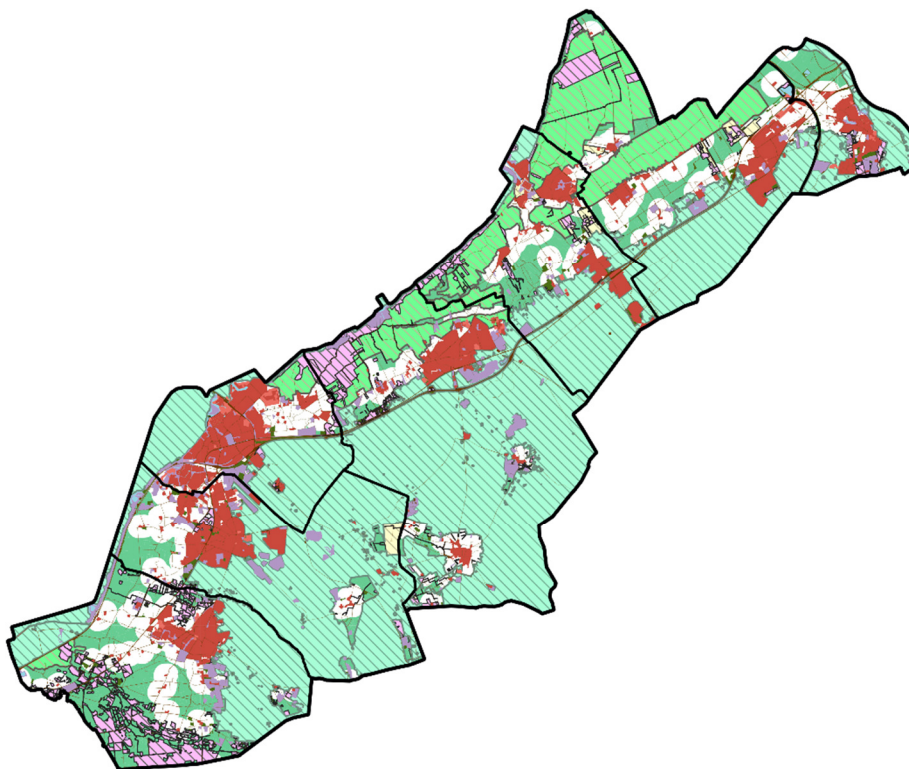
In figuur 2.8 is het ruimtegebruik van Noord-Veluwe weergegeven.²⁰ De regio bestaat uit één sterk stedelijke gemeenten en zes weinig stedelijke gemeenten. De grootste bebouwingskern per gemeente is Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De regio wordt ontsloten door de A28 en meerdere autowegen.

De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen door het grote hoeveel natuur en landschappen allen in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. De zuidoostkant van de regio is het Natura 2000-gebied de Veluwe, dat zich uitstrekt over alle zeven gemeenten van de woonregio. Ook de noordwestkant van de regio grenst aan natuur en landschappen, waaronder het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Van de totale landbouwgrond is 60% een beschermd natuurgebied of landschap en valt daarmee buiten het zoekgebied

²⁰ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

voor een kleine groene woonlocatie. In de gemeente Oldebroek is bijna 60% van het landbouwgebied beschermd. In de gemeenten Elburg en Nunspeet is dit de helft.

Figuur 2.8 Ruimtegebruik en zoekgebied Noord-Veluwe



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied voldoet in Noord-Veluwe 40% aan de criteria van een kleine groene woonlocatie (tabel 2.16). Het totale potentieel bedraagt ruim 8.000 hectare, waarvan het meeste potentieel ligt in Putten en Oldebroek. Hattem heeft met bijna 400 hectare het laagste potentieel. In Elburg geldt het gehele landbouwgebied als potentieel voor kleine groene woonlocaties. Bij Harderwijk gaat het om meer dan 80% van het totale landbouwgebied.

Tabel 2.16 Ruimtelijk potentieel Noord-Veluwe, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Elburg	1.200	100%
Ermelo	900	47%
Harderwijk	600	81%
Hatterum	400	33%
Nunspeet	1.300	49%
Oldebroek	2.000	37%
Putten	1.700	37%
Totaal Noord-Veluwe	8.100	46%

Bron: EIB

Planaanbod in de regio

De Noord-Veluwe heeft relatief veel woningen opgenomen in haar regionale woondeal. De woningvoorraad zal bij het halen van de woningbouwdoelstelling met 18% het sterkst van alle Gelderse regio's groeien. De regio realiseert met een aandeel van 37% een beperkt deel van deze opgave buiten het bestaand bebouwd gebied, veel minder dan in de andere Gelderse regio's. De gemeenten Ermelo, Harderwijk, Hatterum en Putten plannen het grootste deel van de opgave op locaties binnen het BBG, terwijl Elburg, Nunspeet en Oldebroek meer op locaties buiten het BBG willen realiseren. Verder valt op dat een beperkt deel (6%) van het planaanbod in Noord-Veluwe in kleinere projecten wordt gerealiseerd. Alleen Elburg wil de plannen voor buiten het BBG volledig met projecten van minder dan 100 woningen realiseren.

2.3.6 Rivierenland

De woonregio Rivierenland heeft een oppervlakte van bijna 76.000 hectare, verdeeld over 8 gemeenten (tabel 2.17). Ongeveer twee derde van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente West-Betuwe is de grootste gemeente met bijna 23.000 hectare, de gemeente Culemborg en Tiel zijn het kleinst met een oppervlakte van onder de 4.000 hectare. Het aandeel landbouwgrond is met bijna 80% het grootst in Buren en het laagst in Tiel en Culemborg met de helft van het totale oppervlakte.

In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 6.800 hectare, wat neerkomt op 9% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan 105.000 woningen, waarvan een vijfde in West-Betuwe staat. De gemeenten Buren en West-Betuwe hebben de meeste landbouwgrond. Tiel heeft relatief de meeste woningen per eenheid oppervlakte in de regio.

Tabel 2.17 Woonregio Rivierenland in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning- voorraad
Buren	14.300	11.200	78%	11.200
Culemborg	3.100	1.600	52%	13.300
Maasdriel	7.500	4.700	63%	10.500
Neder-Betuwe	6.700	4.600	69%	9.300
Tiel	3.600	1.700	47%	18.700
West Betuwe	22.900	16.000	70%	21.600
West Maas en Waal	8.500	5.900	69%	8.700
Zaltbommel	8.900	5.100	57%	12.200
Totaal Rivierenland	75.600	50.700	67%	105.400

Bron: CBS, EIB

Ruimtelijke kenmerken

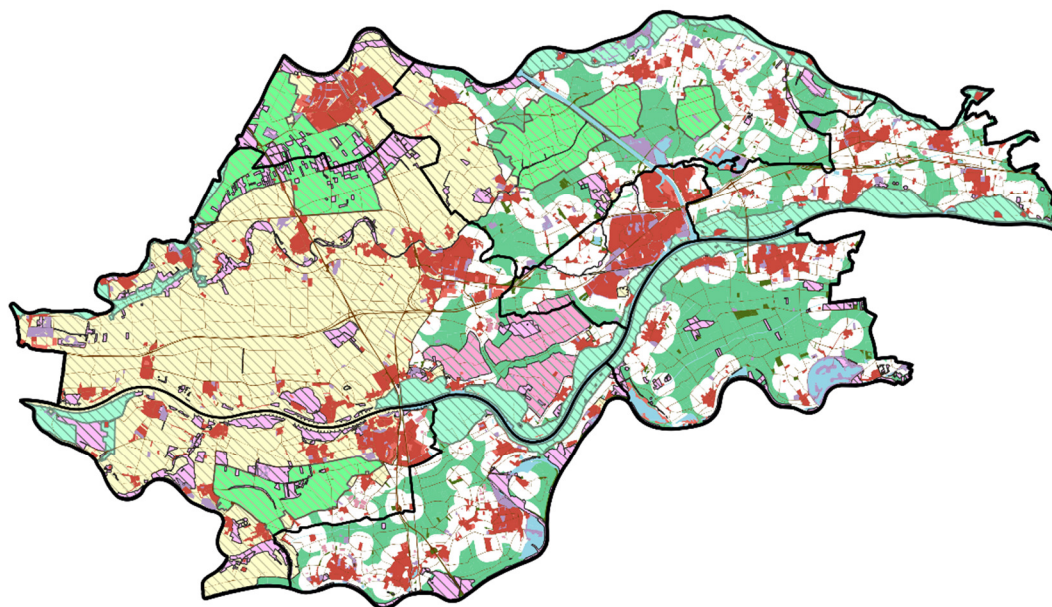
In figuur 2.9 is het ruimtegebruik van Rivierenland weergegeven.²¹ De regio bestaat uit één sterk stedelijke gemeenten, één weinig stedelijke gemeenten en één matig stedelijke gemeente. Er zijn vijf niet-stedelijke gemeenten binnen de regio. De grootste bebouwingskern per gemeente is Lienden, Culemborg, Kerkdriel, Kesteren, Tiel, Geldermalsen, Beneden-Leeuwen en Zaltbommel. De regio wordt ontsloten door de A2, A15 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. Door de gehele regio loopt de Waal, met langs de rivier het Natura 2000-gebied Rijntakken. Aan de westkant van de regio bevinden zich daarnaast meerdere stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Een deel van de gebieden betreft landbouwgebied en valt daarmee buiten het zoekgebied van een kleine groene woonlocaties.

De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Culemborg is volledig omringd door stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen, waarbij het totale landbouwgebied geheel onder deze beschermde gebieden valt. Daarnaast bevinden zich in de gemeenten West Betuwe en Zaltbommel meerdere kleine dorpen die eveneens volledig omgeven zijn door deze beschermde gebieden. In de gemeente West Betuwe is bijna 90% van het landbouwgebied beschermd en in Zaltbommel bijna 85%. Zaltbommel en Geldermalsen grenzen aan de westkant aan stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Verder liggen Tiel en Beneden-Leeuwen beide met één zijde aan het Natura 2000-gebied Rijntaken.

²¹ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Figuur 2.9 Ruimtegebruik en zoekgebied Rivierenland



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied in Rivierenland voldoet 29% aan de gehanteerde criteria voor een kleine groene woonlocatie (tabel 2.18). Het totale potentieel bedraagt bijna 15.000 hectare, waarvan het meeste potentieel in Buren ligt. Culemborg biedt van alle Gelderse gemeenten als enige geen potentieel.

Planaanbod in de regio

Rivierenland heeft ruim 15.000 woningen opgenomen in haar regionale woondeal. Hiermee neemt de woningvoorraad binnen de regio met 15% toe als de gehele opgave voor 2030 wordt gerealiseerd. Rivierland realiseert het grootste deel van de opgave buiten het BBG. Vooral in Buren, Maasdriel, Neder-Betuwe en Zaltbommel wordt het overgrote deel (meer dan 90%) van de woningen buiten het bestaand bebouwd gebied gepland. In Culemborg en West-Betuwe worden meer woningen binnen het BBG gepland. Ook in Rivierenland gaat het buiten het BBG vooral om grote projecten. Bij slechts 14% van de woningen van het planaanbod buiten het BBG gaat het om projecten van minder dan 100 woningen.

Tabel 2.18 Ruimtelijk potentieel Rivierenland, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Buren	4.100	36%
Culemborg	0	-
Maasdriel	2.800	59%
Neder-Betuwe	2.600	57%
Tiel	1.200	70%
West Betuwe	1.100	7%
West Maas en Waal	2.400	40%
Zaltbommel	700	13%
Totaal Rivierenland	14.800	29%

Bron: EIB

3 Potentieel woningaanbod na praktijkverkenning

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de resultaten uit de praktijkverkenning. In de eerste paragraaf wordt de selectieprocedure voor de gesprekken met gemeenten beschreven. Vervolgens wordt op basis van de gevoerde gesprekken het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties voor alle Gelderse gemeenten beschreven. Hierbij zijn ook de belangrijkste belemmeringen voor het snel ontwikkelen op kleine groene woonlocaties verkend.

3.1 Praktijkverkenning

In het kader van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met verschillende gemeenten om het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties in de provincie Gelderland te bepalen. Alle 51 Gelderse gemeenten hebben een uitnodiging ontvangen om in gesprek te gaan over de mogelijkheden en belemmeringen die zich voordoen bij het bouwen op kleine groene woonlocaties. In dit onderzoek is gestreefd naar een evenwichtige selectie van gemeenten. Naast voldoende regionale dekking is hierbij met name gekeken naar:

- gemeenten met veel/weinig ruimtelijk potentieel;
- gemeenten met een grote/kleine opgave vanuit de woondeals;
- gemeenten met stedelijke/landelijke kenmerken;
- mix van gemeenten uit verschillende woondealregio's.

