

Zeeuwse Woondeal 2023 - 2030

Op weg naar een toekomstbestendige
woningvoorraad

WOONDEAL ZEELAND



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Partijen:

Gemeente Borsele, vertegenwoordigd door dhr. Weststrate, wethouder van de Gemeente Borsele, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Borsele krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Goes, vertegenwoordigd door mevr. Veldhuizen, wethouder van de Gemeente Goes, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Goes krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Hulst, vertegenwoordigd door dhr. Hageman, wethouder van de Gemeente Hulst, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Hulst krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Kapelle, vertegenwoordigd door dhr. Mackintosh, wethouder van de Gemeente Kapelle, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Kapelle krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 21-02-2023;

Gemeente Middelburg, vertegenwoordigd door dhr. Schonis, wethouder van de Gemeente Middelburg, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Middelburg krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Noord-Beveland, vertegenwoordigd door mevr. Maas, wethouder van de Gemeente Noord-Beveland, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Noord-Beveland krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Reimerswaal, vertegenwoordigd door dhr. Both, wethouder van de Gemeente Reimerswaal, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Reimerswaal krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Schouwen-Duiveland, vertegenwoordigd door dhr. Joppe, wethouder van de Gemeente Schouwen-Duiveland, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Schouwen-Duiveland krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Sluis, vertegenwoordigd door mevr. Oostenbrugge-Bertou, wethouder van de Gemeente Sluis, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Sluis krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Terneuzen, vertegenwoordigd door dhr. Van Hulle, wethouder van de Gemeente Terneuzen, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Terneuzen krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Tholen, vertegenwoordigd door dhr. Hoek, wethouder van de Gemeente Tholen, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Tholen krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Veere, vertegenwoordigd door dhr. De Visser, wethouder van de Gemeente Veere, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Veere krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

Gemeente Vlissingen, vertegenwoordigd door dhr. Bertijn, wethouder van de Gemeente Vlissingen, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de Gemeente Vlissingen krachtens het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 14-02-2023;

De bovenstaande 13 gemeenten worden in dit document samen aangeduid als 'regio'.

Provincie Zeeland, vertegenwoordigd door dhr. B.L.L. van der Velde, gedeputeerde van de Provincie Zeeland, daartoe aangewezen door de Commissaris van de Koning van de Provincie Zeeland krachtens het bepaalde in artikel 176, tweede lid van de Provinciewet, handelend ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland van 14-02-2023, hierna te noemen: Provincie Zeeland;

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer H. de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, hierna te noemen: ministerie. De bovenstaande genoemde partijen worden in dit document samen aangeduid als 'partijen'.

Overwegingen

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

- Met de provincie Zeeland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. Het bod van de provincie Zeeland is als bijlage 1 toegevoegd.
- In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar Zeeuwse gemeenten van de afspraken tussen het Rijk en provincie.

- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie Zeeland en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie Zeeland en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen, zoals deze zijn gewijzigd in de loop van het jaar 2022. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- De **Colleges van B&W van de gemeenten zijn** als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de

gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de gemeenten. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

Leeswijzer

De woondeal regio Zeeland bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, een bijdrage leveren aan klimaat- en de leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

In deel 1 van de woondeal wordt een provinciaal overzicht geven van Woondeal. Ook bevat deel 1 de 'basisafspraken' die voor iedereen van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de afspraken over monitoring en governance).

In deel 2 (dit document) zijn de afspraken opgenomen over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking op subregionaalniveau. Deel 2 bevat dus concrete en (regio)specifieke afspraken waarmee de woonregio en/of gemeente(n) aan de slag gaan.

