

Stimulering woningbouw

De rol van de provincie in beeld



Randstedelijke
Rekenkamer

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling en onderzoeksvragen	8
1.3	Leeswijzer	9
2.	Rolverdeling en knelpunten bij woningbouw	11
2.1	De woningbouwopgave: gezamenlijk en integraal	11
2.2	Betrokken partijen bij de woningbouwopgave	13
2.3	Rol van de provincie	16
2.4	Knelpunten bij woningbouw	19
3.	Provinciaal beleid woningbouw	23
3.1	Provinciale ambities en rollen	23
3.2	Provinciale doelen	25
3.3	Provinciale betrokkenheid bij knelpunten	30
4.	Aanpak provincie stimulering woningbouw	32
4.1	Programma Versnelling Woningbouw	32
4.2	Budget Programma Versnelling Woningbouw	33
4.3	Subsidieregeling Versnelling Woningbouw	35
4.4	Provinciaal team Versnelling Woningbouw	36
5.	Extra capaciteit en expertise	39
5.1	Opzet flexpoolsubsidie en expertteam	39
5.2	Uitvoering flexpoolsubsidie en expertteam	45
5.3	Gebruikerservaringen	48
6.	Financieren tekorten woningbouw	52
6.1	Opzet onrendabele topregeling	53
6.2	Uitvoering onrendabele topregeling	58
6.3	Gebruikerservaringen	60
7.	Monitoren voortgang woningbouw	62
7.1	Opzet Planregistratie Wonen	62
7.2	Opzet Monitor Wonen	65
7.3	Opzet publiek-private monitor	67
7.4	Gebruikerservaringen	70
8.	Overleg voortgang woningbouw	73
8.1	Woondeal-overleggen	73
8.2	Overleg Versnellingstafels	76
8.3	Ervaringen deelnemers versnellingstafels	82
9.	Onderzoek en kennisdeling	86
9.1	Kennisdeling	86
9.2	Onderzoek en handreikingen	88
9.3	Gebruikerservaringen	90

Bijlage 1 Geraadpleegde bronnen	93
Bijlage 2 Geraadpleegde personen	99
Bijlage 3 Enquête gebruikerservaringen	100

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Problematiek op de woningmarkt

Het realiseren van voldoende woningen is een grote maatschappelijke opgave die de laatste jaren steeds hoger op de politieke agenda staat. De verwachting is dat dit nog een aantal jaren zo zal blijven, want de woningbouwopgave is zeer complex en taai. Tot nu toe zijn er veel minder woningen gerealiseerd dan beoogd. Veel mensen wachten op een passende woning.

Er zijn verschillende problemen op de woningmarkt en in de volkshuisvesting:

- Er is een groot tekort aan woningen in Nederland. Het aanbod van woningen blijft al geruime tijd achter bij de vraag naar woningen. Dit komt onder andere door een groeiende bevolking, veranderende gezinssamenstelling, beperkte bouwgrond, lange bouwprocedures, hoge kosten en de stikstofcrisis waardoor bouwprojecten geen vergunning krijgen.¹
- Het woningtekort leidt onder andere tot meer woningdelers (meerdere huishoudens die samen één woning en voorzieningen zoals een keuken en douche delen), langere wachttijden voor sociale huur, oververhitting op de woningmarkt (zoals blijkt uit het bieden op een koopwoning zonder voorbehoud van financiering) en een prijsopdrijvend effect voor woningen.²
- De omvang van de schaarste varieert per regio en provincie, maar het woningtekort geldt voor alle regio's en provincies (zie figuur 1.1) en loopt de komende jaren naar verwachting nog verder op.³ In 2025 bedroeg het totale statistische woningtekort 396.000 woningen voor heel Nederland. Dat is een tekort van 4,8 procent ten opzichte van de totale voorraad.⁴
- Er is specifiek een tekort aan betaalbare woningen, dit betreft zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koop. Voor 2026 komt de bovengrens voor betaalbare koop op 420.000 euro. De huurgrens voor sociale huurwoningen is in 2026 932,93 euro en voor middenhuur 1.228,07 euro.⁵
- Het realiseren van nieuwbouwwoningen verloopt niet in het beoogde tempo. De jaarlijkse doelstelling om 100.000 woningen per jaar in Nederland te realiseren is de afgelopen jaren niet behaald.⁶
- Sommige mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden of afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding ervaren extra uitdagingen bij het vinden van passende woonruimte. Dit zijn bijvoorbeeld studenten of dak- en thuisloze mensen.⁷ Op dit moment kunnen deze groepen met voorrang terecht, mits er

¹ Ministerie van VRO, 900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 12 mei 2025

² Ministerie van VRO, Het statistisch woningtekort uitgelegd, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 12 mei 2025

³ ABF Research (2024), Evaluatie woningtekort

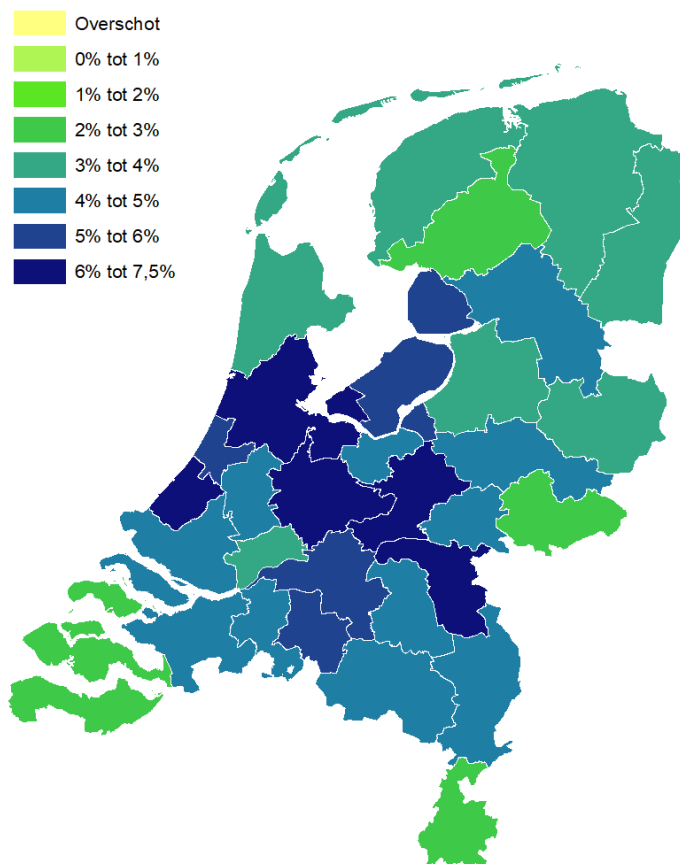
⁴ Ministerie van VRO, Het statistisch woningtekort uitgelegd, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 26 januari 2026

⁵ Ministerie van VRO, Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties, maximale huurprijsgrenzen en huurtoeslagparameters per 2026, www.volkshuisvestingnederland.nl, 25 november 2025

⁶ Ministerie van VRO (2025), Staat van de Volkshuisvesting 2024, p. 4

⁷ Ministerie van VRO, Veelgestelde vragen – Programma Een thuis voor iedereen, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025

voldoende woningen voorhanden zijn en met oog voor evenredige spreiding in de regio.⁸



Figuur 1.1 Statistisch woningtekort per woningmarktgebied 2025⁹

Van minder naar meer regie overheid

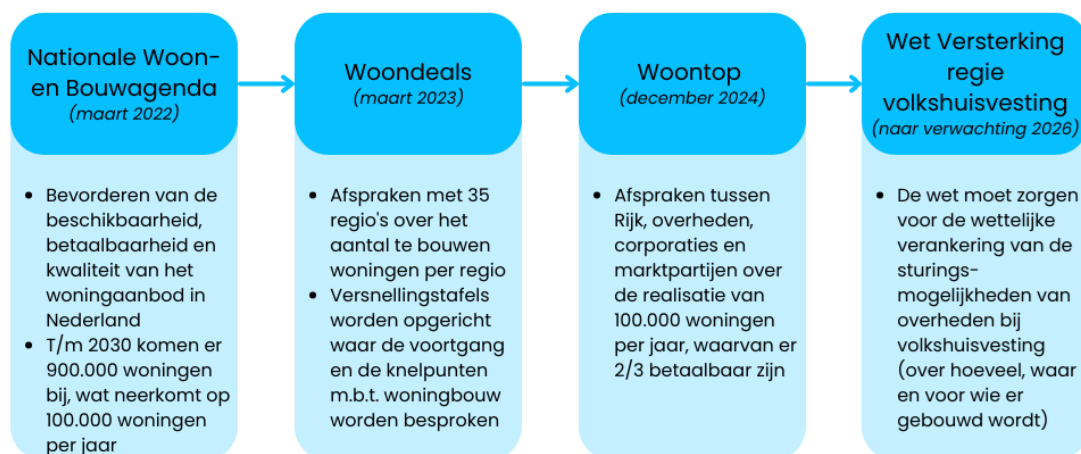
In 2010 is het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieu opgeheven. Wonen werd vanaf dat moment ondergebracht bij een minister zonder portefeuille (minister voor Wonen en Rijksdienst, in de periode november 2012 tot januari 2017). De toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst stelde in 2017 dat het woningmarktbeleid 'af' was en daarom nog nauwelijks overheidsbemoeienis nodig had. De woningmarkt zou zelf zijn werk doen en woningcorporaties konden zichzelf redden, zo was zijn opvatting.¹⁰ De problematiek op de woningmarkt bleek echter hardnekkig en sinds een aantal jaren nemen Rijk, provincies en gemeenten weer steeds meer de regie om te sturen op het aantal en het soort woningen dat gerealiseerd moet worden. Hierbij is het uitgangspunt om als één overheid samen te werken en gezamenlijk meer regie te voeren om de grote opgave voor de volkshuisvesting te realiseren.¹¹ Dit is vereenvoudigd weergegeven in figuur 1.2.

⁸ Ministerie van VRO, Eerlijke verdeling, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025

⁹ Het gaat hier om het woningmarktgebied zoals ABF Research dit definieert. Bron: ABF Research (2025), Primos-prognose 2025, p. 42

¹⁰ CBS, Tijdlijn Woningvoorraad. 2010 Van "afgerond woningmarktbeleid" naar oplopende tekorten, www.cbs.nl, geraadpleegd 16 maart 2026

¹¹ Rijksoverheid, Minister De Jonge pleit voor actieve rol provincies bij volkshuisvesting, www.volkshuisvestingnederland.nl, 25 mei 2023



Figuur 1.2 Meer overheidsregie bij volkshuisvesting vanaf 2022

In de Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende programma's heeft het Rijk in 2022 vastgelegd om landelijk in totaal 900.000 woningen te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030, oftewel 100.000 per jaar.¹²

In 35 zogeheten regionale Woondeals hebben het Rijk provincies, gemeenten en woningcorporaties in 2023 afspraken gemaakt over het bouwen van nieuwe woningen per regio. Het beoogde aantal nieuwe woningen is hierbij opgehoogd van 900.000 naar 936.000. Met name door een verwachte groei van het aantal huishoudens is de doelstelling in 2023 opnieuw naar boven bijgesteld naar 981.000.¹³ In 2024 is de doelstelling nogmaals verhoogd naar 991.185 nieuwe woningen die tot en met 2030 moeten worden gebouwd.¹⁴ Hiervan moet twee derde betaalbaar zijn.¹⁵

De doelstelling van 100.000 nieuwe woningen per jaar is in de periode 2022 tot en met 2024 niet behaald.¹⁶ Om de doelstelling van 991.185 nieuwe woningen in 2030 toch te realiseren, zouden er vanaf 2025 zelfs 120.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd. Eind 2024 hebben het Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen op de eerste Woontop nadere afspraken gemaakt om in ieder geval te komen tot 100.000 woningen per jaar.¹⁷

Op 7 maart 2024 is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd en op 13 februari 2025 is een aangepast wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Het voorstel beoogt dat overheden beter kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt.¹⁸ De Tweede Kamer heeft op 3 juli 2025 de wet en enkele amendementen aangenomen. Daarna heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) een novelle opgesteld. In de novelle worden drie onuitvoerbare of juridisch onhoudbare onderdelen in het wetsvoorstel gerepareerd die de Tweede Kamer via amendement had toegevoegd. De novelle en het ontwerpbesluit

¹² Rijksoverheid, Meer regie om woonimpasse te doorbreken, www.rijksoverheid.nl, 11 maart 2022

¹³ Rijksoverheid, Woningbouwopgave stijgt naar 981.000 tot en met 2030, www.rijksoverheid.nl, 12 juli 2023 & ABF Research (2025), Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Voorjaar 2025. p. 31

¹⁴ Ministerie van BZK (2024), Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, p. 16

¹⁵ Rijksoverheid, Woningbouwopgave stijgt naar 981.000 tot en met 2030, www.rijksoverheid.nl, 12 juli 2023

¹⁶ Ministerie van VRO (2025), Staat van de Volkshuisvesting 2024, p. 27

¹⁷ Ministerie van VRO, Woontop 2024, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025

¹⁸ Ministerie van VRO, Wet versterking regie volkshuisvesting, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025

ter uitwerking van de wet zijn in december 2025 voorgelegd aan de Tweede en Eerste Kamer. De beoogde datum van inwerkingtreding van de wet is hiermee verschoven van 1 januari 2026 naar 1 juli 2026.¹⁹

In het Coalitieakkoord 2026-2030 van CDA, D66 en VVD krijgt woningbouw veel aandacht. Zo stellen deze partijen onder andere dat: 'Het Rijk neemt opnieuw een sterkere regierol in ruimtelijke ordening en woningbouw. Gemeenten die hun woningbouwdoelen overtreffen worden hiervoor beloond. Gemeenten die achterblijven krijgen ondersteuning vanuit het ministerie om de productie te verhogen.'²⁰ Opvallend is dat de provincies in relatie tot woningbouw niet in het coalitieakkoord worden genoemd.

Rollen provincie bij woningbouw

De rol van de provincie in de totale woningbouwopgave is relatief klein ten opzichte van andere partijen maar wel van belang. Het zijn vooral gemeenten die sturen op het realiseren van nieuwe woningen en de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw.²¹ Niettemin is de provincie wel betrokken bij woningbouw vanuit drie verschillende rollen.

Ten eerste heeft de provincie indirect invloed op woningbouw vanuit haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening en het maken van afwegingen bij ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. Provincies stellen omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving vast via de omgevingsvisie (het beeld voor de toekomst en het beleid), de omgevingsverordening (de regels bij het beleid) en bijbehorende programma's (uitwerking van het beleid).²² Dit heeft ook betrekking op waar woningen gebouwd mogen worden.

Een tweede rol van de provincie heeft betrekking op de beleidsruimte die de provincie heeft om andere (niet-ruimtelijke) instrumenten in te zetten bij de uitvoering van woningbouw. Zo kan de provincie zorgen voor financiële ondersteuning van onrendabele woningbouwprojecten, of zorgen voor financiële ondersteuning voor voldoende personele capaciteit bij gemeenten bij bijvoorbeeld de vergunningverlening voor grote woningbouwprojecten om woningbouw te stimuleren en knelpunten bij woningbouw op te lossen.²³ Dit is geen wettelijke rol, de provincie bepaalt zelf of ze voor deze rol kiest en hoe ze deze vormgeeft.

Een derde rol die de provincie gaat krijgen met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting is een regierol. De Wet versterking regie bevat de kaders voor de provincie om met gemeenten afspraken te maken over de bouw van voldoende woningen en voldoende betaalbare woningen. Deze afspraken moeten in een verplicht gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma worden vastgelegd. Als gemeenten de maatregelen uit het volkshuisvestingsprogramma bijvoorbeeld niet voldoende uitvoeren, zou de provincie kunnen ingrijpen door de gemeente bijvoorbeeld de

¹⁹ Rijksoverheid, Novelle en besluit Wet regie volkshuisvesting naar Kamer, www.rijksoverheid.nl, 19 december 2025

²⁰ CDA e.a. (2026), Aan de slag, Bouwen aan een beter Nederland, Coalitieakkoord 2026-2030

²¹ Randstedelijke Rekenkamer (2019), Bouwen aan regie, provincie Zuid-Holland, p. 23

²² Provincie Utrecht, Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, www.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 18 maart 2026

²³ Zuidelijke Rekenkamer (2025), Woningbouwopgave Noord-Brabant. Bestuurlijk rapport

opdracht te geven in het omgevingsplan te zorgen voor voldoende locaties voor betaalbare woningen.²⁴

Onderzoek naar stimulerende rol provincie

De aanhoudende problematiek op de woningmarkt, de grote woningbouwopgave en het hernemen van de regie door de overheid vormen voor de Rekenkamer aanleiding om onderzoek te doen naar de rol van de provincie bij woningbouw. Daarbij richten we ons op de rol en de mogelijkheden van de provincie bij het stimuleren van woningbouw en het oplossen van knelpunten hierbij.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om inzichtelijk te maken welke instrumenten de provincies Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland inzetten om woningbouwrealisatie te stimuleren en knelpunten op te lossen en hoe dit in de praktijk verloopt. Verder onderzoeken we welke verbeteringen daarbij mogelijk zijn en wat de provincies van elkaar kunnen leren.

Onderzoeksvragen

Centrale onderzoeksvraag

Hoe verloopt de provinciale inzet om woningbouwrealisatie te stimuleren en knelpunten op te lossen?

We beantwoorden de centrale onderzoeksvraag aan de hand van vijf deelvragen:

1. Welke overheden, overheidsorganisaties en marktpartijen zijn bij de realisatie van woningbouw betrokken en wat is specifiek de rol van de provincie?
2. Wat zijn de doelen van de provincie op het gebied van woningbouw?
3. Welke instrumenten zet de provincie in om woningbouwrealisatie te stimuleren en knelpunten op te lossen?
4. Hoe verloopt de inzet van de provinciale instrumenten in de praktijk om woningbouwrealisatie te stimuleren en knelpunten op te lossen?
5. Welke verbeteringen zijn mogelijk bij de provinciale inzet om woningbouwrealisatie te stimuleren en knelpunten op te lossen?

Afbakening

In dit onderzoek staat de rol van de provincie bij de uitvoering van woningbouw centraal. Het gaat hierbij om niet-ruimtelijke instrumenten waarmee de provincie woningbouw kan stimuleren en knelpunten bij woningbouw kan helpen oplossen. We richten ons daarbij op vijf soorten instrumenten die de provincie kan inzetten:

- Extra capaciteit en expertise
- Financieren tekorten woningbouw
- Monitoring voortgang woningbouw
- Overleg voortgang woningbouw
- Onderzoek en kennisdeling

²⁴ Rijksoverheid, Voldoende betaalbare woningen, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 18 maart 2026

Het onderzoek richt zich niet op het ruimtelijke spoor, waarin de provincie via de omgevingsvisie, omgevingsverordening en onderliggende programma's kaders vastlegt voor de gemeentelijke woonplannen. Een eerste reden om het ruimtelijk spoor niet bij het onderzoek te betrekken is dat het gemiddeld tien jaar duurt om van idee tot realisatie van woningen te komen.²⁵ Aangezien de wet- en regelgeving sterk is gewijzigd vanaf 2022, acht de Rekenkamer het nu nog te vroeg om de ruimtelijke doorwerking te onderzoeken. Een tweede reden om het ruimtelijke spoor niet te onderzoeken, is dat het aantal woningbouwplannen voor heel Nederland voldoende lijkt om aan de totale woningbouwopgave tot 2030 te voldoen.²⁶ De minister van VRO stelde in 2024 daarover: 'Het komt er nu op aan ervoor te zorgen dat deze plannen en daarmee die 100.000 woningen per jaar ook zo snel mogelijk gerealiseerd gaan worden.'²⁷ Ook de huidige minister geeft in maart 2026 aan dat er tot en met 2030 op nationaal niveau voldoende plannen zijn om 100.000 woningen per jaar te realiseren.²⁸

Het onderzoek richt zich ook niet op de regierol die de provincie krijgt vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting. Belangrijk onderdeel van de wet is de introductie van provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's waarmee het voor de provincie makkelijker zou moeten worden om te sturen op betaalbare woningen en het bouwen voor aandachtsgroepen. Aangezien de wet nog moet worden aangenomen, vinden we het te vroeg om deze rol van de provincie te onderzoeken.

In de onderzoeksopzet zijn het beoordelingskader en de werkwijze van het onderzoek toegelicht. Bij de opzet was nog niet bekend hoe we de ervaringen van gebruikers van provinciale instrumenten om woningbouw te stimuleren zouden ophalen. Gedurende het onderzoek hebben we besloten om daarvoor een enquête uit te zetten (zie bijlage 3 voor een technische beschrijving van de enquête).

1.3 Leeswijzer

De nota van bevindingen is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 is een beschrijvend hoofdstuk waarin de rollen van overheden, woningcorporaties en marktpartijen worden toegelicht. Hiermee wordt de eerste onderzoeksvraag beantwoord.
- De hoofdstukken 3 tot en met 8 zijn opgebouwd aan de hand van bevindingen. De bevindingen zijn genummerd en de nummering loopt door in de achtereenvolgende hoofdstukken.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de doelen die de provincie heeft opgesteld op het gebied van woningbouw en beantwoordt onderzoeksvraag 2.
- Onderzoeksvragen 3 en 4 worden in de hoofdstukken 4 tot en met 9 beantwoord. Hoofdstuk 4 gaat in op de aanpak van de provincie om woningbouw te stimuleren. Hoofdstukken 5 tot en met 8 gaan in op de instrumenten die de provincie inzet bij het stimuleren van woningbouw, zowel in opzet als in uitvoering.

²⁵ Ministerie van VRO, Parallel plannen voor versnellen woningbouwprocedures, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025

²⁶ Ministerie van VRO, Staat van de Volkshuisvesting 2024: bouwtempo moet verder omhoog, www.volkshuisvestingnederland.nl, 20 januari 2025 & Rijksoverheid, Seinen op groen om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen, www.rijksoverheid.nl, 12 juli 2024

²⁷ Ministerie van VRO, Kamerbrief: Integrale visie op de woningmarkt, 20 mei 2025

²⁸ Ministerie van VRO, Kamerbrief: Aanbieding rapportage Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw najaar 2025, 18 maart 2026

- Onderzoeksvraag 5 zal de Rekenkamer in het rapport met conclusies en aanbevelingen beantwoorden.
- Door de hoofdstukken heen zijn zogenoemde inspiratiekaders opgenomen, waarin inspirerende voorbeelden uit andere provincies zijn opgenomen en waar de provincie van kan leren bij het stimuleren van woningbouw.

2. Rolverdeling en knelpunten bij woningbouw

In dit hoofdstuk beschrijven we de woningbouwopgave in paragraaf 2.1. Vervolgens schetsen we in paragraaf 2.2 de verschillende rollen van Rijk, provincies, gemeenten en andere partijen bij woningbouw. Daarbij maken we onderscheid tussen het opstellen van beleidskaders en de uitvoering van woningbouw. Daarna lichten we de rol van de provincie uit in paragraaf 2.3 en tot slot beschrijven we de knelpunten bij woningbouw in paragraaf 2.4.

2.1 De woningbouwopgave: gezamenlijk en integraal

In de Grondwet is vastgelegd dat het bevorderen van voldoende woningen een ‘voorwerp van zorg’ voor de overheid is.²⁹ Woningbouw kan worden gezien als een gezamenlijke opgave van overheden, woningcorporaties en marktpartijen waarbij elke partij een andere rol heeft op basis van ieders taken en verantwoordelijkheden. Omdat de afgelopen jaren te weinig (betaalbare) woningen zijn gerealiseerd, nemen de overheden vanaf 2022 meer regie bij woningbouw.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende programma's heeft het Rijk in 2022 vastgelegd om landelijk in totaal 900.000 nieuwe woningen te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Dit zijn gemiddeld 100.000 woningen per jaar.³⁰ Op verschillende momenten is de doelstelling verhoogd. Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties hebben in 2024 afgesproken dat tussen 2022 en 2030 in totaal 991.185 bruto nieuwe woningen gebouwd moeten worden.³¹

Het Rijk heeft de afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen en het aandeel betaalbare woningen samen met medeoverheden en woningcorporaties vastgelegd in de Woondeals in 2023 en op de Woontop in 2024 (zie kader 2.1). Daarnaast wil het Rijk dat er meer woningen voor specifieke doel- of aandachtsgroepen worden gebouwd. Dit wordt vastgelegd in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting (zie kader 2.2), die naar verwachting in juli 2026 van kracht wordt.³²

Kader 2.1 Regionale woondeals en Woontop

In 35 regio's zijn in 2023 woningbouwafspraken gemaakt tussen Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties. De afspraken gaan onder andere over het aantal te bouwen woningen, de betaalbaarheid (sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen), huisvesting van aandachtsgroepen en de knelpunten die moeten worden opgelost om de woningen te kunnen bouwen.³³

²⁹ Art. 22, lid 2, Grondwet

³⁰ Rijksoverheid, Meer regie om woonimpasse te doorbreken, www.rijksoverheid.nl, 11 maart 2022

³¹ Ministerie van BZK (2024), Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, p. 16

³² Rijksoverheid, Novelle en besluit Wet regie volkshuisvesting naar Kamer, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 8 januari 2026

³³ Ministerie van VRO, Woondeals, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 6 mei 2025

Provincies hebben een coördinerende rol in de totstandkoming en uitvoering van de regionale Woondeals in de eigen provincie.³⁴

Van de 991.185 nieuwe woningen die van 2022 tot en met 2030 moeten worden gerealiseerd, moeten er 567.500 binnen de Randstedelijke provincies gerealiseerd worden. Dit is zo'n 58 procent van de landelijke opgave.

Tijdens de Woontop in 2024 maakten publieke en private organisaties afspraken over het uitvoeren van de Woondeals en het intensiveren van de onderlinge samenwerking. Eén van de afspraken is het gebruik van de publiek-private monitor (PPM).³⁵

Kader 2.2 Wet versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting beoogt een sterkere rol van de overheid bij volkshuisvesting.³⁶ Dit geldt ook voor de provincie. De wet zal de provincie extra taken en bevoegdheden op het gebied van woningbouw geven. Zo zal de provincie onder deze wet een Programma volkshuisvesting op moeten stellen. Dit bevat een beschrijving van de provinciale woningbouwopgave en beleid om deze opgave te verwezenlijken. Daarnaast zal de provincie erop sturen dat ten minste twee derde van de te realiseren woningen in de betaalbare categorie valt.³⁷

Daarnaast maakt de Wet versterking regie volkshuisvesting het ruimtelijk instrumentarium uit de Omgevingswet toepasbaar op volkshuisvesting. Dit betekent bijvoorbeeld dat de provincie een instructieregel kan stellen die een gemeente verplicht een aantal van een bepaald type woningen te realiseren.³⁸

De woningbouwopgave is een urgente, complexe en langdurige opgave die veel inzet en tijd vraagt van verschillende samenwerkende partijen en die raakt aan verschillende beleidsvelden. Het bouwen van een woning kent een gemiddelde looptijd van tien jaar van plan tot oplevering.³⁹ De woningbouwopgave vergt een structurele aanpak van betrokken partijen, waarschijnlijk tot ver na 2030, om voldoende woningen te realiseren.

Het realiseren van voldoende woningen is een gezamenlijke opgave, die zowel interbestuurlijk als publiek-privaat is. Vanuit de publieke kant zijn Rijk, provincies en gemeenten betrokken, ieder vanuit een andere rol. Daarnaast zijn woningcorporaties betrokken bij het ontwikkelen en beheren van betaalbare woningen. Private partijen als

³⁴ Zuidelijke Rekenkamer (2025), Woningbouwopgave Noord-Brabant. Rapport van bevindingen, p. 9

³⁵ Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024

³⁶ Ministerie van BZK, Kamerbrief: Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, 7 maart 2024

³⁷ Rijksoverheid, Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 12 maart 2026

³⁸ Rijksoverheid, Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 12 maart 2026

³⁹ Ministerie van BZK, Versnellen woningbouwprocessen, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 5 maart 2026

ontwikkelaars en bouwende partijen zijn betrokken bij de uitvoering van woningbouwprojecten (zie paragraaf 2.2).

De opgave is ook integraal: woningbouw hangt nauw samen met andere beleidsvelden als natuur en energie. Er moet worden voldaan aan vereisten bij deze beleidsvelden om woningbouw mogelijk te maken. Dit worden ook wel randvoorwaarden genoemd. Hierbij kan gedacht worden aan het aansluiten van woningen op het elektriciteitsnet of voldoende stikstofruimte om nieuwe woningbouw te vergunnen.⁴⁰

Sinds 2022 blijft de realisatiegraad van nieuwe woningen achter, zie tabel 2.1. Dit betekent dat de beoogde aantallen te bouwen (betaalbare) woningen niet worden behaald. Als oorzaak wordt er gewezen op knelpunten die de bouw van woningen hinderen of vertragen, zoals netcongestie of stikstof. Deze knelpunten lichten we nader toe in paragraaf 2.4.

Tabel 2.1 Voortgang Woondeals en realisatiegraad op 1 januari 2025⁴¹

Schaalniveau	Beoogd aantal in Woondeal 2022 t/m 2030 ⁴²	Realisatiegraad op 1 januari 2025
Nationaal	936.300	28%
Flevoland	39.700	23%
Noord-Holland	183.600	26%
Utrecht	84.500	24%
Zuid-Holland	247.900	23%

2.2 Betrokken partijen bij de woningbouwopgave

Rijk, provincies en gemeenten zijn vanuit verschillende rollen betrokken bij woningbouw. Hieronder lichten we eerst toe op welke wijze Rijk, provincies en gemeenten betrokken zijn bij woningbouw via het opstellen van hun beleidskaders. Vervolgens gaan we in op hun betrokkenheid bij de uitvoering van woningbouwprojecten. Bij de uitvoering zijn ook woningcorporaties en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en bouwbedrijven betrokken. Ook hun rol komt hier aan de orde.

Beleidskaders bij woningbouw

Rijk, provincies en gemeenten hebben bevoegdheden in het ruimtelijk beleid op basis van de Omgevingswet. Vanuit deze bevoegdheden kunnen zij beleidskaders opstellen voor woningbouw. Deze beleidskaders gaan onder meer over waar er woningen

⁴⁰ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁴¹ ABF Research (2025), Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Voorjaar 2025, p. 33

⁴² De aantallen te bouwen woningen zoals weergegeven in deze tabel zijn afkomstig uit de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw voorjaar 2025 door ABF Research. Deze aantallen waren destijds afgesproken in de Woondeals en zijn hierna aangepast. Daarom kunnen deze aantallen afwijken van de getallen elders in de nota van bevindingen.

gebouwd mogen worden. De instrumenten hiervoor zijn onder meer de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Ook is beleid met betrekking tot het oplossen van knelpunten voor woningbouw van belang. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om beleid op het gebied van infrastructuur of oplossingen voor netcongestie.

Bij het sturen op het bouwen van woningen via woningbouwbeleid hebben Rijk, provincies en gemeenten ieder hun eigen rol. Deze zijn toegelicht in kader 2.3.

Kader 2.3 Rolverdeling bij beleidskaders woningbouw

Het **Rijk** is systeemverantwoordelijk en neemt een regierol die tot uiting komt in de Nationale Woon- en Bouwagenda van 2022 en bijbehorende programmalijnen. Dit wordt vastgelegd in de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale woningbouwopgave. De Nationale Woon- en Bouwagenda is uitgewerkt in de Woondeals. Daarnaast wordt wet- en regelgeving voor woningbouw op rijksniveau vastgesteld. Ook speelt het Rijk een belangrijke rol op het gebied van ruimtelijk beleid via de Nota Ruimte waarin zij aangeeft op welke plekken grootschalige woningbouw gerealiseerd mag worden.

De **provincie** heeft een wettelijke ruimtelijke rol die regelt dat de provincie een omgevingsvisie en omgevingsverordening vaststelt. Daarmee voert de provincie regie over de fysieke leefomgeving en houdt daarbij regio-overstijgende en provinciale belangen in het oog. Dit kan resulteren in conflicterende interne belangen die de provincie moet afwegen. Dit raakt aan de vraag waar woningen gebouwd kunnen worden en waar niet. Onder de verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting is de provincie verplicht tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma waarin de provincie op gemeenten moet toezien dat er voldoende, betaalbare en passende woningen voor verschillende aandachtsgroepen worden gebouwd.⁴³ Het volkshuisvestingsprogramma moet aansluiten bij de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeals.⁴⁴

Gemeenten stellen in de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan hun eigen omgevingsbeleid vast waarin ze plannen en randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals woonwijken opnemen.⁴⁵ Daarnaast zijn gemeenten verplicht tot het opstellen van een woonvisie. De woonvisie bevat het woningbouwbeleid van gemeenten voor vijf jaar, zoals beleid ten aanzien van woningbouwdoelen.⁴⁶ Het instrument woonvisie komt te vervallen met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting en maakt plaats voor het volkshuisvestingsprogramma.

⁴³ Op moment van schrijven (maart 2026) moet de Eerste Kamer nog stemmen over de Wet versterking regie volkshuisvesting.

⁴⁴ Provincie Zuid-Holland, Feitelijk Wederhoor, 11 mei 2026

⁴⁵ Art. 2.1 & Art. 3.1, Omgevingswet

⁴⁶ Art. 42, Woningwet

Plannen en realisatie

Een onderdeel van woningbouwbeleid is het sturen op aantallen te bouwen woningen. Gemeenten registreren hun woningbouwplannen in een (provinciaal) planregistratiesysteem. In de planregistratie wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in een vroeg stadium en plannen die al verder gevorderd zijn: zachte en harde plancapaciteit. Woningbouwplannen worden harde plannen als de gemeente het omgevingsplan definitief heeft vastgesteld. Op dat moment is het juridisch mogelijk om te gaan bouwen. Dit betekent niet dat al deze plannen uiteindelijk gerealiseerd worden.

Uitvoering van woningbouw

Naast het opstellen van beleidskaders op het gebied van woningbouw zijn Rijk, provincies en met name gemeenten ook betrokken bij de uitvoering van woningbouw. Bij de uitvoering zijn ook woningcorporaties en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en bouwbedrijven betrokken. Samen met gemeenten zijn zij de belangrijkste partijen bij de realisatie van woningbouw. Het Rijk en de provincie staan meer op afstand en zijn vooral indirect betrokken bij de realisatie van woningbouw. Kader 2.4 licht de rol van de verschillende betrokken partijen bij de realisatie van woningbouw nader toe.

Kader 2.4 Rolverdeling bij uitvoering woningbouw

Projectontwikkelaars nemen meestal het initiatief voor woningbouwprojecten. Zij kopen grond, stemmen met gemeenten af hoe het te ontwikkelen project eruit moet zien en contracteren marktpartijen die het project ontwerpen en bouwen. Ook stellen zij, vaak samen met gemeenten, een grondexploitatie op. Projectontwikkelaars zijn betrokken bij het project tot en met de verkoop van de woningen.⁴⁷

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare huurwoningen.⁴⁸ Daarmee zijn zij, net als projectontwikkelaars, initiatiefnemers voor woningbouw. In dat kader treden zij soms op als projectontwikkelaar of werken zij samen met commerciële projectontwikkelaars.⁴⁹ Woningcorporaties doen dit binnen de kaders van de woonvisie van gemeenten en dragen zo bij aan de realisatie daarvan.⁵⁰

Bouwende partijen worden gecontracteerd door een projectontwikkelaar om de woningen en voorzieningen daadwerkelijk te realiseren. Soms zijn bouwende partijen ook (mede-)ontwikkelaars.

Gemeenten beoordelen voorstellen van projectontwikkelaars en woningcorporaties. Zij kijken of deze binnen het omgevingsbeleid passen en of er wijzigingen nodig zijn in het omgevingsplan. Het wijzigen van het omgevingsplan is zo een stap in de realisatie van een concreet woningbouwproject. De gemeente geeft daarbij aan hoe de woonwijk eruit moet gaan zien, welke

⁴⁷ Gebiedsontwikkeling.nu, Drijfveren van woningbouwontwikkelaars: een verkenning van diversiteit in marktpartijen, www.gebiedsontwikkeling.nu, geraadpleegd op 3 maart 2026

⁴⁸ Rijksoverheid, Toezicht op woningcorporaties, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 3 maart 2026

⁴⁹ RVO (2023), Corporaties in de 'oplossingsstand': Welke routes leiden naar succes?