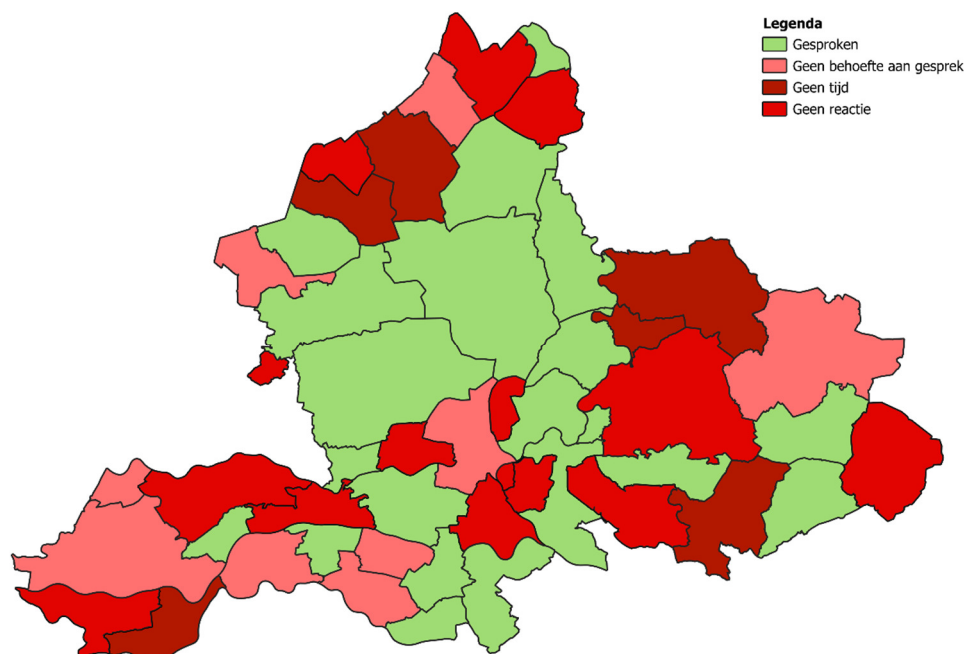
Uiteindelijk hebben gesprekken plaatsgevonden met 21 Gelderse gemeenten. De gesprekken hebben in de meeste gevallen plaatsgevonden met de verantwoordelijke wethouders voor wonen en/of ruimtelijke ordening en met de hierbij betrokken beleidsambtenaren. Voorafgaand aan de gesprekken hebben wethouders en beleidsambtenaren kaartbeelden van hun gemeente ontvangen waarop het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties in kaart was gebracht. Tijdens de gesprekken zijn deze kaartbeelden besproken om kansrijke locaties te identificeren en belemmeringen voor andere specifieke locaties te bespreken. Naast de geselecteerde gemeenten nemen de gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek deel aan de pilot 'Straatje erbij' van de provincie Gelderland.²² Omdat zij al deelnamen aan de pilot, hebben zij ervoor gekozen om niet aan dit onderzoek deel te nemen.²³

De gemeenten die gesproken zijn betreffen: Aalten, Apeldoorn, Barneveld, Berg en Dal, Brummen, Doesburg, Doetinchem, Druten, Ede, Epe, Hattem, Heumen, Nijmegen, Oost Gelre, Overbetuwe, Putten, Rheden, Tiel, Voorst, Wageningen en Zevenaar. De andere gemeenten deden om verschillende redenen niet mee aan het onderzoek (figuur 3.1). Negen gemeenten gaven aan geen belang te hebben bij het onderzoek, omdat zij al over voldoende woningbouwlocaties beschikten of geen uitbreidingsruimte meer hadden. Zes gemeenten gaven als reden over te weinig tijd te beschikken om mee te doen aan het onderzoek en vijftien gemeenten zijn niet ingegaan op ons verzoek om bij te dragen aan het onderzoek. Naast beperkte ambtelijke capaciteit kan dit ook ingegeven zijn door weinig noodzaak of potentieel van kleine groene woonlocaties in de betreffende gemeente.

²² Provincie Gelderland (2024). 'Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027'.

²³ De gemeente Oude IJsselstreek heeft wel deelgenomen aan het rondetafelgesprek.

Figuur 3.1 Overzicht van deelnemende Gelderse gemeenten



Bron: EIB

Voor de gemeenten waarmee niet is gesproken is een inschatting van het ruimtelijk potentieel gemaakt. Bij deze inschatting is het in kaart gebrachte bruto potentieel onderverdeeld op basis van de bevindingen uit de gesprekken met vergelijkbare gemeenten.

3.2 Potentieel na praktijkverkenning

In deze paragraaf wordt op basis van de gesprekken het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties geïdentificeerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen snel te ontwikkelen potentieel, potentiële locaties met belemmeringen en niet te ontwikkelen potentieel.

Gelderland heeft ruimte voor ruim 260.000 woningen op kleine groene woonlocaties

Het startpunt voor de praktijkverkenning onder gemeenten is het bruto ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties van 96.000 hectare in Gelderland (zie hoofdstuk 2). Uit de gesprekken met gemeenten kwam naar voren dat bijna 40% van dit potentieel snel en zonder belemmeringen kan worden ontwikkeld. In de woningbouwplannen van Gelderse gemeenten tot 2030 zitten echter ook de projecten uit de woondeals, waarvan het gebied tot dit snel te ontwikkelen potentieel zijn gerekend. Tabel 3.1 laat zien dat de plannen uit de woondeals een overlap hebben van ongeveer 3.100 hectare met het snel te ontwikkelen potentieel. Om overlap tussen bestaande plancapaciteit en ruimtelijk potentieel te voorkomen, zijn de locaties die zijn opgenomen in de woondeals van het potentieel afgehaald. Hiermee komt het snel te ontwikkelen potentieel neer op ruim 35.000 hectare. Als wordt aangenomen dat dit gebied gemiddeld voor de helft voor woningbouw worden benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare dan bieden deze gebieden ruimte ongeveer 260.000 woningen die snel gerealiseerd kunnen worden.

Tabel 3.1 Bruto en netto potentieel van locaties in Gelderland die zonder belemmeringen zijn te realiseren, in hectare of woningen per woonregio

	Bruto ruimtelijk potentieel (ha)	Plannen uit de woondeals (ha)	Netto ruimtelijk potentieel (ha)	Netto potentieel aantal woningen
Achterhoek	7.200	300	7.000	52.000
Stedendriehoek	6.400	500	5.900	44.000
Foodvalley	4.600	650	3.400	26.000
Groene metropoolregio	9.700	900	8.800	66.000
Noord-Veluwe	4.200	250	4.000	30.000
Rivierenland	6.600	500	6.300	46.000
Totaal Gelderland	38.200	3.100	35.100	263.000

Bron: CBS, EIB

Snel beschikbaar potentieel van kleine groene woonlocaties verschilt tussen regio's

Tabel 3.2 laat zien hoe het potentieel aan aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties zich verhoudt tot zowel de bestaande woningvoorraad als de woningopgave uit de woondeals. Uit de tabel blijkt dat het snel beschikbaar potentieel ruime mogelijkheden biedt voor extra aanbod in aanvulling op de huidige woondeals. Zo hebben Achterhoek en Rivierenland een enorm potentieel aan snel beschikbare locaties. Het potentieel is rond de 45% van de huidige woningvoorraad en is respectievelijk vijf of drie keer de omvang van de woondeals in deze twee regio's. Dit betekent dat het in kaart gebrachte snel beschikbare potentieel in deze twee regio's een grote selectiviteit biedt bij het aanwijzen van geschikte locaties. In de andere regio's is het potentieel ten opzichte van de bestaande woningvoorraad beperkter, maar is in omvang nog steeds groter dan het planaanbod in de regionale woondeals. Ook dit biedt nog volop mogelijkheden voor nadere selectiviteit van locaties.²⁴

Tabel 3.2 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de Gelderse woondeals

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel t.o.v. woningvoorraad (in %)	Snel potentieel t.o.v. woondeals
Achterhoek	52.000	43%	5,0
Stedendriehoek	44.000	28%	2,3
Foodvalley	26.000	21%	1,2
Groene metropoolregio	66.000	17%	1,6
Noord-Veluwe	30.000	27%	1,6
Rivierenland	46.000	44%	3,0
Totaal Gelderland	263.000	27%	2,1

Bron: CBS, EIB

²⁴ Ook als een deel van de eigenaren van de landbouwgrond vanwege stikstofrechten of grondspeculatie de gronden niet snel en vrijwillig willen verkopen, blijven er nog veel locaties over die wel snel beschikbaar kunnen komen.

3.3 Fysieke belemmeringen bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende fysieke belemmeringen waar gemeenten in de praktijk tegenaan lopen bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.

Bij ruim 40% van het bruto ruimtelijk potentieel zijn er belemmeringen

Uit de gesprekken met Gelderse gemeenten blijkt dat op ruim 40% van het ruimtelijk potentieel fysieke belemmeringen gelden, waardoor woningbouw op deze locaties niet snel mogelijk is of verregaande investeringen vergt. Hiernaast is ruim 20% van het bruto ruimtelijke potentieel vanwege uiteenlopende redenen niet beschikbaar voor woningbouw. De mate van belemmeringen verschilt tussen de regio's (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties verdeeld naar type geschiktheid in Gelderland, in procenten van het totaal per woonregio

	Snel te ontwikkelen	Met belemmeringen	Niet geschikt
Achterhoek	39%	41%	20%
Stedendriehoek	37%	35%	28%
Foodvalley	31%	46%	23%
Groene metropoolregio	33%	45%	22%
Noord-Veluwe	26%	60%	13%
Rivierenland	43%	35%	22%
Totaal Gelderland	36%	42%	22%

Bron: CBS, EIB

In tabel 3.4 wordt een overzicht gegeven van de fysieke belemmeringen die zich in de verschillende Gelderse regio's voordoen bij het ontwikkelen op kleine groene woonlocaties. Van de zeven type belemmeringen zijn er twee die met beleid deels kunnen worden weggenomen. Het gaat hierbij om de belemmeringen rond infrastructuur en stikstof, samen goed voor 30% van de fysieke belemmeringen.

Aanzienlijk deel van ruimtelijk potentieel vergt extra infrastructurele voorzieningen

De lokale ontsluiting op het wegennet levert voor specifieke locaties belemmeringen op bij het realiseren van woningbouw. Het gaat hierbij met name om grote agrarische gebieden die niet binnen de grote ringweg van de kern liggen. Om kleine groene woonlocaties in deze gebieden te ontwikkelen vergt dit extra investeringen in de infrastructuur (de uitbreiding van het wegennet, de aanleg van veilige oversteekvoorzieningen en het plaatsen van geluidschermen).

Daarnaast geven Gelderse gemeenten aan dat de druk op de provinciale wegen en het regionale spoornet toeneemt. Dit zorgt in toenemende mate voor congestie en veiligheidsproblemen. Weliswaar kan woningbouw op kleine groene woonlocaties ervoor zorgen dat de druk op de infrastructuur meer wordt gespreid. Toch geldt dat een forse uitbreiding van de woningvoorraad in het gebied tot meer verkeer en daarmee tot congestie kan leiden op de doorgaande verbindingen.

Tabel 3.4 Reden van belemmeringen in Gelderland, in procenten van het totale potentieel met belemmeringen, per woonregio

	Groene ontwikkelingszone	Rood voor rood	Infrastructuur	Stikstofzoning	Water en bodem	Milieuhinder	Overig
Achterhoek	26	41	20	1	5	1	5
Stedendriehoek	45	5	15	24	3	2	7
Foodvalley	23	24	27	24	0	0	3
Groene metropoolregio	33	16	14	6	17	8	7
Noord-Veluwe	28	32	3	36	0	0	0
Rivierenland	20	49	18	2	8	0	3
Totaal Gelderland	29	28	17	13	6	2	5

Bron: EIB

Stikstofzoning vormt belangrijk lokaal obstakel rondom de Veluwe en Winterswijk

Niet alleen de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden zelf, maar ook om de stikstofzoning aan de randen van de Veluwe en de Natura 2000-gebieden in Winterswijk leggen beperkingen op aan de woningbouw. De provincie Gelderland hanteert tijdelijk een zoning van 500 meter rondom de Veluwe en Natura 2000-gebieden rond Winterswijk. In deze zones is een maximale stikstofuitstoot toegestaan voor activiteiten die een natuurvergunning vereisen.²⁵ Dit betekent dat het verlenen van een natuurvergunning voor woningbouwprojecten binnen de stikstofzoning praktisch gezien nauwelijks mogelijk is. Tussen 2025 en 2030 staan binnen de stikstofzoning bijna 4.400 woningen gepland, waarvan naar verwachting maar 35% gerealiseerd kan worden onder de nieuwe beperkingen.

De zoning vormt met name op lokaal niveau een grote belemmering voor gemeenten om woningen te realiseren. In totaal wordt in Gelderland ruim 5% van het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties getroffen door de stikstofzoning. De belemmering speelt specifiek een grote rol in Noord-Veluwe, waar 23% van het algehele potentieel binnen de zoning valt. Ook in Foodvalley en Stedendriehoek valt een relatief groot deel van het ruimtelijk potentieel binnen de zoning (respectievelijk 11% en 8%). In de andere regio's speelt stikstof in veel mindere mate als een belemmering bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten.