Deel 1. Inhoud Zeeuwse Woondeal

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in provincie Zeeland. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van onderstaande ambitie (tabel 1).
- 1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) ambitie per gemeente (zie bijlage 2).
 - *Gemeente Borsele zet zich in voor realisatie van het aandeel van 510 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Goes zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.736 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Hulst zet zich in voor realisatie van het aandeel van 823 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Kapelle zet zich in voor realisatie van het aandeel van 700 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Middelburg zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.282 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Noord-Beveland zet zich in voor realisatie van het aandeel van 500 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Reimerswaal zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.037 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Schouwen-Duiveland zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.119 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Sluis zet zich in voor realisatie van het aandeel van 270 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Terneuzen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.819 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Tholen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 1.640 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Veere zet zich in voor realisatie van het aandeel van 453 woningen in de regionale opgave.*
 - *Gemeente Vlissingen zet zich in voor realisatie van het aandeel van 2.611 woningen in de regionale opgave.*
- 1.3 De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio zoals genoemd in paragraaf 1.2.
- 1.4 De gemeenten dragen, mits er voldoende marktvraag is, zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio zoals genoemd in paragraaf 1.2.
- 1.5 Om de woningbouwambitie uit de eerste kolom uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit hard te maken. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat

zachte woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024. Indien nodig stuurt de provincie hierop. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de ambitie zich verhoudt tot de bruto, netto en harde plancapaciteit, evenals de ingeschatte betaalbaarheid van de geïnventariseerde plancapaciteit van 2022 tot en met 2030. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende plancapaciteit is om de ambitie waar te maken, en dat er ook voldoende betaalbare plancapaciteit beschikbaar is om de doelstelling (2/3) te halen.

Tabel 1: Provinciale ambitie voor toevoegingen van woningen in relatie tot de geïnventariseerde plancapaciteit

Aantallen Zeeland										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan­capaciteit								Aantal woningen door woningcorporaties
		Beschikbare bruto plan­capaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plan­capaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plan­capaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Sociale huurwoningen	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgren­ s tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functie­verandering		
2022	1.470	20.960	17.690	1.390	580	100	310	1.520	6.530	150
2023	1.650			1.320	650	110	350			
2024	1.760			1.250	700	110	370			
2025	1.820			1.180	720	120	380			
2026	1.850			760	730	120	390			
2027	1.890			420	750	120	400			
2028	1.930			280	760	130	400			
2029	2.040			210	800	130	430			
2030	2.110			140	830	140	440			
Totaal	16.500			20.960	17.690	6.950	6.840			

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op provincieniveau. In de bijlage wordt een verdere uitsplitsing per gemeente toegevoegd.

- 1.6 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 795 flexwoningen te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een financiële en herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten en de provincie Zeeland zich er voor inspannen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.
- 1.7 Transformatie van vastgoed omvat het hergebruik voor wonen van (beeldbepalende) leegstaande panden en de sloop van beeld verstorende

verpauperde gebouwen, waarna de locatie gebruikt kan worden voor nieuwbouw. Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 2.030 woningen door transformatie te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Elke gemeente neemt een fair share in de regionale opgave.

- 1.8 Om de groei van arbeidsmigratie op te vangen en internationale werknemers zich thuis te laten voelen in Zeeland, wordt voldoende passende huisvesting van goede kwaliteit gerealiseerd, waarbij de adviezen uit het rapport "Geen Tweederangsburgers" leidend zijn. De regio zet zich in om voor 3.070 internationale werknemers goede huisvesting te creëren. Dit aantal staat los van de ambitie zoals die in tabel 1 is geformuleerd.