⁵⁰ Art. 42, Woningwet

voorzieningen er moeten komen en wat dit mag kosten. Dit stemt zij af met de projectontwikkelaar.

Provincies zijn meer op afstand en indirect betrokken bij de uitvoering van woningbouw. Zo gaat de provincie na of een eventuele wijziging van een gemeentelijk omgevingsplan past binnen het provinciale omgevingsbeleid. Ook kunnen provincies woningbouw gericht stimuleren, zoals via subsidies voor gemeenten, het organiseren van overleg of het delen van kennis. Daarnaast is de provincie betrokken bij de uitvoering van woningbouw door het (mede) uitvoeren van rijksbeleid, zoals de flexpoolregeling en de publiek-private monitors. We lichten de rol van de provincie nader toe in paragraaf 2.3.

Ook het **Rijk** is meer op afstand betrokken bij de uitvoering van woningbouw. Net als de provincie verstrekt het Rijk middelen aan gemeenten. Gemeenten kunnen de middelen aanvragen voor woningbouwprojecten en het Rijk verstrekt deze via specifieke uitkeringen (SPUK's) zoals de Woningbouwimpuls en de Realisatiestimulans.⁵¹

2.3 Rol van de provincie

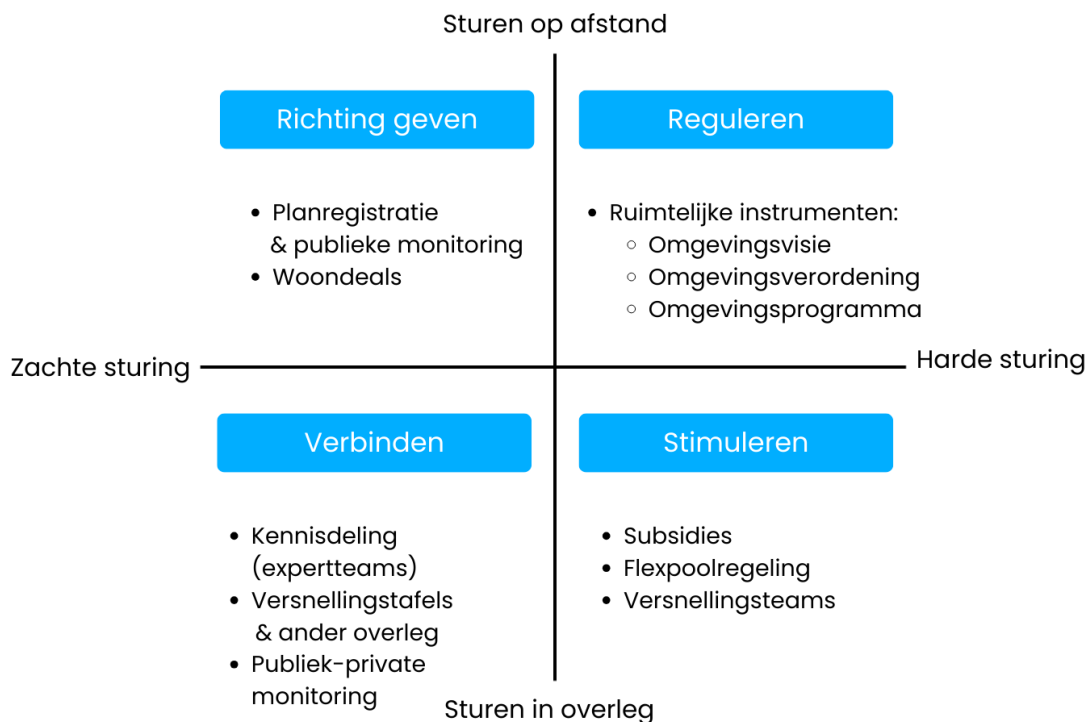
De provincie heeft verschillende rollen bij woningbouw. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de wettelijke rol in de ruimtelijke ordening die volgt uit de Omgevingswet en de rol die de provincie kan spelen bij de uitvoering van woningbouw. Vanuit haar wettelijke rol schept de provincie beleidskaders voor woningbouw. De provincie heeft op basis van de Omgevingswet geen rol bij de uitvoering van woningbouw, maar kan kiezen hoe zij deze rol vormgeeft op basis van de Provinciewet⁵².

Wettelijke rol

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 heeft de provincie een wettelijke rol in het reguleren van de ruimtelijke ordening. In figuur 2.1 is deze rol weergegeven in het kwadrant 'reguleren'. Daarmee kan de provincie beleidskaders voor woningbouw scheppen. Daarnaast heeft de provincie een wettelijke rol bij het huisvesten van statushouders, doordat de provincie toezicht houdt op gemeenten bij het huisvesten van statushouders. Deze rol volgt uit het interbestuurlijk toezicht (IBT). In de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting zal de provincie deze IBT-rol hebben bij de huisvesting van meerdere doelgroepen. De provincies voeren gesprekken met het Rijk over de invulling van de provinciale rol op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

⁵¹ RVO, Woningbouwimpuls (WBI), www.rvo.nl, geraadpleegd op 16 februari 2026 & RVO, Realisatiestimulans, www.rvo.nl, geraadpleegd 18 februari 2026

⁵² Art. 118, Provinciewet; Art. 143, lid 1, Provinciewet & Art. 145, Provinciewet



Figuur 2.1 Rollen en instrumenten van de provincie bij woningbouw⁵³

Invulling provinciale rol bij uitvoering woningbouw

Naast de wettelijke rol in het reguleren van de ruimtelijke ordening, kan de provincie verschillende rollen spelen bij de uitvoering van woningbouw. De provincie bepaalt zelf welke rollen zij kiest en hoe zij deze vormgeeft. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen richting geven, verbinden en stimuleren (zoals te zien in de overige drie kwadranten van figuur 2.1):

- De provincie kan richting geven aan woningbouw door bijvoorbeeld afspraken in de Woondeals te maken en te monitoren hoeveel woningen er gerealiseerd zijn. Dit zijn voorbeelden waarbij de provincie op afstand stuurt, in een minder harde of zachte vorm. Woondeals en monitoring zijn weliswaar bestuurlijk afgesproken en dat geeft deze instrumenten gewicht, maar ze zijn niet wettelijk verankerd en juridisch afdwingbaar.
- De provincie kan verschillende partijen bij woningbouw verbinden, bijvoorbeeld door kennisdeling, door overleg aan verschillende tafels (waaronder de versnellingstafel) te faciliteren en door een publiek-private dialoog over monitoringsinformatie te faciliteren.
- De provincie kan woningbouw stimuleren door bijvoorbeeld subsidies te verstrekken (bijvoorbeeld voor onrendabele toppen of capaciteitstekorten bij gemeenten en woningcorporaties) of door een eigen integraal versnellingsteam in te zetten.

De rol van de provincie in de uitvoering van woningbouw staat in dit onderzoek centraal. We richten ons daarbij op vijf instrumenten (zoals omschreven in kader 2.5).

⁵³ Dit model is afgeleid van de instrumentenwaaier zoals geïntroduceerd door onderzoekers van de TU Delft. Bron: W.J. Verheul, *Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak*, www.gebiedsontwikkeling.nu, 1 september 2017

Kader 2.5 Instrumenten provincie bij uitvoering van woningbouw

Extra personele capaciteit

De provincie kan de personele capaciteit bij gemeenten (of bij de provincie zelf) vergroten door het oprichten van een flexpool of via een subsidieregeling bijdragen aan de inhuur van capaciteit en expertise bij gemeenten.⁵⁴

Financieren onrendabele toppen

De provincie kan via subsidieregelingen bijdragen aan het financieren van onrendabele toppen bij woningbouwprojecten. Een onrendabele top is het verschil tussen de totale kosten van een woningbouwproject en de opbrengsten van het project.⁵⁵

Monitoring

De provincie kan zorgen voor monitoring van de plancapaciteit en realisatie van woningbouwprojecten en daarbij mogelijke knelpunten signaleren. Daarnaast zijn provincies verantwoordelijk voor het implementeren van publiek-private monitors (PPM). Het gebruik van een PPM houdt in dat naast gemeenten ook marktpartijen data aanleveren over de voortgang van woningbouwprojecten. Dit moet ervoor zorgen dat monitoring betrouwbaarder wordt en knelpunten effectiever worden gesignaleerd en opgelost.⁵⁶

Overleg

De provincie kan vanuit haar regierol het gesprek bevorderen tussen partijen die bij woningbouw betrokken zijn. De realisatie van woningbouwprojecten is een gezamenlijke opgave van Rijk, provincies gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Het is zodoende belangrijk dat deze betrokken organisaties regelmatig met elkaar overleggen om de voortgang van woningbouwprojecten te bespreken en na te gaan hoe knelpunten kunnen worden aangepakt. Dit gesprek vindt onder andere plaats aan versnellingstafels. De provincie voert regie over deze versnellingstafels.

Kennisdeling en onderzoek

Provincies kunnen kennis delen over woningbouw en evaluaties en onderzoek op actuele thema's (laten) doen, zoals ter voorbereiding op innovatieve bouwvormen, nieuwe wet- en regelgeving of de omgang met beschermde diersoorten bij woningbouw.

Mate van betrokkenheid provincie

De betrokkenheid van de provincie bij woningbouw wordt gekenmerkt door haar rol als middenbestuur. Dit betekent dat de provincie verantwoordelijk is voor bovenlokale of (boven)regionale opgaven die de verantwoordelijkheid van individuele gemeenten overstijgen. Daarnaast heeft de provincie in vergelijking met het Rijk meer regionale kennis en staat ze dichterbij gemeenten. Als middenbestuur kan de provincie het

⁵⁴ Ministerie van BZK, Flexpoolregeling: 40 miljoen beschikbaar voor medeoverheden, www.volkshuisvestingnederland.nl, 20 juli 2022 & RIGO (2022), Tussenevaluatie flexpoolregeling, p. 9-10

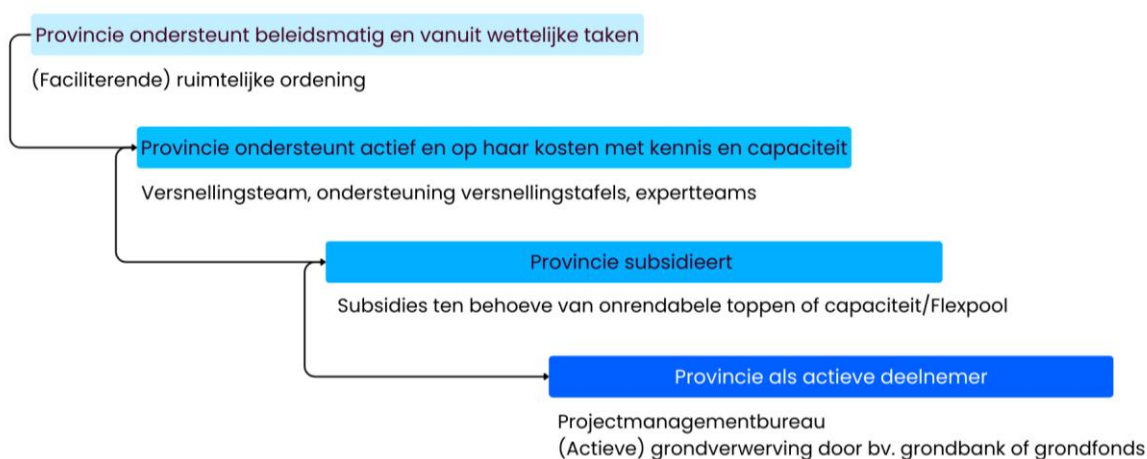
⁵⁵ Fakton (2014), De rendabele sociale huurwoning, p. 5

⁵⁶ Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024, p. 11

Rijksbeleid verder vormgeven, uitwerken en uitvoeren en gemeenten ondersteunen en verbinden.

Hoewel de provincie een relatief kleine rol heeft in de totale woningbouwopgave ten opzichte van andere partijen, is de rol van de provincie wel van belang. Daarbij kan de mate van betrokkenheid bij woningbouw van provincie tot provincie verschillen. De wettelijke taken in het reguleren van de ruimtelijke ordening vormen de basis. De provincie kan kiezen voor een minimale betrokkenheid bij woningbouw en zich vooral richten op deze wettelijke taken. Zoals eerder aangegeven, kan de provincie zelf bepalen welke rollen zij kiest bij de *uitvoering* van woningbouw. Daarbij kan de provincie keuzes maken in de mate van betrokkenheid en sturing, zoals weergegeven in figuur 2.2. Zo kan de provincie kiezen voor meer betrokkenheid (lees: meer sturing) bij woningbouw door budget en instrumenten beschikbaar te stellen. Een provincie kan bijvoorbeeld gemeenten ondersteunen met experts die zij zelf in dienst heeft, ervoor kiezen om een subsidie aan te bieden voor extra personele capaciteit bij gemeenten en woningcorporaties of zelf een projectmanagementbureau opzetten voor personele ondersteuning van gemeenten.

De wijze waarop en de mate waarin de provincie Flevoland woningbouw stimuleert beschrijven we in de hiernavolgende hoofdstukken.



Figuur 2.2 Rollen en instrumenten van de provincie bij woningbouw

2.4 Knelpunten bij woningbouw

Bij veel woningbouwprojecten zijn er knelpunten die de realisatie van woningbouw belemmeren. Deze knelpunten worden ook wel woningbouwvoorwaarden, randvoorwaarden of kritische succesfactoren genoemd. De knelpunten hebben gevolgen voor de planning en kosten van woningbouwprojecten. Het oplossen van knelpunten is in de verschillende Woondeals als randvoorwaarde opgenomen voor het realiseren van het aantal te bouwen woningen. Kader 2.6 geeft een niet-uitputtend overzicht van veelvoorkomende knelpunten weer.⁵⁷

⁵⁷ Deze lijst met knelpunten is gebaseerd op een rapportage van het IPO en gesprekken met de provincies.

Kader 2.6 Veelvoorkomende knelpunten

Stikstof

Een natuurvergunning kan voor veel woningbouwprojecten nodig zijn. Vanwege beperkte stikstofruimte, met name in de buurt van Natura 2000-gebieden, worden er minder natuurvergunningen afgegeven.⁵⁸

Netcongestie

Het stroomnet in Nederland raakt steeds voller. Voor woningbouwprojecten betekent dit dat het niet vanzelfsprekend is dat woningbouwprojecten worden aangesloten op het elektriciteitsnet.⁵⁹

Mobiliteit

Investerings in bereikbaarheid zijn nodig om nieuwe woningen bereikbaar te maken met fiets, openbaar vervoer en auto. Gemeenten en provincies kunnen deze investeringen veelal niet volledig zelf financieren.⁶⁰

Juridische procedures en bezwaren

Bezwaar- en beroepsprocedures vertragen de bouw van woningen. Dit komt door een toename in het aantal procedures en lange doorlooptijden bij de Raad van State.⁶¹

Onrendabele toppen

Een verschil tussen de kosten van een woningbouwproject en de marktwaarde van de woningen levert een financieel tekort op. Dit is met name bij betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur) het geval. Een financieel tekort kan worden veroorzaakt door bijvoorbeeld hoge grondprijzen, kosten voor bedrijfsverplaatsingen of voor infrastructuur.⁶²

Investeringscapaciteit woningcorporaties

Veel woningcorporaties hebben onvoldoende financiële middelen om woningen te bouwen en te verduurzamen. Hierdoor lukt het woningcorporaties niet om hun aandeel in sociale huur- en middenhuurwoningen te realiseren.⁶³

Beperkte capaciteit bij gemeenten

Veel gemeenten hebben te weinig personele capaciteit om woningbouwplannen tot ontwikkeling en uitvoering te brengen. Het gaat daarbij om een tekort aan zowel kwantitatieve capaciteit als kwalitatieve capaciteit (deskundigheid). Dit knelpunt speelt met name bij kleinere gemeenten.⁶⁴

Omgevingsvergunning voor flora- en faunactiviteiten

Woningbouw in een omgeving waar beschermde planten- en diersoorten leven heeft een omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt veelal door omgevingsdiensten behandeld. De doorlooptijd van een vergunningsaanvraag is vaak lang.

⁵⁸ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁵⁹ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁶⁰ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁶¹ Sweco (2024), Impact bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging woningbouw, 14 oktober 2024. In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

⁶² IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁶³ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁶⁴ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

Water

Drinkwaterbedrijven hebben onvoldoende middelen en ruimte om alle geplande nieuwe woningen aan te sluiten op een drinkwatervoorziening.⁶⁵ Genoeg ruimte voor waterberging en -veiligheid kan op gespannen voet staan met voldoende ruimte voor woningbouw.

In de Woondeals zijn in 2023 verschillende knelpunten genoemd als cruciale factoren voor de provincies en andere betrokken partijen om de afgesproken woningbouwaantallen te behalen. In 2025 wijst het IPO erop dat de oplossing van veel knelpunten afhankelijk is van het Rijk. De benodigde financiering voor maatregelen gaat de verantwoordelijkheid en draagkracht van provincies en gemeenten te boven.⁶⁶ De minister van VRO wil de knelpunten aanpakken in samenwerking met andere ministeries, provincies, gemeenten en andere betrokken partijen en ervoor zorgen dat de knelpunten geen belemmering vormen voor de woningbouw.⁶⁷

Verder stelt het IPO in 2025 dat stikstof, netcongestie, onrendabele toppen, de investeringscapaciteit van woningcorporaties en ambtelijke capaciteit de vijf belangrijkste knelpunten voor woningbouw zijn. Het IPO geeft aan dat door deze knelpunten de realisatie van minstens zo'n half miljoen woningen vertraging oploopt of in het geding komt.⁶⁸ De provincie is betrokken bij het (mede)oplossen van sommige knelpunten, zie tabel 2.2. Voor andere knelpunten, zoals stikstof, ziet het IPO een cruciale rol weggelegd voor het Rijk. Het IPO gaat in het rapport over de randvoorwaarden niet in op hoe de provincies (meer) kunnen bijdragen aan het oplossen van de knelpunten.

Tabel 2.2 Betrokkenheid provincie bij knelpunten

Knelpunt	Betrokkenheid provincie	Voorbeelden van betrokkenheid provincie
Stikstof	+/-	Provinciaal stikstofbeleid voeren, bijvoorbeeld UPLG
Netcongestie	+/-	Stimuleren netbewust bouwen; mede versnellen netinfrastructuur
Mobiliteit	+/-	Verantwoordelijk voor regionaal openbaar vervoer, provinciale wegen
Juridische procedures en bezwaren	-	Geen: Rijk is verantwoordelijk ⁶⁹

⁶⁵ Drinkwaterplatform, Drinkwater bij 900.000 nieuwe woningen: in gevaar zonder directe maatregelen, www.drinkwaterplatform.nl, geraadpleegd 24 februari 2026

⁶⁶ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁶⁷ Ministerie van VRO (2025), Kritische succesfactoren, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd op 5 oktober 2025

⁶⁸ IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025

⁶⁹ Het Rijk is verantwoordelijk voor het oplossen van de knelpunten in de juridische keten en de investeringscapaciteit van woningcorporaties. De provincies kunnen hier concreet geen oplossing voor bieden. Wel kunnen provincies de problematiek inzichtelijk maken, agenderen en lobbyen voor maatregelen bij het Rijk.

Onrendabele toppen	+	Subsidies verstrekken en grondbeleid voeren
Investeringscapaciteit woningcorporaties	-	Geen: Rijk is verantwoordelijk ⁷⁰
Beperkte capaciteit bij gemeenten	+	Subsidies verstrekken en expertisepools
Flora- en faunavergunningen	+/-	Vanuit natuurwetgeving verantwoordelijk voor bescherming van flora- en fauna; als (mede)eigenaar omgevingsdienst, deze goed uitrusten
Water	+/-	Verantwoordelijk voor regionaal waterbeheer waaronder drinkwatervoorziening en waterveiligheid ⁷¹

⁷⁰ Het Rijk is verantwoordelijk voor het oplossen van de knelpunten in de juridische keten en de investeringscapaciteit van woningcorporaties. De provincies kunnen hier concreet geen oplossing voor bieden. Wel kunnen provincies de problematiek inzichtelijk maken, agenderen en lobbyen voor maatregelen bij het Rijk.

⁷¹ Randstedelijke Rekenkamer (2026) Water gewogen. Weging van belang van water in de ruimtelijke ordening

3. Provinciaal beleid woningbouw

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid van de provincie Utrecht op het gebied van woningbouw. In paragraaf 3.1 gaan we na wat de provinciale ambities en rollen zijn. In paragraaf 3.2 beschrijven we de provinciale doelen en gaan we na of de doelen concreet en duidelijk zijn, of ze aansluiten bij de bestuurlijke afspraken die de provincie met het Rijk en regio heeft gemaakt en of de doelen passen bij de rol van de provincie en haalbaar zijn. In paragraaf 3.3 gaan we na hoe de provincie omgaat met knelpunten bij de realisatie van woningbouw.

3.1 Provinciale ambities en rollen

1. De provincie Utrecht stelt dat er grote uitdagingen zijn op het gebied van klimaat, wonen, natuur en mobiliteit die zij in samenhang en samen met andere overheden wil aanpakken. Specifiek voor wonen geeft de provincie aan dat zij met gemeenten werkt aan duurzame, betaalbare en passende woningen voor al haar inwoners en dat zij de Woondeals realiseert.
 - a. In het coalitieakkoord 2023–2027 stelt de provincie dat zij de opgaven op het gebied van klimaat, wonen, natuur en mobiliteit in samenhang en samenwerking wil oppakken en wil zorgen voor slimme, duurzame oplossingen, zodat het in de provincie ook in de toekomst fijn is om te wonen, te werken en te recreëren.⁷²
 - b. Daarbij stelt de provincie dat zij als middenbestuur goed in staat is om regie te voeren op de grote ruimtelijke opgaven en om deze in samenhang uit te voeren.⁷³
 - c. Samen met gemeenten, woningcorporaties en het Rijk wil de provincie de woningbouw versnellen.⁷⁴ Specifiek geeft de provincie aan dat zij samen met gemeenten werkt aan duurzame, betaalbare en passende woningen voor al haar inwoners en dat zij de Woondeals realiseert.⁷⁵
2. Om de ambities op het gebied van wonen te behalen, ziet de provincie meerdere rollen voor zichzelf weggelegd: een ruimtelijke randvoorwaardelijke rol, een stimuleringsrol en een regierol.
 - a. De ruimtelijke, randvoorwaardelijke rol heeft betrekking op het omgevingsbeleid, om ruimte te bieden aan voldoende woningbouwlocaties. Deze rol is uitgewerkt in de omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW).
 - I. In de omgevingsvisie beschrijft de provincie haar beleidsdoelen en ambities voor de fysieke leefomgeving. Dit heeft betrekking op thema's als woningbouw, duurzame energie, natuur en mobiliteit.
 - II. In de omgevingsverordening zijn juridische regels die voortvloeien uit de omgevingsvisie vastgelegd. Gemeenten moeten zich aan deze regels houden bij het opstellen van hun eigen plannen, zoals een omgevingsplan.
 - III. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (zie kader 3.1) geeft invulling aan de doelen uit de omgevingsvisie en de regels uit de omgevingsverordening voor woningbouw en bedrijventerreinen.

⁷² Provincie Utrecht (2023), Coalitieakkoord 2023, p. 5

⁷³ Provincie Utrecht (2023), Coalitieakkoord 2023, p. 11

⁷⁴ Provincie Utrecht (2023), Coalitieakkoord 2023, p. 11

⁷⁵ Provincie Utrecht (2023), Coalitieakkoord 2023, p. 11

Kader 3.1 Provinciaal Programma Wonen en Werken

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is onderdeel van het omgevingsbeleid van de provincie. Het provinciaal programma bevat een uitwerking van de in de omgevingsvisie opgenomen opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. In het PPWW legt de provincie, na raadpleging van gemeenten en regio's, plannen vast voor voldoende woningen en bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. Het PPWW geeft aan hoe de provincie zorgt voor voldoende (ruimte voor) woningen en bedrijventerreinen en het programma stelt kwalitatieve kaders voor de te realiseren woon- en werklocaties.⁷⁶

Het proces om te komen tot een programma herhaalt zich elke 1,5 jaar. Dat betekent dat de provincie elke 1,5 jaar een nieuw programma vaststelt, waarbij gemeenten nieuwe locaties kunnen voorstellen voor wonen en werken. Het meest recente PPWW is vastgesteld op 22 april 2025 door GS.

In mei 2025 is de provincie gestart met de voorbereiding voor een volgend PPWW. Dat PPWW wordt naar verwachting in december 2026 vastgesteld. Voorafgaand aan elk PPWW stellen PS het kader vast, waarin is opgenomen aan welke uitgangspunten het nieuwe programma moet voldoen. Het meest recente kader hebben PS op 8 oktober 2025 vastgesteld.

- b. De stimuleringsrol van de provincie gaat over het stimuleren van woningbouw als onderdeel van de bredere volkshuisvestelijke opgave: zorgen voor passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie. De provincie heeft deze stimuleringsrol uitgewerkt in het Programma Versnelling Woningbouw (zie kader 3.2).

Kader 3.2 Programma Versnelling woningbouw

Het Programma Versnelling Woningbouw beschrijft de aanpak van de provincie met betrekking tot de versnelling van woningbouw. Een eerste versie betrof de periode 2021–2024. Het huidige programma loopt van 2025 tot en met 2028. Het Programma Versnelling Woningbouw is een uitvoeringsprogramma waarin de provincie haar rol bij het stimuleren van woningbouw concreet maakt. Het volgende hoofdstuk gaat nader in op dit programma Versnelling woningbouw.

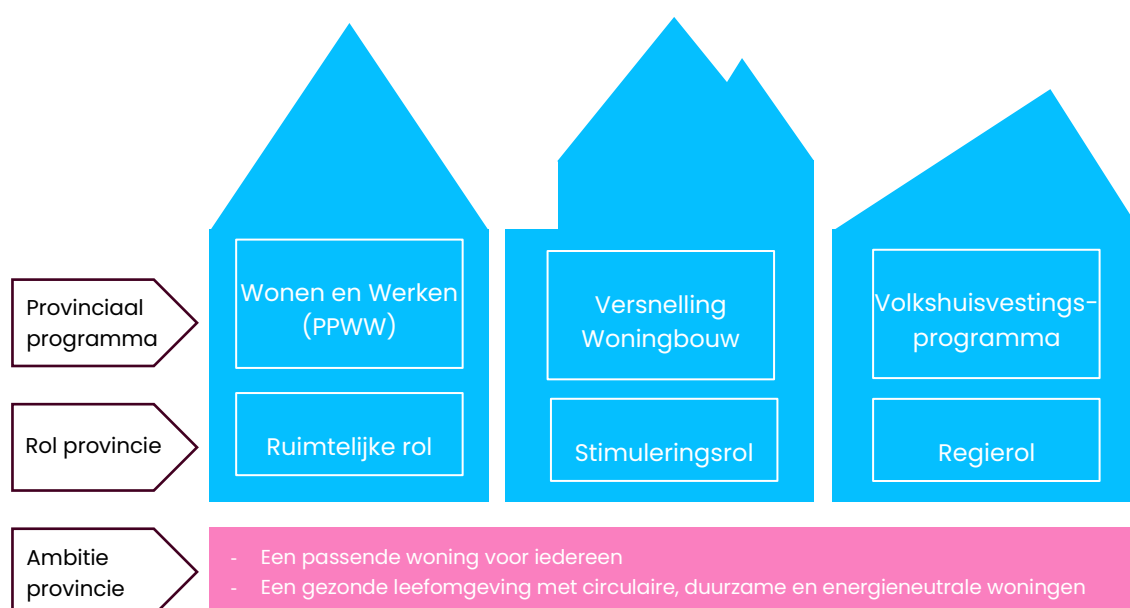
- c. De regierol is een nieuwe rol voor de provincie vanwege de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting (inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting is voorzien op 1 juli 2026).⁷⁷ De provincies moeten er conform deze wet op toe gaan zien dat gemeenten zorgen voor voldoende passende woonruimte voor verschillende aandachtsgroepen. Met deze nieuwe rol streeft de provincie naar een goede verdeling (*fair share*) van woningsegmenten en

⁷⁶ Provincie Utrecht, www.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 30 september 2025

⁷⁷ Rijksoverheid, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 8 januari 2026

aandachtsgroepen over de Utrechtse regio's en gemeenten.⁷⁸ Deze rol zal de provincie uitwerken in een nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma. De provincie verwacht dat ze eind 2026 een concept volkshuisvestingsprogramma heeft opgesteld en dat dit halverwege 2027 is vastgesteld.⁷⁹

- d. De provincie Utrecht bereidt zich vooruitlopend op de Wet versterking regie volkshuisvesting voor op de regierol, waarbij ze moet toezien dat gemeenten voldoende betaalbare woningen gaan realiseren. Tegelijkertijd benadrukt de provincie dat er in de provincie Utrecht een cultuur van gelijkwaardigheid tussen overheden is. De provincie geeft daarin relatief veel ruimte aan gemeenten om afspraken te maken met andere gemeenten over de verdeling van aandachtsgroepen.⁸⁰ Ook zet de provincie in op samenwerking aan de voorkant en het maken van realistische afspraken.⁸¹
- e. De drie rollen zijn weergegeven in figuur 3.1, waarbij per rol een koppeling is gemaakt met het provinciale programma waarin de rol is of zal worden uitgewerkt.



Figuur 3.1 Provinciale ambities, rollen en programma's⁸²

3.2 Provinciale doelen

3. De provincie hanteert zowel een kwantitatieve als kwalitatieve doelstelling bij het stimuleren van woningbouw. De *kwantitatieve* doelstelling heeft betrekking op het aantal te realiseren woningen. Zo heeft de provincie de ambitie om 10.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren. De provincie noemt bij het beoogde aantal te realiseren woningen soms een ander getal, wat kan leiden tot onduidelijkheid bij PS. De *kwalitatieve* doelstelling heeft betrekking op het percentage betaalbare nieuwe woningen. Dit heeft de provincie voor 2025 en de jaren daarna verhoogd van 50 procent naar twee derde, conform de afspraken met het Rijk.

⁷⁸ Provincie Utrecht (2020), Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024

⁷⁹ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

⁸⁰ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025

⁸¹ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

⁸² Dit figuur is gebaseerd op een figuur uit het Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028

- a. In het Programma Versnelling Woningbouw van 2021-2024 had de provincie als hoofddoel: versnelling van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar en ten minste de helft van de nieuwe woningen in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).⁸³
 - I. Dit hoofddoel was gebaseerd op de ambitie uit het coalitieakkoord 2019-2023.
 - II. Het is zowel een kwantitatieve doelstelling (10.000 nieuwe woningen) als een kwalitatieve doelstelling (ten minste de helft van de nieuwe woningen is betaalbaar).⁸⁴
 - b. In een Statenbrief van mei 2024, die ingaat op de provinciale rol bij de woningbouwopgave en volkshuisvesting, is een ander getal opgenomen, namelijk gemiddeld 8.875 woningen per jaar in de periode 2023-2030 waarvan twee derde betaalbaar.⁸⁵
 - I. Het noemen van 8.875 woningen in de Statenbrief van mei 2024 zorgt voor verwarring bij PS. Zo stellen de fracties van PvdA, D66, Volt en SGP tijdens een commissievergadering in 2024 kritische vragen aan de gedeputeerde Wonen over de verschillende aantallen.
 - II. De gedeputeerde geeft hierop aan dat PS het getal van 8.875 kunnen vergeten en dat de provincie Utrecht nog steeds de ambitie nastreeft van 10.000 woningen per jaar.⁸⁶
 - c. In het huidige Programma Versnelling Woningbouw van 2025-2028 is het doel iets aangepast: 'We stimuleren en ondersteunen Woondealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de woningbouwproductie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar'.
 - I. Het *kwantitatieve* doel is gelijk gebleven (10.000 woningen per jaar).
 - II. Het *kwalitatieve* doel is verhoogd naar twee derde betaalbare woningen, conform de doelstellingen van het Rijk zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda uit 2022⁸⁷ en conform de doelstelling uit de PPWW uit 2023.⁸⁸
4. Met het nastreven van 10.000 nieuwe woningen per jaar waarvan twee derde betaalbaar, sluit de provincie aan bij de bestuurlijke afspraken die de provincie met het Rijk en de regio in de Woondeals heeft gemaakt.
- a. In 2022 heeft het Rijk aan alle provincies gevraagd om indicatief aan te geven wat zij kunnen bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. De provincie Utrecht heeft toentertijd aangegeven dat in de provincie 83.500 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden in de periode 2022-2030.⁸⁹
 - b. Begin 2023 hebben het Rijk, de provincie Utrecht, de 26 Utrechtse gemeenten en 18 woningcorporaties drie Utrechtse Woondeals ondertekend: Woondeal regio Amersfoort, Woondeal regio U10 en Woondeal regio Foodvalley. Hierin is de gezamenlijke ambitie onderschreven om in de periode van 2022 tot en met 2030 bijna 84.500 woningen in de provincie te bouwen. Dit aantal is verdeeld

⁸³ Provincie Utrecht (2020), Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024

⁸⁴ Provincie Utrecht (2019), Coalitieakkoord 2019-2023, Nieuwe Energie voor Utrecht, p. 20

⁸⁵ Provincie Utrecht, brief aan PS: Versterking provinciale rol bij woningbouwopgave en volkshuisvesting, 15 mei 2024

⁸⁶ Provincie Utrecht (2024), Concept-verslag commissie OGV d.d. 29 mei 2024

⁸⁷ Rijksoverheid (2022), Nationale Woon- en Bouwagenda, p. 21

⁸⁸ Provincie Utrecht (2023), Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023, p. 11

⁸⁹ Provincie Utrecht (2022), Definitief Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht

over drie Woondealregio's: regio U10, regio Amersfoort en regio Foodvalley (zie tabel 3.1).⁹⁰

Tabel 3.1 Aantal te realiseren woningen per Woondealregio in 2022-2030

Woondeal (2023)	Aantal woningen	Percentage betaalbaar
Regio U10	61.169	Twee derde
Regio Amersfoort	17.731	Twee derde
Regio Foodvalley	5.555	Twee derde
Totaal	84.455	

- c. In 2024 heeft de provincie aanvullende afspraken met het Rijk gemaakt over de realisatie van ruim 3.000 extra woningen in de periode 2022-2030, 87.558 in totaal.⁹¹ Dit zijn gemiddeld 9.729 woningen per jaar.
 - d. Als de provincie uitgaat van het toevoegen van gemiddeld 10.000 nieuwe woningen per jaar, dan komt het provinciale doel min of meer overeen met het doel uit de Woondeals.
 - e. In de drie Woondeals is het behalen van het gewenste aantal woningen expliciet gekoppeld aan het oplossen van knelpunten zoals netcongestie en stikstofproblematiek.⁹² Zo staat in de Woondeal van de regio U10: 'Als de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld zal dit onvermijdelijk tot, door partijen ongewenste, vertraging van de woningbouwproductie leiden.' In de Woondeal van de regio Amersfoort staat vermeld dat het aantal te realiseren woningen onzeker en ambitieus is: 'Bij de aantallen bruto toe te voegen woningen wordt opgemerkt dat voor deze aantallen alle randvoorwaarden moet worden voldaan. Gezien de huidige marktomstandigheden is dat onzeker en ambitieus.' In de Woondeal van de regio Foodvalley staat ten slotte: 'Het is noodzakelijk dat deze noodzakelijke randvoorwaarden worden ingevuld. Indien hier onvoldoende invulling aan wordt gegeven, komt het behalen van de doelen zoals opgenomen in deze woondeal in kwantitatieve en kwalitatieve zin onder druk te staan.'
5. De beoogde aantallen gerealiseerde woningen zijn de afgelopen jaren niet behaald. Het doel van 10.000 woningen per jaar was al een doel uit het coalitieakkoord 2019-2023 en is eind 2023 niet behaald. Dit doel zal naar verwachting ook niet worden behaald in de huidige collegeperiode. In de periode 2022-2025 zijn gemiddeld 7.264 nieuwe woningen per jaar gerealiseerd. Hierdoor is de achterstand dermate hoog, dat vanaf 2026 11.700 woningen per jaar zouden moeten worden gebouwd om in 2030 tot de beoogde 87.558 nieuwe woningen te komen. Hoewel dit niet realistisch is, blijft de provincie vasthouden aan de doelstelling van 87.558 nieuwe woningen in 2030 om de ambitie in stand te houden om de woningbouwopgave op te lossen.
- a. In tabel 3.2 is het aantal gerealiseerde woningen in de provincie weergegeven in de periode 2022-2025.⁹³

⁹⁰ Provincie Utrecht, brief aan PS: Voortgangsrapportage woondeals, 12 november 2024

⁹¹ Provincie Utrecht (2025), Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025

⁹² Provincie Utrecht e.a. (2023), Woondeal regio Amersfoort 2022-2030, Woondeal regio U10 2022-2030 en Woondeal regio Foodvalley 2022-2030

⁹³ Provincie Utrecht, www.volkshuisvesting.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 26 februari 2026

Tabel 3.2 Aantal gerealiseerde woningen in provincie Utrecht in 2022-2025

Gerealiseerd 2022	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 2025	Totaal gerealiseerd 2022-2025
8.201	7.378	6.443	7.035	29.057

- b. In de tabel is een trend zichtbaar dat tot en met 2024 jaarlijks steeds minder woningen zijn gerealiseerd. Dit past volgens de provincie in een landelijke trend.⁹⁴ De provincie geeft in het jaarverslag 2024 aan dat dit onder andere te maken heeft met economische omstandigheden, de uitvoeringskracht van gemeenten, de krappe arbeidsmarkt, de behandeling van plannen bij de Raad van State en netcongestie.⁹⁵ Een jaar eerder wees de provincie op de terughoudendheid bij ontwikkelende partijen om te bouwen, gestegen rentes, gestegen bouwkosten door materiaalkosten en hogere kwaliteitseisen, gebrek aan personeel en langere procedures.⁹⁶ In 2025 laten de cijfers een voorzichtig herstel zien.⁹⁷
- c. In tabel 3.3 is het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2022-2025 afgezet tegen het doel om 87.558 woningen te realiseren in de periode 2022-2030. Daaruit blijkt dat de provincie vanaf 2026 gemiddeld 11.700 woningen per jaar zou moeten realiseren om in 2030 in totaal 87.558 woningen gerealiseerd te hebben.