Hieronder wordt ingegaan op de resterende belemmeringen, die uit de praktijk toets naar voren kwamen.

Groene Ontwikkelingszones: woningbouw mag landschappelijke kwaliteit niet aantasten

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening Groene Ontwikkelingszones aangewezen rondom grote natuurgebieden. Deze zones dienen vaak als ecologische verbindingzones die een belangrijke rol spelen bij het verenigen van natuurgebieden. Bouwen in deze zones is toegestaan, mits de kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt door de aanleg van natuur- en landschapselementen.

²⁵ Provincie Gelderland (2025). 'Een volgende stap in de stikstofaanpak'.

Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten uiteenlopende opvattingen hebben over bouwen in Groene Ontwikkelingszones. Enkele gemeenten zien voldoende mogelijkheden om in deze zones te bouwen. Vooral kleinschalige bouwprojecten met lage dichtheden en ruimte voor verbetering van de natuur en de biodiversiteit worden als geschikt beschouwd binnen deze gebieden. Kleine groene woonlocaties zouden daarom ideaal zijn voor de snelle ontwikkeling van woningen binnen Groene Ontwikkelingszones, waarbij tegelijkertijd oog is voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Desalniettemin, zijn er ook gemeenten die woningbouw niet toestaan binnen Groene Ontwikkelingszones. Een aantal gemeenten geeft aan dat het bouwen van woningen in deze gebieden leidt tot de versnippering van natuurgebieden of het verlagen van de landschappelijke beeldkwaliteit. Daarnaast zijn gebieden rondom de grote rivieren vaak aangeduid als Groene Ontwikkelingszones. Vaak gelden hier aanvullende eisen ten aanzien van waterveiligheid, waardoor gemeenten ervoor kiezen om niet rondom rivieren te bouwen, zoals hieronder verder wordt toegelicht.

Groene ontwikkelzones beslaan in alle Gelderse regio's een relatief groot aandeel van het ruimtelijk potentieel. In totaal valt 12% van het ruimtelijk potentieel binnen een groene ontwikkelingszone. Stedendriehoek en Rivierenland gelden hierbij als uitschieters, waar 16% van het algehele potentieel binnen een groene ontwikkelingszone valt.

'Rood voor rood'-locaties vergen extra investeringen

Veel Gelderse gemeenten laten geleidelijke verdichting in het agrarisch buitengebied toe via de 'Rood voor rood'-regeling. Met deze regeling kan het bouwrecht voor een nieuwe woning worden verkregen bij de sloop van 850 m² schuur, tot een maximum van twee woningen per erf. 'Rood voor rood'-locaties sluiten niet goed aan bij de criteria van kleine groene woonlocaties omdat niet eenvoudig kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen. Op deze locaties ontbreekt vaak een uitgebreid wegennet, waardoor een eenvoudige aansluiting op de bestaande infrastructuur veelal niet mogelijk is. Daarnaast vergt het realiseren van woningen op deze locaties vaak grote investeringen voor het doortrekken van riolering en energie-infrastructuur. Bijna 13% van het ruimtelijk potentieel binnen de provincie Gelderland bestaat uit 'Rood voor rood'-locaties. Gelet op het al ruime potentieel zijn deze locaties niet in het snel te ontwikkelen potentieel meegenomen. Op specifieke locaties met weinig snel te ontwikkelen potentieel kunnen deze locaties wel in beeld komen.

Waterveiligheid en beschermde drinkwatergebieden vormen obstakels

Door de provincie Gelderland stromen een aantal grote rivieren, waaronder de Maas en een aantal aftakkingen van de Rijn. In het kader van de waterveiligheid ligt er de komende jaren een grote dijkversterkings- en riviervverbredingsopgave binnen het rivierengebied.²⁶ Voor deze toekomstige opgaven zijn door Rijkswaterstaat en de waterschappen reserveringszones bij duinen en dijken vastgesteld. Uit de gesprekken blijkt dat de afstand van waterkeringen voor deze reserveringszones kan verschillen van tientallen tot honderden meters binnen gemeenten. In de zones mag niet gebouwd worden, wat betekent dat met name gemeenten in het rivierengebied beperkte mogelijkheden hebben om te bouwen rondom waterkeringen.

Daarnaast blijkt uit de gesprekken dat gemeenten in het rivierengebied obstakels ervaren bij het bouwen op laaggelegen kleigronden. Woningbouwontwikkeling op deze grond is relatief duur omdat het grondgebied moet worden opgehoogd. Hierdoor geven ontwikkelaars voorrang aan woningbouw op hooggelegen zandgronden, wat een belemmering vormt voor gemeenten met veel kleigrond.

Tot slot, zijn er nog buitendijkse overloop- en retentiegebieden die zijn aangewezen om de druk op rivieren tijdelijk te verminderen door het water weg te laten lopen. Deze gebieden zijn uitgesloten van woningbouw wegens het overstromingsgevaar.

Naast de waterveiligheid, heeft de provincie Gelderland ook veel aandacht voor het waarborgen van de waterkwaliteit. In het kader hiervan heeft de provincie beschermde drinkwatergebieden aangewezen. In het winningsgebied mag niet gebouwd worden, terwijl binnen de

²⁶ Provincie Gelderland (2021). 'Regionaal waterprogramma 2021-2027'.

beschermingszone aan strikte vereisten voldaan moet worden. Zo mag er niet te diep de grond in worden geboord om contact met drinkwaterlagen te voorkomen, wat bijvoorbeeld het aanleggen van een warmte- en koudeopslag (WKO) bemoeilijkt. Daarnaast moeten locaties worden ingericht om infiltratie van regenwater te optimaliseren. Dit betekent dat bijvoorbeeld het aandeel van verharde oppervlakten wordt beperkt binnen dergelijke bouwlocaties.

Waterveiligheid en waterkwaliteit beperken de mogelijkheid voor woningbouw op 3% van het ruimtelijk potentieel. Vooral in de Groene Metropoolregio, waar verschillende rivieren doorheen stromen, geldt waterveiligheid en waterkwaliteit als een grote belemmering. Bijna 8% van het ruimtelijk potentieel in deze regio omvat locaties waar belemmeringen gelden m.b.t. water en bodem.

Milieuhinder heeft beperkte impact op ruimtelijk potentieel

De provincie Gelderland kent milieuzones die de afstand van woningbouw tot milieuhinderlijke activiteiten bepaald. De afstand wordt vastgelegd op basis van milieuwwaarden, waarmee een locatieafhankelijke zone kan worden ingericht.²⁷ Milieuhinder gaat vaak om geluid- of geurhinder, maar kan ook trillinghinder, stofhinder, veiligheidsrisico's of lichthinder omvatten.

Uit de gesprekken blijkt dat woningbouwplannen met name belemmerd worden door geur- en geluidshinder. Geurhinder doet zich vooral voor rondom industriële verbrandingsovens en veehouderijen, terwijl geluidshinder vaak voorkomt nabij het spoor of bedrijventerreinen. Daarnaast spelen spuitzones binnen de provincie Gelderland nog een rol. Hier gaat het om gebieden rond agrarische percelen waar pesticiden en herbiciden worden gespoten. Vaak wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd om omwonenden te beschermen voor gezondheidsrisico's.

De impact van milieuhinder op het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties is relatief beperkt. Onze inschatting is dat maximaal 1% van het ruimtelijk potentieel locaties betreft die beperkingen ervaren door milieuhinder.

Overige belemmeringen

Onder overige belemmeringen vallen de nationale landschappen en de invloed van gemeentegrenzen. Nederland kent 20 nationale landschappen. Deze landschappen worden gekenmerkt door een combinatie van cultuurhistorische waarde, agrarisch gebied en natuur. De Gelderse poort (Groene Metropool) is een van de landschappen waarin deze elementen samenkomen. In principe is woningbouw in het nationaal landschap toegestaan, mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. Bij woningbouw in deze gebieden komen aanvullende wettelijke en beleidskaders kijken, wat gemeenten vaak als een belemmering zien en die vaak ook op bezwaren van inwoners stuiten. Deze belemmering doet zich ook voor bij zichtlijnen die de provincie of gemeenten zelf in stand houden om de landschappelijke beeldkwaliteit te waarborgen. Daarnaast zijn gemeentegrenzen als overige belemmering meegenomen in deze analyse. Gelderse gemeenten hebben veelvuldig aangegeven bij voorkeur niet tegen de grenzen met andere gemeenten aan te bouwen.

3.4 Beschikbaar potentieel binnen de woonregio's

In deze paragraaf wordt het snel te ontwikkelen potentieel, het potentieel met belemmeringen en het niet te ontwikkelen potentieel uitgebreid uiteengezet voor alle regio's. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan de belemmeringen die prominent binnen de verschillende regio's spelen.

3.4.1 Achterhoek

Op basis van gesprekken met wethouders en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeenten Aalten, Doetinchem en Oost-Gelre is een inschatting gemaakt van het ruimtelijk potentieel in de Achterhoek. Voor de gemeenten waar geen gesprek mee heeft plaatsgevonden is een

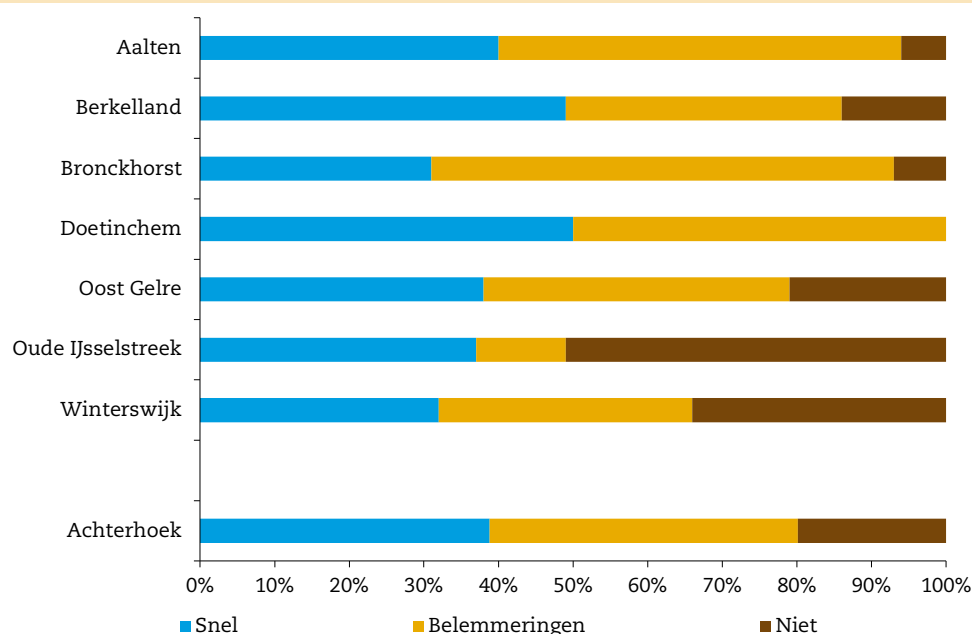
²⁷ VNG (2024). 'Handreiking activiteiten en milieuzonering'.

inschatting gemaakt op basis van belemmeringen en knelpunten die vergelijkbare gemeenten binnen de regio hebben aangekaart. Figuur 3.2 toont de verdeling van het ruimtelijk potentieel in snel te ontwikkelen locaties, locaties met belemmeringen en niet te ontwikkelen locaties.

Bijna 40% van het bruto ruimtelijk potentieel in de Achterhoek is snel te ontwikkelen

De Achterhoek is, met uitzondering van Doetinchem, een relatief landelijke regio die veel ruimte kent voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties. Figuur 3.2 laat zien dat 39% van het ruimtelijk potentieel in de Achterhoek kansrijk is voor snel te realiseren woningbouw. Hierbij geldt dat alle gemeenten binnen de regio genoeg kansrijke locaties kennen, waardoor iedere gemeente in staat is om snel bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave. Voor 40% geldt dat er eerst belemmeringen moeten worden weggenomen op deze locaties voordat woningbouw mogelijk is. Voor de overige 20% van het ruimtelijk potentieel geldt dat deze locaties niet geschikt zijn voor woningbouw. In veel gevallen liggen er andere ruimteclaims op deze gebieden, zoals de uitbreiding van een bedrijventerrein of de aanleg van een energiepark.