Tabel 2: Regionale opgaven op het gebied van flexwonen, transformatie en huisvesting internationale werknemers

Aantallen Provincie Zeeland			
Jaartal	Aantal flexwoningen	Aantal woningen door transformatie	Aantal goede huisvestingsplekken voor internationale werknemers
2022	80	225	341
2023	300	226	341
2024	200	226	341
2025	100	225	341
2026	100	226	341
2027	20	225	341
2028	0	226	341
2029	0	225	341
2030	0	226	342
Totaal	800	2.030	3070

2. Bouwlocaties

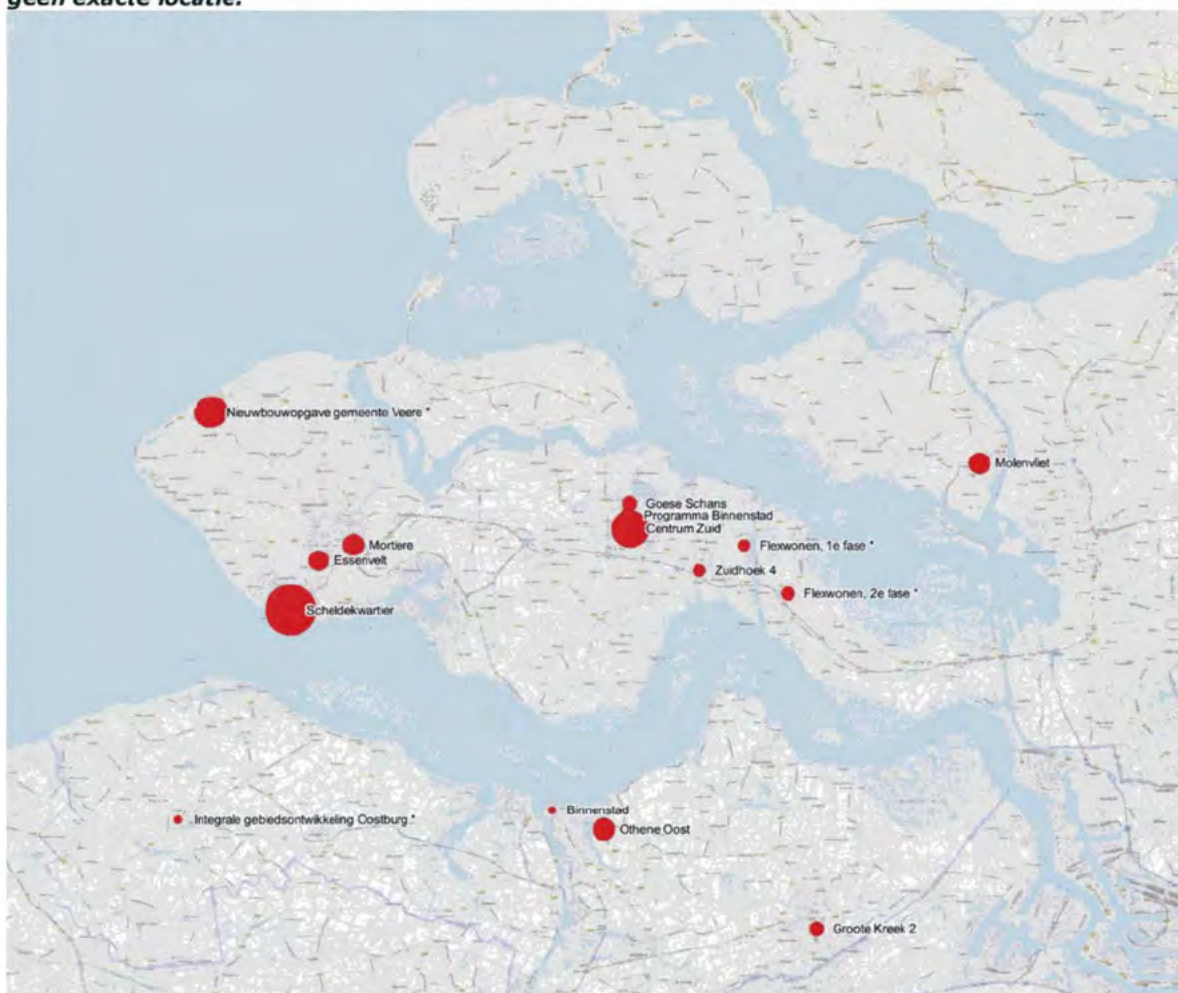
- 2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Het onderscheid tussen regionaal significant en gemeentelijke sleutelprojecten is gebaseerd op omvang en betekenis voor de regio op het gebied van betaalbaarheid en doorstroming. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Tabel 3. Regionaal significante locaties:

Locatie	Regio	Gemeente	Woningen aantal
Flexwonen, 1e fase	De Bevelanden	De Bevelanden	200
Flexwonen, 2e fase	De Bevelanden	De Bevelanden	250
Centrum Zuid	De Bevelanden	Goes	840
Goese Schans	De Bevelanden	Goes	285
Programma Binnenstad	De Bevelanden	Goes	285
Zuidhoek 4	De Bevelanden	Kapelle	210

Locatie	Regio	Gemeente	Woningen aantal
Molenvliet	Tholen	Tholen	428
Scheldekwartier	Walcheren	Viissingen	1182
Essenvelt	Walcheren	Middelburg	400
Mortiere	Walcheren	Middelburg	434
Nog te bepalen	Walcheren	Veere	700
Groote Kreek 2	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	250
Othene Oost	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	469
Gebiedsontwikkeling Oostburg	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	100

Afbeelding 1: Regionaal significante sleutelprojecten Zeeland. Projecten met een * kennen nog geen exacte locatie.



Tabel 4. Gemeentelijke sleutelprojecten

Locatie	Regio	Gemeente	Woningen (soms indicatief)
Nieuwe uitbreidingswijk	De Bevelanden	Goes	400-500
Platepolder in Heinkenszand	De Bevelanden	Borsele	194
Oostgaarde in 's-Gravenpolder	De Bevelanden	Borsele	100
Colenshoek in 's-Heer Abtskerke	De Bevelanden	Borsele	35
Project Haven Kats	De Bevelanden	Noord-Beveland	80
Veegplan Kortgene	De Bevelanden	Noord-Beveland	96
Project Masterplan Krabbendijke	De Bevelanden	Reimerswaal	95
Project Grintweg Yerseke	De Bevelanden	Reimerswaal	60
Yerseke Molenpolder en centrum	De Bevelanden	Reimerswaal	85
Cornelia Zierikzee	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	45
Voetbalvelden Bruinisse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	45
Voetbalvelden Renesse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	24
Bijkerk Burgh-Haamstede	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	25
Buitenzorg	Tholen	Tholen	350
Kon. Julianastraat	Tholen	Tholen	87
Elenbaas	Tholen	Tholen	45
Poststraat Zuid	Tholen	Tholen	28
Vroonstede II	Tholen	Tholen	111
Aan de Kreek	Tholen	Tholen	99
Baskensburg	Walcheren	Vlissingen	200
Krokuslaan	Walcheren	Vlissingen	143
Vrijlandstraat	Walcheren	Middelburg	74
Hart van Griffioen	Walcheren	Middelburg	20
CSW Toorop	Walcheren	Middelburg	90
Churchillaan	Walcheren	Middelburg	80
Serooskerke Oost	Walcheren	Veere	98
Bouwlust III Aagtekerke	Walcheren	Veere	19
Meliskerke Zeester	Walcheren	Veere	6
Grijpskerke Nimmerdor I	Walcheren	Veere	10
Gapinge	Walcheren	Veere	4
Brouwerijweg Zuidsingel Domburg	Walcheren	Veere	8
Flexwonen	Walcheren	Veere	33
Hof te Zandeplein	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	44
Nieuw Hulst	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst	56
Pattispark	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	144
Emmabaan Koewacht	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	50
Maartenshof Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	44
Componistenbuurt Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	36
Witte Wijk	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	14
Binnenstad Terneuzen	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen	100
Breskens West (laatste fase)	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	65
Groenevelt 2, Sluis	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis	36

3. Versnellingsafspraken

- 3.1 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
 - Versterking van de samenwerking tussen provincie Zeeland en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het opzetten van een regionale flexpool waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
 - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
- 3.2 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de regionale woondeal. Deze betrokkenheid wordt in de regionale woondeal nader geconcretiseerd.
- 3.3 Partijen richten een **regionale versnellingstafel** in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie Zeeland, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
- 3.4 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.
- 3.5 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren.
- 3.6 Partijen maken in de woondeal afspraken over flexibele of tijdelijke woningen. Deze woningen kunnen snel worden gerealiseerd (zie afspraken 1.6 en 1.7). Ook wordt ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 8.3), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en project overstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.