Tabel 3.3 Aantal gerealiseerde t.o.v. nog te realiseren woningen in provincie Utrecht

Gerealiseerd 2022-2025	Doel 2022-2030	Restopgave 2026-2030	Restopgave gem. per jaar
29.057	87.558	58.501	11.700

- d. De provincie geeft bestuurlijk aan dat er twijfels zijn of het doel uit de Utrechtse Woondeals van meer dan 87.500 woningen in 2030 gehaald zal worden en dat de 'ambities steeds meer tot een papieren werkelijkheid' worden.⁹⁸ Niettemin wil de provincie vasthouden aan het doel van meer dan 87.500 woningen in 2030, om daarmee de ambitie in stand te houden om de woningbouwopgave op te lossen.⁹⁹ Ambtelijk geeft de provincie aan dat de achterstand bij het realiseren van woningen dermate hoog is, dat het niet realistisch is dat er 87.500 nieuwe woningen in 2030 gerealiseerd zijn. Niettemin geeft de provincie ambtelijk ook aan dat de provincie wel vast blijft houden aan het doel uit de Utrechtse Woondeals van in totaal 87.558 nieuwe woningen in de provincie in de periode 2022-2030.¹⁰⁰
6. Het is onbekend of de *kwantitatieve* doelstelling, het percentage betaalbare woningen, in de provincie wordt behaald. De provincie wilde vanaf 2021 dat de helft van de nieuwe woningen betaalbaar was en dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is. De provincie houdt het aantal gerealiseerde betaalbare woningen niet bij. Ze is hierin afhankelijk van het CBS die deze gegevens

⁹⁴ Landelijke trend is zichtbaar in: Ministerie van VRO (2025), Staat van de Volkshuisvesting 2025, p. 5

⁹⁵ Provincie Utrecht (2025), Jaarverslag 2024, p. 7

⁹⁶ Provincie Utrecht (2024), Jaarstukken 2023

⁹⁷ Provincie Utrecht, www.volkshuisvesting.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 26 februari 2026

⁹⁸ Provincie Utrecht (2025), Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht, p. 24

⁹⁹ Provincie Utrecht, bestuurlijk interview, 20 juni 2025

¹⁰⁰ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

niet bijhoudt. In een evaluatie van begin 2025 is aannemelijk gemaakt dat dit doel tot nu toe niet is behaald en vanaf 2025 voorlopig ook niet zal worden behaald.

- a. De betaalbaarheid van woningen valt uiteen in drie categorieën: sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. De provincie is voor inzicht in het aantal gerealiseerde betaalbare woningen afhankelijk van het CBS.¹⁰¹
 - I. Het CBS registreert de categorieën middenhuur en betaalbare koop niet. De provincie heeft het CBS verzocht om dit wel te registreren, maar de provincie geeft aan dat er nog geen duidelijkheid is of en wanneer het CBS dit zal gaan bijhouden.¹⁰² Ook kaart de provincie dit onderwerp aan in de bestuurlijke overleggen met de minister van VRO en in de ambtelijke overleggen met het ministerie van VRO. De provincie weet niet wat de reden is dat dit (nog) niet door het CBS wordt bijgehouden.¹⁰³
 - II. Voor het deel sociale huur is wel informatie beschikbaar bij het CBS. Deze cijfers zijn echter pas twee jaar na oplevering beschikbaar, waardoor de cijfers niet actueel zijn.¹⁰⁴
 - b. De provincie Utrecht wil de gegevens over het aantal gerealiseerde betaalbare woningen niet opvragen bij de Utrechtse gemeenten, omdat gemeenten al veel gegevens moeten bijhouden en zij te maken hebben met beperkte ambtelijke capaciteit.¹⁰⁵
 - c. Begin 2025 heeft de provincie het Programma Versnelling Woningbouw 2021–2024 laten evalueren. In deze evaluatie is aannemelijk gemaakt dat de kwalitatieve doelstelling voor het aantal te bouwen woningen tot nu toe niet is gehaald en vanaf 2025 voorlopig niet zal worden behaald.¹⁰⁶ Wel geeft de provincie aan dat in de woningbouwplannen een stijging waarneembaar is van het aantal betaalbare woningen.¹⁰⁷
7. De formulering van de provinciale doelen in het voorgaande Programma Versnelling Woningbouw 2021–2024 sloot niet goed aan op de rol van de provincie bij woningbouw. De provincie had een doel opgenomen waar ze in beperkte mate invloed op had. Intussen heeft zij het doel in het huidige Programma Versnelling Woningbouw van 2025–2028 aangepast, door te benadrukken dat de provincie andere partijen ondersteunt bij het realiseren van nieuwe woningen. Hiermee sluit het provinciale doel beter aan op de stimulerende rol van de provincie. De meetbaarheid van het doel is nog een aandachtspunt.
- a. In het Programma Versnelling Woningbouw 2021–2024 had de provincie als hoofddoel: versnelling van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar en ten minste de helft van de nieuwe woningen in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Hiermee wekte de provincie de indruk dat zij veel invloed had op het realiseren van woningen. De provincie kan bijdragen aan het mogelijk maken van woningbouw en woningbouw stimuleren, maar ze is niet de ontwikkelende partij noch de overheid waar initiatiefnemers primair mee in overleg treden. Dat zijn de gemeenten, zie ook hoofdstuk 2. Dit punt is begin 2025 geconstateerd in een evaluatie die de provincie heeft laten uitvoeren.¹⁰⁸

¹⁰¹ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw, p. 20

¹⁰² Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

¹⁰³ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

¹⁰⁴ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025

¹⁰⁵ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

¹⁰⁶ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

¹⁰⁷ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

¹⁰⁸ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

- b. Ambtelijk geeft de provincie aan dat het een terechte constatering is dat de provincie een beperkte rol heeft bij het realiseren van de woningbouw-opgave.¹⁰⁹ Ook bestuurlijk geeft de provincie aan dat de provincie vooral een belangrijke taak heeft om gemeenten en marktpartijen zo goed mogelijk in staat te stellen om te bouwen door vraagstukken en knelpunten op te lossen.¹¹⁰
- c. In het huidige Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 heeft de provincie het doel aangepast: 'We stimuleren en ondersteunen Woondealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de woningbouwproductie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar'.¹¹¹ Hiermee sluit het doel beter aan op de stimulerende rol van de provincie bij het realiseren van woningbouw.
- d. Het aangepaste doel is echter niet goed meetbaar, want de provincie maakt niet duidelijk wanneer ze Woondealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen voldoende heeft gestimuleerd en ondersteund.
- e. In een Statenvoorstel van december 2024 doet de provincie wel een suggestie voor het meetbaar maken van het doel, door de inzet van twee provinciale instrumenten te koppelen aan het aantal woningen dat daarmee gemoeid is.
 - I. Via een subsidie voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten wil de provincie in de periode 2025-2028 een bijdrage leveren aan de versnelling van minimaal 41.000 woningen;
 - II. Met een subsidie voor het financieren van publieke tekorten wil de provincie een bijdrage leveren aan de realisatie van minimaal 10.000 woningen.¹¹²
- f. Het is echter niet duidelijk in hoeverre dit vastgestelde beleidsdoelen zijn, want deze doelen heeft de provincie niet opgenomen in het Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028. In reactie op vragen van de Rekenkamer geeft de provincie aan dat ze van plan is om inzicht te geven aan PS in hoeverre deze doelen worden behaald via jaarlijkse voortgangsrapportages over het programma versnelling woningbouw en de voortgang van de woondeals.¹¹³

3.3 Provinciale betrokkenheid bij knelpunten

- 8. In de provincie Utrecht spelen, net als in de andere provincies, diverse knelpunten bij de realisatie van woningbouw. De provincie Utrecht ziet het Rijk als een belangrijke partij om knelpunten, zoals stikstof en mobiliteitsvraagstukken op te lossen. Hiervoor lobbyt de provincie bij het Rijk. Daarnaast ziet de provincie ook voor zichzelf een actieve rol weggelegd bij het oplossen van knelpunten, zoals beperkte capaciteit bij gemeenten en onrendabele toppen bij woningbouwprojecten.
 - a. In hoofdstuk 2 is een overzicht weergegeven van de (belangrijkste) knelpunten die spelen bij de realisatie van woningbouw in Nederland en de provincie Utrecht. Het gaat onder andere om knelpunten als beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten, financiële tekorten bij woningbouw, mobiliteitsvraagstukken, netcongestie en de stikstofproblematiek.
 - b. Deze knelpunten heeft de provincie in 2022 al geconstateerd in haar randvoorwaardelijk bod aan het Rijk, waarin de provincie haar bijdrage aan de nationale woningbouwopgave beschrijft.¹¹⁴ De provincie noemt haar bod

¹⁰⁹ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025

¹¹⁰ Provincie Utrecht, interview, 20 juni 2025

¹¹¹ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, p. 5

¹¹² Provincie Utrecht, Statenvoorstel Bestedingsvoorstel Versnelling Woningbouw, 10 december 2024

¹¹³ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

¹¹⁴ Provincie Utrecht (2022), Definitief Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht

randvoorwaardelijk, omdat als niet aan het oplossen van de knelpunten of de invulling van de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen, het niet mogelijk is om de beoogde aantallen (betaalbare) woningen te realiseren. Om sneller meer woningen te realiseren, wil de provincie samen met het Rijk, andere provincies en gemeenten bepalen hoe de belemmeringen voor woningbouw kunnen worden weggenomen en samen de juiste voorwaarden gecreëerd kunnen worden om versneld te bouwen.¹¹⁵

- c. In oktober 2025 heeft de provincie in IPO-verband onderzoek gedaan naar de vijf belangrijkste knelpunten voor woningbouw in de provincie: netcongestie, stikstof, onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en mobiliteit. Daarbij heeft de provincie in beeld gebracht wat de gevolgen zijn voor de woningbouw door een koppeling te leggen tussen de knelpunten en het aantal huizen dat door de knelpunten vertraging dreigt op te lopen als deze niet worden opgelost.¹¹⁶
- d. Ook in 2025 benadrukt de provincie dat de knelpunten gezamenlijk met andere overheden moeten worden opgelost: 'We koersen af op meer samenwerking tussen de provincies en met het Rijk om zo gezamenlijk de knelpunten aan te pakken en de schouders onder de woningbouwopgave te zetten'.¹¹⁷ Ook geeft de provincie aan dat: 'Door een gedeeld beeld te krijgen van de aard, omvang en prioritering van randvoorwaarden [knelpunten], kunnen we meer en gecoördineerd samenwerken aan verschillende oplossingsrichtingen'.¹¹⁸
- e. Bij het aanpakken en oplossen van de knelpunten onderneemt de provincie verschillende acties, waaronder een lobby naar het Rijk: 'Voor verschillende randvoorwaarden en knelpunten, zoals stikstofproblematiek, netcongestie, investeringsruimte bij woningcorporaties en infrastructurele projecten op Rijksniveau, zijn we grotendeels afhankelijk van andere stakeholders. Vanuit het programma Versnelling Woningbouw brengen we deze onderwerpen onder de aandacht via de Landelijke Versnellingstafel, IPO, U-Ned¹¹⁹, het ministerie van VRO en andere ministeries en voeren daar ook op politiek niveau desgewenst een actieve lobby op'.¹²⁰
- f. Daarnaast ziet de provincie een actieve rol voor zichzelf weggelegd bij het oplossen van knelpunten als beperkte capaciteit bij gemeenten en onrendabele toppen: 'We geloven sterk in onze toegevoegde waarde bij het stimuleren van woningbouw in onze provincie. We houden daarbij rekening met onze rol in het krachtenveld: als provincie bouwen we zelf nagenoeg geen woningen. Waar we niet direct verantwoordelijk zijn voor het behalen van de gezamenlijke ambitie, kunnen we wel worden aangesproken op de inspanningen die we leveren. Met concrete instrumenten en acties willen we merkbaar bijdragen aan de gestelde doelen'.¹²¹

¹¹⁵ Provincie Utrecht (2022), Definitief Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht

¹¹⁶ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

¹¹⁷ Provincie Utrecht (2025), Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht

¹¹⁸ Provincie Utrecht (2025), Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht

¹¹⁹ In het onderzoeksprogramma U-Ned werken Rijk, provincie en gemeenten samen aan maatregelen voor de regio's Utrecht en Amersfoort op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid.

¹²⁰ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, p. 11

¹²¹ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, p. 9

4. Aanpak provincie stimulering woningbouw

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop de provincie Utrecht de stimulering van woningbouw aanpakt. De provincie heeft het in dit geval ook wel over de versnelling van woningbouw. In paragraaf 4.1 gaan we in op het programma (inclusief instrumenten) dat de provincie daarvoor heeft opgesteld. In paragraaf 4.2 gaan we in op het budget van het programma. Paragraaf 4.3 gaat over het provinciaal team dat specifiek is opgericht voor de uitvoering van het programma. Paragraaf 4.4 ten slotte gaat in op de uitvoeringsverordening en subsidieregeling op basis waarvan de provincie de financiële middelen van het programma verstrekt.

4.1 Programma Versnelling Woningbouw

9. De provincie Utrecht hanteert een integrale aanpak om woningbouw te stimuleren, die beschreven is in het Programma Versnelling Woningbouw. Om woningbouw te stimuleren zet de provincie verschillende soorten instrumenten in: 1) de inzet van expertise en meedenkkraft, 2) het beschikbaar stellen van financiële middelen, 3) het voeren van overleg en bevorderen van samenwerking, 4) kennisdeling en monitoring en 5) het signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken.
 - a. In het najaar van 2020 heeft de provincie het eerste Programma Versnelling Woningbouw opgesteld. Dit programma liep van 2021 tot en met 2024. Begin 2025 heeft de provincie een nieuw Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 opgesteld. Onderdeel van het programma is dat binnen de provincie integraal en gebiedsgericht wordt samengewerkt. De provincie wil de woningbouwopgave verbinden met haar ambities op het gebied van energie, klimaat, circulair, mobiliteit, economie/werken, groen, voorzieningen en een gezonde leefomgeving.¹²²
 - b. Aanleiding voor het opstellen van het programma was dat er volgens de provincie meer gedaan zou moeten worden om de ambitie van 10.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren.¹²³
 - c. Met het Programma Versnelling Woningbouw wil de provincie zich richten op de grotere woningbouwlocaties van meer dan 500 woningen met 50 woningen als ondergrens.¹²⁴ In het programma richt de provincie zich op het aanjagen en ondersteunen van woningbouwontwikkeling in gemeenten, het aanpakken van knelpunten zoals het tekort aan ambtelijke capaciteit en netcongestie. Ook richt ze zich op slimme woonoplossingen zoals innovatie bij het beter benutten van de bestaande voorraad en het stimuleren van flexwoningen.¹²⁵ Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen, meestal bestemd voor mensen die snel een woning nodig hebben.¹²⁶
 - d. Om de ambitie te behalen wil de provincie vijf soorten instrumenten inzetten, zie tabel 4.1.

¹²² Provincie Utrecht (2020), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024, p. 14 en 17

¹²³ Provincie Utrecht (2020), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024

¹²⁴ Voor bijzondere doelgroepen of innovatieve woonconcepten geldt deze ondergrens niet. Ook is het combineren van kleine projecten tot 50 woningen mogelijk.

¹²⁵ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028

¹²⁶ Aedes, www.aedes.nl, geraadpleegd 16 maart 2026

Tabel 4.1 Instrumenten provincie voor stimulering van woningbouw¹²⁷

Instrument	Toelichting
1. Inzet van expertise en meedenkkraft	De provincie ontsluit specialistische kennis intern en extern.
2. Beschikbaar stellen van financiële middelen	De provincie stelt subsidies beschikbaar voor het oplossen van knelpunten in woningbouw-ontwikkelingen of het uitvoeren van onderzoek op thema's of samenwerking.
3. Bevorderen van samenwerking	De provincie stimuleert samenwerking met gemeenten, Rijk, woningcorporaties, marktpartijen en kennisinstellingen om onze doelen te bereiken.
4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring	De provincie deelt informatie uit monitors, onderzoeken of pilots.
5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken	De provincie trekt samen op met relevante partners bij agendering en het verbinden van ambities om de uitvoeringskracht te versterken en blijft investeren in de relatie met het Rijk.

- e. De Rekenkamer heeft de instrumenten die de provincie inzet op een iets andere wijze gecategoriseerd:
- (1) extra capaciteit en expertise
 - (2) financieren tekorten woningbouw
 - (3) monitoren voortgang woningbouw
 - (4) overleg voortgang woningbouw
 - (5) onderzoek en kennisdeling
- In de hoofdstukken 5 tot en met 9 beschrijft de Rekenkamer per instrument de opzet en de uitvoering en de ervaringen van gebruikers met deze instrumenten.

4.2 Budget Programma Versnelling Woningbouw

10. De provincie heeft voor de uitvoering van het huidige Programma Versnelling Woningbouw 2025–2028 in totaal 38 miljoen euro beschikbaar gesteld (9,5 miljoen euro per jaar). Dat is bijna een verdubbeling van de 20 miljoen euro die initieel voor het voorgaande programma 2021–2024 (5 miljoen euro per jaar) beschikbaar was gesteld. Dit budget van het programma 2021–2024 is gedurende de uitvoering van het programma verhoogd. Een deel van het budget afkomstig van een bijdrage van het Rijk.
- a. Voor het nieuwe Programma Versnelling Woningbouw 2025–2028 heeft de provincie 38 miljoen euro beschikbaar gesteld, wat uitkomt op gemiddeld 9,5 miljoen euro per jaar.

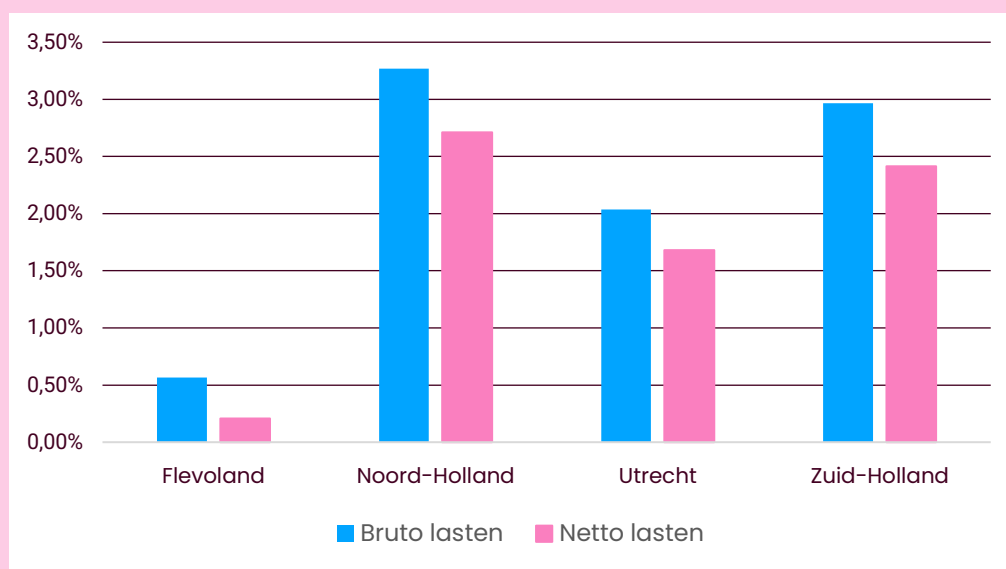
¹²⁷ Provincie Utrecht (2020), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024, p. 15

- b. Ook voor twee jaren na de looptijd van het huidige programma heeft de provincie al middelen gereserveerd, namelijk 18 miljoen euro voor 2029–2030.¹²⁸
- c. Voor het voorgaande Programma Versnelling Woningbouw 2021–2024 had de provincie in eerste instantie 20 miljoen euro beschikbaar gesteld, wat uitkomt op gemiddeld 5 miljoen euro per jaar.¹²⁹ Door tussentijdse verhogingen is uiteindelijk gemiddeld € 8,3 miljoen per jaar ingezet.¹³⁰
- d. Een deel van het budget is afkomstig van het Rijk. De provincie kon de afgelopen jaren verschillende keren middelen bij het Rijk aanvragen voor de financiering van capaciteitsondersteuning (zie bevinding 15).

Kader 4.1 Verschillen in uitgaven tussen provincies voor stimulering woningbouw

De Randstedelijke provincies stellen alle vier financiële middelen beschikbaar voor het stimuleren van woningbouw. Om deze middelen tussen de provincies te vergelijken hebben we in figuur 4.1 de uitgaven voor het versnellen van woningbouw van de vier Randstedelijke provincies als percentage van de totale provinciale lasten weergegeven. Dit zijn zowel de bruto als netto lasten. Het netto percentage corrigeert voor de middelen die de provincie van het Rijk kreeg voor het bekostigen van capaciteitsondersteuning.

Uit de figuur blijkt dat de provincie Flevoland relatief gezien het minste uitgeeft voor het stimuleren van woningbouw (ongeveer 0,50 procent) en dat de provincie Noord-Holland relatief gezien het meeste uitgeeft (ongeveer 3,25 procent). De uitgaven van de provincie Zuid-Holland liggen net iets lager (minder dan 3 procent) dan van Noord-Holland en de uitgaven van de provincie Utrecht liggen met zo'n 2 procent daar weer onder.



Figuur 4.1 Uitgaven provincies voor stimulering woningbouw als percentage van totale lasten in periode 2023 tot en met 2025¹³¹

¹²⁸ Provincie Utrecht (2025), Kadernota 2026-2029, p. 15

¹²⁹ Provincie Utrecht (2021), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024, p. 27

¹³⁰ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

¹³¹ De grafiek bevat de uitgaven van de betreffende provincies aan het stimuleren van woningbouw gedurende de periode 2023 tot en met 2025. De bedragen zijn indicatief. De precieze uitgaven aan

4.3 Subsidieregeling Versnelling Woningbouw

11. Het verstrekken van de middelen uit het budget van het programma doet de provincie op basis van een subsidieregeling. Eerder deed de provincie dat op basis van een uitvoeringsverordening. Deze subsidieregeling en uitvoeringsverordening komen grotendeels met elkaar overeen. Bij het verstrekken van subsidie kiest de provincie voor een breed doel. Alle activiteiten die de woningbouwproductie bevorderen en versnellen en stagnatie van de woningbouwproductie helpen voorkomen, komen in aanmerking voor subsidie. Daarbij gaat de provincie uit van maatwerk en flexibiliteit en zij bepaalt op basis van dialoog met de aanvrager of en hoe subsidieverlening tot stand komt.
 - a. De provincie heeft in april 2021 de Uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw opgesteld.¹³² Deze liep tot en met 2025. Op basis van de Uitvoeringsverordening verstrekte de provincie subsidie voor activiteiten die de woningbouwproductie bevorderen en versnellen en stagnatie van de woningbouwproductie helpen voorkomen.¹³³
 - b. De provincie heeft eind 2025 een nieuwe Subsidieregeling Versnelling Woningbouw opgesteld op basis van het nieuwe Programma Versnelling Woningbouw 2025–2028. De subsidieregeling is op 1 januari 2026 ingegaan.¹³⁴
 - c. De Uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw ging uit van maatwerk en flexibiliteit. Dit geldt ook voor de nieuwe subsidieregeling. In algemene zin kunnen alle activiteiten die bijdragen aan versnelling van woningbouw in aanmerking komen voor subsidie. Er zijn geen vooraf uitgewerkte instrumenten of vastgestelde bedragen bepaald. De provincie wil op deze manier beschikken over maximale flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele situaties en per woningbouwproject maatwerk te kunnen toepassen.¹³⁵
 - d. De wijze waarop (financiële) ondersteuning plaatsvindt, bepaalt de provincie op basis van dialoog met de aanvrager.¹³⁶ In overleg tussen de provincie en de subsidieaanvrager wordt bekeken wat het knelpunt is, hoe dit opgelost kan worden en wat de rol van de provincie hierbij kan zijn. Wanneer overeenstemming is bereikt, dient de aanvrager een verzoek in tot ondersteuning c.q. subsidie in het kader van de uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw.
 - e. De provincie hanteert een beperkt aantal voorwaarden om voor subsidie in aanmerking te komen¹³⁷:
 - I. Alleen gemeenten en woningcorporaties kunnen subsidie aanvragen.

het stimuleren van woningbouw kunnen afwijken van de percentages in de tabel. Provincie Flevoland (2024), Jaarstukken 2023; Provincie Flevoland (2025), Jaarstukken 2024; Provincie Flevoland (2025), Programmabegroting 2026; Provincie Noord-Holland (2024), Jaarstukken 2023; Provincie Noord-Holland (2025), Jaarstukken 2024; Provincie Noord-Holland (2025), Programmabegroting 2026; Provincie Noord-Holland, Voordracht aan PS: Investeringskader versnelling woningbouw en duurzame bereikbaarheid, 28 mei 2024; Provincie Utrecht (2024), Jaarstukken 2023; Provincie Utrecht (2025), Jaarstukken 2024; Provincie Utrecht (2025), Programmabegroting 2026; Provincie Zuid-Holland (2024), Jaarstukken 2023; Provincie Zuid-Holland (2025), Jaarstukken 2024 & Provincie Zuid-Holland (2025) Programmabegroting 2025

¹³² Provincie Utrecht (2020), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht

¹³³ Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

¹³⁴ Provincie Utrecht (2025), Subsidieregeling Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2026-2028

¹³⁵ Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

¹³⁶ Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

¹³⁷ Provincie Utrecht (2025), Subsidieregeling Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2026-2028

- II. De activiteit waar subsidie voor wordt aangevraagd dient:
- gericht te zijn op het stimuleren van de woningbouwproductie, zoals omschreven in de omgevingsvisie, het Kader voor Provinciale Programmering Wonen en Werken 2025 en het Uitvoeringsprogramma;
 - betrekking te hebben op een of meerdere projecten, waarbij het project of de projecten in totaal minimaal 50 zelfstandige woningen omvat;
 - betrekking te hebben op een of meerdere projecten, waarbij het project of projecten totaal minimaal 50 procent betaalbare woningen omvat.
- f. De voorwaarden uit de huidige subsidieregeling verschillen iets met de voorwaarden uit de voorgaande uitvoeringsverordening. In de uitvoeringsverordening was niet bepaald dat alleen gemeenten en woningcorporaties subsidie konden aanvragen. Ook had de provincie de voorwaarde opgenomen dat subsidieaanvragers verplicht waren tot cofinanciering. In de nieuwe subsidieregeling is deze voorwaarde vervallen.
- g. Tabel 4.2 geeft een overzicht van de subsidieplafonds van zowel de uitvoeringsverordening als de subsidieregeling.

Tabel 4.2 Subsidieplafonds Versnelling Woningbouw

Periode	Bedrag (in miljoen euro)
April 2021 – december 2024	15,0
Januari 2025 – december 2025	5,6
Juli 2025 – december 2025	8,2
Januari 2026 – december 2028	25,8

- h. Van april 2021 tot en met eind 2024 bedroeg het subsidieplafond 15 miljoen euro.¹³⁸ Dit is gemiddeld 4 miljoen euro per jaar. Voor 2025 had de provincie het plafond bepaald op 5,6 miljoen euro, maar zij heeft dit gedurende 2025 verhoogd naar 8,2 miljoen euro. Vanaf januari 2026 stelt de provincie bijna 25,8 miljoen euro beschikbaar tot en met december 2028.¹³⁹ Dit is gemiddeld 8,6 miljoen euro per jaar, wat ruim een verdubbeling is van het bedrag per jaar dat in de periode 2021 tot en met 2024 beschikbaar was.

4.4 Provinciaal team Versnelling Woningbouw

12. Het Programma Versnelling Woningbouw wordt uitgevoerd door een provinciaal team Versnelling Woningbouw. Dit programmateam is in 2021 opgericht met de start van het programma. Eind 2025 bestond het team uit zo'n 9 fte.
- a. Bij het vaststellen van het eerste Programma Versnelling Woningbouw in 2021 is een programmateam opgericht dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van

¹³⁸ Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

¹³⁹ Provincie Utrecht (2025), Subsidieregeling Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2026-2028

- het programma. Daarbij streeft het team naar optimale samenwerking en bewaking van de integraliteit van het programma binnen de provincie. Het team wil zorgdragen voor een goede en tijdige afstemming met andere beleidsvelden en programma's.¹⁴⁰
- b. Het team Versnelling Woningbouw bestaat eind 2025 uit van zo'n 9 fte.¹⁴¹ Het team bestaat uit elf personen die samen negen fte vormen: een programmamanager, drie regiocoördinatoren, vier adviseurs een programmabeheerser, een programmaondersteuner en een communicatieadviseur.
 - I. De regiocoördinatoren volgen volgens de provincie de regionale ontwikkelingen en houden zicht op de voortgang van de Utrechtse Woondeals. Zij verbinden gemeenten, brengen vraagstukken in samenhang in beeld en stimuleren samenwerking rondom gedeelde opgaven.¹⁴² Zij zijn standaard aanwezig bij de overleggen aan de regionale versnellingstafels (zie hoofdstuk 8).¹⁴³
 - II. De adviseurs zijn een aanspreekpunt voor de Utrechtse gemeenten. Elke gemeente heeft een vaste provinciaal adviseur als contactpersoon die met de gemeente in contact is over de uitvoering van de woningbouwplannen, de mogelijke knelpunten daarbij en het onder de aandacht brengen van de instrumenten van de provincie om knelpunten op te lossen en woningbouw te versnellen.¹⁴⁴ Zij denken met gemeenten mee over praktische vragen, procesbegeleiding en het versnellen van projecten en wijzen gemeenten bijvoorbeeld op de mogelijkheden bij de provincie voor het aanvragen van subsidie.
 - c. Naast het team Versnelling Woningbouw is er een flexibele schil van medewerkers uit het cluster Beleid & Expertise die ook een bijdrage leveren aan het programma. Dit zijn projectleiders en beleidsadviseurs onder andere op het gebied van netcongestie en toekomstbestendig bouwen.¹⁴⁵
13. Gemeenten, woningcorporaties en bouwende partijen ervaren nog niet dat het Programma Versnelling Woningbouw goed is afgestemd op de andere provinciale beleidsdomeinen zoals mobiliteit en natuur, wat de voortgang van woningbouwprojecten kan vertragen. Daarom heeft de provincie in het nieuwe programma opgenomen dat het Programmateam Versnelling Woningbouw en de gedeputeerde Wonen het voortouw nemen om discussies tussen verschillende provinciale afdelingen zo snel mogelijk op te lossen. Ook is de provincie op het gebied van natuurwetgeving met een aanpak gestart om risico's vroegtijdig in beeld te brengen betrokken partijen te informeren.
- a. De provincie heeft in 2024 een evaluatie laten uitvoeren naar het Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024. Uit de evaluatie kwam als aandachtspunt naar voren dat gemeenten, woningcorporaties en bouwende partijen niet ervaren dat het programma goed is afgestemd op de andere provinciale beleidsdomeinen zoals mobiliteit en natuur en dat provincie-breed nog niet met één stem wordt gesproken.¹⁴⁶

¹⁴⁰ Provincie Utrecht (2021), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024

¹⁴¹ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

¹⁴² Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 28 oktober 2025

¹⁴³ Interview, 23 juli 2025

¹⁴⁴ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

¹⁴⁵ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

¹⁴⁶ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw, p. 6 en 18

- b. Uit een enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet onder gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, komt dit punt ook naar voren. Meerdere respondenten geven aan dat verschillende beleidsafdelingen binnen de provincie niet altijd goed op elkaar zijn aangehaakt bij woningbouwprojecten. Een respondent ervaart dat de ene beleidsafdeling graag woningen wil realiseren, terwijl een andere beleidsafdeling dit soms tegenhoudt vanwege een ander provinciaal belang zoals bereikbaarheid. Een andere respondent geeft aan dat woningbouw door een thematische, sectorale benadering van de provincie wordt tegengehouden. Deze respondent zou liever zien dat de provincie een integrale benadering hanteert waarbij alle aspecten met betrekking tot een woningbouwproject gezamenlijk worden beoordeeld. Ook geven enkele respondenten aan dat de provincie meer maatwerk zou kunnen toepassen en zich flexibeler kan opstellen. Zo stelt een respondent dat de provincie het beleid voor wonen vastlegt in een verordening, waardoor afwijken praktisch onmogelijk is, en dat dit een integrale afweging bij ruimtelijke plannen in de weg staat waardoor significante vertraging kan ontstaan.
- c. In het nieuwe Programma 2025-2028 heeft de provincie opgenomen dat (...) 'Als discussie over de afweging tussen de diverse belangen in de provinciale organisatie binnen de provincie de voortgang van woningbouwprojecten te lang vertraagt, nemen het Programmateam Versnelling Woningbouw en de portefeuillehouder Wonen het voortouw om dit zo snel mogelijk vlot te trekken.'¹⁴⁷
- d. De provincie heeft de indruk dat dit probleem zich in de meeste gevallen voordoet bij woningbouw in relatie tot natuurwetgeving, waarvoor de provincie bevoegd gezag is. Daarom is het team Versnelling Woningbouw samen met de afdeling van flora en fauna een aanpak gestart, waarbij de risico's vroegtijdig in beeld worden gebracht, zodat er proactief gewerkt kan worden aan het informeren van stakeholders en aan compensatiemaatregelen voor beschermde soorten.¹⁴⁸

¹⁴⁷ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028

¹⁴⁸ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

5. Extra capaciteit en expertise

Dit hoofdstuk gaat in op de inzet van de provincie om extra personele capaciteit en expertise beschikbaar te stellen aan gemeenten en woningcorporaties bij woningbouwbeleid en woningbouwprojecten. De opzet van de regelingen die de provincie inzet, beschrijven we in paragraaf 5.1. Vervolgens gaan we in paragraaf 5.2 na hoe het gebruik van deze regelingen verloopt. In paragraaf 5.3 beschrijven we de ervaringen van gebruikers met deze regelingen.

5.1 Opzet flexpoolsubsidie en expertteam

De provincie wil bijdragen aan extra personele capaciteit bij gemeenten en woningcorporaties via de zogeheten flexpoolsubsidie. Ook stelt de provincie expertise beschikbaar via een zogeheten expertteam.