Figuur 3.2 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in de Achterhoek



Bron: CBS, EIB

Achterhoek kent ruime keuzemogelijkheden bij kleine groene woonlocaties

De Achterhoek heeft met 7.000 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 52.000 woningen. De uitbreidingsbehoefte aan woningen is in deze regio veel beperkter dan in andere Gelderse regio's. Bij volledige benutting van het potentieel, kan de woningvoorraad in de Achterhoek met bijna de helft toenemen. Vooral in de niet tot weinig stedelijke gemeenten met relatief veel landbouwgrond, zoals Bronckhorst en de Oude IJsselstreek, ligt een groot potentieel ten opzichte van de woningvoorraad. Alleen in Doetinchem is de verhouding tussen het snel te ontwikkelen potentieel en de woningvoorraad in lijn met het provinciale beeld. Met het snel beschikbare potentieel kan de opgave in de woondeals vijf keer worden ingevuld. De gemeenten binnen de Achterhoek beschikken hiermee over ruime mogelijkheden om de woningopgave tot 2030 geheel op te vangen en kan hierdoor ook grote selectiviteit toepassen bij de keuze van kleine groene woonlocaties.

Tabel 3.5 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in de Achterhoek

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Aalten	5.600	47%	7,3
Berkelland	6.300	32%	5,7
Bronckhorst	10.200	63%	7,2
Doetinchem	7.200	27%	2,2
Oost-Gelre	5.800	44%	5,4
Oude IJsselstreek	12.600	71%	7,8
Winterswijk	4.200	31%	3,5
Achterhoek	51.700	43%	5,0

Bron: CBS, EIB

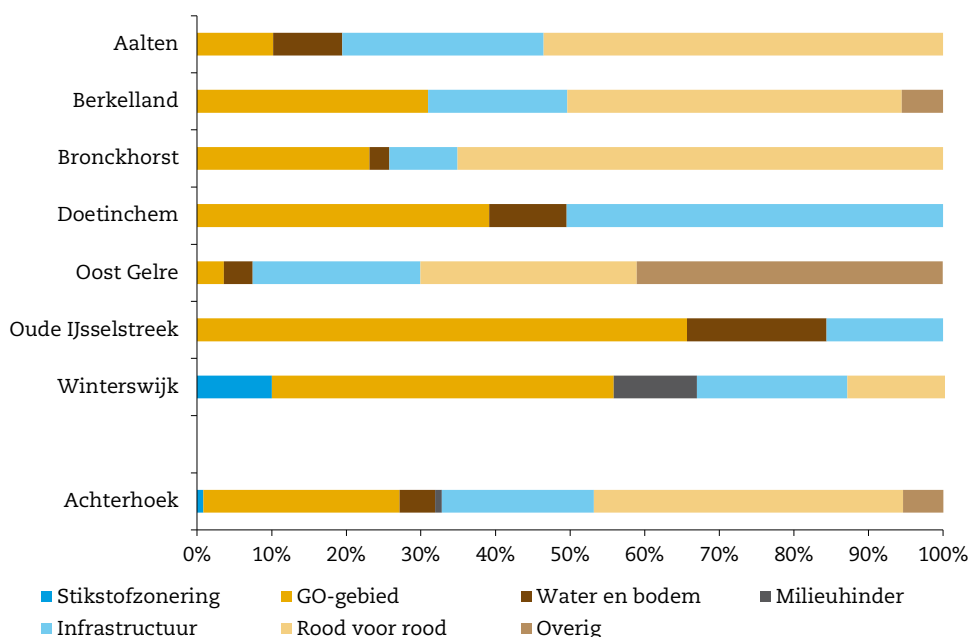
Fysieke belemmeringen

De Achterhoek kent een groot aantal locaties waar verschillende typen belemmeringen het realiseren van woningbouw bemoeilijken. Figuur 3.3 laat zien dat locaties in het buitengebied ('Rood voor rood'-locaties), waar niet kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen, de grootste belemmering vormen voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties. Vooral in landelijke gemeenten in de Achterhoek met relatief grote agrarische buitengebieden, beslaan 'Rood voor rood'-locaties een aanzienlijk deel van het ruimtelijk potentieel.

Daarnaast spelen groene ontwikkelingszones als belangrijk knelpunt in de Achterhoek. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten veel waarde hechten aan de beeldkwaliteit in open gebieden, waardoor woningbouw in groene ontwikkelingszones, mede gelet op de ruime andere mogelijkheden, vaak niet wordt toegestaan. Groene ontwikkelingszones beslaan 26% van het totale potentieel met belemmeringen in de regio.

Tot slot blijkt uit de gesprekken met gemeenten uit de Achterhoek dat kernen vaak maar aan een kant zijn ontsloten op de doorgaande wegen, wat zorgt voor lokale verkeersproblemen. Daarnaast kan er in het open gebied aan de andere kant van de grote wegen niet gebouwd worden omdat dit extra investeringen in de infrastructuur vergt om de locatie met de bestaande kern te verbinden. De knelpunten rondom infrastructuur vormen samen 20% van het totale ruimtelijk potentieel met belemmeringen.

Figuur 3.3 Type belemmeringen, in procenten van het totale gebied met belemmeringen, naar gemeenten in de Achterhoek



Bron: EIB

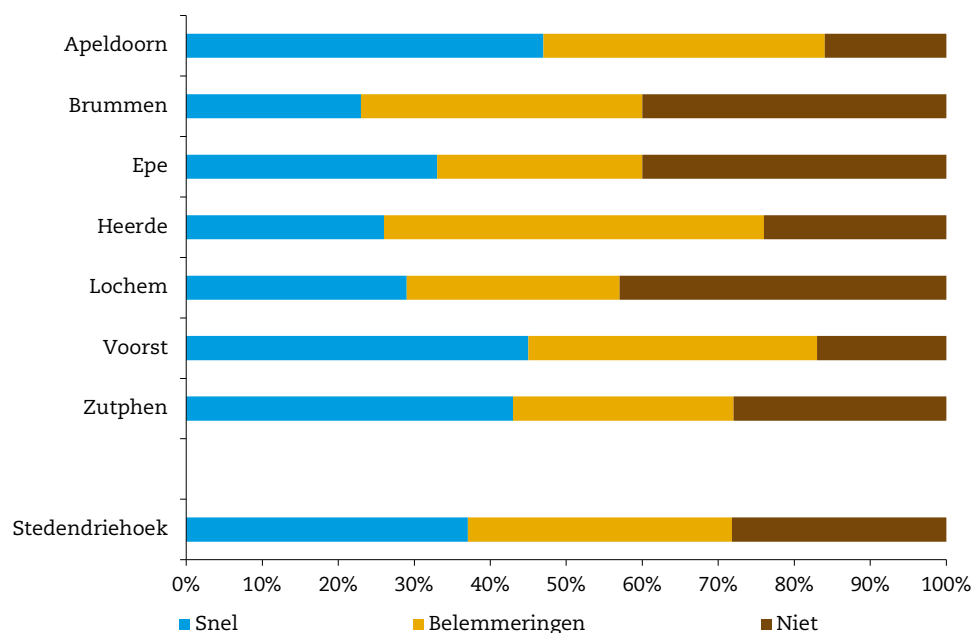
3.4.2 Stedendriehoek

In regio Stedendriehoek hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe en Voorst. Voor de overige gemeenten is wederom een inschatting gemaakt op basis van bevindingen bij vergelijkbare gemeenten binnen de provincie. Op basis van deze exercitie kan onderscheid gemaakt worden tussen het snel te ontwikkelen potentieel, het potentieel met belemmeringen en het niet te ontwikkelen potentieel (figuur 3.4).

De Stedendriehoek kan bijna 45.000 woningen snel realiseren op kleine groene woonlocaties

De Stedendriehoek is een mix van sterk stedelijke gemeenten zoals Apeldoorn en Zutphen aan de ene kant en landelijke gemeenten zoals Brummen en Epe aan de andere kant. Figuur 3.4 toont dat de Stedendriehoek met 37% van het ruimtelijk potentieel ruime mogelijkheden kent voor kleine groene woonlocaties. In de Stedendriehoek hebben bijna alle gemeenten genoeg mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. Dit stelt iedere gemeente in staat om in een relatief korte periode bij te dragen aan de woningbouwopgave in de regio. Alleen in Zutphen is het snel te ontwikkelen potentieel met omgerekend 1.600 woningen relatief beperkt. Voor 35% van het potentieel moeten eerst verschillende belemmeringen worden weggenomen door het Rijk, de provincie of de gemeenten zelf voordat er gebouwd kan worden. Op de overige 28% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw niet mogelijk. Dit komt voor het grootste deel door alternatieve ruimteclaims die gemeenten hebben gelegd op deze gebieden.

Figuur 3.4 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in de Stedendriehoek



Bron: CBS, EIB

Ook Stedendriehoek heeft ruime keuzemogelijkheden tussen kleine groene woonlocaties

De Stedendriehoek draagt met de projecten uit de woondeals evenredig bij aan de woningbouwopgave in de provincie Gelderland. De regio heeft met 6.400 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 45.000 woningen. Dit is exclusief de 500 hectare die de Stedendriehoek al gereserveerd heeft voor de ontwikkeling van de woningbouwprojecten die opgenomen zijn in de woondeals. De woningvoorraad in de Stedendriehoek zal met 28% toenemen als alle mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties worden benut. Alleen in de stedelijke gemeenten binnen de regio zijn er minder mogelijkheden, terwijl in de landelijk gemeenten de mogelijkheden veel ruimer zijn.

Tabel 3.6 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in de Stedendriehoek

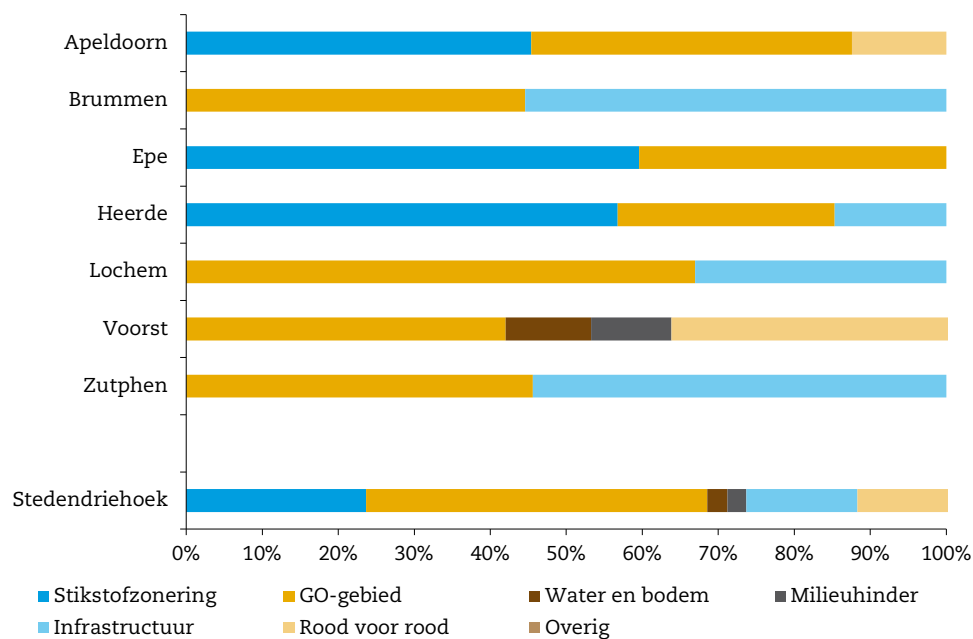
	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Apeldoorn	15.400	21%	1,5
Brummen	3.700	39%	2,7
Epe	5.300	35%	2,7
Heerde	2.900	35%	2,8
Lochem	5.100	33%	3,7
Voorst	10.200	94%	11,8
Zutphen	1.700	7%	0,7
Stedendriehoek	44.500	28%	2,3

Bron: CBS, EIB

Fysieke belemmeringen

In de Stedendriehoek vormen verschillende natuurclaims een grote belemmering voor het realiseren van woningen op kleine groene woonlocaties. Figuur 3.5 laat zien dat de stikstof-zonering rondom de Veluwe in Apeldoorn, Epe en Heerde bijna een kwart van het totale potentieel met belemmeringen vertegenwoordigt. Met name het ruimtelijk potentieel binnen de gemeente Heerde wordt sterk beperkt door de zonering.