4. Betaalbaarheid

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. In de provincie Zeeland wordt gestreefd naar betaalbare huur- en koopwoningen. De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 10.760 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt gemiddeld 65% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Vanaf 2025 wordt gestreefd naar 2/3^e betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. In tabel 5 is weergegeven hoeveel woningen er per jaar gerealiseerd moeten worden per betaalbaarheidstype. Bij de uitvoering van de woondeal zal deze specificatie ook per gemeente worden gemaakt, geaggregeerd voor de jaren 2022-2024 en 2025-2030.

Tabel 5: Ambitie aantal bruto te bouwen woningen per betaalbaarheidstype in Zeeland, afgezet tegen de geïnventariseerde bruto plancapaciteit

Aantallen Zeeland						
Jaar	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
2022	1.470	470	130	290	580	60,5%
2023	1.650	530	140	330	650	60,6%
2024	1.760	570	150	350	690	60,8%
2025	1.820	590	180	450	610	66,7%
2026	1.850	590	180	460	620	66,7%
2027	1.890	610	180	470	630	66,7%
2028	1.930	620	190	480	640	66,7%
2029	2.040	660	200	500	680	66,7%
2030	2.110	680	200	530	700	66,7%
Totaal	16.500	5.320	1.590	3.850	5.800	65,2%
Betaalbaarheid%	65%	32%	10%	23%	35%	
Bruto plancapaciteit	21.280	6.840	1.860	4.250	8.330	

- 4.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen (indien wenselijk en aan de orde). De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 5.450 corporatiewoningen. Hiervan is 4.500 reguliere sociale huur, 800 flexwoningen en 150 middenhuur. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwoopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Hierbij is het belangrijk te constateren dat alle partijen beseffen dat de ambitie voor middenhuur op dit moment beperkt lijkt ten opzichte van de opgave. Deze ambitie zal worden

bijgesteld wanneer de omstandigheden, kennis en ervaring met dit segment zijn verbeterd.

- 4.3 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- 4.4 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- 4.5 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 1.590 middenhuurwoningen en 3.850 goedkope koopwoningen. Dit is 1,3 % van de totale opgave.
- 4.6 In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben (zie bijlage 4). Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen.
- 4.7 Er wordt door provincie Zeeland en Zeeuwse gemeenten gestuurd op een blijvend hoger aandeel sociale huurwoningen in de bruto nieuwbouw dan het huidige percentage van de woningvoorraad. Hierbij wordt nadrukkelijk de behoefte aan sociale huurwoningen in relatie tot de doelgroep betrokken.
- 4.8 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies.

De provincie Zeeland vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

- 4.9 Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 5.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen¹ en 80.000 geclusterde woonvormen² die ook geschikt zijn voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is 6.800 nultredenwoningen en 1.600 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van het 21.240 aantal woningen opgenomen in tabel 1. Een uitsplitsing van deze woningen per gemeente is opgenomen in bijlage 5.
- 5.2 Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT)³. Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave is 980 verpleegzorgplekken
- 5.3 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. Voor 1 juni 2023 wordt de regionale opgave aan ouderenhuisvesting verdeeld naar gemeentelijk niveau. Deze verdeling vindt plaats in overleg met alle betrokken overheden, corporaties en zorgkantoren.

6. Herstructurering

- 6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten

¹ Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

² Geclusterde woonvormen vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

³ VPT: Volledig Pakket Thuis

niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie⁴.