Flexpoolsubsidie

14. De provincie wil met een flexpoolsubsidie bijdragen aan het oplossen van het knelpunt van beperkte capaciteit bij gemeenten. De subsidie is bedoeld voor de inhuur van extra capaciteit en expertise bij woningbouwprojecten, om vertragingen zo veel mogelijk te voorkomen. De provincie verstrekte subsidie op basis van de Uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw en vanaf 2026 op basis van de Subsidieregeling Versnelling Woningbouw. De provincie heeft voor het verstrekken van de flexpoolsubsidie geen aparte subsidieregeling met een apart budget opgesteld.
- a. De provincie ziet het tekort aan capaciteit bij gemeenten als een knelpunt bij woningbouw, omdat het zorgt voor aanzienlijke vertraging in het planproces van woningbouw.¹⁴⁹ Via de subsidie voor extra capaciteit, ook wel de flexpoolsubsidie genoemd¹⁵⁰, wil de provincie bijdragen aan het oplossen van dit knelpunt.
 - b. De subsidie van de provincie is bedoeld voor de inhuur van extra flexibele capaciteit en expertise in de voorfase van woningbouwprojecten, om vertragingen in deze fase zo veel mogelijk te voorkomen.¹⁵¹ Het kan gaan om het inhuren van bijvoorbeeld een planeconoom, verkeerskundige of stedenbouwkundige, maar ook een vergunningverlener om te voorkomen dat processen stagneren.¹⁵²
 - c. De provincie verstrekte de flexpoolsubsidie op basis van de Uitvoeringsverordening Versnelling woningbouw en vanaf 2026 op basis van de Subsidieregeling Versnelling Woningbouw (zie hoofdstuk 4). Hiermee kan de provincie alle activiteiten die de woningbouwproductie bevorderen en versnellen subsidiëren. De provincie heeft geen aparte subsidieregeling specifiek voor de flexpoolsubsidie opgesteld, waarin subsidievoorwaarden en het beschikbare budget zijn uitgewerkt.¹⁵³

¹⁴⁹ Provincie Utrecht, brief aan PS: Versterking provinciale rol bij woningbouwopgave en volkshuisvesting, 15 mei 2024

¹⁵⁰ Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 28 mei 2025

¹⁵¹ Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 24 juni 2025

¹⁵² Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023

¹⁵³ Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

15. De middelen die de provincie beschikbaar heeft voor de flexpoolsubsidie komen deels vanuit het Rijk. De provincie kon de afgelopen jaren verschillende keren middelen bij het Rijk aanvragen voor de financiering van capaciteitsondersteuning in de eigen organisatie of bij gemeenten, waterschappen of een regionaal samenwerkingsverband. Deze landelijke regeling heet de flexpoolregeling. De provincie Utrecht heeft de afgelopen jaren vier keer subsidie van het Rijk ontvangen voor in totaal € 10,2 miljoen. Het is nog onbekend of het Rijk de flexpoolregeling voortzet. Wel stelt het Rijk een programma Uitvoeringskracht Woningbouw in, dat voor capaciteitsversterking bij provincies en gemeenten voor planvorming en vergunningverlening bij woningbouw moet zorgen.
- De Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (beter bekend als de flexpoolregeling) is een rijksregeling die gericht is op het subsidiëren van extra personele capaciteit en/of expertise bij gemeenten in de voorfase van woningbouwprojecten. De flexpoolregeling betreft een specifieke uitkering (SPUK) van het Rijk. Dit betekent dat de middelen ingezet kunnen worden voor een specifiek doel.
 - Het Rijk verstrekt de specifieke uitkering aan de provincies voor de financiering van capaciteitsondersteuning in de organisatie van de provincie, gemeenten, waterschappen of een regionaal samenwerkingsverband. Het doel is dat de capaciteitsondersteuning wordt ingezet om de woningbouw te versnellen in de voorfase van de woningbouw (zie ook kader 5.1).¹⁵⁴
 - Provincies hebben vrijheid in de wijze waarop deze budgetten worden gebruikt. Het budget kan bijvoorbeeld worden besteed aan het opzetten van een vaste pool van provinciale adviseurs, die vervolgens assistentie kunnen verlenen aan gemeenten. Een andere mogelijkheid is dat gemeenten zelf capaciteit en expertise inhuren.¹⁵⁵
 - Provincies konden deze subsidie in de periode 2020 tot en met 2024 in drie tranches aanvragen. De provincie Utrecht heeft in de periode 2020–2024 in totaal ruim 10 miljoen euro van het Rijk ontvangen (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 Specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw in Utrecht

Tranche	Jaar	Bedrag (mln. euro)
1 ^e tranche ¹⁵⁶	2020	2,6
2 ^e tranche ¹⁵⁷	2022	3,7
2 ^e tranche, extra uitkering en technische correctie ¹⁵⁸	2023	0,8

¹⁵⁴ Staatscourant, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nr. 49991, 28 september 2020; Staatscourant, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nr. 18893, 20 juli 2022 & Art. 2.1, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet woningbouw

¹⁵⁵ RIGO (2022), Tussenevaluatie flexpoolregeling, p. 1

¹⁵⁶ Staatscourant (2020), Rectificatie Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nr. 49991-n1, 1 oktober 2020

¹⁵⁷ Staatscourant (2022), Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nr. 18893, 20 juli 2022

¹⁵⁸ Staatscourant (2023), Wijziging van de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw tweede tranche in verband met een extra uitkering en technische correctie, 4 juli 2023

3 ^e tranche ¹⁵⁹	2024	3,1
Totaal	2020-2024	€ 10,2 mln.

- e. De provincie moet het bedrag dat ze in de derde tranche heeft ontvangen uiterlijk eind 2026 hebben besteed.¹⁶⁰
- f. Het Rijk stelt als voorwaarde dat de provincie voorziet in een financiële bijdrage van ten minste 50 procent van de ontvangen bijdrage van het Rijk, óf dat de provincie de financiering van de activiteiten voor ten minste een jaar verlengt.¹⁶¹ De provincie geeft aan dat ze hieraan heeft voldaan door te zorgen voor een verlenging van regeling.¹⁶²
- g. Provincies moeten ten minste één keer per jaar verantwoording afleggen over de uitgaven die ze hebben gedaan voor de flexpoolregeling. De provincie geeft aan dat ze jaarlijks via de systematiek van de 'Single Information, Single Audit' (SISA) verantwoording aflegt over de uitgaven die ze hebben gedaan in het kader van de specifieke uitkering voor de flexpoolregeling.¹⁶³
- h. Het is op het moment van schrijven (juni 2026) nog onbekend of het Rijk de flexpoolregeling voortzet. Wel stelt het Rijk in 2026, als onderdeel van de Taskforce Versnelling Woningbouw, een programma Uitvoeringskracht Woningbouw in. Dit betreft een gezamenlijk programma met IPO en VNG, waarvoor het Rijk 156 miljoen euro reserveert. Het programma moet ervoor zorgen dat door de inzet van provinciale en landelijke capaciteitspools gemeenten en provincies toegang krijgen tot de benodigde capaciteit voor planvorming en vergunningverlening bij woningbouw.¹⁶⁴

Kader 5.1 Flexpoolregeling Rijk

De flexpoolregeling is een specifieke uitkering van het Rijk aan provincies. Provincies kunnen financiële middelen aanvragen voor de financiering van capaciteitsondersteuning in de organisatie van de provincie, gemeenten, waterschappen of regionale samenwerkingsverbanden.¹⁶⁵ Het gaat hierbij om een specifieke uitkering (SPUK) die alleen voor dit doel kan worden ingezet.¹⁶⁶ Het Rijk heeft drie tranches van de regeling uitgezet: in 2020, 2022 en 2024.¹⁶⁷

¹⁵⁹ Staatscourant (2024), Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (derde tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, nr. 38727, 29 november 2024

¹⁶⁰ Staatscourant (2024), Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (derde tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, nr. 38727, 29 november 2024

¹⁶¹ Staatscourant (2020), Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nr. 49991, 28 september 2020; Staatscourant (2022), Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nr. 18893, 20 juli 2022 & Art. 2.1, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet woningbouw

¹⁶² Provincie Utrecht, E-mail beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

¹⁶³ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

¹⁶⁴ Ministerie van BZK (2026), Eerste resultaten taskforce versnelling woningbouw, 20 april 2026

¹⁶⁵ Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, nr. 49991, 28 september 2020 & Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), nr. 18893, 20 juli 2022

¹⁶⁶ Ministerie van BZK, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet woningbouw, 1 oktober 2020

¹⁶⁷ Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, nr. 49991, 28 september 2020; Koninkrijk der Nederlanden,

De middelen konden in de eerste tranche in 2020 ingezet worden voor de vergunningverlening van woningbouwprojecten, het uitwerken van woningbouwprojecten, het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen of het opstellen van bestemmingsplannen en het doorlopen van bijbehorende procedures.¹⁶⁸

In de tweede tranche van de regeling in 2022 is toegevoegd dat de financiële middelen mogen worden ingezet voor het opstellen van lokale of regionale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen. Daarnaast is het uitwerken van een woningbouwproject aangepast naar het voorbereiden van een woningbouwproject of herstructureringsproject.¹⁶⁹

In de derde tranche in 2024 is toegevoegd dat de subsidie ook aangewend kan worden voor het vitaal en leefbaar maken en houden van vakantieparken of de transformatie van vakantieparken naar woningen.¹⁷⁰

In 2022 heeft het Rijk de regeling laten evalueren.¹⁷¹ Uit de evaluatie kwam een overwegend positief beeld van de provincies naar voren. Provincies kennen de lokale behoefte goed, staan dicht bij de gemeenten en begeleiden hen vaak bij de aanvraag voor de flexpoolsubsidie. Uit de evaluatie bleek verder dat provincies de beleidsvrijheid binnen de regeling als positief beschouwen en dat ze zich ook binnen de eigen uitvoeringsregelingen terughoudend opstellen met het stellen van extra eisen. In de evaluatie wordt ook nog een specifieke aanbeveling gedaan. Omdat het vinden van de juiste expertise voor gemeenten een relatief groot knelpunt is, wordt aanbevolen om een provinciale pool van experts op te richten waar de gemeente aanspraak op kan maken.

16. De provincie heeft een beperkt aantal voorwaarden opgesteld om in aanmerking te komen voor de flexpoolsubsidie. Deze voorwaarden hebben betrekking op de duur van de inzet van de extra flexibele capaciteit en expertise, de hoogte van de subsidie en de doelgroepen die subsidie kunnen aanvragen.
- a. Voor een bijdrage voor de inzet van extra flexibele capaciteit en expertise bij gemeenten en woningcorporaties geldt een maximum van twee derde van de daadwerkelijke kosten voor de duur van maximaal twaalf maanden.¹⁷²
 - b. Op basis van de eerdere Uitvoeringsverordening konden ook collectieven van particulieren ('initiatiefgroepen') in aanmerking komen voor subsidie. Voor het realiseren van nieuwe woonvormen konden zij een maximale bijdrage van 50 procent van de daadwerkelijke kosten met een maximum van € 3.000 ontvangen. Hiervoor gold geen maximale duur.¹⁷³

Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), nr. 18893, 20 juli 2022 & Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (derde tranche), nr. 38727, 29 november 2024

¹⁶⁸ Ministerie van BZK, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet woningbouw, 1 oktober 2020

¹⁶⁹ Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), nr. 18893, 20 juli 2022

¹⁷⁰ Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant: Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (derde tranche), nr. 38727, 29 november 2024

¹⁷¹ RIGO (2022), Tussenevaluatie flexpoolregeling, p. 21 en 22

¹⁷² Provincie Utrecht (2025), Subsidieregeling Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2026-2028

¹⁷³ Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

17. De subsidieaanvraag komt tot stand in een gesprek tussen de provincie en de mogelijke aanvrager. De provincie wil de kwaliteit van subsidieaanvragen bevorderen en zorgt voor begeleiding van begin tot het eind van een aanvraag. Bij de beoordeling van een aanvraag op basis van de Uitvoeringsverordening woog de provincie een aantal aspecten mee, die onder andere betrekking hebben op de effectiviteit en haalbaarheid van het woningbouwproject en het aantal betaalbare woningen in het project. Deze aspecten weegt de provincie niet meer mee op basis van de huidige subsidieregeling.
- Een adviseur van de provincie gaat in gesprek met de aanvrager van een subsidie voor extra capaciteit bij een woningbouwproject en bepaalt of de aanvrager in aanmerking komt voor subsidie.¹⁷⁴
 - Bij de beoordeling woog de provincie verschillende aspecten mee die betrekking hadden op het woningbouwproject waarvoor subsidie werd aangevraagd (zie tabel 5.2). Deze aspecten zijn niet meer opgenomen in de huidige subsidieregeling.

Tabel 5.2 Wegingsaspecten bij aanvraag flexpoolsubsidie¹⁷⁵

Wegingsaspecten	
1	hoge mate van effectiviteit;
2	hoge mate van haalbaarheid;
3	innovatief van aard en heeft voldoende potentie om tot een grote uitrol te leiden;
4	de mate van vertegenwoordiging vanuit verschillende partijen in het project, zoals gemeenten, inwoners, onderwijsinstellingen, maatschappelijke organisaties, bedrijven of andere overheden;
5	uit het project blijkt de intentie om voor 50 procent in het betaalbare segment te bouwen, danwel bijdraagt aan het binnen het Kader vastgestelde doel om in de regio voor 50 procent in het betaalbare segment te bouwen;
6	uit het project blijkt de intentie dat het bijdraagt aan de provinciale ambities op het gebied van energieneutraliteit, klimaatbestendigheid en circulaire nieuwbouw.
c.	Wanneer overeenstemming is bereikt tussen de provincie en de aanvrager, dan dient de aanvrager een verzoek in voor een subsidie. ¹⁷⁶
d.	Vanaf het moment dat de aanvraag is ingediend, kan de aanvrager direct extra capaciteit inhuren. Binnen 2 tot 3 maanden kent de provincie de subsidie officieel toe en maakt 90 procent van het toegekende bedrag over. De provincie maakt de laatste 10 procent van het toegekende bedrag over na de toetsing van de verantwoording van het project. ¹⁷⁷
e.	De provincie wil de kwaliteit van subsidieaanvragen bevorderen en liever geen subsidieaanvragen afkeuren. Daarom is er vanuit de provincie begeleiding van

¹⁷⁴ Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 24 juni 2025

¹⁷⁵ Provincie Utrecht (2020), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht

¹⁷⁶ Provincie Utrecht (2020), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht

¹⁷⁷ Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 24 juni 2025

begin tot het eind van een aanvraag, waardoor de officiële subsidieaanvraag min of meer een formaliteit is.¹⁷⁸

18. De provincie ziet de flexpoolsubsidie als een tijdelijke oplossing voor een structureel probleem. Eind 2025 is de provincie bezig met het opzetten van een adviespool van externe experts en projectleiders die gemeenten kunnen ondersteunen bij woningbouwprojecten.
- a. De provincie ziet de flexpoolsubsidie als een tijdelijke oplossing voor een structureel probleem. Gemeenten zouden in de optiek van de provincie meer gebaat zijn bij structurele middelen om nieuw personeel in vaste dienst aan te nemen. In de huidige vorm ziet de provincie de subsidie voor ambtelijke ondersteuning als een 'steun in de rug' voor gemeenten.¹⁷⁹
 - b. De provincie is in 2024 de optie gaan verkennen om een provinciaal team op te zetten met vaste specialisten die snel en eenvoudig te benaderen zijn.¹⁸⁰ Eind 2025 geeft de provincie aan dat zij werkt aan een adviespool van externe experts en projectleiders die gemeenten kunnen ondersteunen bij woningbouwprojecten, waarbij het de intentie van de provincie is dat deze adviespool geheel door de provincie Utrecht wordt bekostigd.¹⁸¹
 - c. De provincie wil raamovereenkomsten sluiten met meerdere adviesbureaus die samen een breed scala aan expertises dekken. Gemeenten zouden dan via de provincie snel een adviseur kunnen aanvragen, zonder zelf een langdurig traject te hoeven doorlopen. Als maximum looptijd van opdrachten gaat de provincie eind 2025 voorlopig uit van ca. 10 weken fulltime.¹⁸²
 - d. Begin 2026 geeft de provincie aan dat ze een marktconsultatie heeft gedaan en is gestart met de voorbereiding van een Europese aanbesteding. In het derde kwartaal van 2026 verwacht de provincie dat deze procedure is afgerond.¹⁸³

Expertteam

19. De provincie heeft al meerdere jaren een expertteam dat kortstondig kan worden ingezet bij het adviseren van een gemeente of woningcorporatie met een specifieke vraag op het gebied van woningbouw. Het expertteam bestaat uit zowel interne experts van de provincie als externe experts. De provincie organiseert expertsessies voor gemeenten en woningcorporaties en draagt zelf de kosten daarvan.
- a. De provincie heeft een expertteam waarvan de leden kortstondig kunnen worden ingezet bij het adviseren van een gemeente of woningcorporatie met een specifieke vraag op het gebied van woningbouw. Bijvoorbeeld een vraagstuk hoe er moet worden omgegaan met beschermde diersoorten bij een woningbouwproject. Het netwerk bestaat uit zowel interne experts van de provincie als externe experts.
 - I. Bij de interne experts ligt de expertise onder andere op de beleidsterreinen natuur en netcongestie.
 - II. Bij externe experts ligt de expertise onder andere op het gebied van planeconomie, energietransitie, mobiliteit, duurzaamheid en stedenbouw.¹⁸⁴

¹⁷⁸ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

¹⁷⁹ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025

¹⁸⁰ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage woondeals 2022-2024, p. 5

¹⁸¹ Provincie Utrecht (2025), Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht, p. 19

¹⁸² Provincie Utrecht, Marktconsultatie - Oriëntatie op flexibele inhuur van vakdisciplines voor adviespool Versnelling Woningbouw, 13 november 2025

¹⁸³ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

¹⁸⁴ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

- b. Het expertnetwerk is in 2022 opgericht onder de naam Team Externe Meedenkkracht Professionals in woningbouw Ontwikkeling (TEMPO). Daarvoor was in 2019 een zogeheten Expertisenetwerk actief dat was ontstaan uit een ander provinciaal netwerk.¹⁸⁵
- c. Op basis van een intakegesprek met een gemeente of woningcorporatie organiseert de provincie een expertsessie met één of meerdere experts. Dit zijn vaak kortdurende sessies van een paar uur, die kosteloos aan een gemeente of woningcorporatie aangeboden worden.¹⁸⁶

5.2 Uitvoering flexpoolsubsidie en expertteam

Uitvoering flexpoolsubsidie

20. De provincie heeft in de periode 2022 tot en met medio 2025 voor in totaal ruim 13 miljoen euro aan subsidie verstrekt voor extra capaciteit bij 23 Utrechtse gemeenten en één woningcorporatie.

- a. De Rekenkamer heeft op basis van gegevens van de provincie een overzicht van de subsidieontvangers opgesteld. Uit tabel 5.3 blijkt dat in de periode 2022 tot en met medio 2025 de provincie 68 keer subsidie heeft verstrekt voor extra capaciteit voor in totaal 13,1 miljoen euro.
- b. Er is sprake een stijgende lijn in de totaal verstrekte bedragen: van 2,6 miljoen euro in 2022, 3 miljoen euro in 2023, 4,8 miljoen euro in 2024 en naar ruim 2,6 miljoen euro halverwege 2025.
- c. Uit tabel 5.3 blijkt dat vooral gemeenten een beroep op de subsidie doen, terwijl ook woningcorporaties, waterschappen en burgerinitiatieven in de periode tot en met 2025 in aanmerking kwamen voor subsidie. Van de 26 Utrechtse gemeenten maakten er 23 gebruik van deze regeling en vaak twee of meer keer. Alleen de gemeenten Oudewater, Soest en Wijk bij Duurstede hebben geen subsidie voor extra ambtelijke capaciteit ontvangen.¹⁸⁷ Eén Utrechtse woningcorporatie heeft subsidie ontvangen voor € 73.836 in 2024.

Tabel 5.3 Verstrekte flexpoolsubsidies 2022–medio 2025 (bedragen in duizend euro)¹⁸⁸

Gemeente/wooncorporatie		2022	2023	2024	2025	Totaal €	Totaal #
1	Amersfoort	481,9	-	-	-	481,9	1
2	Baarn	72,8	96	-	-	168,8	2
3	Bunnik	-	61,6	-	-	61,6	1
4	Bunschoten	15,8	-	-	-	15,8	1
5	De Bilt	24,4	116,3	221,5	-	362,2	5

¹⁸⁵ Randstedelijke Rekenkamer (2019), *Bouwen aan regie. Onderzoek naar de provinciale rol op het gebied van wonen*

¹⁸⁶ TwynstraGudde (2025), *Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw*, p. 23

¹⁸⁷ Uit de ontvangen gegevens is niet gebleken dat de drie gemeenten wel een aanvraag hebben ingediend die is afgewezen.

¹⁸⁸ De Rekenkamer heeft tabel 5.3 opgesteld op basis van een overzicht dat de provincie op verzoek van de Rekenkamer heeft aangeleverd.

6	De Ronde Venen	414,8	679,5	878,7	-	1.973,1	4
7	Eemnes	116,5	-	162,9	81,0	360,4	3
8	Houten	105,9	-	385	-	490,9	2
9	IJsselstein	-	-	200	-	200,0	1
10	Leusden	-	-	116	-	116,0	1
11	Lopik	-	-	82,8	-	82,8	1
12	Montfoort	-	-	53,6	79,1	132,7	2
13	Nieuwegein	1013,9	790,2	750	-	2.554,1	4
14	Oudewater	-	-	-	-	-	0
15	Renswoude	-	-	266,4	310,5	577,0	8
16	Rhenen	128,3	-	-	110,8	239,2	3
17	Soest	-	-	-	-	-	0
18	Stichtse Vecht	104,2	-	-	-	104,2	1
19	Utrecht	-	961,6	640	540,0	2.141,6	3
20	Utrechtse Heuvelrug	-	150	6,4	395,4	551,8	4
21	Veenendaal	-	-	688,7	166,4	855,1	7
22	Vijfheerenlanden	-	4	-	148,0	152,0	2
23	Wijk bij Duurstede	-	-	-	-	-	0
24	Woerden	-	62,9	172,1	823,6	1.058,6	4
25	Woudenberg	70,8	48	44,8	6,4	170,0	4
26	Zeist	51,0	88,2	88,2	-	227,5	3
27	Woningcorporatie Cazas Wonen	-	-	73,8	-	73,8	1
Totaal		2.600	3.058	4.830	2.661	13.151	68x

21. Met het subsidiëren van ruim 13 miljoen euro in de periode 2022 tot medio 2025 zijn bijna 128.000 woningen gemoeid. Dit zijn veel meer woningen dan de 41.000 woningen die de provincie de komende jaren met de flexpoolsubsidie wil subsidiëren. De Rekenkamer merkt op dat het niet vast te stellen is in hoeverre de subsidies uit de flexpoolsubsidie daadwerkelijk hebben bijgedragen aan het realiseren van woningen.
- Tabel 5.4 geeft een overzicht van de subsidiebedragen die de provincie de afgelopen jaren heeft verstrekt, gerelateerd aan het aantal woningen dat met de verstrekte subsidies is gemoeid. Het gaat hierbij om het subsidiëren van extra capaciteit bij het opstellen en beoordelen van woningbouwplannen. Ook het aantal woningen dat met deze plannen is gemoeid, staat in tabel 5.4.
 - De provincie geeft in een Statenvoorstel van december 2024 aan dat ze via de flexpoolsubsidie in de periode 2025–2028 een bijdrage wil leveren aan de versnelling van de bouw van minimaal 41.000 woningen (zie ook paragraaf 3.2). Uit de tabel blijkt dat de provincie dit aantal de afgelopen jaren al ruimschoots heeft behaald, want met de flexpoolsubsidie heeft de provincie bijgedragen aan de uitvoering van woningbouwprojecten waarbij het ging om de bouw van meer dan 127.000 woningen.
 - De Rekenkamer maakt echter enkele kanttekeningen bij de gegevens in tabel 5.4. Met de subsidie draagt de provincie bij aan het mogelijk maken van woningbouwplannen. Het is echter niet vast te stellen in hoeverre de verstrekte subsidies daadwerkelijk hebben geleid tot het realiseren van woningen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de woningbouwplannen uiteindelijk niet gerealiseerd worden of in een andere vorm, met meer of minder (betaalbare) woningen. Daarnaast is het mogelijk dat er meerdere subsidies voor hetzelfde woningbouwproject zijn verstrekt. Ook is het mogelijk dat de subsidie niet per se nodig was om het woningbouwproject te realiseren.

Tabel 5.4 Subsidiebedrag t.o.v. het aantal en percentage betaalbaar woningen

Jaar	Bedrag (€ mln.)	Aantal woningen	Gemiddeld bedrag per woning (€)	Percentage betaalbaar
1 2022	2.6	8.900	292	54
2 2023	3.0	47.561	64	74
3 2024	4.8	53.419	90	72
4 Medio 2025	2,7	17.851	149	70
Totaal	€ 13.1 mln.	127.731	€ 103	72%

22. In het door de Rekenkamer gevraagde subsidieoverzicht van de provincie zijn de gegevens over een aantal voorwaarden van de subsidieregeling niet weergegeven:
- Een voorwaarde is dat maximaal twee derde van de totale loonkosten wordt gesubsidieerd. Om dit te bepalen zouden de totale loonkosten inzichtelijk moeten zijn, maar deze zijn niet opgenomen in het ontvangen overzicht. De provincie geeft aan dat dit bij de subsidieaanvraag getoetst wordt en dat op het

moment van subsidietoekenning het subsidiabel bedrag al is bijgesteld naar twee derde van de loonkosten.¹⁸⁹

- b. Een andere voorwaarde is dat het project waarvoor subsidie wordt aangevraagd, uit 50 of meer woningen bestaat. Het aantal woningen wordt echter niet standaard bijgehouden in het overzicht. Dit heeft de provincie op verzoek van de Rekenkamer opgesteld.
- c. Een derde voorwaarde is dat de subsidie voor maximaal 12 maanden wordt verstrekt. Dit blijkt niet uit overzicht. Aangezien meerdere gemeenten over meerdere jaren subsidie hebben ontvangen, bestaat het risico dat niet aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Inzet expertteam

23. Gemeenten maken in beperkte mate gebruik van het expertteam. Ook na het genereren van meer bekendheid van het expertteam is het aantal verzoeken nog gering.
- a. De provincie geeft aan dat gemeenten beperkt gebruik maken van het expertteam.¹⁹⁰ Dit komt volgens de provincie deels doordat sommige gemeenten terughoudend zijn om problemen te delen en deels door een gebrek aan bekendheid met het expertnetwerk.
 - b. Om de bekendheid te verbeteren, zijn in de tweede helft van 2023 netwerksessies voor gemeenten en woningcorporaties gehouden door het expertteam. Sindsdien is het aantal verzoeken aan de experts toegenomen, voornamelijk gericht op het sluitend maken van businesscases. Daarnaast is op enkele projecten de expertise van een planeconoom ingezet en is begin 2024 voor een gemeente een integrale expertsessie georganiseerd.
 - c. Ook heeft de provincie besloten om zelf meer het initiatief te nemen. Voorheen lag het initiatief bij gemeenten om het expertteam in te schakelen. In de praktijk bleek het lastig voor gemeenten om in te schatten wat een goed moment was om het expertteam in te zetten.¹⁹¹ Op deze manier is het expertteam al meer ingezet, maar het aantal verzoeken vanuit gemeenten is tot op heden nog steeds beperkt.¹⁹² De provincie geeft aan dat in 2024 en 2025 er 28 keer gebruik is gemaakt van het expertteam.¹⁹³

5.3 Gebruikerservaringen

De Rekenkamer heeft een online enquête uitgezet om inzicht te krijgen in de gebruikerservaringen van de provinciale instrumenten om woningbouw te stimuleren. De enquête is verspreid onder gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Per provincie zijn de onderwerpen en vragen aangepast indien nodig (zie bijlage 3).

Gebruikerservaringen flexpoolsubsidie

24. Uit de enquête blijkt dat beperkte personele capaciteit bij 17 van de 21 respondenten (gemeenten en woningbouwcorporaties) een probleem tot zeer groot probleem is (zie figuur 5.1).

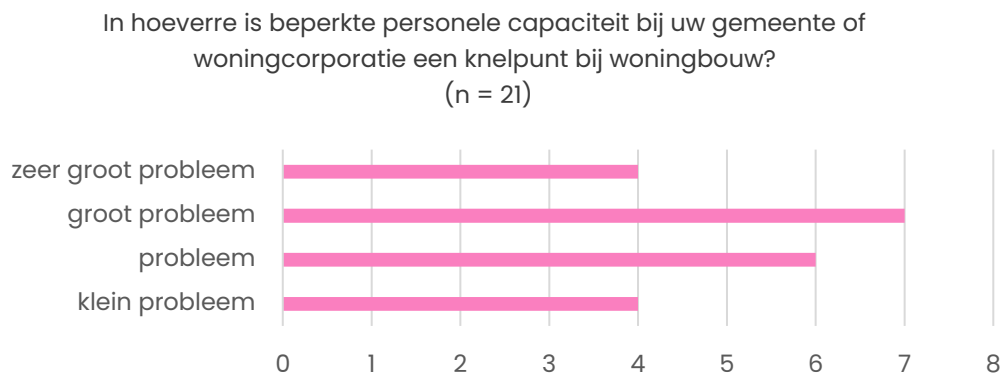
¹⁸⁹ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

¹⁹⁰ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023, p. 35

¹⁹¹ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

¹⁹² TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

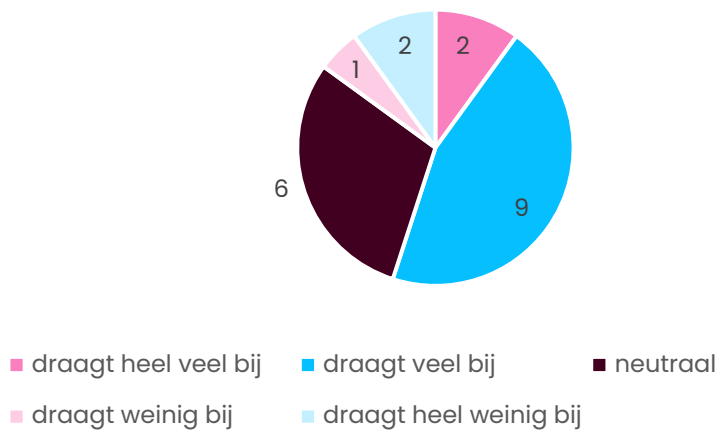
¹⁹³ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026



Figuur 5.1 Mate waarin beperkte personele capaciteit een probleem is bij gemeenten en woningcorporaties

25. Meer dan de helft van de respondenten geeft aan dat de flexpoolsubsidie veel tot heel veel bijdraagt aan het oplossen van beperkte capaciteit (zie figuur 5.2).

In hoeverre draagt de subsidie bij aan het oplossen van beperkte capaciteit in uw organisatie? (n = 20)



Figuur 5.2 Mate waarin flexpoolsubsidie bijdraagt aan oplossen van beperkte personele capaciteit

26. De voorwaarden van de regeling zijn voor de respondenten over het algemeen duidelijk en de verplichte cofinanciering (de provincie subsidieert maximaal twee derde van de daadwerkelijke kosten) is geen of geen groot probleem. De subsidie wordt vooral gebruikt voor het inhuren van projectleiding voor woningbouwprojecten en voor het opstellen van stedenbouwkundige plannen. Respondenten geven aan dat de subsidie ervoor zorgt dat de benodigde expertise kan worden ingehuurd, waarmee de subsidie bijdraagt aan snellere totstandkoming van beleid en vergunningverlening. Over het algemeen vinden de respondenten het niet lastig om over de subsidie te verantwoorden.

27. De meeste respondenten geven als mogelijke verbeterpunt aan dat de provincie wel meer ondersteuning kan bieden bij de subsidieaanvraag. Dit is eerder ook al gebleken. De provincie stelt in 2024 namelijk dat conceptbesprekingen over een mogelijke subsidieaanvraag van gemeenten door hoge werkdruk bij gemeenten niet meteen tot een formele subsidieaanvraag leiden. Dit vraagt volgens de provincie om een intensievere begeleiding van gemeenten door het

Programmateam Versnelling Woningbouw.¹⁹⁴ Ook geven sommige respondenten als verbeterpunt van de regeling aan dat de provincie meer middelen beschikbaar kan stellen.

28. Naast het aanpassen van de regeling geven respondenten aan dat de provincie ook kan bijdragen aan het oplossen van beperkte personele capaciteit door gemeenten te ondersteunen in de werving van specialisten via het opzetten van een externe pool of een provinciaal team met vaste specialisten die snel en eenvoudig te benaderen zijn. Zoals eerder beschreven (bevinding 18), werkt de provincie eind 2025 aan het opzetten van een adviespool van externe experts en projectleiders die gemeenten kunnen ondersteunen bij woningbouwprojecten, waarbij het de intentie van de provincie is dat deze adviespool geheel door de provincie Utrecht wordt bekostigd.¹⁹⁵ Dit lijkt op het initiatief van de provincie Noord-Holland om een projectmanagementbureau op te richten (zie inspiratiekader 5.1).

Inspiratiekader 5.1 Projectmanagementbureau in Noord-Holland

De afgelopen jaren konden gemeenten bij provincies subsidie aanvragen voor extra ambtelijke capaciteit. De gemeente ontvangt dan een bedrag om tijdelijk personeel aan te nemen, waarvoor de gemeente zelf (tijdelijk) personeel moet werven. Als de subsidie afloopt en het tijdelijke personeel de gemeente verlaat, verdwijnt vaak waardevolle kennis en ervaring uit de gemeentelijke organisatie.

De mogelijkheid om een pool van experts op te zetten en bij gemeenten aan te bieden, komt in dit onderzoek naar voren als een van de mogelijkheden die de provincie heeft om woningbouw te stimuleren.¹⁹⁶

De provincie Noord-Holland liet onderzoeken hoe zij de capaciteit van gemeenten bij woningbouw op een meer structurele manier kan versterken. De provincie is vervolgens gestart met het opzetten van een projectmanagementbureau. De provincie kan voor dit bureau op vaste basis projectmanagers en/of specialisten aannemen of een contract afsluiten met een extern bureau. Deze projectmanagers en/of specialisten kunnen gemeenten ondersteunen bij het realiseren van woningbouwplannen.¹⁹⁷ Door middel van het projectmanagementbureau kan een gemeente door dezelfde persoon ondersteund worden bij verschillende opdrachten en blijft de kennis in de regio.¹⁹⁸ Gemeenten zijn over het algemeen positief om op deze manier via de provincie personele capaciteit te kunnen inhuren.¹⁹⁹

De provincie Gelderland werkt op dit moment met een vergelijkbare constructie om gemeenten van extra personele capaciteit te voorzien. Via externe bureaus

¹⁹⁴ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023, p. 35

¹⁹⁵ Provincie Utrecht (2025), Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht, p. 19

¹⁹⁶ Haskoning (2025), Verkenning versterken uitvoeringscapaciteit woningbouw Noord-Holland

¹⁹⁷ Provincie Noord-Holland (2025), Plan van aanpak versnellen woningbouw

¹⁹⁸ Provincie Noord-Holland, bestuurlijk interview, 27 juni 2025

¹⁹⁹ Gemeente Lelystad, interview, 18 november 2025; Gemeente Zeewolde, interview, 12 december 2025 & Provincie Gelderland (2024), Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027, p. 9

biedt de provincie Gelderland experts aan die gemeenten kort- en langdurig (tot drie jaar) kunnen helpen bij woningbouw.²⁰⁰

Gebruikerservaringen expertteam

29. Negen respondenten hebben aangegeven dat ze gebruik hebben gemaakt van het expertnetwerk van de provincie. Dit zijn zes gemeenten en drie woningcorporaties. Dit zijn veel minder respondenten dan de 21 respondenten die gebruik hebben gemaakt van de flexpoolregeling. Dit is in lijn met bevinding 23 dat er in beperkte mate gebruik wordt gemaakt van het expertteam en dat na het genereren van meer bekendheid van het expertteam het aantal verzoeken nog gering blijft. Onderwerpen waar de experts van de provincie voor zijn ingezet hebben betrekking op vraagstukken rondom mobiliteit, financiële haalbaarheid van projecten, bedrijfsverplaatsing en participatietrajecten. Het expertteam wordt door de respondenten die er gebruik van hebben gemaakt als nuttig beschouwd. Vooral vanuit de onafhankelijke positie van de experts om mee te denken en vervolgstappen te kunnen zetten bij vastgelopen processen. De respondenten geven aan dat er (momenteel) geen vraagstukken spelen waarvoor ze het expertnetwerk zouden willen inzetten.