Figuur 3.5 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in de Stedendriehoek



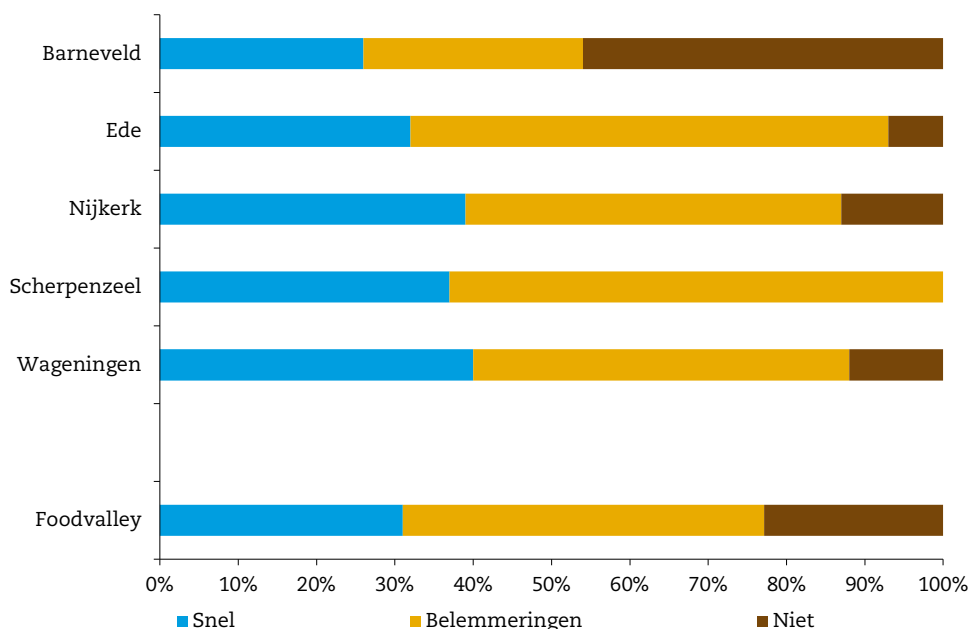
Bron: EIB

Bovendien vormen groene ontwikkelingszones met 45% van het totale potentieel met belemmeringen de grootste beperking. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten in de Stedendriehoek niet onwelwillend staan tegenover bouwen in groene ontwikkelingszones. De aanvullende eisen die worden gesteld aan de landschappelijke kwaliteit van de locaties zorgen er echter vaak wel voor dat woningbouw in deze zones geen prioriteit heeft.

3.4.3 Foodvalley

In figuur 3.6 wordt het ruimtelijk potentieel verdeeld in snel te ontwikkelen potentieel, potentieel met belemmeringen en niet te ontwikkelen potentieel. Om deze inschatting te maken voor Foodvalley hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen. Voor de overige gemeenten is wederom een inschatting gemaakt op basis van bevindingen bij vergelijkbare gemeenten binnen de provincie.

Figuur 3.6 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in Foodvalley



Bron: CBS, EIB

Foodvalley biedt ruimte voor minstens 26.000 woningen op kleine groene woonlocaties

De Foodvalley is een mix tussen sterk stedelijke gemeenten zoals Ede en Wageningen aan de ene kant en landelijke gemeenten zoals Barneveld en Scherpenzeel aan de andere kant. In Foodvalley liggen voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. Figuur 3.6 laat zien dat 31% van het ruimtelijk potentieel kansrijke en snel te ontwikkelen woningbouwlocaties biedt. In alle gemeenten binnen de regio liggen voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties, waardoor elke gemeente in staat is om met kleine groene woonlocaties substantieel bij te dragen aan de toekomstige woningbouwopgave in de regio. Ongeveer 46% van het potentieel bestaat uit locaties met verschillende belemmeringen. Deze belemmeringen moeten eerst worden weggenomen voordat woningbouw op deze locaties mogelijk is. De overige 23% van het potentieel bevat locaties die niet geschikt zijn voor het realiseren van woningbouw. Dit komt grotendeels doordat er al andere ruimteclaims op deze gebieden liggen, zoals het uitbreiden van de bedrijvigheid.

Foodvalley breidt in de woondeals veel sterker uit dan in andere regio's

Uit tabel 3.7 blijkt dat Foodvalley een grote uitbreidingsbehoefte heeft, maar tegelijkertijd ook veel mogelijkheden heeft om op kleine groene woonlocaties te bouwen. De regio heeft met 4.600 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 26.000 woningen. Dit is exclusief de ruim 15.000 woningen die Foodvalley vóór 2030 gaat realiseren op uitleglocaties in overeenstemming met de afspraken uit de woondeals. Bij benutting van alle kleinschalige locaties, kan de woningvoorraad in de regio met dit potentieel met 21% toenemen. Daarnaast zou Foodvalley ongeveer 1,2 keer de opgave tot 2030 kunnen vervullen met de mogelijkheden die er liggen op kleine groene woonlocaties. Uit de gesprekken met gemeenten uit Foodvalley is gebleken dat de regio niet alleen bouwt voor de eigen behoefte, maar ook voor de instroom vanuit de Randstad. Hiermee heeft Foodvalley een opgave die de regionale behoefte overstijgt. Met dit gegeven is het dan ook van essentieel belang dat Foodvalley kleinschalige locaties benut om de relatief omvangrijke opgave tijdig te realiseren.

Tabel 3.7 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in Foodvalley

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Barneveld	8.000	34%	1,3
Ede	11.700	22%	1,6
Nijkerk	3.900	17%	0,9
Scherpenzeel	600	15%	0,6
Wageningen	1.600	8%	0,6
Foodvalley	25.800	21%	1,2

Bron: CBS, EIB

Fysieke belemmeringen

In figuur 3.7 worden de typen belemmeringen die van toepassing zijn op de gemeenten binnen Foodvalley uitgesplitst. Hieruit blijkt dat de stikstofzoning, groene ontwikkelingszones, ontsluiting van de infrastructuur en 'Rood voor rood'-locaties in ongeveer gelijke mate een belemmering vormen voor de woningbouw binnen de regio.

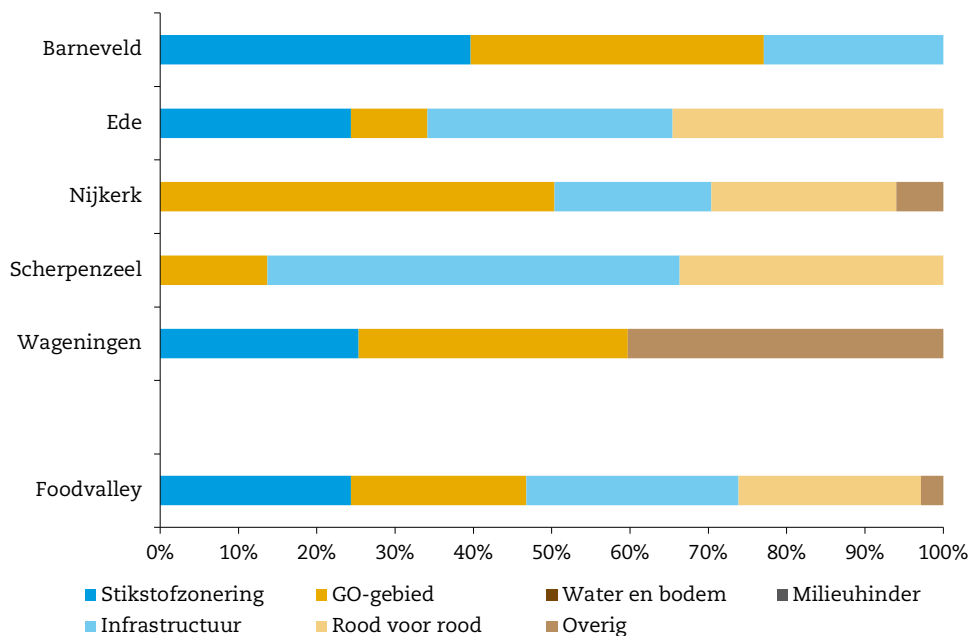
De 500 meter zoning rond de Veluwe heeft een grote impact op het ruimtelijk potentieel in de gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen. In Nijkerk en Scherpenzeel speelt de zoning daarentegen geen rol bij het realiseren van woningbouw. Stikstof draagt voor een kwart bij aan het totale potentieel met belemmeringen.

Daarnaast spelen problemen rond infrastructuur een grote rol. Behalve in de gemeente Wageningen, ervaren alle gemeenten in Foodvalley ontsluitingsproblemen op het wegennet. Het probleem ligt hier vooral bij slecht ontsloten locaties aan de andere kant van de provinciale weg, waar door een gebrekkig wegennet geïnvesteerd moet worden in de infrastructuur om woningbouw op kleine groene woonlocaties mogelijk te maken. Knelpunten rondom infrastructuur vertegenwoordigen tevens een kwart van het potentieel met belemmeringen.

Verder vormen groene ontwikkelingszones nog een aanzienlijke belemmering op het te ontwikkelen potentieel binnen Foodvalley. In de regio hebben een aantal gemeenten in de gebiedsvisie opgenomen dat woningbouw niet is toegestaan in groene ontwikkelingszones om de verbinding met natuurgebieden te waarborgen. Groene ontwikkelingszones leggen een beslag van 22% op het ruimtelijk potentieel met belemmeringen binnen Foodvalley.

Tot slot kennen de gemeenten Ede, Nijkerk en Scherpenzeel een aantal buitengebieden die alleen geschikt zijn voor 'Rood voor rood'- locaties. Hier kan niet worden aangesloten op essentiële voorzieningen, wat een belangrijke vereiste is voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.

Figuur 3.7 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in Foodvalley

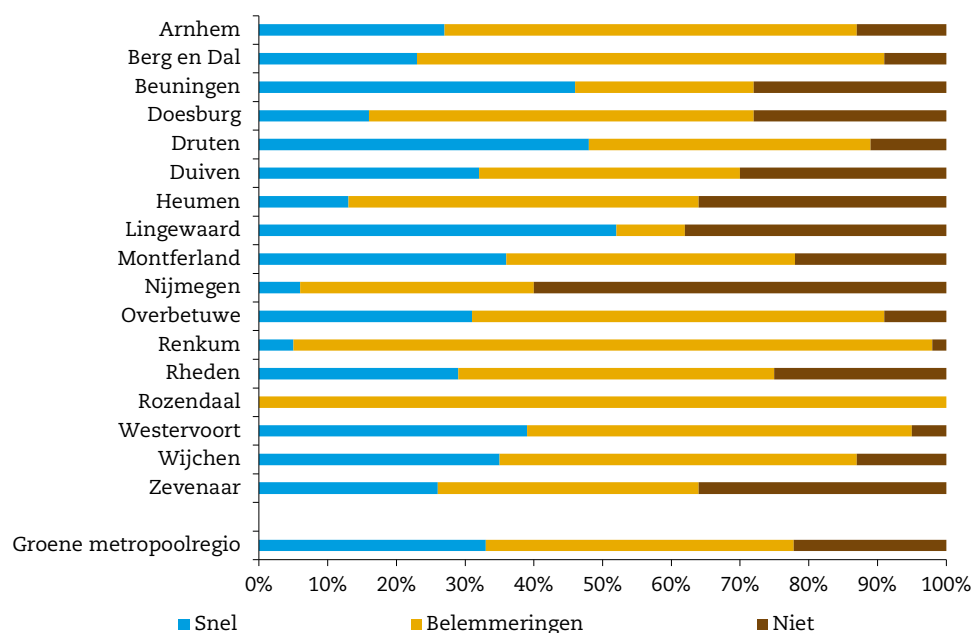


Bron: EIB

3.4.4 Groene metropoolregio

In de Groene Metropoolregio hebben gesprekken plaatsgevonden met de gemeenten Berg en Dal, Doesburg, Druten, Heumen, Nijmegen, Overbetuwe, Rheden en Zevenaar. Voor de overige gemeenten is wederom een inschatting gemaakt op basis van eerdere bevindingen. Figuur 3.8 weergeeft de ingeschatte verdeling van het ruimtelijk potentieel naar snel te ontwikkelen locaties, locaties met belemmeringen en niet te ontwikkelen locaties.

Figuur 3.8 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in de Groene metropoolregio



Bron: CBS, EIB

Groene Metropoolregio heeft het grootste potentieel met ruimte voor 65.000 woningen

De groene metropoolregio kent het grootste aantal gemeenten van alle regio's binnen de provincie Gelderland. De gemeenten hebben een sterk uiteenlopend karakter. Zo zijn Arnhem en Nijmegen de grootste steden van de provincie, terwijl de andere gemeenten in de regio een meer matig tot weinig stedelijk karakter kennen. In de Groene Metropoolregio liggen de meeste mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties van alle Gelderse regio's. Figuur 3.8 laat zien dat 33% van het ruimtelijk potentieel kansen biedt voor woningbouw op deze kleine locaties. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat Arnhem en Nijmegen, die een groot deel van de opgave uit de woondeals moeten realiseren in de regio, weinig ruimte kennen voor deze kleine locaties. Het potentieel ligt dus met name bij de meer landelijke gemeenten binnen de regio. Verder bestaat 45% van het potentieel uit locaties met verschillende belemmeringen. Deze belemmeringen moeten eerst worden weggenomen voordat woningbouw op deze locaties mogelijk is. Op de overige 22% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw niet mogelijk. Dit is wederom het gevolg van alternatieve ruimteclaims die op deze gebieden zijn gelegd.

