



Raadsinformatiebrief

B&W vergadering 10 maart 2026

Steller : Charlotte de Koning
E-mailadres : Charlotte.dekoning@heuvelrug.nl
Onderwerp : Realisatie toevoeging zelfstandige woonruimte 2025 en prognose 2026-2030
Zaaknummer : ZAAK-2026-0000001162

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

1. Inleiding

Tot 2024 was de doelstelling om jaarlijks 140 woningen toe te voegen aan de voorraad. In de Woonzorgvisie (2024-2029) heeft u als raad vastgesteld dat er in de komende jaren 167 tot 189 woningen per jaar gebouwd moet worden om de vitaliteit van de dorpen te waarborgen. Dit doel kan behaald worden met zowel nieuwbouw, transformatie en splitsing. Voldoende woningen bouwen voor huishoudens met lage en middeninkomens blijft aandacht vragen. In deze raadsinformatiebrief leest u de voortgang en prognoses van de woningbouw.

2. Kern

In de tabellen hierna kunt u zien hoeveel zelfstandige woningen er in 2025 bij zijn gekomen per dorp in de gemeente.

Tabel 1: Totaal aantal toegevoegde woningen 2021-2025 (Bron: BAG)

Dorp	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Amerongen	6	0	14	23	4	47
Doorn	9	4	131	7	19	170
Driebergen-Rijsenburg	17	1	27	6	36	87
Leersum	60	15	2	19	52	148
Maarn	17	2	1	8	16	44
Maarsbergen	28	2	5	2	7	44
Overberg	1	1	2	3	5	12
Totaal gemeente	138	25	182	68	139	552

Conclusie: In de afgelopen 5 jaar zijn er 552 extra woningen toegevoegd. Het aantal toegevoegde woningen blijft achter bij de doelstellingen en prognoses. Dit heeft diverse oorzaken. Een hiervan is dat de doorlooptijd van woningbouwprojecten vaak langer is dan

voorspeld. Dit kan komen door financieringsproblemen bij ontwikkelaars, kostenstijgingen, tekorten op de arbeidsmarkt en daarnaast een veelheid aan ruimtelijke eisen, wensen en bezwaar- en beroepsprocedures. In tabel 2 kunt u de verdeling zien van de nieuwbouw.

Tabel 2: Verdeling toegevoegde nieuwbouwwoningen (Bron: Woningbouwmonitor 2025)

Projectnaam > 10 woningen	Plaats	Aantal woningen
Pomplaan 3-41	Leersum	20
Juffersland 59	Leersum	12
Jacob van Wassenaerlaan 23-25	Maarn	13
Projectnaam < 10 woningen	Plaats	Aantal woningen
Lekdijk 1 Amerongen	Amerongen	3
Boschoord 1-17 (4 nrs opgeleverd)	Doorn	4
Langbroekerweg 2a/d	Doorn	4
Manger Catslaan naast 1	Driebergen	3
Traaij 2	Driebergen	4
Roekenes hoek Boerenbuurt	Leersum	6
Rottegatsteeg/Haarweg	Maarsbergen	6
Totaal aantal woningen toegevoegd		75

Tabel 3: Segmentverdeling (2025)

Dorp	sociaal	middensegment	duur	totaal
Amerongen	0	0	3	3
Doorn	0	4	4	8
Driebergen-Rijsenburg	0	6	1	7
Leersum	23	10	5	38
Maarn	0	8	5	13
Maarsbergen	6	0	0	6
Overberg	0	0	0	0
-Totaal gemeente	38,7%	37,3%	24%	75
				(=100%)

In tabel 3 kunt u zien wat de segmentatie is van de woningen. De conclusie is dat de betaalbaarheidsdoelstelling van minimaal 70% betaalbare woningen is in 2025 behaald.

De nieuwbouwwoningen in 2025 (zie tabel 2) zijn exclusief woningen die door transformatie of splitsing van bestaande gebouwen zijn toegevoegd. Daarnaast is een aantal woningen in de BAG-registratie toegevoegd, die reeds eerder gebouwd zijn en in gebruik genomen, maar waar pas in 2025 officiële huisnummers- en letters aan zijn toegekend. Sommige woningen worden pas gereedgemeld na de jaarwisseling, waardoor ze niet meer meetellen met het jaar waarin ze daadwerkelijk zijn opgeleverd. Hierdoor ontstaan verschillen tussen aantallen in de woningbouwmonitor ten opzichte van de BAG-registratie.

Het verschil in aantallen tussen de Woningbouwmonitor en de BAG-registratie op basis van transformatie en splitsing van bestaande gebouwen is 64 woningen. De verdeling per dorp wordt onderstaande tabel 4 toegelicht.