²⁰⁰ Provincie Gelderland (2024), Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027, p. 9

6. Financieren tekorten woningbouw

Dit hoofdstuk gaat in op het instrument dat de provincie inzet om een bijdrage te leveren aan het financieren van tekorten bij woningbouwprojecten. De opzet van dit instrument beschrijven we in paragraaf 6.1. Vervolgens gaan we in paragraaf 6.2 na hoe de inzet van dit instrument verloopt. In paragraaf 6.3 staan de ervaringen van gebruikers met dit instrument.

Kader 6.1 Financiering tekorten woningbouw

Woningbouw kost geld

Het realiseren van nieuwe woningen kost geld. Een gemeente moet op locaties waar woningbouw wordt gerealiseerd bijvoorbeeld nieuwe riolering aanleggen, toegangswegen uitbreiden en/of groenvoorzieningen plaatsen.

Projectontwikkelaars moeten grond verwerven, architecten en bouwbedrijven inhuren en bouw materiaal aanschaffen. Idealiter levert de verkoop en verhuur van de woningen voor de projectontwikkelaar voldoende opbrengsten op, zodat de gemeente haar kosten volledig kan verhalen op de projectontwikkelaar.

Inzicht in kosten en opbrengsten

Om inzicht te krijgen in de kosten en baten van een woningbouwproject, stelt de projectontwikkelaar een businesscase op met de kosten en baten van het te realiseren woningbouwproject.

Gemeenten stellen op hun beurt een overzicht van de verwachte kosten op die zij moeten maken. Dit wordt het kostenverhaal van de gemeente genoemd. Deze kosten moet de gemeente (zoveel mogelijk) verhalen op de projectontwikkelaar. Hierbij geldt wel dat het totaal te verhalen kosten niet groter mag zijn dan het totaal aan baten (macro-aftopping) en dat voor bepaalde kostensoorten de verhaal mogelijkheden gelimiteerd zijn.²⁰¹ De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het kostenverhaal is betaald.²⁰² Het is gebruikelijk om de afspraken over het woningbouwproject, waaronder de businesscase en het kostenverhaal, vast te leggen in een overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Dit wordt een anterieure overeenkomst genoemd.

Publiek en privaat financieel tekort

Als de businesscase niet rondkomt of als niet alle kosten van de gemeente naar verwachting verhaald kunnen worden, dan is er sprake van een financieel tekort. Een financieel tekort bij een woningbouwproject wordt ook wel een onrendabele top genoemd. Als dit tekort voor rekening van de marktpartij komt, dan is sprake van een privaat tekort. Dit is bijvoorbeeld het geval als de (markt)waarde van de gebouwde woningen lager is dan de kosten om ze te bouwen, bijvoorbeeld omdat de huren niet (volledig) marktconform mogen zijn of omdat de bouwkosten door inflatie zijn toegenomen. Als het tekort voor rekening van de gemeente komt, dan is sprake van een publiek tekort. Bijvoorbeeld als de

²⁰¹ Platform31 (2021), Stedelijk investeren en onrendabele toppen, p. 18

²⁰² IPLO, www.iplo.nl, geraadpleegd 23 januari 2026

gemeente extra betaalbare woningen wil realiseren waardoor er verminderde opbrengsten uit het woningbouwproject zijn.²⁰³

Toerekenbaar en niet-toerekenbaar financieel tekort

Naast het onderscheid tussen publieke en private tekorten kan ook een onderscheid gemaakt worden tussen toerekenbare en niet-toerekenbare tekorten.

Toerekenbare tekorten kunnen ontstaan door kosten die gemaakt worden voor noodzakelijke (toerekenbare) maatregelen om het woningproject mogelijk te maken. Bij deze maatregelen kan gedacht worden aan een infrastructurele ontsluiting en/of de verbetering van de bereikbaarheid van het woningbouwproject, bodemsanering, uitplaatsing van bedrijven die hinder veroorzaken voor de te realiseren woningbouw en de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Niet-toerekenbare tekorten zijn de kosten van publieke voorzieningen (vaak op het gebied van infrastructuur, OV en mobiliteit²⁰⁴) die niet (geheel) aan het nieuwbouwproject toe te rekenen zijn. Gedacht kan worden aan een nieuwe ontsluitingsweg die gebruikt zal gaan worden door de bewoners van 1.000 nieuwbouwwoningen én 3.000 bewoners van al bestaande woningen: in dat geval kan 75 procent van de kosten niet toegerekend worden aan de nieuwbouwwoningen.²⁰⁵

Binnenplans en bovenplans tekort

Toerekenbare tekorten vallen meestal binnen het woningbouwplan. In dat geval wordt ook wel gesproken van 'binnenplanse tekorten'. Niet-toerekenbare kosten vallen vaak buiten het woningbouwplan. Als zich daar tekorten voordoen, dan wordt er gesproken van 'bovenplanse' tekorten. Vaak gaat dit om investeringen in het gebied buiten het plangebied die randvoorwaardelijk zijn voor een succesvolle realisatie van woningbouw.²⁰⁶ Doorgaans zijn dit grootschalige investeringen in weginfrastructuur en openbaar vervoer.²⁰⁷

6.1 Opzet onrendabele topregeling

30. De provincie Utrecht stelt via de brede Subsidieregeling Versnelling Woningbouw middelen beschikbaar onder andere voor financiële tekorten bij woningbouwprojecten. Hiermee wil de provincie een bijdrage leveren aan het oplossen van het knelpunt van grote publieke tekorten bij woningbouwprojecten. De provincie heeft geen aparte subsidieregeling opgesteld die zich specifiek richt op het financieren van publieke tekorten, waarin subsidievoorwaarden en beschikbare budget zijn uitgewerkt. Reden hiervoor is dat de provincie flexibel wil kunnen inspelen om per woningbouwproject maatwerk te kunnen bieden.

- a. De provincie geeft aan dat bij woningbouwprojecten grote publieke tekorten kunnen ontstaan. De combinatie van hoge percentages betaalbare woningen,

²⁰³ Ministerie van VRO (2025), WBI-7 praktische informatie bij aanvraag

²⁰⁴ Rebel (2021), Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, p. 15

²⁰⁵ Rebel (2021), Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, p. 15

²⁰⁶ Rebel (2023), De 15-minutenstad Hoe doe je dat?, p.17

²⁰⁷ Rebel (2024), Omvang en kansen nieuwbouw in de 20 stedelijke focusgebieden, p. 6

toegenomen bouwkosten en complexe randvoorwaarden leidt volgens de provincie tot steeds grotere publieke tekorten bij projecten.²⁰⁸

- b. De provincie schat het financiële tekort dat toe te rekenen is aan een woningbouwproject in de provincie Utrecht op zo'n € 10.000 tot € 20.000 per woning.²⁰⁹
 - c. De provincie wil bijdragen aan het financieel rondkrijgen van woningbouwprojecten door financiële ondersteuning bij publieke tekorten via een subsidie.²¹⁰ De provincie geeft aan dat een bijdrage in de vorm van een subsidie helpt bij het oplossen van het provincie-specifieke knelpunt van dure bouwgronden in de provincie Utrecht.²¹¹
 - d. De provincie verstrekt de subsidie op basis van de Subsidieregeling Versnelling Woningbouw en hiervoor op basis van de Uitvoeringsverordening Versnelling woningbouw, waarmee alle activiteiten die de woningbouwproductie bevorderen en versnellen, gesubsidieerd kunnen worden (zie ook hoofdstuk 4). De provincie heeft geen specifieke subsidieregeling voor het financieren van publieke tekorten c.q. onrendabele toppen opgesteld, waarin subsidievoorwaarden en beschikbare budget zijn uitgewerkt. Reden hiervoor is dat de provincie (net als bij het subsidiëren van extra capaciteit) wil beschikken over maximale flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele situaties en om per woningbouwproject maatwerk te kunnen toepassen.²¹²
31. De provincie heeft in de huidige Subsidieregeling Versnelling Woningbouw opgenomen dat alleen gemeenten en woningcorporaties subsidie kunnen aanvragen voor een bijdrage in het financieel tekort van een woningbouwproject. In de voorgaande uitvoeringsverordening had de provincie geen specifieke doelgroepen benoemd, enkel dat het moest gaan om rechtspersonen. De provincie hanteert een aantal voorwaarden om voor een bijdrage voor een financieel tekort in aanmerking te komen. Deze voorwaarden heeft de provincie niet opgenomen in de huidige Subsidieregeling of voorgaande Uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw, maar in interne richtlijnen die niet openbaar zijn. Zo hanteert de provincie de interne richtlijn dat ze een tekort van maximaal € 5.000 per woning subsidieert. Ook mag de subsidie van de provincie gecombineerd worden met een subsidie van het Rijk, zoals de Woningbouwimpuls.
- a. De provincie had in de Uitvoeringsverordening geen specifieke doelgroepen benoemd die voor een subsidie voor een onrendabele top in aanmerking komen. Alleen dat rechtspersonen in aanmerking kwamen voor subsidie. In de huidige subsidieregeling is opgenomen dat alleen gemeenten en woningcorporaties in aanmerking komen. Marktpartijen zijn niet opgenomen, omdat zij volgens de provincie vaak niet voldoen aan de provinciale doelen en het subsidiëren van marktpartijen eerder tot problemen met staatssteun kan leiden.²¹³
 - b. In de Uitvoeringsverordening en de huidige Subsidieregeling heeft de provincie geen voorwaarden over de hoogte van het subsidiebedrag of over cofinanciering opgenomen.

²⁰⁸ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, p.10

²⁰⁹ Provincie Utrecht (2022), Beantwoording opwaarderingsverzoek en Technische vragen SB randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht aan ministerie BZK

²¹⁰ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, p.10

²¹¹ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²¹² Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024

²¹³ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

- l. Enkel over de uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid (als een mogelijke oorzaak voor een financieel tekort) had de provincie in de Uitvoeringsverordening aangegeven dat de hoogte van de subsidie per aanvraag door de provincie wordt bepaald en dat subsidieverlening uitsluitend plaatsvindt indien meerdere betrokken partijen financieel bijdragen aan de kosten van de uitplaatsing.
- c. In een interview geeft de provincie aan dat zij interne richtlijnen hanteert om de subsidieaanvraag te beoordelen. Deze richtlijnen heeft de provincie niet openbaar gemaakt.²¹⁴
- d. Een richtlijn is dat de provincie een tekort van maximaal 5.000 euro per woning subsidieert. Ook mag de aanvrager de provinciale subsidie combineren met een Woningbouwimpuls-subsidie van het Rijk (zie kader 6.2).²¹⁵ Bijvoorbeeld, als bij een woningbouwproject de onrendabele top 12.000 euro per woning bedraagt, dan is het mogelijk om als gemeente maximaal de helft daarvan (6.000 euro subsidie per woning) aan te vragen bij het Rijk en 5.000 euro per woning bij de provincie. De gemeente moet dan uiteindelijk zelf nog 1.000 euro per woning bijdragen om het woningbouwproject te kunnen uitvoeren.

Kader 6.2 Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls (Wbi) is in de periode 2020–2024 het belangrijkste financiële instrument van het Rijk om de woningnood in Nederland te bestrijden. Het is een bijdrage van het Rijk aan gemeenten om te helpen 'sneller, meer én meer betaalbare' woningen te realiseren.²¹⁶ Vanaf 2020 tot en met eind 2025 heeft het Rijk in zeven rondes middelen beschikbaar gesteld.

In een Wbi-project moet een minimumaantal woningen worden gebouwd. In ronde één en twee waren dit minimaal 500 woningen per project. Voor ronde drie werd dit minimumaantal in bepaalde gebieden verlaagd tot 200 woningen per project. Daarnaast moet minimaal 50 procent van de woningen betaalbaar zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).²¹⁷

Met de Wbi verstrekt het Rijk een uitkering aan gemeenten om de publieke onrendabele top van gebiedsontwikkelingen gericht op woningbouw te dekken.²¹⁸ Het Rijk dekt maximaal de helft van de onrendabele top. De andere helft van de onrendabele top moet de gemeente zelf of via andere financiers (bijvoorbeeld de provincie) dekken.

Voor de Wbi was in de periode 2020–2024 in totaal 2,25 miljard euro gereserveerd. In totaal is er in zes rondes 1,38 miljard euro uitgekeerd aan 215 woningbouwprojecten.²¹⁹ Hiervan is in totaal 729 miljoen euro in de Randstedelijke provincies terechtgekomen (zie tabel 6.1).

²¹⁴ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²¹⁵ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²¹⁶ Algemene Rekenkamer (2025), Woningbouwimpuls. Vervolgonderzoek 2025, p. 8, 10 en 37

²¹⁷ RVO, Woningbouwimpuls (WBI), www.rvo.nl, geraadpleegd 11 november 2025

²¹⁸ Algemene Rekenkamer (2025), Woningbouwimpuls. Vervolgonderzoek 2025, p. 8

²¹⁹ RVO, Woningbouwimpuls (WBI), www.rvo.nl, geraadpleegd 11 november 2025

Tabel 6.1 Wbi-uitkering per provincie voor tranches 1 tot en met 6 in euro²²⁰

FL	NH	UT	ZH
7,2 mln.	225,1 mln.	109,8 mln.	386,9 mln.

Het Rijk heeft in het najaar van 2025 besloten een zevende ronde van de Wbi uit te voeren. Voor die ronde was 120 miljoen euro gereserveerd.²²¹ Begin 2026 is de achtste ronde gestart waarvoor het Rijk 95 miljoen euro beschikbaar stelde.²²²

32. De subsidieaanvraag voor een bijdrage aan een onrendabele top komt, net als bij de flexpoolsubsidie, tot stand in afstemming tussen de provincie en de aanvrager. De provincie wil het liefst geen subsidieaanvragen afkeuren en zorgt voor begeleiding van begin tot het eind van een aanvraag. Bij de beoordeling van een subsidieaanvraag voor het financieren van onrendabele toppen gaat de provincie na of er echt sprake is van een publiek tekort en hoe groot het tekort is.
- Adviseurs van de provincie Utrecht zijn regelmatig met projectleiders van de gemeenten in gesprek. Via deze gesprekken verneemt de provincie welke problemen en knelpunten spelen bij woningbouwprojecten en wat er nodig is om de woningbouw te versnellen.
 - Als er sprake is van een financieel tekort bij een woningbouwproject, dan kan de adviseur van de provincie wijzen op de mogelijkheden van een financiële bijdrage door de provincie voor een onrendabele top.
 - Bij de beoordeling van een mogelijke aanvraag woog de provincie, net als bij de flexpoolsubsidie, verschillende aspecten mee (zie tabel 5.2 in hoofdstuk 5). Deze wegingsaspecten zijn niet meer opgenomen in de huidige Subsidieregeling Versnelling Woningbouw.
 - Belangrijkste onderdeel dat de provincie moet beoordelen bij de subsidieaanvraag, is de omvang van het financiële tekort c.q. de onrendabele top. Adviseurs van de provincie hebben basiskennis voor het beoordelen van onrendabele toppen. Als de provincie de businesscase moeilijk kan beoordelen, dan kan de provincie een *second opinion* laten uitvoeren door externe planeconomen. Zij maken een doorberekening van de businesscase en kunnen een staatsteunonderzoek doen. Een second opinion wordt vooral uitgevoerd bij grote complexe projecten, waarbij het om grote bedragen gaat.²²³
 - In overleg met de aanvrager gaat de provincie na waardoor het publieke tekort ontstaat, wat de omvang van het tekort is en of er nog mogelijkheden zijn om het tekort te verlagen door projectkosten te drukken. De provincie spreekt in dit verband over 'optimalisatiemogelijkheden'. Hierbij kan gedacht worden aan het verlagen van parkeernormen door de gemeente, die vaak grote financiële impact op de businesscase van een woningbouwproject hebben.²²⁴
 - Als alle optimalisatiemogelijkheden zijn verkend en er een tekort overblijft dat ook duidelijk uit de financiële documenten en gegevens blijkt, dan kan de provincie dit tekort dekken met subsidie van maximaal € 5.000 per woning. Hiertoe dient de aanvrager een verzoek in voor een subsidie in het kader van de

²²⁰ RVO, Woningbouwimpuls, www.experience.arcgis.com, geraadpleegd 17 maart 2026

²²¹ Ministerie van VRO, Kamerbrief: Bekendmakingen diverse regelingen op het gebied van woningbouw, 4 december 2025

²²² RVO, Woningbouwimpuls (WBI), www.rvo.nl, geraadpleegd 18 maart 2026

²²³ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²²⁴ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

Subsidieregeling Versnelling Woningbouw (en voorheen Uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw).²²⁵

- g. De provincie geeft aan dat ze het liefst geen subsidieaanvragen wil afkeuren. Daarom is er begeleiding van begin tot het eind van een aanvraag, waardoor de officiële subsidieaanvraag min of meer een formaliteit is.²²⁶

Inspiratiekader 6.1 Verschillen tussen provincies bij subsidie voor onrendabele toppen

De provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland hebben subsidieregelingen voor het financieren van onrendabele toppen bij woningbouwprojecten. De provincie Flevoland heeft daar geen middelen voor beschikbaar gesteld.

Tussen de subsidieregelingen zijn opvallende verschillen die voor- en nadelen kennen. De provincie Utrecht heeft een algemene regeling waaruit alle activiteiten die woningbouw versnellen gesubsidieerd kunnen worden. Hier vallen ook onrendabele toppen onder. De provincie heeft weinig voorwaarden opgenomen en gaat vooral uit van flexibiliteit en maatwerk. De provincie Zuid-Holland daarentegen heeft drie subsidieregelingen voor het financieren van onrendabele toppen die elk een ander doel nastreven. Het gaat om een regeling voor sociale huurwoningen, voor middenhuurwoningen en voor woonvormen voor senioren. Zuid-Holland heeft voor elke regeling concrete voorwaarden opgenomen zoals de maximale bijdrage en hoelang een sociale huurwoning of middenhuurwoning als zodanig beschikbaar moet blijven. Het voordeel van de subsidieregeling in Zuid-Holland is dat aanvragers op voorhand weten of ze in aanmerking kunnen komen voor een subsidie en welke stappen ze daarvoor moeten nemen. Het voordeel van de subsidieregeling van Utrecht is dat door flexibiliteit en maatwerk nauwkeuriger kan worden aangesloten op het specifieke knelpunt bij een woningbouwproject. De ruimte voor maatwerk wordt echter ook door een aantal gemeenten ervaren als een nadeel. Zo geven sommige gemeenten in Utrecht aan dat ze niet goed weten aan welke voorwaarden ze moeten voldoen bij de aanvraag van een subsidie. In Zuid-Holland geven sommige gemeenten en woningcorporaties juist aan dat de subsidievoorwaarden, zoals de instandhoudingstermijn voor middenhuur, te streng zijn. De subsidieregeling van de provincie Noord-Holland, het Investeringskader, zit op het gebied van het stellen van voorwaarden tussen de subsidieregelingen van Utrecht en Zuid-Holland in. Daarbovenop stelt de provincie Noord-Holland niet alleen middelen beschikbaar voor een onrendabele top in het woningbouwplan, maar ook voor financiële tekorten die buiten het plan vallen. Vaak gaat het om tekorten op het gebied van mobiliteitsvoorzieningen. Over het algemeen zijn dit omvangrijke bedragen, die niet binnen de businesscase van het woningbouwplan kunnen worden opgevangen. Door extra middelen beschikbaar te stellen voor

²²⁵ Provincie Utrecht (2020), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht

²²⁶ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

mobilitievoorzieningen bij woningbouwprojecten draagt de provincie bij aan het oplossen van dit specifieke knelpunt bij de realisatie van woningen.

6.2 Uitvoering onrendabele topregeling

33. De provincie heeft in de periode 2022 tot en met augustus 2025 in totaal ruim 14,4 miljoen euro aan subsidie verstrekt voor een bijdrage aan publieke tekorten bij acht gemeenten.

- a. Tabel 6.2 geeft een overzicht welke Utrechtse gemeenten subsidie hebben ontvangen en welk bedrag daarmee gemoeid is. Ook is aangegeven hoeveel keer ze subsidie hebben ontvangen.

Tabel 6.2 Toegekende subsidies onrendabele top 2022 – medio 2025 (bedragen in duizend euro)²²⁷

	Gemeente	2022	2023	2024	2025	Totaal bedrag	Keer
1	Amersfoort	1.065	-	-	-	1.065	4
2	Bunnik	-	150	1.510	-	1.660	3
3	IJsselstein	500	-	-	500	1.000	2
4	Stichtse Vecht	412	850	-	-	1.262	3
5	Utrecht	-	100	7.350	250	7.700	5
6	Wijk bij Duurstede	800	-	-	-	800	1
7	Woudenberg	103	-	-	-	103	1
8	Zeist	-	325	-	500	825	2
	Totaal	€2.880	€1.425	€8.860	€1.250	€14.415	21x

- b. Uit de tabel blijkt dat in de periode 2022 tot medio 2025 de provincie in totaal 21 keer subsidie heeft verstrekt voor het verminderen van publieke tekorten bij acht Utrechtse gemeenten voor in totaal 14,4 miljoen euro.
- c. Het aantal verstrekte subsidies lijkt in de periode 2022–2025 af te nemen. Zo waren er acht subsidies in 2022 verstrekt, vijf in 2023, vijf in 2024 en drie halverwege augustus 2025. Begin 2026 geeft de provincie aan dat er tien aanvragen in behandeling zijn.²²⁸

²²⁷ Bij het opstellen van tabel 6.2 en tabel 6.3 is de Rekenkamer uitgegaan van een overzicht dat de provincie op verzoek van de Rekenkamer 15 augustus 2025 heeft aangeleverd.

²²⁸ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

- d. De verstrekte bedragen wisselen in omvang over de afgelopen jaren: 2,9 miljoen euro in 2022, 1,4 miljoen euro in 2023, 8,9 miljoen euro in 2024 en 1,25 miljoen euro in 2025.

34. Met de ruim 14,4 miljoen euro aan subsidies, die in bevinding 33 zijn genoemd, heeft de provincie bijgedragen aan woningbouwplannen die betrekking hebben op bijna 10.000 woningen. Dat is gemiddeld 1.450 euro per woning, variërend van 734 tot 2.454 euro per woning. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale voorwaarde dat het tekort niet hoger dan 5.000 euro per woning mag zijn.

- a. In tabel 6.3 zijn de subsidiebedragen voor onrendabele toppen gekoppeld aan het aantal woningen dat gemoeid is met de subsidie. Ook is weergegeven wat het percentage betaalbare woningen is.

Tabel 6.3 Subsidiebedrag t.o.v. aantal woningen en percentage betaalbare woningen

	Jaar	Subsidiebedrag (in duizend euro)	Aantal woningen	Gemiddeld bedrag per woning (in euro)	Percentage betaalbaar
1	2022	2.880	3.469	830	65
2	2023	1.425	1.942	734	61
3	2024	8.860	3.611	2.454	57
4	Medio 2025	1.250	921	1.357	76
	Totaal	€ 14.415	9.943	€ 1.450	62%

- b. Uit tabel 6.3 blijkt dat ruim 14,4 miljoen euro aan subsidie is verstrekt voor de realisatie van bijna 10.000 woningen in de periode 2022 tot en met medio 2025. Dat is gemiddeld 1.450 euro per woning in deze periode. De hoogte van het gemiddelde subsidiebedrag per jaar varieert tussen 734 tot 2.454 euro per woning. Dat valt binnen het maximum van 5.000 euro per woning dat de provincie wil bijdragen.
- c. Van de gesubsidieerde woningbouwprojecten valt 62 procent van de woningen in de categorie 'betaalbaar'.
- d. De provincie geeft eind 2024 aan dat er een toename is van woningbouwprojecten met publieke tekorten en dat de tekorten ook groter worden.²²⁹ Dit blijkt uit tabel 6.3 waar het gemiddeld bedrag in 2024 flink hoger ligt dan in de twee jaar daarvoor. Dit geldt in mindere mate voor het jaar 2025.
- e. Als verklaring voor de toename van het groter worden van de tekorten, geeft de provincie begin 2025 aan dat dit te maken heeft met een combinatie van hoge percentages betaalbare woningen, toegenomen bouwkosten en complexe randvoorwaarden.²³⁰
- f. De provincie heeft in een Statenvoorstel van december 2024 aangegeven dat ze in de periode 2025 tot 2028 een bijdrage wil leveren aan de realisatie van minimaal 10.000 woningen met de subsidie voor het financieren van publieke

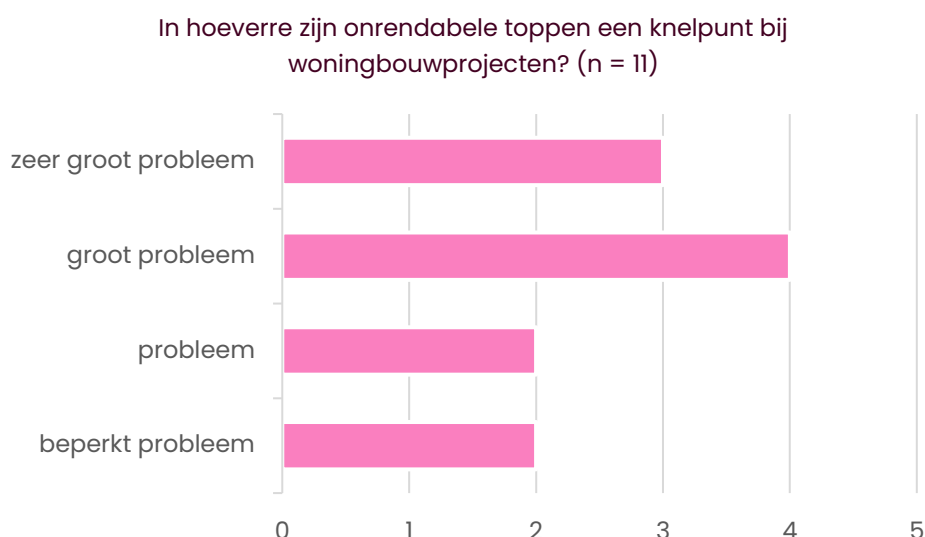
²²⁹ Provincie Utrecht, Statenvoorstel Bestedingsvoorstel Versnelling Woningbouw, 10 december 2024

²³⁰ Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, 13 maart, p. 10

tekorten (zie ook paragraaf 3.2).²³¹ Uit de tabel blijkt dat de provincie de afgelopen jaren heeft bijgedragen aan de realisatie van bijna 10.000 woningen.

6.3 Gebruikerservaringen

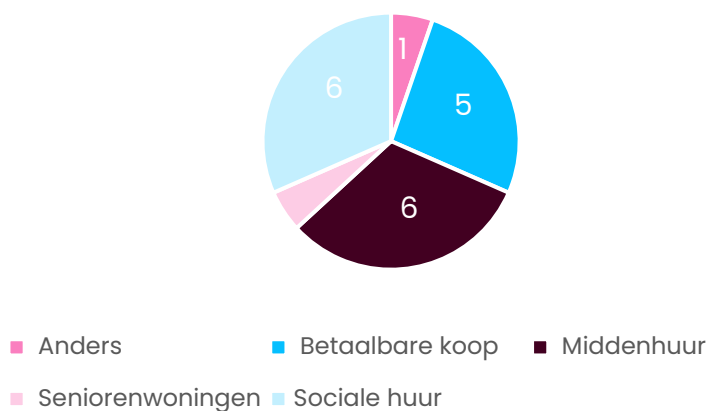
35.De Rekenkamer heeft een enquête onder gemeenten en woningcorporaties uitgezet om te vragen naar hun ervaringen met de subsidie voor onrendabele toppen. Negen van de elf respondenten geven aan dat onrendabele toppen een probleem tot zeer groot probleem zijn (zie figuur 6.1).



Figuur 6.1 Mate waarin onrendabele toppen een probleem vormt bij gemeenten en woningcorporaties

36.De subsidie die de respondenten hebben aangevraagd heeft met name betrekking op betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) zoals duidelijk wordt in figuur 6.2. Aangezien meerdere antwoorden mogelijk waren, is het aantal antwoorden hoger dan het aantal respondenten.

Op welk type woning heeft de subsidie betrekking?
Meerdere antwoorden mogelijk



Figuur 6.2 Type woning waar subsidie betrekking op heeft

²³¹ Provincie Utrecht, Statenvoorstel Bestedingsvoorstel Versnelling Woningbouw, 10 december 2024

37. Uit de antwoorden van de respondenten blijkt het nut van de subsidie. Respondenten geven aan dat zonder subsidie het woningbouwproject niet zou zijn doorgegaan, het project minder snel zou zijn uitgevoerd of het project met minder betaalbare woningen zou zijn opgeleverd. Een respondent geeft hierbij aan dat de provincie met name een rol heeft als sluitpost voor kleine financiële tekorten. Voor grote financiële tekorten is niet de provincie de aangewezen partij, maar het Rijk.
38. Een aantal respondenten vindt de voorwaarden van de subsidie niet duidelijk. Zij geven aan dat de voorwaarden vooraf niet duidelijk waren, het niet duidelijk was waar de businesscase aan moest voldoen en er geen format beschikbaar was om een berekening van de businesscase in aan te leveren. Dat de subsidievoorwaarden onduidelijk zijn, is ook al naar voren gekomen in een evaluatie van 2025, waarin gebruikers aangeven dat heldere schriftelijke communicatie over de mogelijkheden voor regio's en gemeenten met betrekking tot subsidietrajecten ontbreekt.²³² Daarnaast geeft een respondent aan dat het helpt als de provincie geen harde eisen stelt met betrekking tot het aandeel sociale en betaalbare woningen. Dit zou volgens de respondent onderwerp van overleg moeten zijn: 'Indien een combinatie van verlies nemen door (de) gemeente en subsidie verlenen door (de) provincie nog steeds een onhaalbaar plan oplevert, zou naar mijn mening ten minste overwogen moeten worden of een plan met een lager aandeel sociaal en/of betaalbaar wel haalbaar is'.
39. De meeste respondenten staan neutraal tegenover de complexiteit van het afleggen van verantwoording. Een enkeling vindt dit moeilijk tot zeer moeilijk. Mogelijke verbeteringen die respondenten aangeven zijn begeleiding bij de aanvraag, minder strenge eisen en voorwaarden en een snellere besluitvorming over de toekenning van de subsidie. Over dit laatste punt geeft een respondent aan dat: 'Een transparant en soepel proces is het prettigste werken en past bij de doelstelling om te versnellen in de woningbouw.' Dit punt is ook naar voren gekomen in een evaluatie van 2025, waarin gebruikers aangeven dat dat ze zeer lang op goedkeuring moeten wachten in verband met interne processen binnen de provincie Utrecht en dat er niet duidelijk en snel gecommuniceerd wordt over de status van de aanvraag: 'De ambitie is goed, maar de uitvoering laat te wensen over'.²³³ De provincie heeft aangegeven dat ze recentelijk een rekentool heeft laten opstellen door een extern bureau, waarmee het voor subsidieaanvragers makkelijker wordt om gegevens aan te leveren.²³⁴

²³² TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw, p. 30

²³³ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw, p. 30

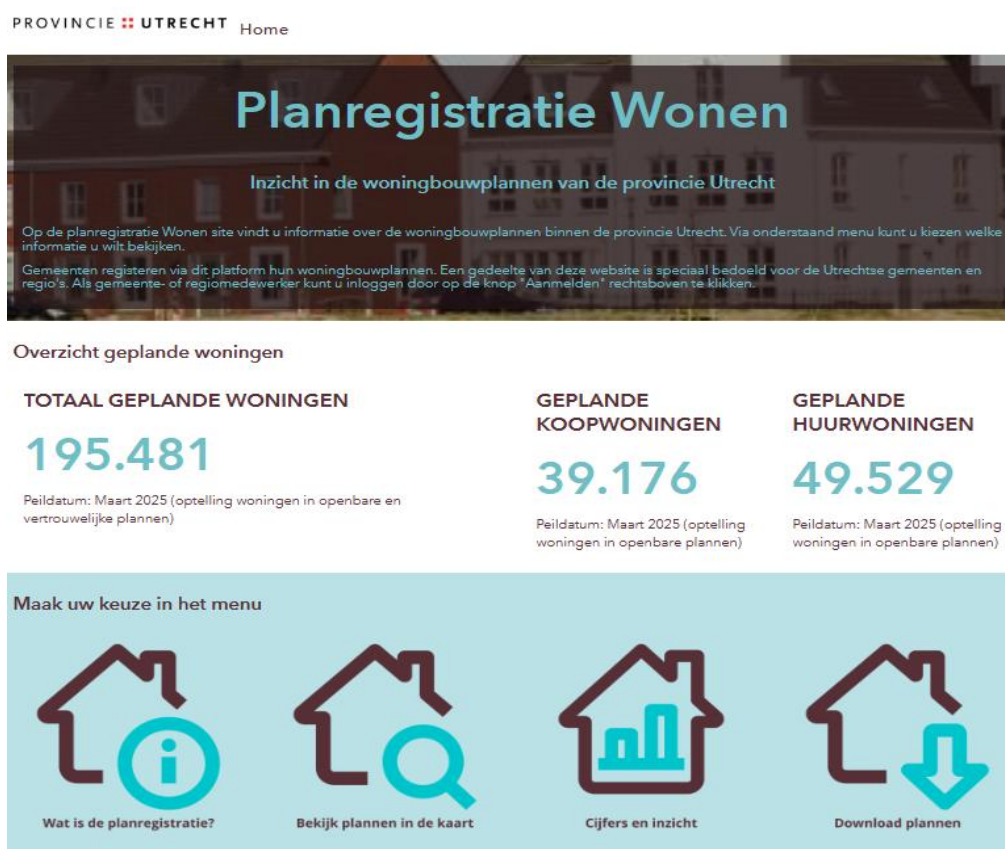
²³⁴ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

7. Monitoren voortgang woningbouw

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de provincie Utrecht de woningbouw in de provincie van plan tot realisatie volgt. Zo heeft de provincie meerdere monitors opgesteld, waaronder de Planregistratie Wonen en de Monitor Wonen. In paragraaf 7.1 en 7.2 gaan we na hoe de monitors zijn opgebouwd en waar ze voor gebruikt worden. Verder kijken we in paragraaf 7.3 wat de stand van zaken is met het opstellen van de publiek-private monitors die vanaf medio 2025 door de versnellingstafels gebruikt moeten worden. In paragraaf 7.4 beschrijven we de ervaringen van gebruikers met de monitors.

7.1 Opzet Planregistratie Wonen

40. De Planregistratie Wonen geeft inzicht in de woningbouwplannen in de provincie Utrecht. De provincie beheert de Planregistratie Wonen waarin de Utrechtse gemeenten twee keer per jaar hun woningbouwplannen invoeren ten behoeve van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. De provincie gebruikt de Planregistratie voor het opstellen van het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW). Aandachtspunt is de betrouwbaarheid van de monitor. De provincie is de afgelopen jaren de kwaliteit van de ingevoerde gegevens meer gaan controleren, waardoor de kwaliteit van de Planregistratie is verbeterd. Aan de hand daarvan wil de provincie ook meer gaan sturen op de planning van de woningbouwplannen.
- a. De Planregistratie Wonen (zie figuur 7.1) geeft inzicht in de woningbouwplannen in de provincie Utrecht.



Figuur 7.1 Planregistratie Wonen (uitsnede website)

- b. De Planregistratie geeft op regionaal en gemeentelijk niveau inzicht in de geplande huur- en koopwoningen, de prijsklasseverdeling van de geplande huur- en koopwoningen en de planning van de woningbouwplannen.²³⁵
- c. De Planregistratie Wonen is primair ingericht voor de gemeenten in de provincie Utrecht die hierin hun woningbouwplannen twee keer per jaar (in april en oktober) invoeren ten behoeve van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw.²³⁶ Voor andere partijen kan de website interessant zijn om openbare woningbouwplannen in te zien.²³⁷ Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om hun woningbouwplannen er zo volledig en correct mogelijk in te zetten.²³⁸
- d. Dit neemt niet weg dat de provincie ook de kwaliteit van de registratie en de ingevoerde data controleert, waarmee de provincie wil bijdragen aan een betrouwbaar overzicht van de planregistratie. Dit heeft er volgens de provincie toe geleid dat de kwaliteit van de data de afgelopen drie jaar sterk is verbeterd.²³⁹
- e. De provincie levert gegevens uit de planregistratie wonen aan het Rijk ten behoeve van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (zie kader 7.1).