Tabel 3.8 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in de Groene Metropoolregio

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Arnhem	1.000	1%	0,1
Berg en Dal	3.800	23%	3,0
Beuningen	3.500	17%	1,4
Doesburg	300	7%	0,8
Druten	3.400	40%	3,7
Duiven	5.200	48%	5,4
Heumen	3.900	53%	4,0
Lingewaard	8.500	42%	5,6
Montferland	11.100	69%	5,5
Nijmegen	1.200	1%	0,1
Overbetuwe	15.100	74%	9,5
Renkum	900	0%	0,0
Rheden	800	4%	0,9
Rozendaal	100	8%	0,0
Westervoort	400	6%	0,8
Wijchen	3.700	20%	1,8
Zevenaar	3.400	16%	2,0
Groene Metropool	66.100	17%	1,6

Bron: CBS, EIB

Ruime mogelijkheden voor kleinschalige locaties in matig stedelijke en landelijke gemeenten

De Groene Metropoolregio kent ruime mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. De regio heeft met 9.700 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor ruim 66.000 woningen. Tegelijkertijd ligt er vanuit de woondeals ook een omvangrijke opgave in deze regio. De woningvoorraad in de Groene Metropoolregio zou bij volledige benutting van kleinschalige locaties met 17% kunnen groeien. Daarnaast zou de opgave uit de woondeals ongeveer 1,6 keer kunnen worden vervuld met alle mogelijkheden die op kleine groene woonlocaties liggen. Hoewel de uitbreidingsbehoefte het grootst is in Arnhem en Nijmegen, liggen hier weinig mogelijkheden op te bouwen op kleine groene woonlocaties. Kleinschalige locaties kunnen echter wel bijdragen aan het realiseren van de opgave in het overlooptgebied van deze twee steden. Zo liggen er in de matig stedelijke en landelijke gemeenten van de Groene Metropoolregio voldoende mogelijkheden om een groot deel van de opgave met een 'straatje erbij' te realiseren.

Fysieke belemmeringen

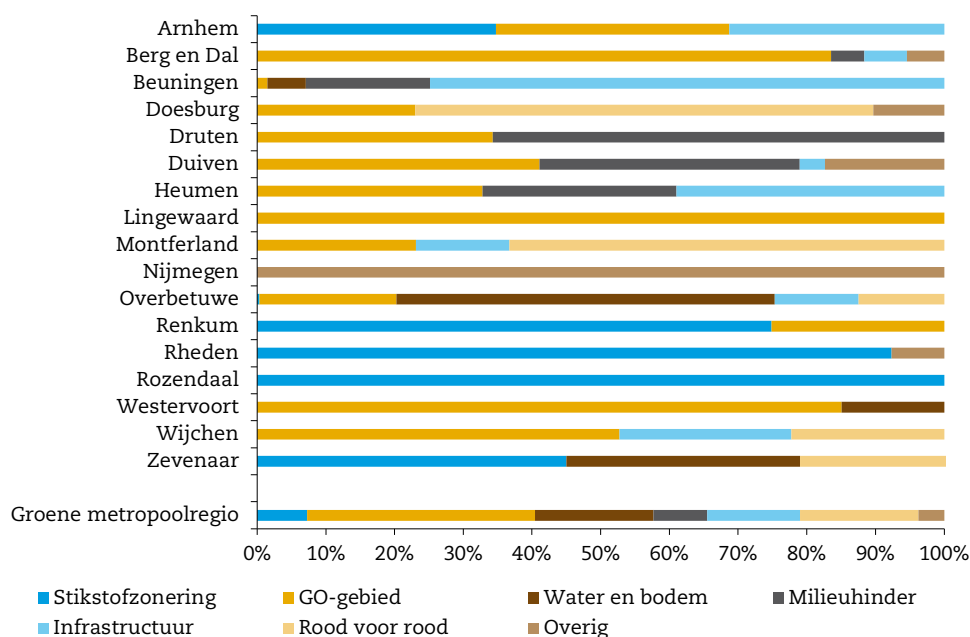
De Groene metropoolregio kent verschillende typen belemmeringen die het realiseren van woningbouw bemoeilijken (figuur 3.9). Opvallend is dat eisen rond water- en bodemgesteldheid een veel grotere belemmering vormen voor het ruimtelijk potentieel dan in de andere regio's. De eisen zijn verantwoordelijk voor 17% van het totale ruimtelijk potentieel met belemmeringen. Het gaat om ruimtelijke reserveringen voor dijkversterking langs de grote rivieren die door het gebied stromen.

Daarnaast vormen groene ontwikkelingszones een ander belangrijk knelpunt in de Groene Metropoolregio. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten deze (buiten)gebieden in stand willen houden. Naast het waarborgen van de beeldkwaliteit binnen deze gebieden, wordt ook vaak genoemd dat deze plekken een grote waarde vertolken voor fietsers en wandelaars (recreatie). Verder geven gemeenten herhaaldelijk aan dat de complexiteit van woningbouwplannen in

deze gebieden een knelpunt vormt. Zo worden door de provincie vaak verregaande eisen aan het toevoegen van landschapselementen gesteld.

Tot slot wordt door gemeenten in de Groene Metropoolregio meermaals aangegeven dat de afgelopen jaren te weinig investeringen zijn gedaan in de infrastructuur. Vooral de afstemming tussen woningbouwprojecten en vernieuwing van de infrastructuur schiet tekort volgens verschillende gemeenten uit de regio. Het probleem zit vaak in het feit dat een gehele kern aan één kant is ontsloten op de provinciale weg, waardoor woningbouwplannen aan de andere kant van de weg grote investeringen vergen. Knelpunten rondom de infrastructuur leggen een beslag van 14% op het totale potentieel met belemmeringen in de regio.

Figuur 3.9 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in de Groene metropoolregio



Bron: EIB

3.4.5 Noord-Veluwe

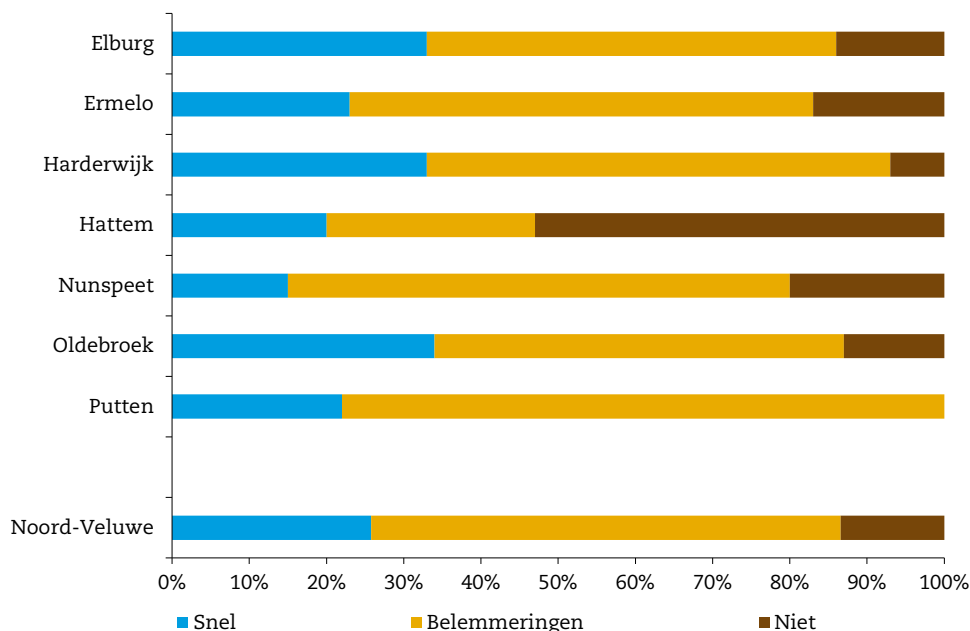
In Noord-Veluwe hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders en betrokken beleidsadviseurs van de gemeenten Hatterte en Putten. Voor de overige gemeenten is een inschatting gemaakt op basis van bevindingen bij vergelijkbare gemeenten binnen de provincie. Figuur 3.10 toont de inschatting van het ruimtelijk potentieel met een verdeling naar snel te realiseren locaties, locaties met belemmeringen en niet te realiseren locaties.

Kwart ruimtelijk potentieel in Noord-Veluwe is snel te ontwikkelen

De Noord-Veluwe is een smalle strook van bebouwde kernen tussen de Veluwe en het Randmeer. In vergelijking met andere regio's beschikt Noord-Veluwe over beperkte ruimte om aan de opgave uit de woondeals te voldoen. Zo laat figuur 3.10 zien dat 26% van het ruimtelijk potentieel geschikt is voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties, terwijl dit potentieel in andere regio's gemiddeld ver boven de 30% ligt. Het grootste gedeelte van het ruimtelijk potentieel in Noord-Veluwe kampt dan ook met belemmeringen. Op de overige 13% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw echter niet mogelijk. Dit komt grotendeels door alternatieve ruimteclaims die op deze gebieden liggen. In Noord-Veluwe is hier met name ruimte gereserveerd voor de relatief grote recreatiesector. Er ligt dus een grote uitdaging voor de

regio om belemmeringen weg te nemen zodat er voldoende woningen gebouwd kunnen worden voor de toekomst.

Figuur 3.10 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in Noord-Veluwe



Bron: CBS, EIB

Kleinschalige locaties kunnen bijdragen aan relatief grote opgave in Noord-Veluwe

Ondanks de relatief grote beperkingen, kent Noord-Veluwe nog voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. De regio heeft met 4.200 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 30.000 woningen. Dit is bijna tweemaal het aantal woningen dat nu in de woondeals is opgenomen. Bij benutting van alle mogelijkheden op kleinschalige locaties, zou de woningvoorraad in de regio met 28% kunnen toenemen. Vooral in landelijke gemeenten zoals Putten en Oldebroek ligt een ruim potentieel, terwijl de mogelijkheden in een meer stedelijk gemeenten zoals Harderwijk beperkter zijn. Bij de volledige realisatie van de opgave uit de woondeals, zou de voorraad in Noord-Veluwe met 18% toenemen. Dit is meer dan het provinciaal gemiddelde van 13%. De Noord-Veluwe zal in de komende jaren dus relatief sterk moeten groeien. Nu de stikstofbeperkingen voor veel vertraging zorgen bij grotere projecten, zou het benutten van kleine groene woonlocaties een uitkomst kunnen bieden voor het realiseren van de relatief grote opgave.

Tabel 3.9 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in Noord-Veluwe

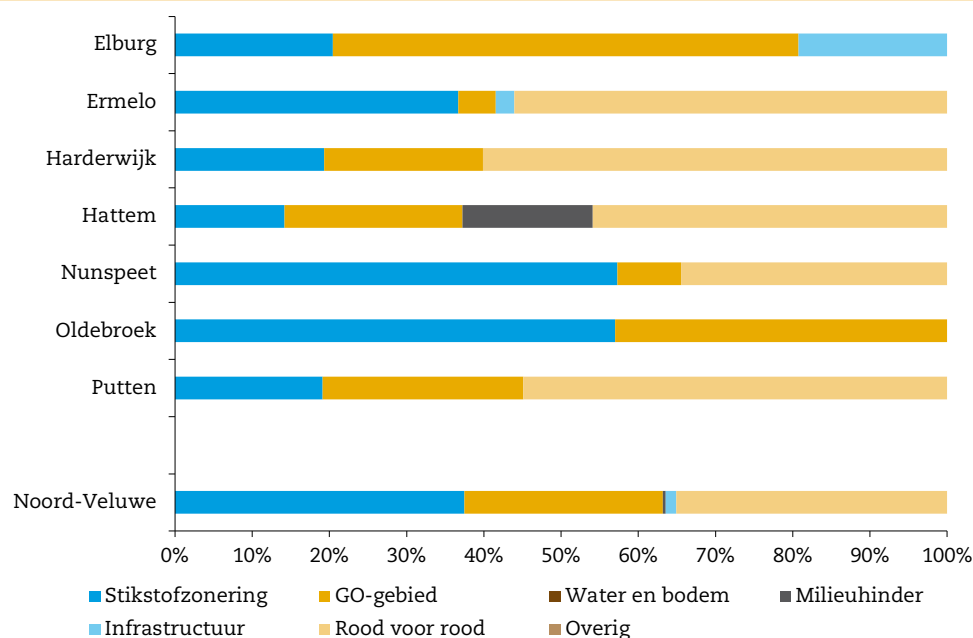
	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Elburg	8.600	12%	0,8
Ermelo	3.100	25%	1,7
Harderwijk	3.100	14%	0,7
Hatterum	1.000	17%	0,8
Nunspeet	4.300	37%	2,5
Oldebroek	5.200	56%	2,8
Putten	4.500	44%	3,0
Noord-Veluwe	29.800	28%	1,6

Bron: CBS, EIB

Fysieke belemmeringen

Uit figuur 3.11 blijkt dat natuurclaims, zoals de stikstofzoning en de groene ontwikkelingszones, de grootste belemmering vormen voor Noord-Veluwe. Van alle regio's wordt het ruimtelijk potentieel in Noord-Veluwe het sterkst beperkt door de 500 meter zoning rondom stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Figuur 3.11 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in Noord-Veluwe



Bron: EIB

De stikstofzoning raakt het ruimtelijk potentieel in alle gemeenten binnen de regio. In Nunspeet en Oldebroek vertegenwoordigt de 500 meter zoning zelfs meer dan de helft van de totale ruimte waar belemmeringen op liggen. Voor de hele regio wordt 37% van het potentieel met belemmeringen geraakt door de stikstofzoning.