Tabel 4: Aantal woningen toegevoegd per dorp door transformatie en splitsing in 2025*

Plaatsnaam	Aantal
Amerongen	2
Doorn	11
Driebergen	25
Leersum	14
Maarn	6
Maarsbergen	1
Overberg	5
Totaal gemeente	64

*Geen BOPA

Tabel 5: Prognose woningbouw GUH (realisatie en prognose 2024-2030)¹ vergeleken met de doelstelling Woonzorgvisie (WZV)**Gerealiseerd Prognose**

Dorp	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal gepland	Doelstelling WZV 2024-2030 + 50% overprogrammering
Amerongen	23	4	0	4	49	0	10	90	158-173
Doorn	7	19	3	149	0	83	0	261	330-338
Driebergen	6	36	27	114	104	187	175	649	653-690
Leersum	19	52	26	81	43	76	0	306	218-308
Maarn	8	16	4	9	40	51	6	134	128-143
Maarsbergen	2	7	6	5	0	0	0	20	120-150
Overberg	3	5	19	1	51	0	120	190	150-180
Totaal	68	139	85	363	287	397	311	1650	1757-1952

Een woningbouwbehoefte van 167-189 woningen per jaar en een overprogrammering van 50% betekent dat er plannen voor 251-284 woningen per jaar nodig zijn. In de prognose voor 2026-2030 is enkel nieuwbouw opgenomen. Naast nieuwbouw zullen er in de komende jaren weer woningen bijkomen vanuit transformatie en splitsing. Of de uiteindelijke aantallen ook daadwerkelijk worden gehaald is afhankelijk van vele factoren en uitdagingen die voor vertraging en uitval van plannen kunnen leiden. Eén van de grootste uitdagingen voor de komende jaren is het krijgen van een stroomaansluiting vanwege capaciteitstekorten op het elektriciteitsnet. De plannen vanaf 2029 zijn nu nog onvoldoende te overzien, waardoor er op dit moment een realistische prognose kan worden gegeven tot 2029.

¹ Een woningbouwplan is opgenomen in de prognose als het ambtelijk kansrijk is verklaard of waarvoor een vergunning is verleend.

Versnellingsacties

Op 15 juli 2025 bent u geïnformeerd over de diverse versnellingsacties.

- Wij hebben twee keer een Bouwberaad georganiseerd met gemeente en marktpartijen. begeleid door Woningmakers. Een Plan van aanpak is opgesteld. De nieuwe woningbouwmonitor DIWI wordt op dit moment gevuld met onze gegevens.
- We hebben ervaring opgedaan met parallel plannen bij project De Boshove (Nassau-Odijcklaan/Sparrenheide) in Driebergen en dit is momenteel nog in uitvoering.
- Ontwikkelingen zoals de afwegingsmethodiek worden ingezet om een opstapeling van beleid te voorkomen. De planning is om deze afwegingsmethodiek in het tweede kwartaal van 2026 toe te passen.

Wij houden u op de hoogte van de vorderingen.

Afronding Nota inbreidingslocaties

In 2020 heeft uw raad de Nota inbreidingslocaties vastgesteld. Deze Nota bevat 29 locaties waarvan is beoordeeld dat deze kansrijk zijn voor verdere ontwikkeling. Op de locaties waar nog geen woningbouwplannen waren ingediend, of waarvoor de planvorming stroperig verliep, is aangejaagd. Dit heeft helaas niet in alle gevallen geleid tot versnelling. De redenen hiervoor variëren. De belangrijkste reden is dat veel locaties bestaan uit verschillende kadastrale percelen met verschillende eigenaren, en dat tussen die eigenaren geen overeenstemming bereikt kan worden over de planvorming, de planning of de financiering. Andere redenen zijn een gebrek aan overeenstemming tussen eigenaar, ontwikkelaar en financierder, een privaatrechtelijke overeenkomst waardoor er op korte termijn niet gebouwd mag worden of er is een locatie gekozen voor een andere of de bestaande ruimtelijke functie. De lijst kansrijke locaties is hiermee uitgeput. De Nota inbreidingslocaties is daarmee afgehandeld. De lijsten met kansrijke locaties en overige locaties blijven in beeld als potentiële nieuwbouwlocaties. Hier wordt echter geen aanvullende status aan gegeven. We gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Om de noodzaak van extra woningen toe te lichten heeft de gemeente een filmpje gemaakt waarin dit wordt toegelicht. Dit filmpje is begin januari via de sociale media kanalen van de gemeente verspreid. Ter informatie treft u hierbij de link naar [dit filmpje](#).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de secretaris, de burgemeester,

C.M. Beijk

G.F. Naafs