Kader 7.1 Landelijke monitor voortgang woningbouw

De voortgang van de afgesproken aantallen te bouwen woningen in de Woondeals wordt bijgehouden in de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. Deze monitor komt voort uit afspraken tussen Rijk, IPO en VNG om zicht te houden op de realisatie van de beleidsdoelen.²⁴⁰

Deze monitor houdt bij welke plannen in voorbereiding of uitvoering zijn en hoeveel woningen al zijn gerealiseerd. Ook wordt informatie over de locatie (bijvoorbeeld Woondealregio of per provincie) en het type bouw (huur versus koop of betaalbaarheid) van de plannen bijgehouden.²⁴¹

Gemeenten verzamelen de gegevens over woningbouwplannen, zij leveren deze informatie jaarlijks aan de provincies en het Rijk. De afspraken over datalevering en -gebruik zijn vastgelegd in het Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw en over definities in de Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw tussen Rijk, IPO en VNG.²⁴²

- f. De provincie kan aan de hand van de halfjaarlijkse input de voortgang van de totale plancapaciteit (zie kader 7.2) in beeld houden en per gemeente bepalen of en voor welke woningcategorieën bijsturing nodig is.²⁴³ Ook stelt de provincie

²³⁵ Provincie Utrecht, [Planregistratie wonen Utrecht](#), geraadpleegd 14 augustus 2025

²³⁶ Provincie Utrecht, [Planregistratie wonen Utrecht](#), geraadpleegd 14 augustus 2025

²³⁷ Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

²³⁸ Provincie Utrecht (2025), Handleiding planregistratie Wonen

²³⁹ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025

²⁴⁰ ABF Research (2025), Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Voorjaar 2025, p. 4-5

²⁴¹ Rijksoverheid, Landelijke monitor voortgang woningbouw voorjaar 2025, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 4 maart 2026

²⁴² ABF Research (2025), Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Voorjaar 2025; VNG e.a. (2024), Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw & VNG e.a. (2024), Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW)

²⁴³ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023, p. 11

regionale analyses op voor de woondealregio's Amersfoort en U10 aan de hand van de plancapaciteit.²⁴⁴

Kader 7.2 Plancapaciteit

Plancapaciteit is het totaal aan bouwplannen voor nieuwe woningen. Uit de laatste inventarisatie blijkt dat de landelijke plancapaciteit van 2025 tot en met 2030 betrekking heeft op 932.300 woningen.²⁴⁵ Afgezet tegen de 730.600 woningen die nog van 2026 tot en met 2030 moeten worden gebouwd, lijkt de plancapaciteit voor heel Nederland voldoende om aan de totale woningbouwopgave tot 2030 te voldoen.

Hierbij moet echter een voorbehoud worden gemaakt, want in de huidige plancapaciteit tot en met 2030 zijn er 441.900 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (47 procent) en 490.400 in 'zachte' plannen (53 procent).²⁴⁶ Zachte plannen zijn woningbouwplannen die nog in voorbereiding zijn: van eerste ontwerpen, plannen in verdere planologische voorbereiding, tot gebieden die nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar mogelijk in de toekomst geschikt worden geacht.²⁴⁷ Van deze plannen is het ten opzichte van harde plannen onzekerder of die ook daadwerkelijk en in de verwachte periode leiden tot nieuwe woningen. Harde plannen zijn plannen die onherroepelijk of vastgesteld zijn en die zonder het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders gerealiseerd kunnen worden binnen de afgesproken tijd.²⁴⁸

- g. De provincie Utrecht maakt samen met de gemeenten en regio's afspraken over de bouw van woningen (en bedrijventerreinen). Dit proces noemt de provincie 'regionaal programmeren'. Deze afspraken neemt de provincie op in het Provinciale programma Wonen en Werken (zie ook paragraaf 3.1). De provincie gebruikt de woningbouwplannen uit de Planregistratie Wonen als basis voor de gesprekken die zij met de gemeenten aan het begin van een nieuwe ronde regionaal programmeren voert.²⁴⁹
 - i. Met elke gemeente voert de provincie een *reality check* uit bij het opstellen van een geactualiseerde PPWW. De provincie bespreekt in hoeverre de plannen in de Planregistratie Wonen realistisch zijn.
 - ii. In de PPWW neemt de provincie in overleg met de gemeenten een zo haalbaar mogelijk woningbouwprogramma op. In het PPWW staan zodoende minder plannen dan in de planregistratie.²⁵⁰
- h. Signalen over het verschuiven van de planning van een woningbouwplan komen niet altijd bij de provincie terecht. Daarom wil de provincie het proces van regionaal programmeren verder ontwikkelen, door periodiek met gemeenten in

²⁴⁴ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

²⁴⁵ ABF Research (2026), Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, p. 4

²⁴⁶ ABF Research (2026), Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, p. 4

²⁴⁷ Zuidelijke Rekenkamer (2025), Woningbouwopgave Noord-Brabant, p. 19

²⁴⁸ ABF Research (2026), Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw, p. 18

²⁴⁹ Provincie Utrecht (2025), Handleiding planregistratie Wonen

²⁵⁰ Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

gesprek te gaan over de realisatie van de woningbouwplannen. Op deze manier wil de provincie bij kunnen sturen als een plan niet volgens planning verloopt.²⁵¹

Inspiratiekader 7.1 Reality check planregistratie

In de Randstedelijke provincies zijn voldoende woningbouwplannen maar blijft de realisatie van woningen achter bij de gestelde doelen in de Woondeals. Sommige provincies voeren daarom een *reality check* uit op de woningbouwplannen van gemeenten. Daarmee proberen zij een zo realistisch mogelijk beeld te krijgen van de verwachte woningbouwrealisatie en inzicht te krijgen in wat er nodig is om meer woningen te bouwen.

Alle vier de provincies hebben regelmatig contact met gemeenten over hun woningbouwplannen en hebben daarbij ook oog voor hoe realistisch deze plannen zijn.²⁵² Hierbij vallen de werkwijzen van de provincie Utrecht en Noord-Holland op. De provincie Utrecht heeft een werkwijze ontwikkeld waarin ze elk anderhalf jaar in gesprek gaat met alle Utrechtse gemeenten over de haalbaarheid van de woningbouwplannen van de gemeenten. De provincie is van plan om de frequentie van dit soort gesprekken met gemeenten te verhogen naar een of twee keer per jaar. Kenmerkend voor Noord-Holland is dat zij in 2024 onderzoek heeft gedaan bij 24 van de 44 gemeenten en dat ze de uitkomsten van deze *reality check* duidelijk verbindt met het opschalen van hun eigen inzet bij woningbouw. Uit de *reality check* in Noord-Holland bleek dat de realisatie van woningbouw achterblijft op de doelstellingen uit de Woondeals. Op basis van de uitkomsten van de *reality check* besloot de provincie zelf met extra maatregelen te komen om woningbouw te versnellen.²⁵³

7.2 Opzet Monitor Wonen

41. De Monitor Wonen geeft met name inzicht in het aantal gerealiseerde woningen in de provincie Utrecht. Voor het opstellen van deze monitor is de provincie afhankelijk van CBS-gegevens. De CBS-gegevens gaan echter niet in op de betaalbaarheid (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) van de gerealiseerde woningen, waardoor de Monitor Wonen geen inzicht biedt in de betaalbaarheid van de gerealiseerde woningen. Op basis van de Planregistratie maakt de provincie hiervan wel een inschatting, maar deze inschatting acht zij nog niet heel betrouwbaar.

²⁵¹ Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

²⁵² Provincie Flevoland, Beantwoording schriftelijke vragen Rekenkamer, 17 februari 2026; Provincie Noord-Holland, GS-brief: Stand woningbouw, 30 januari 2025; Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025 & Provincie Zuid-Holland (2025), Planregistratie Wonen provincie Zuid-Holland Handleiding, p. 4

²⁵³ Provincie Noord-Holland (2025), Plan van Aanpak Versnellen Woningbouw

- a. De Monitor Wonen is een website waar de provincie inzicht geeft in het aantal gerealiseerde nieuwe woningen in de provincie Utrecht per jaar.²⁵⁴ Daarnaast geeft de provincie op de website ook inzicht in trends en bevolkingsontwikkelingen van de Utrechtse woningmarkt en verwijst ze op deze website naar relevante onderzoeken (zie figuur 7.2).



Figuur 7.2 Monitor Wonen (uitsnede website)

- b. Met de Monitor Wonen kan de provincie nagaan of het doel van 10.000 nieuwe woningen per jaar is bereikt.²⁵⁵ Ook kan de voortgang van het aantal te realiseren woningen per Utrechtse Woondealregio worden gevolgd.²⁵⁶
- c. Met de Monitor Wonen kan niet de realisatie van het aantal *betalbare* woningen per Utrechtse Woondealregio worden gevolgd. De Monitor geeft geen inzicht in de betaalbaarheid (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) van de gerealiseerde woningen. Het CBS houdt de betaalbaarheid niet bij en de provincie heeft ook nog geen duidelijkheid of en wanneer het CBS dit gaat bijhouden (zie ook paragraaf 3.2).²⁵⁷
- d. Sommige provincies vragen de betaalbaarheidsgegevens op bij de gemeenten. De provincie Utrecht wil (nog) niet zover gaan, omdat gemeenten al veel gegevens moeten bijhouden, terwijl ze ook te maken hebben met beperkte ambtelijke capaciteit.²⁵⁸
- e. Op basis van de Planregistratie, waarin de gemeenten het *geplande* opleverjaar en het *geplande* aantal betaalbare woningen hebben geregistreerd, maakt de

²⁵⁴ Provincie Utrecht, [Monitor Wonen Utrecht](#), geraadpleegd 14 augustus 2025

²⁵⁵ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁵⁶ Provincie Utrecht (2023), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw periode januari 2022 – maart 2023, p. 20

²⁵⁷ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁵⁸ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

provincie een voorzichtige inschatting van het aantal betaalbare woningen op het totaal aantal *gerealiseerde* woningen. Een dergelijke inschatting is echter niet heel betrouwbaar volgens de provincie.²⁵⁹

7.3 Opzet publiek-private monitor

42. Vanaf juli 2025 moeten alle versnellingstafels werken met een publiek-private monitor (PPM). Een PPM is een monitor waarmee de voortgang van woningbouwprojecten in de Woondealregio inzichtelijk worden gemaakt. De provincie Utrecht heeft eind 2024 voor twee van de drie Utrechtse versnellingstafels een zogeheten dashboard Vertraging en Versnelling ontwikkeld, dat de provincie ziet als PPM. Doordat marktpartijen geen private informatie toevoegen aan het dashboard, is er feitelijk geen sprake van een publiek-private monitor. Voor de versnellingstafel Foodvalley heeft de provincie Gelderland in samenwerking met een extern bureau, een PPM opgezet.
- a. Tijdens de Woontop in december 2024 (zie hoofdstuk 2) is afgesproken dat alle regionale versnellingstafels vanaf juli 2025 moeten gaan werken met een publiek-private monitor voor het overleg over de voortgang van woningbouwprojecten in de regio (zie kader 7.3).

Kader 7.3 Publiek-private monitor

Een publiek-private monitor (PPM) moet volgens het ministerie van BZK de gehele planning van woningbouwprojecten van de start van een initiatief tot en met de realisatie van een woningbouwproject in kaart brengen met de daarbij overeengekomen publieke mijlpalen (zoals vergunningverlening) en private mijlpalen (bijvoorbeeld start van de bouw). Zowel publieke als private partijen moeten hiervoor informatie aanleveren.²⁶⁰

Aan de hand van een PPM zou de voortgang van woningbouwprojecten op specifieke mijlpalen zichtbaar moeten zijn. Ook moet de monitor knelpunten van individuele woningbouwprojecten in kaart brengen. Indien knelpunten optreden bij woningbouwprojecten, dan gaan de betrokken partijen aan de versnellingstafel met elkaar in gesprek en zoeken met elkaar naar oplossingsrichtingen binnen het project. Op deze wijze kunnen overheden, woningcorporaties en marktpartijen actief bijsturen bij mogelijke vertraging.²⁶¹

De provincie moet erop toezien dat iedere versnellingstafel gaat werken met een PPM en de daarvoor noodzakelijke informatie gaat verzamelen. De PPM moet vanaf juli 2025 door elke lokale of regionale versnellingstafel in gebruik zijn genomen.²⁶²

Daarnaast is op de Woontop eind 2024 afgesproken dat het werken met publiek-private Monitors aan regionale versnellingstafels, een randvoorwaarde wordt in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals de Woningbouwimpuls (WBI).²⁶³ Het Rijk heeft in april 2025 een handreiking

²⁵⁹ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁶⁰ Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024, p. 11

²⁶¹ Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024, p. 11

²⁶² Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024, p. 11

²⁶³ Ministerie van BZK (2024), Woontop 2024, p. 11

en handleiding over de PPM's beschikbaar gesteld.²⁶⁴ De handleiding beschrijft hoe de PPM kan worden opgezet, gebruikt en doorontwikkeld. De handleiding beschrijft hoe de versnellingstafels de resultaten uit de PPM kunnen verwerken tot inzichten over de voortgang van de woningbouwproductie.

- b. De provincie heeft voor de Utrechtse versnellingstafels eind 2024 het initiatief genomen om een PPM op te stellen. De provincie noemt dit het dashboard Vertraging en Versnelling (zie figuur 7.3).

Woondealprojectenmonitor v0.2 door **Provincie Utrecht**

Dashboard vertraging | Dashboard tijdlijn per plan | Dashboard tijdlijn projectfasen | Dashboard prijs- en projectfasen

Tijdlijn vertraging

gemeente	plannaam_recenc	versie	oplev..	oplev..	oplevering_eerste...	oplevering_laats...	aantal	Gem. oplevering_eers..	Gem. oplevering_laats...
Amersfoort	Vathorst Bovenduist	202510	2030	2038	Geen verandering i..	Geen veranderin..	1.800	0	0
	LES - Kop van Isselt	202510	2029	2043	Start vertraagd	Afronding vertra...	1.105	4	9
	Vertrouwelijke plannen	202510	Null	Null	Nieuw plan / plan v..	Nieuw plan / pla...	669		
	LES - Mondriaanplein (Wa..	202510	2030	2030	Geen verandering i..	Geen veranderin..	600	0	0
	Hoefkwartier - Hoefsewe..	202510	2028	2030	Start vertraagd	Geen veranderin..	580	2	0
	Hoefkwartier - Inputplein 1	202510	2029	2031	Geen verandering i..	Geen veranderin..	555	0	0
	LES - Soesterweg (Wagen..	202510	2029	2029	Geen verandering i..	Geen veranderin..	500	0	0
	Utrechtseweg 266 (terrei..	202510	2028	2029	Start vertraagd	Geen veranderin..	500	2	0
	LES - De Nieuwe Stad Kam..	202510	2030	2030	Geen verandering i..	Geen veranderin..	296	0	0
	Vathorst Bovenduist (her..	202510	2026	2026	Geen verandering i..	Geen veranderin..	296	0	0
	Hoefkwartier - Diskettew..	202510	2031	2031	Geen verandering i..	Geen veranderin..	253	0	0
	LES - Trapezium	202510	2029	2029	Geen verandering i..	Geen veranderin..	250	0	0
	Hoefkwartier - Printerwe..	202510	2027	2028	Start vertraagd	Afronding vertra...	248	1	1
	Vathorst - Podium	202510	2024	2027	Geen verandering i..	Geen veranderin..	245	0	0
	Daam Fockemalaan 22 (O..	202510	2027	2028	Geen verandering i..	Geen veranderin..	228	0	0
	Hoefkwartier - Printerwe..	202510	2030	2031	Start vertraagd	Afronding vertra...	224	2	2
	Van Ghentstraat - Van Ne..	202510	2026	2029	Geen verandering i..	Geen veranderin..	210	0	0
	Hoefkwartier - Plotterwe..	202510	2026	2026	Geen verandering i..	Geen veranderin..	208	0	0
	Vathorst - velden 1F	202510	2024	2026	Geen verandering i..	Geen veranderin..	206	0	0
	Barchman Wuytlierslaan 5..	202510	2028	2028	Start vertraagd	Afronding versn..	200	1	-1
	LES - Gaslaan (Eemplein bl..	202510	2027	2027	Start vertraagd	Afronding vertra...	197	1	1
	LES - De Nieuwe Stad Kam..	202510	2030	2030	Geen verandering i..	Geen veranderin..	152	0	0
	Leusderweg 55-65 (AH)	202510	2028	2028	Start vertraagd	Afronding vertra...	150	1	1
	Zwaluwenstraat 1-77 (ver..	202510	2028	2028	Geen verandering i..	Afronding versn..	140	0	-1
	Hoefkwartier - Plotterwe..	202510	2030	2030	Geen verandering i..	Geen veranderin..	136	0	0
	LES - De Nieuwe Stad Kam..	202510	2028	2028	Start versneld	Afronding versn..	133	-2	-2
	Utrechtseweg 160 (woont..	202510	2028	2028	Start vertraagd	Afronding vertra...	129	1	1
	Parelhoenstraat 12 (Liend..	202510	2028	2028	Start vertraagd	Geen veranderin..	126	2	0
	Hoefkwartier - Diskettew..	202510	2028	2028	Geen verandering i..	Geen veranderin..	119	0	0
	Hoefkwartier - Netwerkla..	202510	2028	2028	Start vertraagd	Afronding vertra...	118	1	1

versie
202510

regio
(Alles)

gemeente
(Alles)

woondeal
☒ (Alles)
☒ Null
☒ Geen woondealpro...
☒ Onbekend
☒ Overig woondealp...
☒ Sleutelproject

periode
☐ (Alles)
☐ 2024 en eerder
☒ 2025 t/m 2030
☒ 2031 t/m 2034
☐ 2035 t/m 2039
☐ 2040 en later
☐ onbekend

oplevering_laatste_sig...
☒ Nieuw plan / plan v...
☒ Geen verandering i...
☒ Afronding vertraagd
☒ Afronding versneld

Figuur 7.3 Dashboard Vertraging en Versnelling (uitsnede)

- c. Het dashboard omvat alle woningbouwprojecten in de provincie Utrecht, waarbij ook de betaalbaarheid (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) van de plannen inzichtelijk is gemaakt. De provincie hanteert de Planregistratie als basis om dit dashboard op te stellen.
- d. In het dashboard maakt de provincie vanaf oktober 2024 twee keer per jaar inzichtelijk of het opleverjaar van een woningbouwproject gelijk is gebleven of is verschoven. Het dashboard kan op deze wijze een signalerende functie hebben voor het overleg aan een versnellingstafel.²⁶⁵
- e. De provincie stelt het dashboard beschikbaar aan alle Utrechtse gemeenten en aan de versnellingstafels in Utrecht. De provincie maakt het dashboard niet openbaar voor anderen.²⁶⁶ Dit is conform de afspraken over de PPM.²⁶⁷
- f. In het dashboard Vertraging en Versnelling heeft de provincie een scheiding aangebracht tussen gegevens die gemeenten registreren in de Planregistratie en twee aanvullende variabelen die marktpartijen aan de Versnellingstafel zouden moeten invullen: start bouw en of er een getekende anterieure overeenkomst is. Deze twee variabelen worden niet door marktpartijen ingevuld.

²⁶⁴ Ministerie van BZK, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd op 2 maart 2026

²⁶⁵ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁶⁶ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁶⁷ RVO (2025), Handleiding voor een effectieve Publiek-Private Monitor (PPM), p. 7

Als reden noemt de provincie dat deze twee variabelen indicaties zijn voor de 'hardheid' van een woningbouwplan en dat de versnellingstafels ervoor hebben gekozen om de hardheid van een plan meer in algemene zin aan de versnellingstafel te bespreken.²⁶⁸ Doordat marktpartijen geen informatie toevoegen aan het dashboard, kan er feitelijk niet gesproken worden van een publiek-*private* monitor.

- g. De provincie heeft intensief overleg gehad met de Landelijke Versnellingstafel en het ministerie van VRO, over de opzet van het dashboard.²⁶⁹ Volgens de provincie voldoet het dashboard aan de eisen die door het Rijk gesteld zijn.
 - I. De provincie heeft het dashboard Vertraging en Versnelling opgebouwd aan de hand van een brief van de minister van VRO waarin een beschrijving van de opzet van een PPM was gegeven. Dit heeft de provincie één op één overgenomen.²⁷⁰
 - II. Een lid van de Landelijke Versnellingstafel (die ook lid is van de Realisatietafel regio U10) had daarentegen aangegeven dat het provinciale dashboard niet voldoet als PPM, omdat het te uitgebreid is en te veel variabelen bevat.²⁷¹
 - III. Na overleg tussen de Landelijke versnellingstafel en het ministerie van VRO is volgens de provincie duidelijk geworden dat het dashboard toch voldoet aan de eisen van een PPM die door het Rijk gesteld zijn.²⁷²
- h. Aandachtspunt is volgens de provincie wie verantwoordelijk is voor de gegevens in het dashboard. Het is voor haar de vraag wie bepaalt welke gegevens juist zijn, als er over de gegevens onenigheid is tussen een gemeente en een marktpartij.²⁷³
- i. Bestuurlijk geeft de provincie aan dat het provinciale dashboard Vertraging en Versnelling een interessante monitor is, omdat met het dashboard alle woningbouwprojecten gevolgd kunnen worden van plan tot realisatie. Door het tijdig verkrijgen van inzicht in stagnatie van woningbouwprojecten, kunnen volgens de provincie problemen eerder worden besproken en worden aangepakt.²⁷⁴

43. Twee van drie Utrechtse versnellingstafels gebruiken het dashboard Versnelling en Vertraging van de provincie als PPM. De Versnellingstafel Foodvalley gebruikt het dashboard niet. Deze Versnellingstafel gebruikt vanaf najaar 2025 een eigen PPM. Deze is ontwikkeld en wordt beheerd door een extern bureau.

- a. De Realisatietafel U10 en de Versnellingstafel regio Amersfoort maken gebruik van het dashboard Versnelling en Vertraging. Op basis van het dashboard maken deze twee versnellingstafels een top 20 van grote woningbouwprojecten en meest vertraagde projecten. Met expertise van de versnellingstafel wordt de lijst aangevuld of bijgesteld. Ter voorbereiding op het versnellingstafeloverleg worden 2 à 3 plannen van deze top 20 voorbesproken met betrokken partijen. De resultaten hiervan worden vervolgens teruggekoppeld aan de versnellingstafel, zodat andere partijen hier lering uit kunnen trekken.
- b. De Versnellingstafel Foodvalley maakt vanaf het najaar 2025 gebruik van een eigen PPM. De Versnellingstafel regio Foodvalley bestaat uit meer Gelderse dan

²⁶⁸ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

²⁶⁹ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

²⁷⁰ Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

²⁷¹ Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

²⁷² Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

²⁷³ Provincie Utrecht, interview, 28 juli 2025

²⁷⁴ Provincie Utrecht, interview, 20 juni 2025

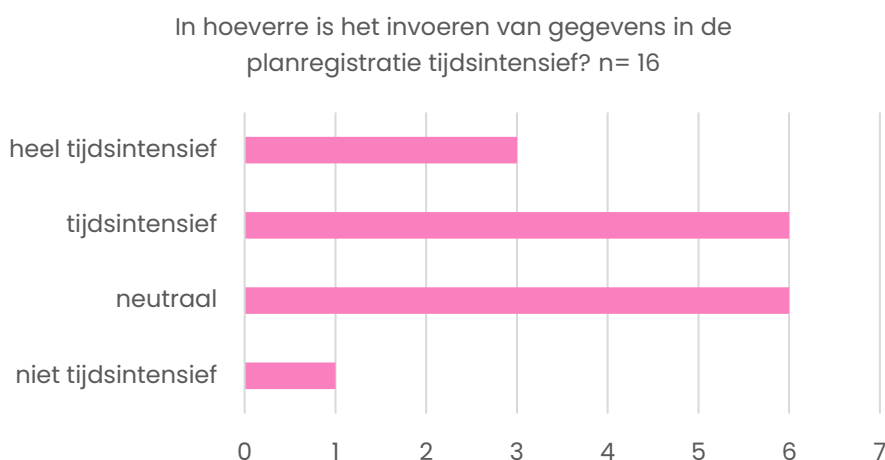
Utrechtse gemeenten. Aangezien de provincie Gelderland geen PPM heeft opgesteld, heeft de Versnellingstafel Foodvalley gekozen voor een eigen PPM.²⁷⁵

- c. Deze monitor, ontwikkeld en beheerd door een extern bureau, gaat uit van de planregistratie van de provincies Utrecht en Gelderland (aangezien de regio Foodvalley zowel in Utrecht als Gelderland ligt). Aanvullende gegevens komen van woningcorporaties en marktpartijen, die een eigen inlog hebben en zelf gegevens kunnen toevoegen.²⁷⁶ Deze PPM wordt twee keer per jaar geüpdatet.²⁷⁷

7.4 Gebruikerservaringen

Gebruikerservaringen Planregistratie Wonen

44. In de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet, zijn gemeenten gevraagd naar hun ervaringen met het invoeren van de gegevens in de Planregistratie Wonen. Het invoeren van de gegevens in de planregistratie wordt door negen van de zestien respondenten als tijdsintensief tot zeer tijdsintensief beoordeeld (zie figuur 7.4).



Figuur 7.4 Mate waarin het invoeren van gegevens in planregistratie tijdsintensief is

45. Respondenten geven aan weinig ondersteuning van de provincie te krijgen bij het invoeren van de gegevens in de planregistratie. Respondenten zien als mogelijke verbeterpunten dat de provincie minder detailinformatie kan opvragen en dat het invullen van de registratie eenvoudiger wordt gemaakt. Dit blijkt uit figuur 7.5. Aangezien meerdere antwoorden mogelijk waren, is het aantal antwoorden hoger dan het aantal respondenten.

²⁷⁵ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

²⁷⁶ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

²⁷⁷ Regio Foodvalley, www.regiofoodvalley.nl, geraadpleegd 19 november 2025

Wat kan de provincie verbeteren bij het invoeren van gegevens in de planregistratie? Meerdere antwoorden mogelijk



Figuur 7.5 Mogelijke verbeterpunten bij invoeren van gegevens in planregistratie

46. Hoewel de meeste respondenten aangeven dat hun gemeente betrouwbare informatie voorhanden heeft om de monitor volledig in te vullen, geven zes respondenten aan dat het vaak een momentopname is. Naarmate de woningbouwprojecten concreter worden, kunnen detailgegevens over bijvoorbeeld het aantal koop- of huurwoningen pas beter worden ingevuld.
47. Van de 25 respondenten die gebruik maken van de planregistratie, zijn 22 respondenten neutraal tot positief over de planregistratie. De provincie zou wel meer kunnen letten op de kwaliteit van de ingevoerde gegevens. Als mogelijke verbeteringen geeft een aantal respondenten aan dat de provincie beter kan controleren op het correct invullen door gemeenten en een check kan doen op planrealisme. Bijvoorbeeld door na te gaan of gemeenten de plannen hebben vergeleken met die van woningcorporaties alvorens de planregistratie in te vullen. De planregistratie werkt volgens een aantal respondenten vooral voor woningbouwprojecten in de ontwikkelfase, maar kan nog verbeterd worden voor het bijhouden van de reeds gerealiseerde woningbouwprojecten. Sommige respondenten wijzen op een aandachtspunt bij de Planregistratie van de provincie. Gemeenten voeren hun woningbouwplannen twee keer per jaar in deze planregistratie in. Op basis van de planregistratie wordt het PPWW opgesteld. Het PPWW wordt vervolgens gebruikt voor het herijken van de woningbouwplannen in de Woondeals. Dit kan strategisch gedrag uitlokken door de woningbouwplannen in de planregistratie niet correct en/of niet realistisch in te voeren.

Gebruikerservaringen publiek-private monitor

48. In de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet zijn deelnemers aan de versnellingstafels (met name gemeenten en marktpartijen) gevraagd naar hun ervaringen met de PPM. De PPM die aan de versnellingstafels gebruikt moet worden, zit nog in de ontwikkelfase (zie ook bevinding 42). Het nut van deze monitor moet zich nog bewijzen. Zes van de tien respondenten zien wel de meerwaarde van een PPM, maar deze wordt nu nog niet ervaren. De meeste respondenten zien de meerwaarde van de PPM wel in als er meer inzicht ontstaat in de voortgang van de woningbouwprojecten en er aan de versnellingstafel iets extra's wordt geboden om knelpunten bij woningbouwprojecten op te lossen. Tegelijkertijd zijn sommige respondenten bang dat de PPM vooral een administratieve last wordt.

49. Van de tien respondenten hebben de meesten geen goed beeld wat nodig is voor een goede PPM. De enkele respondenten die dat wel hebben, geven aan dat een PPM zou moeten bestaan uit een goed, uniform, flexibel monitoringssysteem, waarbij verschillende partijen een bijdrage kunnen leveren met een goede beheerder van de PPM. Een mogelijk verbeterpunt bij het opstellen van een PPM ligt volgens een respondent vooral bij de kwaliteit van de ingevoerde gegevens, bijvoorbeeld door het houden van een *reality check* van de ingevoerde gegevens door zowel publieke als private partijen. Dit vereist wel meer openheid van de verschillende betrokken partijen.

8. Overleg voortgang woningbouw

In dit hoofdstuk gaan we in op de overleggen die plaatsvinden over woningbouw. In de Woondeals, die in 2023 zijn vastgesteld, is een overlegstructuur afgesproken over het bewaken van de voortgang van de Woondeals. Deze structuur bestaat uit bestuurlijke en ambtelijke woondeal-overleggen. Deze overleggen komen in paragraaf 8.1 aan de orde. Daarnaast kijken we in paragraaf 8.2 naar de overleggen aan de versnellingstafels, die in de Woondeals in 2023 zijn geïntroduceerd. Tot slot kijken we in paragraaf 8.3 naar de ervaringen van de deelnemers aan de versnellingstafels.

8.1 Woondeal-overleggen

50. In de Woondeals is een overlegstructuur afgesproken voor het bewaken van de voortgang van de Woondeals, bestaande uit bestuurlijke en ambtelijke overleggen. Dit geldt ook voor de Utrechtse Woondeals. De overleggen op ambtelijk niveau staan vaak in het teken ter voorbereiding op en ter uitwerking van de bestuurlijke overleggen. Voor de provincie Utrecht gaat het om woondeal-overleggen in de regio U10, de regio Amersfoort en de regio Foodvalley.
- a. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is er in de Woondeals een overlegstructuur afgesproken voor het bewaken van de voortgang van de Woondeals. Dit geldt ook voor de drie Utrechtse Woondeals. Dit zijn zowel bestuurlijke als ambtelijke overleggen. De overleggen op ambtelijk niveau staan vaak in het teken van de voorbereiding op en de uitwerking van de bestuurlijke overleggen.²⁷⁸
 - b. In tabellen 8.1 tot en met 8.3 zijn per Woondealregio de overlegstructuren weergegeven waarbij de provincie is aangesloten.

Tabel 8.1 Woondeal-overleg regio U10²⁷⁹

Overleg	Onderwerp	Deelnemers	Frequentie
Bestuurlijk overleg Woondeal regio U10 én regio Amersfoort	Bespreking voortgang Woondeals	- Minister van VRO - Gedeputeerde wonen Utrecht - Bestuurlijke trekkers Woondeals regio U10 (Wethouder wonen de Bilt namens U10) en regio Amersfoort	1 keer per jaar
Bestuurlijk overleg Woondeal U10	Besluitvorming over (de uitvoering van) de Woondeal	- Directeur VRO - Gedeputeerde wonen Utrecht - Wethouders U10 gemeenten - Bestuurder-directeur woningcorporatie	2 keer per jaar
Directeurenoverleg Woondeal	Bewaken voortgang en	- Directeur VRO - Directeur provincie	4 keer per jaar

²⁷⁸ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025 & Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁷⁹ Regio U10 (2025), Memo Governance Bestuurlijk Overleg Woondeal

	'plooien gladstrijken' Woondeal	- Directeur gemeente Utrecht - Vertegenwoordiger woningcorporaties - Vertegenwoordiger U10	
Kernteam Woondeal U10	Vorbereiden en uitwerken bestuurlijke afspraken	Ambtelijke vertegenwoordiger(s) van: - VRO - Provincie - Gemeenten - Woningcorporaties - U10	1 keer per twee weken

Tabel 8.2 Woondeal-overleg regio Amersfoort²⁸⁰

Overleg	Onderwerp	Deelnemers	Frequentie
Bestuurlijk overleg Woondeal regio Amersfoort én regio U10	Bespreking voortgang Woondeals	- Minister van VRO - Gedeputeerde wonen Utrecht - Bestuurlijke trekkers Woondeals regio Amersfoort en U10	1 keer per jaar
Bestuurlijk Trekkersoverleg	Besluitvorming over (uitvoering van) de Woondeal	- Directeur van VRO - Gedeputeerde wonen Utrecht - Wethouders wonen drie gemeenten - Vertegenwoordiger woningcorporaties	4 keer per jaar
Directeurenoverleg Woondeal	Bewaken voortgang en "plooien gladstrijken" Woondeal	- Afdelingshoofd VRO - Vertegenwoordiger provincie - Directeur Amersfoort - Vertegenwoordiger woningcorporaties - Directeur regio Amersfoort	1 keer per jaar
Regulier Woondeal overleg	Vorbereiden en uitwerken bestuurlijke afspraken	Ambtelijke vertegenwoordiger(s) van: - Ministerie VRO - Provincie - Gemeenten - Woningcorporaties - Regio Amersfoort	1 keer per twee weken

²⁸⁰ Provincie Utrecht, E-mail Governance regio Amersfoort, 5 september 2025

Tabel 8.3 Woondeal-overleg regio Foodvalley²⁸¹

Overleg	Onderwerp	Aanwezigen	Frequentie
Bestuurlijk Overleg Wonen	Regionale afstemming op afspraken Woondeal	- Vertegenwoordiger VRO - Gedeputeerden wonen Utrecht en Gelderland - Wethouders wonen - Vertegenwoordiger woningcorporaties	4 á 5 keer per jaar
Programmateam Wonen	Vorbereiding Bestuurlijk Overleg Wonen	Ambtelijke vertegenwoordiger(s) van: - Provincies Utrecht en Gelderland - Gemeenten - Woningcorporaties - Regio Foodvalley	5 keer per jaar

51. In de afgelopen drie jaar hebben Bestuurlijke Overleggen Wonen plaatsgevonden tussen de minister van VRO, de gedeputeerde Wonen en (enkele) wethouders van de Woondealregio's. De overleggen gingen vooral over de voortgang van de Woondeals, de monitoring van de voortgang en de knelpunten zoals netcongestie en een gebrek aan ambtelijke capaciteit bij de uitvoering van de Woondeals.
- In 2023 zijn de provincie en vertegenwoordigers van de Woondealregio's in het Bestuurlijk Overleg Wonen met de minister van VRO onder meer ingegaan op specifieke initiatieven in de drie Utrechtse regio's. Bijvoorbeeld een onderzoek van de regio U10 naar knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen, waaronder het thema netcongestie.²⁸²
 - In 2024 is in het Bestuurlijke Overleg Wonen de voortgang van de woningbouw besproken, waarbij geconstateerd is dat de afgesproken aantallen woningen in de Woondealafspraken in 2022 en 2023 niet gehaald zijn. Ook is besproken dat er nog een opgave ligt om het aandeel betaalbare woningen, zowel in plannen als realisatie, te verhogen en in lijn te brengen met de doelstelling dat twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar is. Verder zijn de knelpunten voor de woningbouw besproken, zoals netcongestie en een gebrek aan ambtelijke capaciteit.²⁸³
 - In 2025 is in de Bestuurlijk Overleggen Wonen gesproken over de uitrol van publiek-private monitors en de lijsten met woningbouwplannen tot 2030. Ook is besproken om de woningbouwprogrammering periodiek te actualiseren (elke drie jaar met een toekomstperspectief van tien jaar).²⁸⁴ Daarnaast is gesproken over de knelpunten die bij de woningbouwrealisatie spelen. De belangrijkste knelpunten die zijn benoemd gaan over stikstof, netcongestie en een tekort aan

²⁸¹ Regio Foodvalley, E-mail Overlegstructuur Foodvalley, 10 november 2025 en E-mail Overlegstructuur Foodvalley, 11 december 2025

²⁸² Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023, p. 10

²⁸³ VRO (2024), Brief Tweede Kamer, Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals

²⁸⁴ Ministerie van VRO (2025), Voortgangsbrief over de Woontopafspraken

ambtelijke capaciteit. Verder is de focus gelegd op de realisatie van woningen en zijn concrete casussen besproken.²⁸⁵

- d. De provincie geeft aan dat het ministerie van VRO haar best doet om mee te werken aan oplossingen voor knelpunten, maar dat ze daarbij vaak afhankelijk is van andere departementen. Zo stelt de provincie dat op de thema's stikstof en netcongestie geen structurele oplossingen zijn gekomen en voor het thema mobiliteit deels. De nieuwe interdepartementale Taskforce Versnelling Woningbouw moet daar verandering in aanbrengen.²⁸⁶
- e. Het thema netcongestie is één van de knelpunten die tijdens een Bestuurlijk Overleg Wonen besproken is. De provincie geeft aan dat dit knelpunt is gekoppeld aan twee concrete woningbouwlocaties in Amersfoort (de Kop van Isselt en Vathorst Bovenduist). Naar aanleiding van afspraken in het Bestuurlijk Overleg Woondeal is een zogeheten 'doorbraaksessie netcongestie' georganiseerd aan de versnellingstafel van de regio Amersfoort om tot oplossingsrichtingen voor beide locaties te komen. Dit wordt gedurende 2026 vervolgd, waarbij niet alleen het ministerie van VRO, maar ook het ministerie van KGG betrokken wordt.²⁸⁷

8.2 Overleg Versnellingstafels

52. In de Woondeals is afgesproken om per Woondealregio een versnellingstafel op te richten, waarin de voortgang van woningbouwprojecten tussen overheden en marktpartijen besproken wordt. In de provincie Utrecht zijn de drie versnellingstafels in 2023 gestart. Deelname aan de versnellingstafels wordt in de vier Randstedelijke provincies verschillend ingevuld (ambtelijk of bestuurlijk). De Utrechtse versnellingstafels worden ambtelijk ingevuld. Ook het voorzitterschap van de versnellingstafels wordt in de Randstedelijke provincies verschillend ingevuld. De Utrechtse versnellingstafels worden voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

- a. Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is in de Woondeals afgesproken om versnellingstafels op te richten. Dit geldt ook voor de drie Utrechtse Woondeals. Versnellingstafels hebben tot doel om, op basis van gezamenlijke monitoring, knelpunten van individuele woningbouwprojecten te signaleren en te bespreken en gezamenlijk te zoeken naar oplossingen.²⁸⁸ Aan de versnellingstafels zitten naast overheden (waaronder de provincie) ook woningcorporaties en marktpartijen.
- b. In de Randstedelijke provincies wordt deelname aan de versnellingstafels door de betrokken overheden verschillend ingevuld. Zo zijn er versnellingstafels die bestuurlijk worden ingevuld: namens de provincie en gemeenten nemen gedeputeerden respectievelijk wethouders deel aan het overleg. Andere versnellingstafels worden ambtelijk ingevuld (zie inspiratiekader 8.1).
- c. De Utrechtse versnellingstafels zijn niet bestuurlijk ingericht. Zo zitten er geen bestuurders (gedeputeerde en/of wethouders) aan tafel. De tafels zijn (hoog) ambtelijk ingericht. Vanuit de provincie, gemeenten en woningcorporaties zitten er managers, teamleiders of coördinatoren aan tafel en directeuren vanuit de bouwbedrijven.²⁸⁹

²⁸⁵ Ministerie van VRO (2025), Kamerbrief over Voortgang provinciale bestuurlijke overleggen Woondeals

²⁸⁶ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

²⁸⁷ Provincie Utrecht, feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026

²⁸⁸ Ministerie van VRO, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 7 januari 2026

²⁸⁹ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

- d. De provincie geeft aan dat een ambtelijke invulling kansen biedt om concrete woningbouwprojecten te bespreken en concrete oplossingen voor knelpunten aan te dragen. De provincie heeft gekozen om het overleg wel hoog ambtelijk in te richten, zodat er 'een bepaald mandaat en handelend vermogen aan tafel zit en er concrete afspraken gemaakt kunnen worden'.²⁹⁰
- e. De onafhankelijk voorzitter van de versnellingstafel regio Amersfoort en realisatietafel regio U10 geeft aan dat het goed is dat vanuit gemeenten alleen ambtenaren deelnemen die zich met de uitvoering van projecten bezighouden (in plaats van bestuurders), omdat hij gemerkt heeft dat de versnellingstafel beter werkt als het een overleg is waar concrete casussen besproken worden.²⁹¹

Inspiratiekader 8.1 Versnellingstafels: ambtelijk of bestuurlijk

Aan versnellingstafels overleggen overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen met elkaar over woningbouw met als doel deze te versnellen. Overheden kunnen hun vertegenwoordiging ambtelijk of bestuurlijk regelen. Zo is de provinciale versnellingstafel in Flevoland bestuurlijk ingericht, net als de regionale versnellingstafels in Noord-Holland.²⁹² In Utrecht en Zuid-Holland zijn de provincie en gemeenten ambtelijk vertegenwoordigd aan de versnellingstafels.²⁹³

Er zijn verschillende redenen om te kiezen voor ambtelijke dan wel bestuurlijke vertegenwoordiging. Een ambtelijke vertegenwoordiging leent zich goed voor het bespreken van concrete projecten en oplossen van problemen die te maken hebben met de uitvoering. Een bestuurlijke vertegenwoordiging heeft als voordeel dat partijen aan tafel meer doorzettingsmacht hebben.²⁹⁴ Dit kan helpen bij het adresseren van knelpunten die op meerdere plekken spelen.