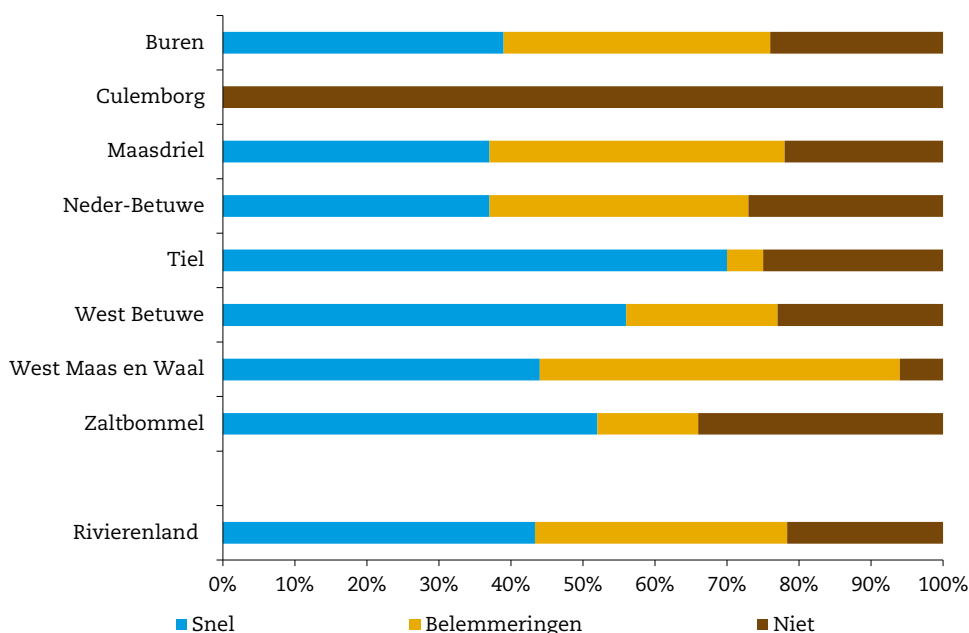
Daarnaast spelen groene ontwikkelingszones als prominente belemmering in Noord-Veluwe. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten in Noord-Veluwe weinig ruimte zien voor woningbouw in deze zones. In de regio bevinden zich veel landgoederen die zijn aangewezen als groene ontwikkelingszones. De gemeenten streven naar het behoud van het landschap rondom deze landgoederen. Bovendien zien gemeenten de complexiteit van landschapsplannen als knelpunt, waardoor woningbouw in groene ontwikkelingszones geen prioriteit krijgt.

Tot slot kent Noord-Veluwe een groot aantal 'Rood voor rood'-locaties. Deze locaties bestaan vaak uit een concentratie van agrariërs of veehouderijen waar niet kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen. Vooral in de landelijke gemeenten van Noord-Veluwe, zoals Putten en Hattem, beslaan 'Rood voor rood'-locaties een aanzienlijk deel van het potentieel.

3.4.6 Rivierenland

In het Rivierenland heeft alleen een gesprek plaatsgevonden met een betrokken beleidsadviseur van de gemeente Tiel. Om een inschatting te maken voor de andere gemeenten is gekeken naar de bevindingen in vergelijkbare gemeenten binnen de provincie Gelderland. Figuur 3.12 toont het ruimtelijk potentieel binnen Rivierenland verdeeld naar snel te ontwikkelen locaties, locaties met belemmeringen en niet te realiseren locaties.

Figuur 3.12 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in Rivierenland



Bron: CBS, EIB

Het Rivierenland kan ruim 45.000 woningen op snel te ontwikkelen locaties bouwen

Het Rivierenland bestrijkt delen van zowel het Maas en Waal als het Betuwe gebied. Afgezien van Tiel en Culemborg, bestaat de regio uit allemaal weinig en niet stedelijke gemeenten met een landelijk karakter. In het Rivierenland liggen genoeg mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. Figuur 3.12 laat zien dat 43% van het ruimtelijk potentieel kansrijke

en snel te ontwikkelen locaties bevat. In Culemborg is het echter moeilijk om uitbreidingslocaties aan te wijzen door de grote buitengebieden met cultuurhistorische waarde. Met uitzondering van Culemborg, is elke gemeente in het Rivierenland wel in staat om door middel van kleinschalige en snel te ontwikkelen woningbouw bij te dragen aan de toekomstige woningbouwopgave in de regio. Verder bestaat 35% van het potentieel uit locaties met diverse belemmeringen. Deze belemmeringen moeten eerst worden weggenomen voordat woningbouw op deze locaties mogelijk is. Op de overige 22% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw niet mogelijk. Dit is wederom het gevolg van alternatieve ruimteclaims die op deze gebieden zijn gelegd.

Het Rivierenland kent voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties

Het Rivierenland kent een groot potentieel op snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties. De regio heeft met 6.600 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor 46.000 woningen. Tabel 3.10 laat echter zien dat de woningvoorraad in deze regio beperkt is ten opzichte van andere Gelderse regio's. De woningvoorraad in de regio zou bij volledige benutting van het potentieel met 44% toenemen.

Tabel 3.10 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in Rivierenland

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Buren	10.700	96%	8,0
Culemborg	0	-	-
Maasdriel	11.500	112%	5,2
Neder-Betuwe	10.800	117%	7,0
Tiel	5.800	30%	3,6
West Betuwe	400	2%	0,2
West Maas en Waal	6.700	80%	4,6
Zaltbommel	0	-	-
Rivierenland	46.000	44%	3,0

Bron: CBS, EIB

Vooraf in de niet tot weinig stedelijke gemeenten met relatief veel landbouwgrond, zoals Buren, Maasdriel en Neder-Betuwe ligt een groot potentieel ten opzichte van de woningvoorraad. In andere gemeenten, zoals Culemborg, West Betuwe en Zaltbommel, liggen echter veel cultuurhistorische gebieden, waardoor kleinschalige locaties geen of slechts een beperkte bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de gemeentelijke opgave. Het Rivierenland kent als totaal wel volop mogelijkheden om de beperkte uitbreidingsplannen te vervullen met woningbouw op kleine groene woonlocaties. Bij de keuze van locaties kan een grote mate van selectiviteit worden toegepast.

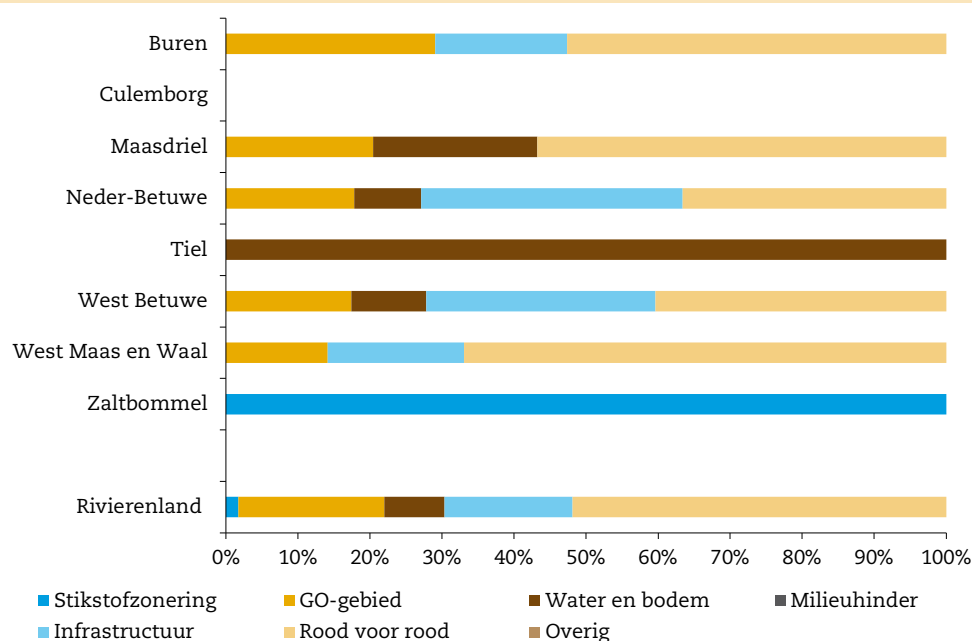
Fysieke belemmeringen

Figuur 3.13 geeft een overzicht van de diverse belemmeringen voor woningbouw in het Rivierenland. Hieruit blijkt dat 'Rood voor rood'-locaties, waar niet kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen, de grootste belemmering vormen voor het realiseren van kleine groene woonlocaties in de regio. 'Rood voor rood'-locaties leggen een beslag van 52% op het totale potentieel met belemmeringen. Met name in de landelijke gemeenten met relatief grote agrarische en tuinbouw percelen, beslaan 'Rood voor rood'-locaties een aanzienlijk deel van het ruimtelijk potentieel.

Daarnaast vormen groene ontwikkelingszones nog een substantiële belemmering voor de woningbouw binnen het Rivierenland. Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat woningbouw in groene ontwikkelingszones vaak niet de prioriteit krijgt. Dit komt omdat deze groene zones vaak tegen landgoederen aan liggen, waar de gemeente bij voorkeur niet tegen aan wil bouwen. Bij een gebrek aan geschikte locaties, zouden gemeenten wel openstaan voor natuurinclusieve woningbouw in deze gebieden.

Tot slot, ervaren gemeenten binnen het Rivierenland nog beperkingen vanuit waterschappen. Zo moeten gemeenten afstand houden van de dijk voor toekomstige versterkingsopgaven. Verder zijn er een aantal gebieden, zoals in het Lingerstroomgebied, gereserveerd voor waterberging. Op 8% van het totale potentieel met belemmeringen liggen beperkingen in verband met water- en bodemgesteldheid binnen de regio.

Figuur 3.13 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in Rivierenland



Bron: EIB

4 Politiek-bestuurlijke belemmeringen en oplossingsrichtingen

Uit het vorige hoofdstuk kwam naar voren dat Gelderland volop mogelijkheden heeft om snel ruim 260.000 woningen zonder fysieke belemmeringen op kleine groene woonlocaties te realiseren. Dit ligt ver boven de provinciale opgave van bijna 120.000 woningen. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de politiek-bestuurlijke belemmeringen die ervoor zorgen dat in Gelderland ondanks dit omvangrijke potentieel hier nog weinig woningen worden gerealiseerd. Vervolgens worden verschillende oplossingsrichtingen beschreven voor zowel de politiek-bestuurlijke als de fysieke belemmeringen.

4.1 Politiek-bestuurlijke belemmeringen

Ondanks een aantal fysieke belemmeringen, blijkt uit het vorige hoofdstuk dat er voldoende mogelijkheden liggen om snel op kleine groene woonlocaties te bouwen in Gelderland. Deze mogelijkheden worden echter over het algemeen niet benut door Gelderse gemeenten. De plannen uit de woondeals richten zich vooral op inbreidings- en herontwikkelingsprojecten of op grote uitbreidingslocaties. Slechts 10% van de geplande plancapaciteit buiten het BBG richt zich op uitbreidingsprojecten met minder dan 100 woningen. Dit roept de vraag op waarom kleine groene woonlocaties niet vaker worden benut om de woningbouw te versnellen. In deze paragraaf worden een aantal politiek-bestuurlijke belemmeringen beschreven die hieraan ten grondslag liggen.

Gelderse gemeenten ervaren weinig prikkels om kleinschalig te bouwen

Uit de gesprekken blijkt dat wethouders, gemeenteraden en beleidsambtenaren een sterke voorkeur hebben voor het ontwikkelen van grootschalige woningbouwprojecten. Dit verdringt de aandacht voor kleinschalige woningbouw in de bestuurlijke planvorming. Bij gemeenten bestaat het beeld dat een inzet op grotere projecten meer woningen oplevert dan een inzet op een spreiding van kleinere projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling. Verder is in de gesprekken naar voren gekomen dat Gelderse gemeenten binnenstedelijke locaties doorgaans voorrang geven boven buitenstedelijke locaties. Zo willen gemeenteraden de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied vaak in stand houden, waardoor binnenstedelijke locaties sterk worden geprioriteerd. In gemeenten met veel kleinere woonkernen wordt vaak nog wel gekozen voor kleinschalige buitenstedelijke projecten om de voorzieningen op peil te houden.

De focus in bestuurlijke afspraken ligt op grootschalige sleutelprojecten

In de woondeals zijn regionale doelstellingen geformuleerd. De gemeenten binnen de regio's moeten op basis van de geraamde uitbreidingsbehoefte evenredig bijdragen aan de doelstelling. Vanuit zowel het Rijk als de provincie bestaat een sterke oriëntatie op grootschalige sleutelprojecten binnen deze woondeals. Door de sterke focus op sleutelprojecten, die vaak gepaard gaan met subsidies vanuit het Rijk, ervaren gemeenten weinig prikkels om op kleine groene woonlocaties te bouwen. Bovendien wordt vanuit de woondeals vastgelegd in welke mate gemeenten gaan bijdragen aan de regionale woningbouwopgave. Weliswaar mogen gemeenten plannen ontwikkelen tot 130% van de toegekende woningen, maar dit is vooral bedoeld om eventueel uitstel of afstel van projecten te kunnen opvangen. De woondeals geven gemeenten hiermee beperkte prikkels om buiten de vastgelegde afspraken meer woningen te bouwen op kleinschalige locaties.

