

Bijlage 3

Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op **XX** april 2025

Deze bijlage vormt een uitbreiding en actualisatie van de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal van de woonregio Stedendriehoek die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De hierin opgenomen woningbouwaantallen overlappen deels met de aantallen in de woondeal, de aantallen in deze bijlage zijn voortaan leidend.

Samenvatting van wat in de woondeal is opgenomen:

We hebben een gezamenlijke opgave. Gemeenten, provincies en de rijksoverheid spannen zich in om het huidige woningtekort aan te pakken en de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. In de regionale woondeal is een doorvertaling gemaakt van de nationale woningbouwopgave naar de provinciale en lokale opgave per gemeente. Gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor het terugdringen van het woningtekort. We maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Daarbij is de afspraak dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn, inclusief 30% sociale huur.

In de brief van de provincie Gelderland aan de minister van VRO van **XX** december 2024 is benoemd welke extra inspanning provincie en gemeenten willen doen om het woningtekort terug te dringen, inclusief een specificatie per regio. De afspraken in deze bijlage zijn gemaakt binnen dat kader.

De lange horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn en is afhankelijk van invulling van de randvoorwaarden. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang en ondernemen vroegtijdig actie om de voortgang te waarborgen.

In de periode **2025 tot en met 2034** wil de woonregio Stedendriehoek in totaal **30.362** woningen realiseren. Het gaat daarbij om 17.197 woningen tussen 2025-2030 en 13.165 woningen tussen 2031- 2034. De Gelderse gemeenten nemen 23.462 woningen voor haar rekening en Deventer 6.900 woningen. Deventer neemt deel aan de woondealregio West-Overijssel, maar draagt met de realisatie van haar woningen bij aan de doelen en de verstedelijkingsstrategie van de regio Stedendriehoek.

Te realiseren woningen bruto 2025-2030

In de jaren **2025 tot en met 2030** spannen we ons in om in de regio Stedendriehoek **17.197** woningen te realiseren. Het Gelders deel is 13.097 woningen, waarvan minimaal 74,3 % betaalbaar, inclusief minimaal 34,7 % sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. Per gemeente betekent dat het volgende:

	<i>Doel oorspronkelijke woondeal bruto 2022-2024</i>	<i>Doel geactualiseerde woondeal bruto 2025-2030</i>	Betaalbaarheid 2025-2030				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
Apeldoorn	3.048	7.200	2.520	1.295	1.225	5.040	2.140
Brummen	518	848	260	17	558	835	236
Epe	545	1.350	502	68	446	1.016	502
Heerde	341	670	201	31	237	469	198
Lochem	410	964	365	39	266	670	295
Voorst	261	600	187	0	210	397	180
Zutphen	780	1.465	694	115	395	1.204	670
<i>Subtotaal</i>	5.903	<i>13.097</i>	<i>4.729</i>	<i>1.565</i>	<i>3.337</i>	<i>9.631</i>	<i>4.221</i>
Deventer (Overijssel)		4.100*	1.230	420	1.500	3.150	1.250
Totaal		17.197	5.959 34,7%	1.985 11,5%	4.837 28,1,0%	12.781 74,3%	5.471 31,8%

* waarvan minimaal 3.122 woningen in de sleutelprojecten woondeal West-Overijssel

De specificatie per Gelderse gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten

Hoe is het met de woningbouw gegaan in de eerste jaren van de woondeal? In de Gelderse gemeenten lag het doel in 2022 op 1.576 woningen en er zijn er 1.586 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 2.471 woningen en er zijn er 1.490 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 4.047 woningen en zijn er 3.076 gerealiseerd. Dat zijn 971 woningen minder dan afgesproken, mede veroorzaakt door beperkte invulling van de randvoorwaarden.

Hoe verhouden de nieuwe doelen voor de periode tot en met 2030 zich met de eerdere afspraken?

- We kijken allereerst naar de **jaren 2025 t/m 2030**. Het oorspronkelijke doel (van maart 2023) voor deze jaren was 11.326 woningen. Volgens de nieuwe afspraken in deze bijlage is het doel om 13.097 woningen te realiseren in deze jaren. Dit is dus $13.097 - 11.326 = 1.771$ woningen meer dan oorspronkelijk. Vooral in de gemeenten Apeldoorn, Epe en Zutphen gaat meer gebouwd worden.
- Om een beeld te krijgen voor de gehele periode van 2022 t/m 2030 is het nodig om ook het saldo tussen doel en **realisatie voor de jaren 2022 en 2023** te betrekken. Voor die twee jaar was het doel 4.047 woningen te realiseren. In die twee jaar zijn er 971 woningen minder gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is nog niet bekend, we kunnen daarom nog geen rekening houden met het saldo van dat jaar.
- We constateren dat er in de **jaren 2022 tot en met 2030** naar schatting 800 meer woningen ($1.771 - 971 = 800$) worden gerealiseerd dan eerder was afgesproken in de woondeal van maart 2023.