- f. Het voorzitterschap van de versnellingstafels wordt in de vier Randstedelijke provincies verschillend ingevuld. Zo zijn er versnellingstafels die door gedeputeerden worden voorgezeten, terwijl andere versnellingstafels een onafhankelijk voorzitter hebben (zie inspiratiekader 8.2). De Utrechtse versnellingstafels worden voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.
 - I. De provincie Utrecht heeft gezorgd voor een onafhankelijk voorzitter van de Realisatietafel regio U10 en de Versnellingstafel regio Amersfoort.²⁹⁵
 - II. De provincie Gelderland heeft gezorgd voor een onafhankelijk voorzitter van de versnellingstafel regio Foodvalley.²⁹⁶
 - III. De provincie ziet de versnellingstafels niet als een bestuurlijk gremium, waardoor een voorzitterschap van een gedeputeerde niet voor de hand lag.²⁹⁷ De provincie heeft gekozen voor een onafhankelijk voorzitter, omdat deze eraan bijdraagt 'dat marktpartijen en woningcorporaties hun positie, samen met de drie overheidslagen, goed kunnen benutten'.²⁹⁸

²⁹⁰ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

²⁹¹ Interview, 23 juli 2025

²⁹² Provincie Noord-Holland (2025), interview, 28 oktober 2025

²⁹³ Interview, 11 augustus 2025; Provincie Zuid-Holland, bestuurlijk interview, 27 juni 2025 & Provincie Zuid-Holland, interview, 9 oktober 2025

²⁹⁴ Interview, 4 december 2025

²⁹⁵ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁹⁶ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

²⁹⁷ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

²⁹⁸ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

Inspiratiekader 8.2 Onafhankelijk voorzitter versnellingstafel

Versnellingstafels kunnen kiezen tussen een onafhankelijk voorzitter of een bestuurder van een provincie als voorzitter. De provincies Zuid-Holland en Utrecht faciliteren onafhankelijke voorzitters voor de regionale versnellingstafels, onder andere door het financieren van de vergoeding voor de voorzitters.²⁹⁹

Ervaringen met onafhankelijk voorzitters zijn over het algemeen goed. Onafhankelijk voorzitters hebben geen direct belang en kunnen daarom goed een open gesprek faciliteren. Daarnaast zijn voldoende aandacht en tijd succesfactoren bij het organiseren van een versnellingstafel.³⁰⁰ Dit is vaak eenvoudiger te regelen via een onafhankelijk voorzitter dan via een drukbezette bestuurder. Een onafhankelijk voorzitter kan, samen met een eventuele secretaris of planningsmedewerker, vaak meer tijd besteden aan het voorbereiden en het functioneren van de versnellingstafel.

53. De Versnellingstafel in de regio U10 heet Realisatietafel. Deze bestaat vanaf juni 2023 en deelnemers zijn tot en met juli 2025 negen keer bij elkaar gekomen. De onafhankelijk voorzitter heeft gaandeweg de verhouding tussen overheden enerzijds en marktpartijen en woningcorporaties anders iets aangepast door meer marktpartijen en woningcorporaties te laten deelnemen aan het overleg. Hierdoor is de verhouding tussen deze partijen meer in balans gebracht. Ook is de focus van het overleg meer komen te liggen bij het bespreken van concrete woningbouwprojecten.

- a. De versnellingstafel in de regio U10 heet Realisatietafel. Deze is op 20 juni 2023 gestart. De Realisatietafel regio U10 is in de periode van juni 2023 tot en met juli 2025 negen keer bij elkaar gekomen.
- b. Vanaf de tweede bijeenkomst heeft de provincie Utrecht gezorgd voor een onafhankelijk voorzitter. Gaandeweg heeft de voorzitter de verhouding tussen overheden en marktpartijen iets aangepast, door meer marktpartijen te laten deelnemen aan het overleg. Hierdoor is de verhouding tussen overheden enerzijds en marktpartijen en woningcorporaties anderzijds meer in balans.³⁰¹
- c. De onderwerpen die aan de tafel worden besproken zijn gedurende de overleggen gewijzigd. In eerste instantie werd gesproken over de inrichting van de versnellingstafel. Daarnaast werden in de beginfase meer thematische onderwerpen als monitoring en netcongestie besproken. Verder is de opzet van de PPM besproken.³⁰² Na vier bijeenkomsten is de focus meer komen te liggen bij de bespreking van concrete woningbouwprojecten. Vaak gaat het om de bespreking van twee woningbouwprojecten die niet conform planning verlopen. Tijdens het overleg worden de knelpunten en mogelijke oplossingen bij deze projecten besproken.³⁰³

²⁹⁹ Provincie Zuid-Holland, bestuurlijk interview, 27 juni 2025; provincie Zuid-Holland, interview, 9 oktober 2025 & interview, 11 augustus 2025

³⁰⁰ RVO (2024), Vooruit! Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafels, p. 11

³⁰¹ Interview, 23 juli 2025

³⁰² Realisatietafel regio U10, (2023-2025), Agenda's realisatietafel

³⁰³ Realisatietafel regio U10, (2023-2025), Agenda's realisatietafel

- d. Gedurende 2025 is de wijze waarop woningbouwprojecten worden geagendeerd herzien, zodat het voor betrokkenen makkelijker wordt om concrete projecten aan te dragen.³⁰⁴

Tabel 8.4 Realisatietafel regio U10³⁰⁵

Start datum	Opzet	Voorzitter	Aanwezigen	Frequentie
20 juni 2023	Ambtelijk	Onafhankelijk, door provincie Utrecht aangesteld. Ook voorzitter van Versnellingstafel regio Amersfoort	Marktpartijen (projectontwikkelaars en bouwbedrijven) Overheidsorganisaties (Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties)	4 á 5 x per jaar

54. De Versnellingstafel regio Amersfoort is op 2 oktober 2023 gestart en deelnemers zijn tot en met juli 2025 acht keer bij elkaar gekomen. Gaandeweg is de focus van de overleggen meer komen te liggen op concrete woningbouwprojecten en knelpunten daarbij. Eind 2024 heeft de Versnellingstafel een interne evaluatie uitgevoerd. Het is (nog) niet bekend of dit tot wijzingen van het overleg zal leiden.

- Vanaf de startbijeenkomst heeft de provincie Utrecht gezorgd voor een onafhankelijk voorzitter van de tafel. Dit is dezelfde voorzitter als van de Realisatietafel regio U10. De opzet van de Versnellingstafel regio Amersfoort is gebaseerd op de Realisatietafel U10.³⁰⁶
- De Versnellingstafel regio Amersfoort is in de periode oktober 2023 tot en met juli 2025 acht keer bij elkaar gekomen. In de eerste overleggen waren netcongestie en sociale woningbouw standaard onderwerpen die werden besproken. Gaandeweg is de focus meer komen te liggen bij het agenderen van concrete woningbouwprojecten, het in beeld brengen van concrete knelpunten bij woningbouwprojecten en mogelijke oplossingen bespreken.³⁰⁷
- Eind 2024 heeft de Versnellingstafel een interne evaluatie uitgevoerd.³⁰⁸ Dit heeft niet tot wezenlijke veranderingen van het overleg aan de Versnellingstafel geleid.

Tabel 8.5 Versnellingstafel regio Amersfoort³⁰⁹

Start datum	Opzet	Voorzitter	Aanwezigen	Frequentie
2 okt 2023	Ambtelijk van aard	Onafhankelijk, door provincie Utrecht aangesteld. Ook voorzitter van Realisatietafel U10	Marktpartijen (projectontwikkelaars en bouwbedrijven) Overheidsorganisaties (Rijk, provincie,	4x per jaar

³⁰⁴ E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 17 februari 2026

³⁰⁵ Op basis van de agenda's van de Realisatietafel regio U10

³⁰⁶ Interview, 23 juli 2025

³⁰⁷ Versnellingstafel regio Amersfoort, Agenda's versnellingstafel

³⁰⁸ Versnellingstafel regio Amersfoort (2025), Agenda 7^{de} bijeenkomst, 10 april 2025

³⁰⁹ Op basis van de agenda's van de Versnellingstafel regio Amersfoort

55. De Versnellingstafel regio Foodvalley is op 10 november 2023 gestart en deelnemers zijn tot en met juli 2025 acht keer bij elkaar gekomen. Naar aanleiding van een interne evaluatie zijn vanaf 2025 drie bouwberaden opgericht, om concreter in te zoomen op woningbouwprojecten op lokaal niveau. De provincie is ook aanwezig bij de bouwberaden. Vanwege de oprichting van de bouwberaden is de frequentie van de Versnellingstafel teruggebracht van vier naar twee keer per jaar.
- Bij het overleg aan de Versnellingstafel regio Foodvalley heeft de provincie Gelderland gezorgd voor een onafhankelijk voorzitter.
 - De Versnellingstafel regio Foodvalley is in de periode november 2023 tot en met juli 2025 acht keer bij elkaar gekomen. Onderwerpen die tijdens het overleg zijn besproken zijn de opzet van een PPM, woningmarktontwikkelingen en zo nu en dan het bespreken van de voortgang van woningbouwprojecten. Ook wordt in de beginfase vaak ingegaan op het onderwerp netcongestie.
 - Naar aanleiding van een interne evaluatie is besloten om vanaf 2025 drie bouwberaden op te richten.³¹⁰ Reden hiervoor is dat deelnemers aan de Versnellingstafel behoefte hadden om concreter in te zoomen op woningbouwprojecten op lokaal niveau. De bouwberaden zijn eenzelfde soort overleg als het overleg aan de Versnellingstafel, alleen op een kleinschaliger niveau (subregio).³¹¹
 - In juni 2025 zijn de drie bouwberaden gestart, waarin projectleiders van gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars samenkwamen om de voortgang van woningbouwplannen te bespreken.³¹² De provincie neemt ook deel aan deze overleggen. De frequentie van de bouwberaden is twee keer per jaar.³¹³ De frequentie van het versnellingstafeloverleg is door het oprichten van de bouwberaden teruggebracht van vier naar twee keer per jaar.³¹⁴

Tabel 8.6 Versnellingstafel regio Foodvalley³¹⁵

Start datum	Opzet	Voorzitter	Aanwezigen	Frequentie
10 nov 2023	Ambtelijk van aard	Onafhankelijk, door provincie Gelderland aangesteld	Marktpartijen (projectontwikkelaars en bouwbedrijven) Overheidsorganisaties (Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties)	Was 4 á 5 keer per jaar, wordt 2 keer per jaar

56. De voorzitters van de regionale versnellingstafels hebben korte lijntjes met de Landelijke versnellingstafel. In de praktijk gebeurt het niet vaak dat specifieke problemen en knelpunten bij woningbouwprojecten naar de Landelijke

³¹⁰ Regio Foodvalley, www.regiofoodvalley.nl, geraadpleegd 18 november 2025

³¹¹ Regio Foodvalley (2025), Memo Vervolg versnellingstafel n.a.v. evaluatie

³¹² Regio Foodvalley, www.regiofoodvalley.nl, geraadpleegd 18 november 2025

³¹³ Regio Foodvalley (2025), Memo Vervolg versnellingstafel n.a.v. evaluatie

³¹⁴ Regio Foodvalley (2025), Memo Vervolg versnellingstafel n.a.v. evaluatie

³¹⁵ Op basis van de agenda's van de Versnellingstafel regio Foodvalley

versnellingstafel worden opgeschaald. De toegevoegde waarde van de Landelijke tafel ligt volgens de provincie met name in het netwerk en de lobby.

- a. Naast regionale versnellingstafels is er ook een Landelijke versnellingstafel (zie kader 8.1). Leden van de Landelijke Versnellingstafel nemen ook deel aan regionale versnellingstafels.
- b. Problemen en knelpunten die niet op provinciaal niveau kunnen worden opgelost, zouden naar de Landelijke Versnellingstafel kunnen worden opgeschaald. Dit gebeurt volgens de provincie niet vaak, afgezien van de discussie over de opzet van het dashboard Versnelling en Vertraging (zie paragraaf 7.3). De Landelijke tafel richt zich vooral op thema's met betrekking tot woningbouw. Hier is volgens de provincie niet veel behoefte aan, omdat er al veel expertise aanwezig is aan de provinciale tafels. De toegevoegde waarde van de Landelijke tafel ligt volgens de provincie in het netwerk, lobby en de korte lijntjes tussen de verschillende overheden, doordat leden van de Landelijke tafel deelnemen aan de regionale tafels.³¹⁶

Kader 8.1 Landelijke Versnellingstafel Woningbouw

De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw is op 19 april 2023 opgericht en heeft als doel om te zorgen dat er sneller meer woningen worden gebouwd.³¹⁷ De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw bestaat uit acht leden. Vijf leden die elk een eigen landsdeel onder hun hoede hebben en drie leden die een bepaald thema (bijvoorbeeld innovatie) aanjagen.³¹⁸

De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw heeft als doel om overheden (gemeenten en provincies), woningcorporaties en woningmarktpartijen te ondersteunen bij het realiseren van de gemaakte bestuurlijke woningbouwafspraken (van de Woondeals en de Woontop 2024).

De taken van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw zijn:

- aanjagen van de voortgang van bestuurlijke woningbouwafspraken
- interveniëren bij knelpunten en het doorbreken van impasses
- stimuleren van samenwerking en adviseren over gezamenlijke aanpak
- kennisdeling en uitdragen van versnellingsmogelijkheden³¹⁹

De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw helpt de regionale tafels met advies door met thema's – zoals innovatie – en casuïstiek die landelijk of in meerdere regio's spelen aan de slag te gaan om doorbraken op lokaal niveau te bewerkstelligen.

De Landelijke Versnellingstafel Woningbouw vergadert periodiek onder voorzitterschap van de directeur van de directie Woningbouwbeleid van het ministerie van BZK. In deze vergaderingen worden de bevindingen van de leden van de Landelijke versnellingstafel besproken ten aanzien van de voortgang van de realisatie van de woningbouwopgave en de knelpunten die zij hebben

³¹⁶ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

³¹⁷ Ministerie van BZK, Kamerbrief: Doorbouwen in veranderende omstandigheden, 22 mei 2023

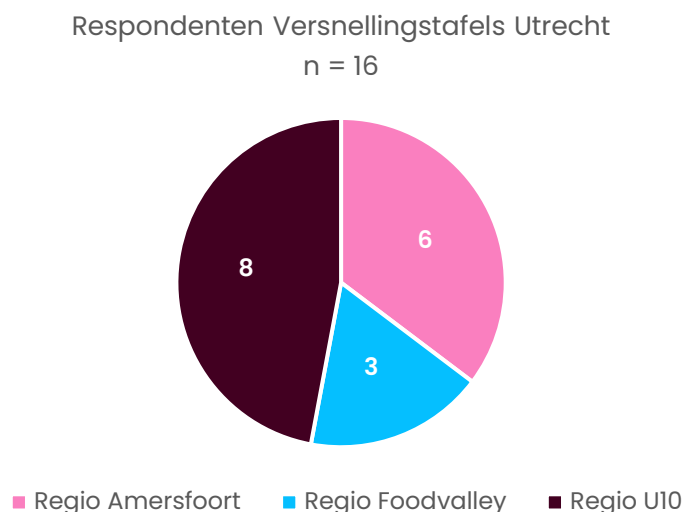
³¹⁸ Ministerie van VRO, Landelijke Versnellingstafel voor versnelling woningbouw, www.volkshuisvestingnederland.nl, 26 mei 2023

³¹⁹ Ministerie van BZK, Kamerbrief: Doorbouwen in veranderende omstandigheden, 22 mei 2023

gesignaleerd. Ook een aanpak of werkwijze voor generieke knelpunten wordt aan deze tafel besproken.³²⁰

8.3 Ervaringen deelnemers versnellingstafels

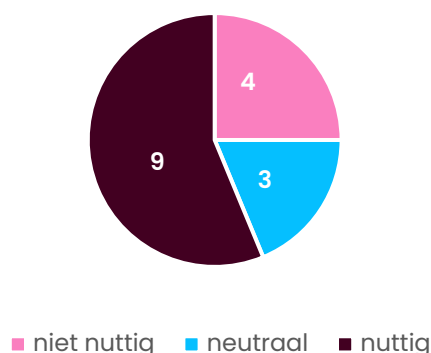
57. In de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet, zijn deelnemers aan de Versnellingstafels gevraagd naar hun ervaringen met dit overleg. In figuur 8.1 is aangegeven aan welke Versnellingstafel de respondenten van de enquête deelnemen. Daarbij geldt dat één respondent heeft aangegeven aan twee tafels deel te nemen.



Figuur 8.1 Herkomst respondenten Versnellingstafels

58. Deelnemers aan de Utrechtse versnellingstafels vinden de versnellingstafel over het algemeen nuttig (zie figuur 8.2). Ze vinden de Versnellingstafels vooral nuttig omdat het zorgt voor meer begrip tussen marktpartijen, woningcorporaties en overheden.

In hoeverre vindt u het overleg aan de versnellingstafel nuttig?
n = 16



Figuur 8.2 Nut van overleg aan Versnellingstafels

³²⁰ Ministerie van BZK, Kamerbrief: Doorbouwen in veranderende omstandigheden, 22 mei 2023

- a. Uit de enquête blijkt dat negen van de zestien respondenten de versnellingstafel nuttig vinden. Drie respondenten zijn neutraal over het nut van de versnellingstafel en drie respondenten vinden het overleg niet nuttig. De respondenten die positief zijn over het overleg geven aan dat de Versnellingstafel voor meer begrip zorgt tussen marktpartijen, woningcorporaties en overheden. Het zorgt dat deze partijen met elkaar in gesprek gaan over (soms) hele complexe vraagstukken. Door hier samen over te na te denken, kan het soms tot een nieuw inzicht leiden waardoor versneld kan worden in planvorming en besluitvorming. Inzicht in elkaars problematiek zorgt voor begrip; knelpunten worden makkelijker bespreekbaar.
 - b. De voorzitter van de versnellingstafel regio Amersfoort en realisatietafel regio U10 geeft in gesprek met de Rekenkamer aan dat de versnellingstafels nuttig zijn, omdat overheden en marktpartijen elkaar op een gestructureerde manier leren kennen. Het is de enige manier waarop marktpartijen, provincie, gemeenten en woningcorporaties elkaar met enige regelmaat ontmoeten. Voorheen ontmoetten deze partijen elkaar niet of nauwelijks. De versnellingstafel 'dwingt' dat eens per kwartaal een overleg plaatsvindt met alle betrokken partijen en dat partijen worden bevraagd over de woningbouwprojecten en op de voortgang van de projecten.³²¹ Als blijkt dat een project niet volgens planning verloopt, dan worden de gemeente en projectontwikkelaar bevraagd naar de redenen waarom het niet goed gaat. Vervolgens kan gezamenlijk worden gezocht naar oplossingen voor de geconstateerde problemen die zich voordoen bij de woningbouwprojecten. Op deze wijze zorgen versnellingstafels dat projecten minder vertraging oplopen.³²²
 - c. Daarnaast geeft de voorzitter van de twee versnellingstafels aan dat agendering van een woningbouwproject aan de versnellingstafel soms al genoeg is voor het oplossen van het probleem bij dat project. Ook wordt soms een 'snelkookpansessie' georganiseerd rondom een specifiek woningbouwproject. Dit vindt buiten de versnellingstafel om plaats, met alleen de betrokken partijen onder begeleiding van een expert. Verder gebeurt het ook wel dat de voorzitter direct contact opneemt met betrokkenen om een specifieke casus te bespreken. Ook dit vindt buiten de versnellingstafel om plaats.³²³
59. De provincie ziet als toegevoegde waarde van de versnellingstafels dat de lijntjes korter zijn geworden tussen de betrokken overheden en marktpartijen. De invloed van de versnellingstafels reikt volgens de provincie verder dan de tafel zelf, omdat deelnemers elkaar beter weten te vinden.³²⁴
- a. Door de komst van de versnellingstafels is de provincie in de gelegenheid om marktpartijen op de hoogte te houden wat er speelt op het gebied van woningbouw, bijvoorbeeld bij het oplossen van netcongestie. Daarnaast verneemt de provincie welke woningbouwprojecten volgens planning worden gerealiseerd en welke achterblijven.
 - b. De provincie stimuleert gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen om concrete woningbouwprojecten te bespreken aan de versnellingstafels en aan te geven waar ze tegen aanlopen. Dat leidt tot een gesprek over mogelijke oplossingen en ondersteuningsopties.

³²¹ Interview voorzitter versnellingstafel 23 juli 2025

³²² Interview voorzitter versnellingstafel 23 juli 2025

³²³ Interview voorzitter versnellingstafel 23 juli 2025

³²⁴ Provincie Utrecht (2025), interview, 4 juni 2025

- c. De invloed van de versnellingstafel reikt volgens de provincie verder dan de tafel zelf, veel problemen worden opgelost na het versnellingstafeloverleg, omdat men elkaar beter weet te vinden.³²⁵

60. De versnellingstafels bevinden zich volgens deelnemers in een opstartfase en moeten zich nog meer bewijzen. Een verbeterpunt is dat meer concrete casussen en knelpunten besproken worden. Een ander aandachtspunt is dat deelnemers elkaar meer gaan vertrouwen. Zo is de ervaring dat marktpartijen terughoudend zijn in het delen van informatie.

- a. In de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet geven acht van de zestien respondenten aan dat de versnellingstafel zich nog in beginstadium bevindt en zich nog moet bewijzen.
- b. De meeste respondenten staan neutraal tegenover de frequentie van de overleggen aan de versnellingstafel. Ook geven de meeste respondenten aan dat de juiste onderwerpen besproken worden.
- c. Verbeterpunt is met name dat het overleg meer gericht kan zijn op het bespreken van concrete projecten en (het opheffen van) concrete knelpunten. Zo ervaart een respondent het overleg aan een versnellingstafel als 'een stroperig proces dat nog weinig oplossingsgericht is'. Een andere respondent geeft aan dat de versnellingstafel een beleidstafel dreigt te worden, omdat het regionaal niveau te 'hoog over' is voor het bespreken van concrete woningbouwprojecten (zie inspiratiekader 8.3).
- d. Een ander aandachtspunt is dat marktpartijen soms terughoudend zijn om een specifieke casus te bespreken, omdat ze de desbetreffende gemeente niet voor het hoofd willen stoten en daardoor mogelijk vervolgoedragen mislopen. Dit mechanisme hindert het overleg aan de versnellingstafel soms. Dit kan alleen werken als er niet te veel partijen aan tafel zitten en er onderling vertrouwen is.³²⁶
- e. Ook de provincie geeft aan dat er bij de versnellingstafels een zorg is hoe de marktpartijen zich vrij voelen om informatie te delen over woningbouwprojecten. Bouwers zijn vaak terughoudend in het delen van informatie.³²⁷
- f. De provincie geeft aan dat voor sommige gemeenten de hoge frequentie van ambtelijke en bestuurlijke overleggen over woningbouw een probleem is vanwege de beperkte ambtelijke capaciteit.³²⁸

Inspiratiekader 8.3 Schaalgrootte versnellingstafels

Versnellingstafels kunnen op twee verschillende manieren meerwaarde bieden en woningbouw versnellen. Ten eerste kunnen versnellingstafels problemen die lokaal spelen verhelderen en helpen oplossen. Aan de versnellingstafel zitten gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Samen bespreken zij de voortgang van concrete woningbouwprojecten en kunnen zo obstakels identificeren en direct oplossen. Ten tweede kunnen versnellingstafels knelpunten die op grotere schaal, die bij meerdere woningbouwprojecten spelen, zoals netcongestie of benodigde uitbreidingen van infrastructuur, signaleren en dit adresseren bij de daarvoor aangewezen partij zoals een ministerie. De

³²⁵ Provincie Utrecht (2025), interview, 4 juni 2025

³²⁶ Interview, 23 juli 2025

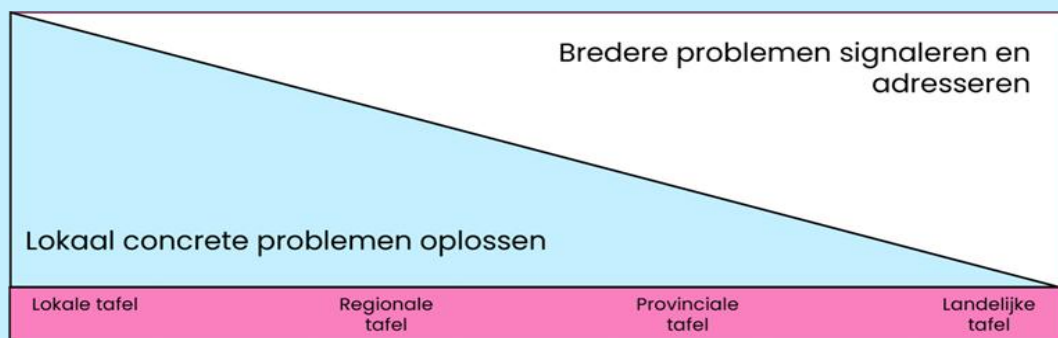
³²⁷ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

³²⁸ Provincie Utrecht, interview, 19 februari 2025

gesignaleerde problemen kunnen door de betreffende partij(en) op langere termijn worden opgelost.

Provincies kunnen de versnellingstafels en hun deelnemers stimuleren om concrete projecten te bespreken of juist bredere problemen die bij meerdere woningbouwprojecten spelen. Lokale tafels of bouwberaden kunnen vooral meerwaarde bieden door lokale problemen te bespreken en op te lossen. Op provinciaal of landelijk niveau, zoals aan de Landelijke versnellingstafel, zal er relatief meer aandacht zijn voor meer thematische problemen die breder spelen en het adresseren van deze problemen bij de aangewezen partij, zoals een omgevingsdienst of ministerie.

Dit is weergegeven in onderstaande figuur: waar een lokale tafel zich vooral richt op concrete projecten en problemen, richt de Landelijke versnellingstafel zich meer op bredere problemen en thema's. Regionale en provinciale tafels vallen tussen deze twee uitersten in en richten zich op zowel concrete projecten als bredere problemen en thema's.



9. Onderzoek en kennisdeling

In dit hoofdstuk beschrijven we de wijze van onderzoek en kennisdeling over woningbouw door de provincie. Door het delen van kennis en uitvoeren van onderzoek is de provincie in staat om de voortgang van de woningbouwopgave in kaart te brengen en andere overheden en marktpartijen te helpen om betere afwegingen te maken. Ook kan de provincie hiermee andere overheden helpen bij het voorbereiden op nieuwe wet- en regelgeving en inspireren met goede voorbeelden of vernieuwende inzichten. Op deze meer indirecte wijze kan de provincie de realisatie van woningbouw stimuleren. In paragraaf 9.1 beschrijven we de activiteiten van de provincie op het gebied van kennisdeling en in paragraaf 9.2 beschrijven we de activiteiten van de provincie op het gebied van onderzoek doen en het opstellen van handreikingen. In paragraaf 9.3 kijken we naar de ervaringen van gebruikers met de onderzoeken en kennisdeling van de provincie op het gebied van woningbouw.

9.1 Kennisdeling

61. De provincie Utrecht doet op verschillende manieren aan kennisdeling. Zo heeft de provincie de afgelopen jaren congressen en kennissessies over woningbouw en daaraan gerelateerde onderwerpen georganiseerd. Verder beheert de provincie een specifiek op woningbouwgericht kennisportaal, waarin ze beschrijft wat de provincie doet op het gebied van het stimuleren van woningbouw en welke instrumenten ze inzet. Ten slotte gaat de provincie op verzoek van PS kennis delen over het onderwerp parallel plannen.
- a. De provincie organiseert jaarlijks congressen over woningbouw.
 - I. In 2022 vond het seminar 'Bouwen aan een gezonde leefomgeving voor iedereen' plaats in het provinciehuis. Het oplossen van het woningtekort in de provincie stond centraal.³²⁹
 - II. In 2023 heeft de provincie een congres over betaalbaar bouwen in de provincie georganiseerd, waar meer dan 120 vertegenwoordigers van gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers, banken en adviesbureaus aanwezig waren. Daarnaast heeft de provincie in 2023 een congres over 'toekomstbestendig bouwen' georganiseerd.³³⁰
 - III. In 2024 heeft de provincie een jaarcongres over (nieuwe) inzichten en mogelijkheden bij het bouwen van woningen georganiseerd. Ook heeft de provincie een congres over flexwoningen georganiseerd.³³¹ Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen, meestal bestemd voor mensen die snel een woning nodig hebben.³³²
 - IV. In april 2025 heeft de provincie een congres over Volkshuisvesting georganiseerd waar ongeveer 250 mensen bij aanwezig waren.³³³
 - b. De provincie organiseert ook regelmatig kennissessies voor gemeenten en woningcorporaties. Deze bijeenkomsten vinden in kleinere kring plaats dan de congressen.

³²⁹ Provincie Utrecht (2023), Voortgangsrapportage programma versnelling woningbouw 2021-2024

³³⁰ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023

³³¹ Provincie Utrecht, www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 20 augustus 2025

³³² Aedes, www.aedes.nl, geraadpleegd 16 maart 2026

³³³ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

- I. Zo heeft de provincie in 2023 kennissessies over het gemeentelijk grondbeleid en natuurinclusief bouwen georganiseerd.³³⁴
- II. In 2024 heeft de provincie een bijeenkomst over 'optoppen' georganiseerd. Optoppen is het realiseren van extra woonlagen op bestaande complexen. Deze bijeenkomst voor bestuurders van gemeenten en woningcorporaties, was gericht op het delen van informatie, bespreken van casussen en het inventariseren van belemmeringen bij optoppen. Ook heeft de provincie in 2024 een kennissessie georganiseerd over de zorg en de rol van de provincie daarbij voor alle provincies. Tijdens de bijeenkomst werd inzicht gegeven in de nieuwste ontwikkelingen rondom de Wet versterking regie volkshuisvesting, de werking van het zorgstelsel en de verbinding tussen zorg en wonen.³³⁵
- III. In 2025 heeft de provincie voor gemeenten en woningcorporaties een kennisbijeenkomst gehouden over het gemeentelijk vereveningsfonds waar zo'n 35 mensen bij aanwezig waren. Met een vereveningsfonds kunnen de opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend. Met hulp van diverse experts werd verkend hoe een gemeentelijk vereveningsfonds kan bijdragen aan de realisatie van betaalbare woningen en welke keuzes daarbij komen kijken.³³⁶
- c. Om kennis te delen heeft de provincie ook een kennisportaal ontwikkeld.³³⁷ Het kennisportaal is bedoeld voor gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelende partijen. In het kennisportaal, dat eind 2023 is vernieuwd, beschrijft de provincie wat ze doet op het gebied van stimuleren van woningbouw en welke instrumenten ze hierbij inzet. Ook wil de provincie via het kennisportaal gemeenten en woningcorporaties verbinden met informatie van elders, waaronder websites, handreikingen en bijeenkomsten.³³⁸
- d. De provincie beheert de monitor Wonen (zie hoofdstuk 7). Deze website bevat niet alleen monitoringsgegevens, maar de provincie deelt er ook trends en ontwikkelingen van de Utrechtse woningmarkt en besteedt aandacht aan relevante onderzoeken van de provincie Utrecht en haar partners.³³⁹
- e. De provincie stelt maandelijks een nieuwsbrief op over de versnelling van woningbouw. In de nieuwsbrief geeft de provincie concrete positieve voorbeelden van de beschikbare instrumenten om woningbouw te stimuleren.³⁴⁰
- f. In juli 2025 hebben PS aan GS gevraagd om 'parallel plannen' breder toe te passen in woningbouwprocedures.³⁴¹ Via parallel plannen kan de ontwikkeltijd van projecten aanzienlijk worden verkort. Het Rijk heeft pilots uitgevoerd en ontwikkelt op basis hiervan een handreiking met praktische aanbevelingen voor parallel plannen. De provincie sluit aan bij deze landelijke aanpak en kiest ervoor om kennis te delen van het Rijk naar de Utrechtse gemeenten, door het thema aan te kaarten in gesprekken, in de nieuwsbrief, tijdens het organiseren van een

³³⁴ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

³³⁵ Provincie Utrecht (2025), Nieuwsbrief Programma Versnelling Woningbouw, 30 januari 2025

³³⁶ Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 20 augustus 2025

³³⁷ Provincie Utrecht (2023), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw periode januari 2022 – maart 2023

³³⁸ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023 mei 2024

³³⁹ Provincie Utrecht (2023), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw periode januari 2022 – maart 2023

³⁴⁰ Provincie Utrecht, interview, 4 juni 2025

³⁴¹ Provincie Utrecht, motie M25-74A: Versnellen woningbouw met parallel plannen als standaard, 9 juli 2025

kennissessie met het ministerie van VRO en door het thema op te nemen in het Volkshuisvestingscongres 2026.³⁴²

- g. Dit zijn de belangrijkste activiteiten die de provincie onderneemt, maar het is geen uitputtend overzicht van alle activiteiten van de provincie bij kennisdeling met betrekking tot woningbouw.