Generieke quoteringsisen zetten kleine projecten disproportioneel onder druk

Verder geven gemeenten aan dat de generieke quoteringsisen, die onder druk van de gemeenteraad ook aan kleinere projecten worden opgelegd, in de praktijk moeilijk te realiseren zijn.²⁸ In de eerste plaats vergt het grote inspanningen voor ontwikkelaars om binnen een klein

²⁸ Het Rijk legt de eis van twee derde betaalbaar niet per project op, maar wel op gemeentelijk niveau.

project een corporatie te betrekken voor het realiseren van het sociale huuraandeel. Bovendien bieden kleine locaties weinig mogelijkheden om verschillende typen woningen rendabel te realiseren. Tegelijkertijd is het ook moeilijk om de exploitatiebaarheid van projecten met lage dichtheden te garanderen als vastgehouden moet worden aan quoteringsisen. Om de eisen makkelijk te kunnen waarborgen, kiezen gemeenten daarom vaak voor grotere projecten met lagere dichtheden.

Gemeenten kiezen door gebrek ambtelijke capaciteit vaak voor grotere projecten

In het licht van de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten wordt in de regel voorrang gegeven aan enkele grote projecten boven een spreiding van kleinere projecten. De gedachte hierbij is dat het uitzetten van grotere projecten tot een efficiëntere inzet van de ambtelijke capaciteit leidt dan het uitzetten van meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten lijkt dit echter voor discussie vatbaar. Vooral de grote onzekerheid rondom projecten die worden vertraagd als gevolg van beroepsprocedures bij de Raad van State (RvS) vergen voor gemeenten veel ambtelijke capaciteit bij kleinere projecten. Gemeenten zijn vaak nog terughoudend om de hulp van ontwikkelaars in te schakelen. Ontwikkelaars kunnen bijvoorbeeld gegevens aanleveren en onderzoeken verrichten voor het vergunningsproces om de druk op de ambtelijke capaciteit te verlichten. De provincie Gelderland zet in haar Actieplan Wonen al € 3,7 miljoen in voor extra ambtelijke capaciteit en meer kennis en kunde om gemeenten te ondersteunen.

Randvoorwaarden voor de woningbouw in Gelderland

Recent heeft de provincie het rapport 'Randvoorwaarden woningbouw Gelderland 2025' gepubliceerd. In dit rapport wordt ingegaan op zes belangrijke randvoorwaarden voor het realiseren van woningbouw, die de realisatie van de woondeals in Gelderland mogelijk in gevaar kunnen brengen. Hiervan zijn er drie (stikstof, infrastructuur en netcongestie) die bij kleine groene woonlocaties minder knelpunten opleveren dan bij grote projecten. Door de beperkte omvang leidt een kleinschalige woningbouwproject tot weinig extra stikstofdepositie. Door de aansluiting van de kleine locaties op bestaande infrastructuur zijn er bovendien minder grote investeringen in de infrastructuur nodig. Ook geldt dat door de omvang van de projecten netcongestie minder tot belemmeringen leidt. Het gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet zorgt in Gelderland nog niet voor het stopzetten van projecten, maar is al wel een vertragende factor voor projecten met grootgebruikers.

Vanuit de provincie worden geen grote belemmeringen aan het ontwikkelen van deze locaties opgelegd. De afstemming met de provincie wordt door gemeenten over het algemeen positief ervaren. Vanuit de provincie wordt voldoende ondersteuning geboden en voert zelfs beleid dat gemeenten hierbij faciliteert (zie kader). Alleen bij het aanpassen van de benodigde provinciale infrastructuur of het ontwikkelen van woningbouw in de groene ontwikkelingszones kunnen belemmeringen vanuit de provincie optreden.

Uitnodigingsplanologie 'straatje erbij' uit Actieplan Wonen

De provincie Gelderland heeft het voornemen om tot heldere kaders te komen over het concept 'straatje erbij' opgenomen in het vernieuwde Actieplan Wonen (2025-2027).²⁹ Het doel is expliciet om voor het einde van 2025 tot heldere kaders te komen over onder meer het aansluiten op de bestaande bebouwing, versterking van voorzieningen, verdichting, leefbaarheid en mobiliteit. Met deze kaders wil de provincie een gestandaardiseerde aanpak vormgeven zodat marktpartijen en corporaties het 'straatje erbij' concept sneller kunnen uitvoeren. Daarnaast voert de provincie Gelderland een pilot rond 'straatje erbij' uit met de gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek. De provincie heeft hiervoor € 0,2 miljoen beschikbaar gesteld.

²⁹ Provincie Gelderland (2024). 'Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027'.

4.2 Oplossingsrichtingen om belemmeringen weg te nemen

Aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, zijn deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk weg te nemen. Hieronder worden een aantal voorstellen gedaan om politiek-bestuurlijke belemmeringen te kunnen wegnemen.

Meer sturing door gemeenten op kleine groene woonlocaties

Vooraf gemeenten zijn verantwoordelijk voor een koerswijziging naar het ruimtelijke ordeningsbeleid waarin meer ruimte is voor bouwen op kleine groene woonlocaties. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat kleinschalige oplossingen mogelijkheden bieden om voor 2030 de opgelopen achterstanden op de doelstelling in te lopen. Naast de grote sleutelprojecten uit de woondeals moet dus ook expliciet worden gestuurd op het ontwikkelen van woningen op kleine locaties. Hier ligt in eerste instantie een belangrijke rol voor de gemeenten zelf, maar ook de provincie en het Rijk kunnen hierbij een rol spelen.

Expliciet opnemen van kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein

Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken tussen de gemeenten, provincie en het Rijk rond de woondeals kan hiervoor een belangrijk startpunt zijn. De provincie kan in aanvulling op haar huidige faciliterende rol bij de regionale afspraken meer sturen op woningbouw op kleinschalige locaties. Hierbij kunnen bijvoorbeeld concrete doelstellingen of richtlijnen worden gesteld. Door de voortgang hiervan te monitoren kan tussentijds worden bijgestuurd.

Meer vrijheid en flexibiliteit rond quoteringseisen

Een ander hoofdpunt ligt bij het hanteren van programmeringseisen door gemeenten die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau.

Meer prikkels vanuit het Rijk in het kleine kernenbeleid

Ook het Rijk kan meer sturing geven aan beleid rond kleine groene woonlocaties. Zo wordt in de Nota Ruimte 'straatje of wijkje erbij' wel genoemd, maar worden hier nog geen concrete aantallen aan verbonden. Daarnaast kan het Rijk extra middelen beschikbaar stellen, als tegenhanger van de Rijksmiddelen voor grote sleutelprojecten, om woningbouw op kleine groene woonlocaties te ondersteunen. Deze kunnen bijvoorbeeld worden aangewend voor de benodigde voorzieningen (infrastructuur en OV) of kosten voor bedrijfsbeëindigingen of voor het aantrekken van meer ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Als een alternatief voor de intensivering van beleid rond kleine groene locaties, zou het Rijk de huidige woningbouwsubsidies vrij besteedbaar kunnen maken voor gemeenten zodat deze middelen ook kunnen worden ingezet voor woningbouw op kleinschalige locaties.³⁰ Tot slot kan het Rijk wet- en regelgeving aanpassen om het aantal schakels in beroepsprocedures te verminderen en de behandeltermijnen voorspelbaarder te maken.

Uit het vorige hoofdstuk kwam naar voren dat van het bruto ruimtelijke potentieel van kleine groene woonlocaties op 40.000 hectare fysieke belemmeringen zijn die een snelle ontwikkeling in de weg staan. Bij 30% hiervan gaat het om belemmeringen rond infrastructuur en stikstof, die deels met twee gerichte maatregelen weggenomen kunnen worden:

Meer financiële middelen vanuit Rijk en provincie voor knelpunten rond infrastructuur

Gelderse gemeenten geven aan dat lokale ontsluiting op het wegennet voor specifieke locaties een belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw. Het vergt extra investeringen om veilig doorgaande wegen of spoor over te kunnen steken. Ook kan de druk op het wegennet of het openbaar vervoer toenemen door de groei van het aantal woningen, waardoor de capaciteit moet worden uitgebreid. Het beschikbaar stellen van meer middelen vanuit de provincie en het Rijk kan helpen om ook deze locaties geschikt te maken voor kleinschalige woningbouw.

³⁰ Vanaf volgend jaar stelt het Rijk via de Realisatiestimulans € 7.000 beschikbaar voor iedere nieuwbouwwoning in het betaalbare segment.

Bij verhogen van ondergrens naar 1 mol kan groot deel van de projecten doorgaan

De belemmeringen rondom stikstof kunnen worden weggenomen door de ondergrens voor het verlenen van natuurvergunningen te verhogen naar 1 mol/ha/jaar.³¹ Een verhoging van de ondergrens zou betekenen dat ongeveer 88% van de woningbouw binnen de stikstofbuffer kan doorgaan. Het initiatief voor het verhogen van de ondergrens door een verandering door te voeren in de rekensystematiek ligt bij het Rijk. Met name de kleinere projecten kunnen met een beperkte verhoging van de ondergrens doorgang vinden. Hierdoor biedt het bouwen op kleine groene woonlocaties rond stikstofgevoelige gebieden aanzienlijke voordelen. Grote projecten kunnen daarentegen nog steeds tegen stikstofbelemmeringen aanlopen bij een verhoging van de ondergrens.

De overige vijf belemmeringen bieden minder kansrijke mogelijkheden om te worden weggenomen. Bouwen in groene ontwikkelingszones en op 'Rood voor rood'-locaties blijft vooral een politieke en/of financiële keuze. Gezien de ruime mogelijkheden ligt het tevens niet voor de hand om te bouwen op locaties met belemmeringen rond water- en bodemgesteldheid, geluid, geur, milieu of flora en fauna.

³¹ EIB (2025). 'Nieuwe stikstofregels; Gevolgen voor de woningbouw'.

Bijlage A Legenda bij afbeeldingen

Legenda bij figuren ruimtegebruik en zoekgebieden:

Grondgebruik

-  Bebouwd
-  Glastuinbouw
-  Landbouw
-  Natuur
-  Recreatie
-  Semi-bebouwd
-  Verkeersterrein
-  Water

Natuur en landschappen

-  N2000
-  Gelders natuurnetwerk
-  Waardevol open gebied
-  CDDA
-  Cultuurhistorisch gebied
-  Stiltegebied

Overig

-  Gemeentegrenzen
-  Ruimtelijk potentieel



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl



Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000650501

Datum
17 november 2025

Opgesteld door

Samengewerkt met
WBB, BenE, RWB, NPLV

Bijlage(n)
5

Aan
Van

MVRO
Directie Wonen

nota

Kamerbrief Staat van de Volkshuisvesting 2025

Aanleiding

Op 8 december wordt de Staat van de Volkshuisvesting 2025 (hierna: 'de Staat') gepubliceerd, op de Dag van de Volkshuisvesting. Bijgaand ontvangt u de aanbiedingsbrief aan de Tweede Kamer en Eerste Kamer, de definitieve drukproef van de Staat en de bijlagen die meegestuurd worden.

Geadviseerd besluit

Graag uw akkoord voor verzenden van de brief aan beide Kamers op 8 december en publiceren van de Staat.

Kern

- De aanbiedingsbrief is net als voorgaande jaren beknopt, om de aandacht te vestigen op de Staat.
- Dit jaar sturen we ook het rapport Stikstof en Bouwvergunningen 2025 en het rapport Kleine groene woonlocaties: praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten mee.
- Bijgaand treft u ook de eindlevering van de Staat, die naar de drukker is gegaan. U heeft de drukproef vorige week ter informatie ontvangen.

Toelichting

- De Staat 2025 wordt gepresenteerd op de Dag van de Volkshuisvesting, op 8 december 2025.
- De Staat wordt op die dag naar de Tweede Kamer gestuurd, met afschrift aan de Eerste Kamer. Er verschijnt ook een persbericht.
- In het ochtend- en middagprogramma zal de Staat gepresenteerd worden in een informatieve sessie. In uw speech zal ook aandacht worden gegeven aan de Staat.
- Daarnaast zal de Staat onder deelnemers worden uitgedeeld.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief Tweede Kamer	
2	Afschrift Eerste Kamer	

3	Staat van de Volkshuisvesting 2025	
4	Rapport Stikstof en Bouwvergunningen 2025	
5	Rapport Kleine groene woonlocaties: praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten	

Onze referentie
2025-0000650501

Datum
17 november 2025