Te realiseren woningen bruto 2031-2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de woonregio Stedendriehoek **13.165** woningen te realiseren. Het Gelders deel is 10.365 woningen, waarvan minimaal 69,7 % betaalbaar, inclusief minimaal 31,4 % sociale huurwoningen. Voor 6.365 woningen is de verdeling over gemeenten bekend, voor 4.000 woningen is die nog te bepalen. Voor zover nu bekend betekent dat per gemeente het volgende:

	<i>Te realiseren woningen bruto 2031-2034</i>	Betaalbaarheid 2031-2034			<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	<i>Woningen door corporaties</i>
		<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>		
Apeldoorn	3.200	1.120	580	540	2.240	960
Brummen	Pm	pm	pm	pm	pm	pm
Epe	900	334	46	298	678	334
Heerde	360	108	16	128	252	108
Lochem	520	118	0	182	300	118
Voorst	400	115	20	140	275	120
Zutphen	985	247	40	240	527	152
<i>Subtotaal Gelderland</i>	<i>6.365</i>	<i>2.042</i>	<i>702</i>	<i>1.528</i>	<i>4.272</i>	<i>1.792</i>
Deventer (Overijssel)	2.800	840	280	1.000	2.120	900
<i>Totaal regio</i>	<i>9.165</i>	<i>2.882</i>	<i>982</i>	<i>2.528</i>	<i>6.392</i>	<i>2.692</i>
		31,4%	10,7%	27,6%	69,7%	29,4%
Te verdelen ambitie	4.000					
Totaal	13.165					

De specificatie per Gelderse gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten.

De regio Stedendriehoek spant zich in om nog 4.000 woningen extra te realiseren in de periode 2031-2034, mede vanwege de ambitie tot grootschalige woningbouw en om tot een schaa sprong te komen. Echter is nog niet bekend in welke gemeenten deze woningen gerealiseerd gaan worden, dit is mede afhankelijk van de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor de regio Stedendriehoek. De regio zal na overleg uiterlijk voor 31 oktober 2025 deze aantallen toedelen aan gemeenten en jaren.

Voor de periode 2030 tot en met 2050 werkt de regio de verstedelijkingsstrategie uit. Wat betreft de woningbouw is het doel van de regio om voor 2040 circa 40.000 woningen te realiseren (zie de Regionale Woonagenda die is vastgesteld in 2021). Bovenstaande doelstellingen voor de woningbouw tot en met 2034 sluiten aan op deze doelstelling van de regio.

Voor de gemeente Brummen zijn nog geen cijfers opgenomen voor de jaren na 2030, omdat daarvoor eerst nadere besluitvorming nodig is. De cijfers worden door Brummen alsnog aangeleverd voor 1 mei 2025 en op dat moment afgetrokken van de nog te verdelen ambitie van 4.000 woningen.

Betaalbaarheid en indexatie

Er is in Nederland een grote behoefte aan betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn, op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder 'betaalbare woningen' worden verstaan:

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 879,66 per maand (prijsspeil 2024).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1,157,95 per maand (prijsspeil 2024).¹
- Betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot € 390.000 (prijsspeil 2024).

Jaarlijks worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Dit gebeurt als volgt:

- De prijsgrens voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van Consumentenprijsindex (CPI) over de periode van 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor middenhuur sluit aan op de maximale bedragen voor (nieuwbouw) middenhuur volgens de Wet betaalbare huur. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.

¹ Voor nieuwbouwwoningen met een startbouw voor 1 januari 2028, geldt dat de maximale grens gedurende 20 jaar met 10% mag worden verhoogd. In 2024 is de maximale huurprijs voor *nieuwbouwde* middenhuurwoningen daardoor € 1.273,75.

- De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI, zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.

Het is aan gemeenten om bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten met bouwers en ontwikkelaars vast te leggen welk prijspeil van toepassing is: het prijspeil bij ondertekening van de overeenkomst of het prijspeil op het moment dat de woning in de verkoop gaat.

Randvoorwaarden

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente, de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen en personeel. Daarnaast geldt dat in Gelderland de volgende randvoorwaarden van groot belang zijn voor realisatie van de opgave:

- Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties
- Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit
- Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering
- Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

Invulling van deze provinciale randvoorwaarden is noodzakelijk om realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Gezien de aard en omvang van deze randvoorwaarden is hiervoor inzet vanuit de rijksoverheid nodig, naast inzet vanuit de provincie en gemeenten.

Vanwege het belang van deze randvoorwaarden werken de provincie, gemeenten en corporaties eraan dat voor 1 december 2025 per regio een rapportage is opgeleverd met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief voorbeeldprojecten met knelpunten. Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden. Het ambtelijk concept is uiterlijk 1 juli 2025 gereed.