9.2 Onderzoek en handreikingen

62. De provincie heeft de afgelopen jaren op het gebied van woningbouw verschillende verkenningen gedaan, onderzoeken laten uitvoeren en handreikingen opgesteld. Onder andere naar nieuwe woonvormen en flexwoningen, toekomstbestendig bouwen, optoppen en hoe om te gaan met beschermde diersoorten bij woningbouwprojecten.

- a. De provincie onderzoekt en stimuleert de mogelijkheden van (nieuwe) woonvormen, bijvoorbeeld voor (kwetsbare) ouderen door de toenemende vergrijzing.³⁴³ Daarbij ziet de provincie toegevoegde waarde bij het in kaart brengen van mogelijke vervolglocaties, voor de exploitatie na de eerste vijftien jaar.³⁴⁴
- b. De provincie heeft in 2021 het convenant Toekomstbestendig Bouwen opgesteld.³⁴⁵ Dit is gericht op duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen. De provincie werkt eraan om van het convenant een landelijke norm te maken. Dit doet de provincie samen met bijna 150 publieke en private partners.³⁴⁶ Op het gebied van Toekomstbestendig Bouwen heeft de provincie in 2023 een Afwegingskader duurzame woningbouw opgesteld, waarmee gemeenten en projectontwikkelaars vroegtijdig tot een gedeelde ambitie kunnen komen op het gebied van duurzame woningbouw.³⁴⁷
- c. De provincie heeft in 2024 een verkenning gedaan naar de mogelijkheden van
- d. een provinciaal vereveningsfonds om de opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen te verevenen: wanneer op een plek te weinig betaalbare woningen gebouwd worden, kunnen deze tekorten op een andere plek gecompenseerd worden door juist meer betaalbare woningen te bouwen. Op basis van documentstudie en gesprekken met het Rijk en gemeenten heeft de provincie besloten om een verdere uitwerking van een provinciaal vereveningsfonds voor woningbouw te staken.³⁴⁸
- e. De provincie richt zich naast het realiseren van nieuwe woningen ook op het beter benutten van de bestaande woningen.
 - l. In 2023 is de provincie gestart met een verkenning hoe ze gemeenten en woningcorporaties kan stimuleren bij 'optoppen'.³⁴⁹ Hiervoor heeft de provincie in 2024 een onderzoek gepubliceerd naar de potentie van optoppen in de provincie Utrecht. Uit dit onderzoek blijkt dat er op platte daken een potentie is voor 28.600 'woningen'.³⁵⁰

³⁴² Provincie Utrecht, brief aan PS: Beantwoording motie M25-74A – Versnellen woningbouw met parallel plannen als standaard, 4 november 2025

³⁴³ Provincie Utrecht (2021), Programma versnelling Woningbouw 2021-2024

³⁴⁴ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023, mei 2024

³⁴⁵ Provincie Utrecht (2022), Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht, p. 19

³⁴⁶ Provincie Utrecht (2025), Programma versnelling Woningbouw 2025-2028

³⁴⁷ Provincie Utrecht (2023), Afwegingskader duurzame woningbouw

³⁴⁸ Provincie Utrecht, brief aan PS: Verkenning provinciaal vereveningsfonds woningbouw, 25 juni 2024

³⁴⁹ Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw

³⁵⁰ Stec Groep (2024), Potentie van optoppen in beeld

- II. Door optoppen komen er meer mensen in een bepaald gebied te wonen en neemt de parkeerdruk toe. Om gemeenten hierbij te ondersteunen, heeft de provincie een handreiking Parkeren bij Optoppen opgesteld.³⁵¹
- III. Ook wil de provincie de komende jaren onderzoeken hoe het splitsen van grote woningen kan bijdragen aan het toevoegen van woningen.³⁵²
- f. Om de druk op het stroomnet te verlagen en netcongestie tegen te gaan, zet de provincie in op innovatieve oplossingen voor nieuwbouw. Zo onderzoekt een projectgroep bestaande uit de provincie, netbeheerder Stedin, gemeenten en marktpartijen slimme oplossingen en randvoorwaarden binnen negen geselecteerde nieuwbouwprojecten. Deze woningbouwprojecten zijn verdeeld over de zeer korte, korte en lange termijn (vanaf 2030) en over verschillende gemeenten. Bij deze projecten worden innovatieve oplossingen ingezet om de netbelasting zo laag mogelijk te houden.³⁵³
- g. Bij het realiseren van woningbouw moet rekening gehouden worden met beschermde diersoorten. De provincie heeft voor gemeenten een handleiding³⁵⁴ en een handreiking³⁵⁵ gemaakt die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van een zogeheten soortenmanagementplan. Ook verstrekt de provincie via meerdere regelingen subsidie aan gemeenten om een soortenmanagementplan op te stellen.
 - I. In een soortenmanagementplan beschrijft de gemeente op basis van ecologisch onderzoek welke beschermde diersoorten in een bepaald gebied aanwezig zijn en welke maatregelen de gemeente treft om deze diersoorten te beschermen. Het opstellen van een soortenmanagementplan duurt één à twee jaar en het plan dient de gemeente in bij de provincie.
 - II. Op basis van het soortenmanagementplan kan de provincie vervolgens aan de gemeente voor tien jaar een gebiedsgerichte omgevingsvergunning verlenen.
 - III. Het werken met een soortmanagementplan vraagt om een andere werkwijze bij gemeenten. De handreiking biedt gemeenten volgens de provincie praktische handvatten bij de inzet van het soortmanagementplan.³⁵⁶
 - IV. Voor het opstellen en implementeren van een Soortenmanagementplan (SMP) kan subsidie bij de provincie worden aangevraagd. Dit kan vanuit drie verschillende subsidieregelingen:
 - (1) De Uitvoeringsverordening subsidie Biodiversiteit provincie Utrecht;
 - (2) De Subsidieregeling Implementatie Soortenmanagementplan provincie Utrecht;
 - (3) De Uitvoeringsverordening Versnelling Woningbouw.
 - V. De Rekenkamer stelt vast dat het subsidiëren van een SMP vanuit drie regelingen niet efficiënt is, want er moet afstemming tussen drie beleidsteams plaatsvinden³⁵⁷ en het kan leiden tot cumulatie of samenloop van subsidies.

³⁵¹ Provincie Utrecht e.a. (2025), Handreiking voor Parkeren bij Optoppen

³⁵² Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028, p. 12

³⁵³ Provincie Utrecht, www.energietransitieutrecht.nl, geraadpleegd 17 december 2025

³⁵⁴ Provincie Utrecht (2022), Handleiding opstellen soortenmanagementplan en gebiedsgerichte ontheffingsaanvraag

³⁵⁵ Provincie Utrecht (2024), Handreiking Werken met een Soortenmanagementplan (SMP)

³⁵⁶ Provincie Utrecht, www.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 17 december 2025

³⁵⁷ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

- b. In het samenwerkingsprogramma Groen Groeit Mee werken meer dan veertig partijen samen aan de ambitie om recreatief groen, natuur, water en landschap mee te laten groeien met het stijgende aantal woningen in de provincie. De provincie heeft hiertoe een Handreiking Groen bij uitbreidingslocaties opgesteld.³⁵⁸ Hiermee wil de provincie gemeenten stimuleren om het gebied om het woningbouwplot heen te onderzoeken en groenontwikkeling te realiseren in samenwerking met de desbetreffende grondeigenaren en terreinbeheerders.³⁵⁹

9.3 Gebruikerservaringen

63. De activiteiten die de provincie onderneemt op het gebied van onderzoek en kennisdeling worden gewaardeerd door gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Wel zijn er voor de provincie nog mogelijke verbeteringen in aan te brengen, bijvoorbeeld dat de provincie vraag en aanbod van bijzondere expertises beter bij elkaar brengt.

- a. Uit een evaluatie van begin 2025 blijkt dat gemeenten, woningcorporaties en bouwende partijen de instrumenten die zijn gericht op samenwerking, kennisdeling, monitoring en lobby belangrijk vinden. Deze instrumenten zijn cruciaal in het mogelijk maken van die woningbouw.³⁶⁰
- b. Uit de evaluatie blijkt ook dat er mogelijkheden liggen om de effectiviteit van deze instrumenten te versterken.
 - I. Ten eerste zien betrokken partijen mogelijkheden om meer concrete lessen te delen en te verspreiden binnen de provincie. Dat kan gaan over bijvoorbeeld sturingsmogelijkheden zonder grondposities, alternatieve oplossingen in het kader van netcongestie of het laten groeien van het aandeel betaalbare woningen.
 - II. Ook is de suggestie gedaan om de kennis dichterbij en ten dienste van woningbouwprojecten te krijgen. Hierbij wordt niet alleen een rol gezien voor de provincie, maar ook voor gemeenten en woningcorporaties en marktpartijen.³⁶¹
- c. Ook in de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet zijn meerdere respondenten positief over kennisdeling en onderzoek door de provincie. Zo stelt een respondent dat: 'De provincie is de afgelopen jaren naar buiten toe veel actiever geworden in het bieden van ondersteuning bij de invulling en uitvoering van de regionale woningbouwopgave.'
- d. Wel noemen verschillende respondenten mogelijke verbeteringen. Zo zou de provincie een kennisbank kunnen organiseren waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Daarnaast zou de provincie meer een makelaarsrol kunnen aannemen voor vraag en aanbod van bijzondere expertises. Verder zou de provincie standaarddocumenten (zie inspiratiekader 9.1) kunnen opstellen over regelingen waar meerdere gemeenten mee bezig zijn en/of mee te maken hebben.

³⁵⁸ Provincie Utrecht (2024), Handreiking Groen bij uitbreidingslocaties

³⁵⁹ Provincie Utrecht e.a., www.groengroeitmee.nl, geraadpleegd 17 december 2025

³⁶⁰ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

³⁶¹ TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

Inspiratiekader 9.1 Standaarddocumenten en handreikingen

De provincie kan gemeenten ondersteunen bij woningbouw door het opstellen van standaarddocumenten of handreikingen. Enkele respondenten van de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet, geven aan dat standaarddocumenten en handreikingen van meerwaarde kunnen zijn voor gemeenten, onder andere om zo beter te kunnen voortbouwen op bestaande kennis.³⁶²

Meerdere provincies zijn hier al mee bezig. Zo waren de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland mede-opdrachtgever voor het laten opstellen van een handreiking voor optoppen.³⁶³ Optoppen is het realiseren van extra woonlagen op bestaande complexen. Ook onderzoekt deze provincie of het mogelijk is om documenten voor het onderbouwen van soortenbescherming te standaardiseren.³⁶⁴

Rond dit thema heeft de provincie Utrecht een handleiding en handreiking opgesteld, zodat gemeenten makkelijker een soortenmanagementplan bij de provincie kunnen indienen.³⁶⁵ In een soortenmanagementplan beschrijft een gemeente op basis van ecologisch onderzoek, welke beschermde diersoorten in een bepaald gebied aanwezig zijn en welke maatregelen de gemeente treft om deze diersoorten te beschermen. Op basis van het soortenmanagementplan kan de provincie vervolgens aan de gemeente voor tien jaar een gebiedsgerichte omgevingsvergunning verlenen.

De provincie Noord-Holland geeft aan bezig te zijn met een gestandaardiseerde anterieure overeenkomst die gemeenten kunnen gebruiken bij het vastleggen van afspraken met een projectontwikkelaar.³⁶⁶

- e. Specifiek over grondbeleid geeft de provincie aan dat ze geen beleid heeft dat gericht is op het aankopen van gronden voor woningbouw. Wel volgt de provincie met interesse de activiteiten van andere provincies op dit onderwerp (zie inspiratiekader 9.2).³⁶⁷

Inspiratiekader 9.2 Grondbeleid bij woningbouw

Een aanvullend instrument dat provincies kunnen inzetten bij woningbouw is grondbeleid. Vaak voeren provincies actief grondbeleid ten behoeve van natuurbeleid en landelijk gebied. Ook zijn de Randstedelijke provincies bezig met het ontwikkelen van actief grondbeleid voor het oplossen van netcongestie.³⁶⁸ Enkele provincies hebben onderzoek gedaan naar actief grondbeleid bij

³⁶² Enquête Rekenkamer, november 2025

³⁶³ Stec groep (2025), Handreiking optoppen 2.0: eerste update, 12 juni 2025

³⁶⁴ Provincie Zuid-Holland, interview, 9 oktober 2025

³⁶⁵ Provincie Utrecht (2024), Handreiking Werken met een Soortenmanagementplan (SMP)

³⁶⁶ Provincie Noord-Holland (2025), Voortgang actieagenda per actiepunt, p. 3

³⁶⁷ Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026

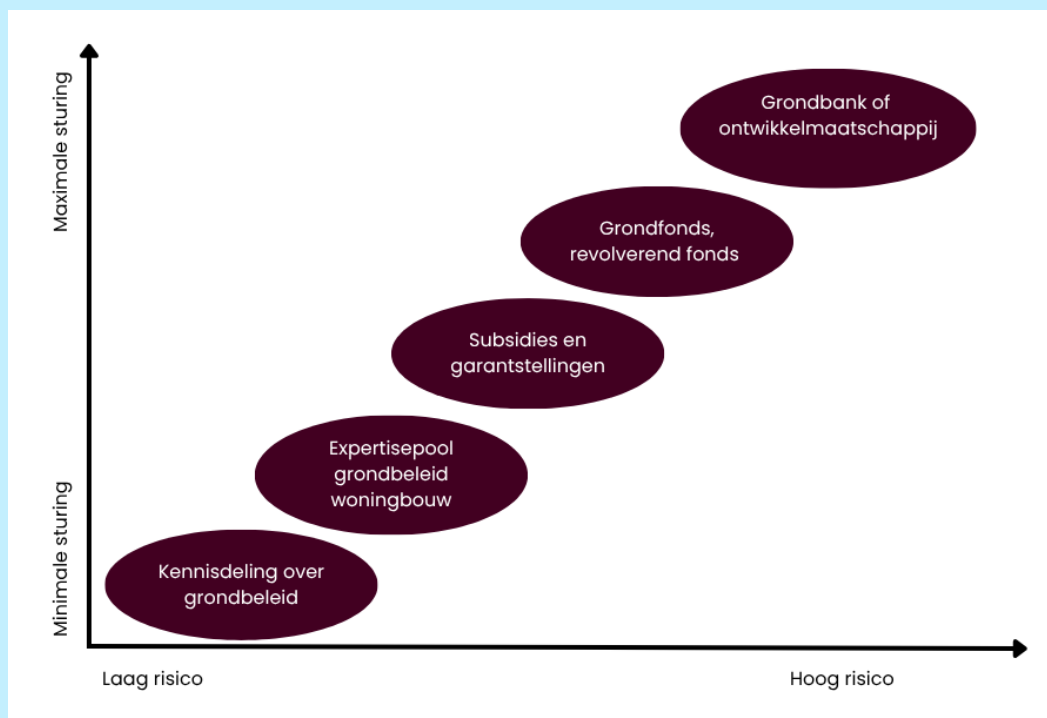
³⁶⁸ Randstedelijke Rekenkamer (2025), Een vol stroomnet, De rol van de provincie bij de aanpak van netcongestie

woningbouw, zoals Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland en Zeeland.³⁶⁹

Grondbeleid is een instrument in het omgevingsbeleid van de provincie dat zich richt op de fase van vroege planvorming. Dit betekent dat grondbeleid voeren vaak gericht is op de (middel)lange termijn.

Verschillende gemeenten geven in de enquête die de Rekenkamer heeft uitgezet aan dat actief grondbeleid van de provincies een structurele oplossing kan zijn voor onrendabele toppen en beperkte grondposities. De provincie kan grondbeleid op verschillende manieren vormgeven, waar de mate van risico voor de provincie en de mate van sturing verschillen, zie figuur 9.1.

De figuur laat zien dat de provincie grondbeleid op verschillende manieren kan vormgeven. De provincie kan strategisch grond verwerven met een grondbank of ontwikkelfonds. Een andere optie is om grond te verwerven met woningbouw als doel via een grondfonds. Ook kan de provincie grondverwerving voor woningbouw (deels) financiering door een revolverend fonds, subsidies of garantstellingen. De provincie kan grondbeleid van gemeenten ook faciliteren in plaats van zelf grond te verwerven, bijvoorbeeld door een provinciale expertpool te starten. De experts kunnen gedetacheerd worden bij de gemeenten om met kennis en capaciteit projectmatige grondverwerving voor woningbouw te ondersteunen.



Figuur 9.1 Sturing en risico's bij verschillende vormen van grondbeleid door de provincie

³⁶⁹ Platform31 (2026), De provincie als partner in de woningbouwopgave; Sweco (2024), Advies herijking rol provincie Gelderland naar aanleiding van rapportage Verkenning grondinstrumentarium Wonen; Sweco (2024), Grondinstrumentarium wonen in Gelderland; Provincie Noord-Brabant (2022), Nota grondbeleid 2022 & Provincie Noord-Holland (2022), Beleidsreactie Onderzoek actief grondbeleid provincie Noord-Holland

Bijlage 1

Geraadpleegde bronnen

Provincie Utrecht

- Provincie Utrecht (2019), Coalitieakkoord 2019–2023, Nieuwe Energie voor Utrecht
- Provincie Utrecht (2020), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024
- Provincie Utrecht (2020), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht
- Provincie Utrecht (2021), Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024
- Provincie Utrecht (2022), Beantwoording opwaarderingsverzoek en Technische vragen SB randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht aan ministerie BZK
- Provincie Utrecht (2022), Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht
- Provincie Utrecht (2022), Definitief Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht
- Provincie Utrecht (2022), Handleiding opstellen soortenmanagementplan en gebiedsgerichte ontheffingsaanvraag
- Provincie Utrecht (2023), Afwegingskader duurzame woningbouw
- Provincie Utrecht (2023), Coalitieakkoord 2023
- Provincie Utrecht (2023), Voortgangsrapportage programma versnelling woningbouw 2021–2024
- Provincie Utrecht (2023), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw periode januari 2022 – maart 2023
- Provincie Utrecht e.a. (2023), Woondeal regio Amersfoort 2022–2030
- Provincie Utrecht e.a. (2023), Woondeal regio U10 2022–2030
- Provincie Utrecht e.a. (2023), Woondeal regio Foodvalley 2022–2030
- Provincie Utrecht, brief aan PS: Versterking provinciale rol bij woningbouwopgave en volkshuisvesting, 15 mei 2024
- Provincie Utrecht (2024), Concept-verslag commissie OGV, 29 mei 2024
- Provincie Utrecht (2024), Handreiking Groen bij uitbreidingslocaties
- Provincie Utrecht (2024), Handreiking Werken met een Soortenmanagementplan (SMP)
- Provincie Utrecht (2024), Jaarstukken 2023
- Provincie Utrecht, Statenvoorstel Bestedingsvoorstel Versnelling Woningbouw, 10 december 2024
- Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023
- Provincie Utrecht (2024), Voortgangsrapportage woondeals 2022–2024
- Provincie Utrecht (2025), Handleiding planregistratie Wonen
- Provincie Utrecht (2025), Jaarverslag 2024
- Provincie Utrecht (2025), Kadernota 2026–2029
- Provincie Utrecht, Nieuwsbrief Programma Versnelling Woningbouw, 30 januari 2025
- Provincie Utrecht (2025), Programmabegroting 2026
- Provincie Utrecht (2025), Programma Versnelling Woningbouw 2025–2028
- Provincie Utrecht (2025), Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025
- Provincie Utrecht (2025), Randvoorwaarden woningbouw in Utrecht
- Provincie Utrecht (2025), Subsidieregeling Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2026–2028

- Provincie Utrecht (2025), Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024
- Provincie Utrecht, www.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 30 september 2025
- Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 24 juni 2025
- Provincie Utrecht, E-mail Governance regio Amersfoort, 5 september 2025
- Provincie Utrecht, E-mail Beantwoording schriftelijke vragen, 5 februari 2026
- Provincie Utrecht, E-mail feitelijk wederhoorreactie, 6 mei 2026
- Provincie Utrecht, www.volkshuisvesting.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 26 februari 2026
- Provincie Utrecht e.a. (2025), Handreiking voor Parkeren bij Optoppen
- Provincie Utrecht e.a., www.groengroeitmee.nl, geraadpleegd 17 december 2025
- Provincie Utrecht, brief aan PS: Beantwoording motie M25-74A – Versnellen woningbouw met parallel plannen als standaard, 4 november 2025
- Provincie Utrecht, brief aan PS: Verkenning provinciaal vereveningsfonds woningbouw, 25 juni 2024
- Provincie Utrecht, brief aan PS: Voortgangsrapportage woondeals, 12 november 2024
- Provincie Utrecht, E-mail Governance regio Amersfoort, 5 september 2025
- Provincie Utrecht, Monitor Wonen Utrecht, geraadpleegd 14 augustus 2025
- Provincie Utrecht, motie M25-74A: Versnellen woningbouw met parallel plannen als standaard, 9 juli 2025
- Provincie Utrecht, [Planregistratie wonen Utrecht](#), geraadpleegd 14 augustus 2025
- Provincie Utrecht, www.energietransitieutrecht.nl, geraadpleegd 17 december 2025
- Provincie Utrecht, www.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 17 december 2025
- Provincie Utrecht, www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 20 augustus 2025
- Provincie Utrecht, www.versnellingwoningbouw.nl, geraadpleegd 20 augustus 2025
- Provincie Utrecht, Marktconsultatie – Oriëntatie op flexibele inhuur van vakdisciplines voor adviespool Versnelling Woningbouw, 13 november 2025
- Provincie Utrecht, Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, www.provincie-utrecht.nl, geraadpleegd 18 maart 2026

Overig

- ABF Research (2024), Evaluatie woningtekort
- ABF Research (2025), Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024
- ABF Research (2026), Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw
- ABF Research (2025) Primos-prognose 2025
- ABF Research (2025), Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw Voorjaar 2025
- Centraal bureau voor de statistiek, Tijdlijn Woningvoorraad. 2010 Van “afgerond woningmarktbeleid” naar oplopende tekorten, www.cbs.nl, geraadpleegd 16 maart 2026
- CDA, D66 & VVD (2026), Aan de slag, Bouwen aan een beter Nederland, Coalitieakkoord 2026-2030
- Drinkwaterplatform, Drinkwater bij 900.000 nieuwe woningen: in gevaar zonder directe maatregelen, www.drinkwaterplatform.nl, geraadpleegd 24 februari 2026
- Fakton (2014), De rendabele sociale huurwoning
- Gebiedsontwikkeling.nu, Drijfveren van woningbouwontwikkelaars: een verkenning van diversiteit in marktpartijen, www.gebiedsontwikkeling.nu, geraadpleegd op 3 maart 2026
- Haskoning (2025), Verkenning versterken uitvoeringscapaciteit woningbouw Noord-Holland

- IPLO, www.iplo.nl, geraadpleegd 23 januari 2026
- IPO (2025), Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025
- Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nr. 49991, 28 september 2020
- Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (tweede tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nr. 18893, 20 juli 2022
- Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant, Wijziging van de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw tweede tranche in verband met een extra uitkering en technische correctie, 4 juli 2023
- Koninkrijk der Nederlanden, Staatscourant, Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (derde tranche), Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, nr. 38727, 29 november 2024
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2020), Regeling specifieke uitkering flexibele inzet woningbouw, 1 oktober
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Flexpoolregeling: 40 miljoen beschikbaar voor medeoverheden, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 20 juli 2022
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023) Brief: Doorbouwen in veranderende omstandigheden
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2024), Kamerbrief: Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, 7 maart
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2024), Voortgangsrapportage Programma Woningbouw
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2024), Woontop 2024
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Eerlijke verdeling, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Versnellen woningbouwprocessen, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 5 maart 2026
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024), Brief Tweede Kamer, Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Kamerbrief over Voortgang provinciale bestuurlijke overleggen Woondeals
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Voortgangsbrief over de Woontopafspraken
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Kamerbrief over Bekendmakingen diverse regelingen op het gebied van woningbouw
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Eerlijke verdeling, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 12 mei 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Het statistisch woningtekort uitgelegd, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 12 mei 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Staat van de volkshuisvesting 2024
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Staat van de volkshuisvesting 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bouwtempo moet verder omhoog, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 20 januari 2025

- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Landelijke Versnellingstafel voor versnelling woningbouw, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Veelgestelde vragen – Programma Een thuis voor iedereen, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Wet Versterking regie volkshuisvesting, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025
- Ministerie van VRO, 900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 12 mei 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Kamerbrief: Integrale visie op de woningmarkt, 20 mei 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, (2025), WBI-7 praktische informatie bij aanvraag
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Kritische succesfactoren, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd op 5 oktober 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Regionale versnellingstafels, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 7 januari 2026
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting Nederland, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 4 februari 2026
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties, maximale huurprijsgrenzen en huurtoeslagparameters per 2026, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 26 januari 2026
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), Kamerbrief: Aanbieding rapportage Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw najaar 2025
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Parallel plannen voor versnellen woningbouwprocedures, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 31 maart 2025
- Provincie Flevoland (2024), Jaarstukken 2023
- Provincie Flevoland (2025), Jaarstukken 2024
- Provincie Flevoland (2025), Programmabegroting 2026
- Provincie Flevoland, Beantwoording schriftelijke vragen Rekenkamer, 17 februari 2026
- Provincie Gelderland (2024), Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027
- Provincie Noord-Brabant (2022) Nota grondbeleid 2022
- Provincie Noord-Holland (2022) Beleidsreactie Onderzoek actief grondbeleid provincie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland (2024), Monitor Woningbouw 2024
- Provincie Noord-Holland (2024), Jaarstukken 2023
- Provincie Noord-Holland (2025), Jaarstukken 2024
- Provincie Noord-Holland (2025), Plan van aanpak versnellen woningbouw
- Provincie Noord-Holland (2025), Programmabegroting 2026;
- Provincie Noord-Holland (2025), Voortgang actieagenda per actiepunt, p. 3
- Provincie Noord-Holland, GS-brief: Stand woningbouw, 30 januari 2025
- Provincie Noord-Holland, Voordracht aan PS: Investeringskader versnelling woningbouw en duurzame bereikbaarheid, 28 mei 2024
- Provincie Zuid-Holland (2024), Jaarstukken 2023
- Provincie Zuid-Holland (2025) Programmabegroting 2025
- Provincie Zuid-Holland (2025), Jaarstukken 2024

- Provincie Zuid-Holland (2025), Planregistratie Wonen provincie Zuid-Holland Handleiding
- Platform31 (2021), Stedelijk investeren en onrendabele toppen
- Platform31 (2026), De provincie als partner in de woningbouwopgave
- Randstedelijke Rekenkamer (2019), Bouwen aan regie
- Randstedelijke Rekenkamer (2025), Een vol stroomnet, De rol van de provincie bij de aanpak van netcongestie
- Randstedelijke Rekenkamer (2026) Water gewogen. Weging van belang van water in de ruimtelijke ordening
- Realisatietafel regio U10, (2023-2025), Agenda's realisatietafel
- Rebel (2021), Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten
- Rebel (2023), De 15-minutenstad Hoe doe je dat?
- Rebel (2024), Omvang en kansen nieuwbouw in de 20 stedelijke focusgebieden
- Regio Foodvalley (2025), Memo Vervolg versnellingstafel n.a.v. evaluatie
- Regio Foodvalley, E-mail Overlegstructuur Foodvalley, 10 november 2025
- Regio Foodvalley, E-mail Overlegstructuur Foodvalley, 11 december 2025
- Regio Foodvalley, www.regiofoodvalley.nl, geraadpleegd 18 november 2025
- Regio U10 (2025), Memo Governance Bestuurlijk Overleg Woondeal
- RIGO Research en Advies (2022), Tussenevaluatie flexpoolregeling
- Rijksoverheid (2022), Nationale Woon- en Bouwagenda
- Rijksoverheid, Meer regie om woonimpasse te doorbreken, www.rijksoverheid.nl, 11 maart 2022
- Rijksoverheid, Minister De Jonge pleit voor actieve rol provincies bij volkshuisvesting, www.volkshuisvestingnederland.nl, 25 mei 2023
- Rijksoverheid, Woningbouwopgave stijgt naar 981.000 tot en met 2030, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 12 juli 2023
- Rijksoverheid, Seinen op groen om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen, www.rijksoverheid.nl, 12 juli 2024
- Rijksoverheid (2024), Regeerprogramma
- Rijksoverheid, Novelle en besluit Wet regie volkshuisvesting naar Kamer, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 8 januari 2026
- Rijksoverheid, Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 12 maart 2026
- Rijksoverheid, Toezicht op woningcorporaties, www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd 3 maart 2026
- Rijksoverheid, Voldoende betaalbare woningen, www.volkshuisvestingnederland.nl, geraadpleegd 18 maart 2026
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2024), Vooruit! Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafels
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2025), Handreiking voor een effectieve Publiek-Private Monitor (PPM)
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2023), Corporaties in de 'oplossingsstand': Welke routes leiden naar succes?
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Realisatiestimulans, www.rvo.nl, geraadpleegd 18 februari 2026
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Woningbouwimpuls (WBI), www.rvo.nl, geraadpleegd 16 februari 2026
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Woningbouwimpuls (WBI), www.rvo.nl, geraadpleegd 17 maart 2026
- Stec Groep (2024), Potentie van optoppen in beeld
- Stec groep (2025), Handreiking optoppen 2.0: eerste update

- Sweco (2024) Advies herijking rol provincie Gelderland naar aanleiding van rapportage Verkenning grondinstrumentarium Wonen, 6 september 2024
- Sweco (2024) Grondinstrumentarium wonen in Gelderland, 6 september 2024
- Sweco (2024), Impact bezwaar- en beroepsprocedures op vertraging woningbouw, 14 oktober 2024. In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- TwynstraGudde (2025), Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw
- Versnellingstafel regio Amersfoort (2023-2025), Agenda's versnellingstafel
- Versnellingstafel regio Foodvalley (2023-2025), Agenda's versnellingstafel
- VNG e.a. (2024), Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW)
- VNG e.a. (2024), Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw
- W.J. Verheul, Gebiedstransformaties vereisen meervoudige en lerende aanpak, www.gebiedsontwikkeling.nu, 1 september 2017
- Zuidelijke Rekenkamer (2025), Woningbouwopgave Noord-Brabant. Bestuurlijk rapport
- Zuidelijke Rekenkamer (2025), Woningbouwopgave Noord-Brabant. Rapport van bevindingen

Wet- en regelgeving

- Grondwet
- Omgevingswet
- Provinciewet
- Woningwet

Bijlage 2

Geraadpleegde personen

Provincie Utrecht

- Gedeputeerde wonen
- Informatiemanager Woningmarkt
- Programmamanager Versnelling Woningbouw

Betrokken partijen

- Aedes
- Algemene Rekenkamer
- Gemeente Almere
- Gemeente Lelystad
- Gemeente Zeewolde
- Interprovinciaal Overleg (IPO)
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- Provincie Flevoland
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Zuid-Holland
- Realisatietafel regio U10
- Versnellingstafel regio Amersfoort
- Zuidelijke Rekenkamer

Bijlage 3

Enquête gebruikerservaringen

Gebruikerservaringen

De Rekenkamer heeft een online enquête ingezet om inzicht te krijgen in de gebruikerservaringen van de provinciale instrumenten om woningbouw te stimuleren. In deze bijlage beschrijven we de wijze waarop we deze enquête hebben opgezet en uitgevoerd en hoe we de uitkomsten hebben geanalyseerd en gebruikt.

Doelgroep

De enquête is verspreid onder gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Deze partijen hebben ervaring met de instrumenten van de provincie om woningbouw te stimuleren. Het doel van deze enquête was om deze ervaringen te verzamelen.

Contactgegevens

De vier provincies hebben de Rekenkamer contactgegevens verstrekt van de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen die met instrumenten van de provincie te maken hebben (gehad). Bij subsidies heeft de Rekenkamer bijvoorbeeld gevraagd om de contactpersonen of aanvragers van een subsidie bij een gemeente. De Rekenkamer heeft de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen per e-mail benaderd. In enkele gevallen heeft de Rekenkamer de voorzitter of secretaris van de versnellingstafel gevraagd de enquête te delen met de deelnemers aan de versnellingstafel. Dit betrof met name de versnellingstafels waar de Rekenkamer geen of beperkte contactgegevens van de deelnemers aan de versnellingstafel had ontvangen.

Dataverzameling

De dataverzameling heeft digitaal plaatsgevonden tussen 30 oktober 2025 en 24 november 2025. Deelname aan de enquête was vrijwillig.

Onderwerpen en vragen

De vragen in de enquête gingen over subsidies (zowel voor extra capaciteit/flexpool als onrendabele toppen), versnellingstafels en monitoring (zowel de provinciale planregistratie als publiek-private monitoring (PPM)), zie tabel B.1 voor een overzicht van de onderwerpen. Per provincie zijn de onderwerpen en vragen aangepast indien nodig. In Flevoland is bijvoorbeeld niet naar de subsidie ten behoeve van onrendabele toppen gevraagd, omdat deze provincie daarvoor geen subsidieregeling heeft.

Tabel B.1 Onderwerpen en enquêtevragen

Thema's en instrumenten	Onderwerpen vragen
Algemene vragen	Knelpunten woningbouw
	Wat zou de provincie nog meer kunnen doen
	Vrije ruimte voor suggesties
Flexpool	Knelpunt capaciteit

	Aanvraagprocedure & subsidievoorwaarden
	Verantwoording
	Meerwaarde flexpoolsubsidie
	Verbeterpunten subsidie
Onrendabele top	Knelpunten onrendabele top
	Aanvraagprocedure & subsidievoorwaarden
	Verantwoording
	Meerwaarde onrendabele top subsidie
	Verbeterpunten subsidie
Versnellingstafels	Meerwaarde versnellingstafel
	Rol van provincie bij versnellingstafels
	Frequentie bijeenkomsten en juiste gespreksonderwerpen
	Verbeterpunten versnellingstafels
Monitoring	Invoeren planregistratie
	Kwaliteit planregistratie
	Verbeterpunten planregistratie
Publiek-private monitoring (PPM)	Meerwaarde PPM
	Verbeterpunten PPM
Faciliteren expertise/inzet expertiseteams	Type van expertise in te zetten
	Mate van behoefte aan expertise
	Meerwaarde expertise teams

De respondenten gaven bij de start van de enquête aan met welke instrumenten zij te maken hebben gehad. De respondenten kregen zodoende alleen vragen over de instrumenten van de provincie waar zij mee te maken hebben gehad. Hierdoor wisselt het aantal respondenten per provincie per vraag.

Colofon

Randstedelijke Rekenkamer
Teleportboulevard 110
1043 EJ Amsterdam
020 – 58 18 585

info@randstedelijke-rekenkamer.nl
www.randstedelijke-rekenkamer.nl