- 6.2 In Zeeland is de herstructureringsopgave vooral te vinden in de wijken met vooroorlogse sociale huur en naoorlogse sociale en particuliere woningen tot eind 20^e eeuw. Voor de aanpak wordt een onderscheid gemaakt naar type woongebieden, waarbij de grootte van de woning, behoefte, grondgebonden of gestapeld, en eigendom (particulier of corporatief) richtinggevend is voor de aanpak. Hiervoor is de volgende onderverdeling te geven:
- Clusters verouderde reguliere grondgebonden sociale huurwoningen
 - Versnipperde verouderde sociale huurwoningen met uitgeponde woningen ertussen
 - Verouderde reguliere grondgebonden koopwoningen
 - Verouderd gestapeld particulier bezit

Afhankelijk van de samenstelling, kwaliteit en behoefte wordt een keuze gemaakt voor sloop van incurante woningen en vervangende nieuwbouw, of herstructurering. Herstructurering bestaat veelal uit verduurzaming, woningverbetering en levensloopbestendig maken.

Voor de aanpak van particuliere woningen, met name in gemengd particulier en corporatief bezit, kunnen corporaties een rol spelen bij de aanpak van de particuliere woningen, door inponding, transitie-exploitaties of collectieve herstructurering.

Voor de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn in Zeeland vier projectvoorstellen ingediend, die binnen de categorie herstructurering vallen. Helaas zijn deze aanvragen niet gehonoreerd. Dit betrof de volgende projecten.

- Goes: sloop, transformatie en herinvulling van 4 kantoorpanden ten behoeve van de realisatie van 96 woningen
- Middelburg: sloop van 114 sociale huurwoningen, nieuwbouw van 80 woningen en herstructurering van 204 woningen, waarvan 88 particuliere woningen.
- Zeeuws-Vlaamse gemeenten: herstructurering van 553 particuliere woningen in kwetsbaar gebied
- Gemeenten Vlissingen, Goes, Noord Beveland, Schouwen Duiveland Veere: herstructurering van 698 particuliere woningen in kwetsbaar gebied

- 6.3 Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft 2.526 te herstructureren woningen tot 2.030. Het gaat hierbij om 1.917 sociale huurwoningen en 609 particuliere huurwoningen en koopwoningen.
- 6.4 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel.
- 6.5 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

⁴ Definities herstructurering:

Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.

Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als neven-doel.

Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

7. Vakantieparken

- 7.1 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.
- 7.2 De provincie Zeeland werkt, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, aan een inventarisatie van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Op basis van de gedane inventarisatie, uitgevoerd door de Provincie Zeeland in Q4 2022, is duidelijk geworden dat er geen vakantieparken in beeld zijn voor transformatie naar wonen.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1 De Zeeuwse Woondeal biedt een basis voor parallelle trajecten om gecombineerde maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken op het gebied van Circulaire Economie (CE), Klimaatadaptatie en Energietransitie. Maatschappelijke doelen die door alle overheden zijn onderschreven én vastgesteld. Deze parallelle trajecten, met thema's als klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, biodiversiteit, veiligheid en gezondheid, bevatten doelen die relevant zijn voor 'de Zeeuwse bouwopgave'. De Zeeuwse woondeal biedt een kans, mede door de schaa sprong in woningbouwaantallen, aan relevante initiatieven en netwerken deze doelen te halen en waar mogelijk te integreren. Goede voorbeelden, kansrijke initiatieven en gerichte kennisuitwisseling uit deze trajecten ondersteunen de woondeal. Het maakt 'de bouw' – en de toeleverende ketens - meer innovatief.
- 8.2 Op basis van gesprekken tussen de provincie Zeeland en gemeenten verkennen we in 2023 waar inhoudelijke, thematische en procesmatige koppelingen te maken zijn. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om aan te haken bij bestaande programma's (zoals de Regionale Energie Strategie, Klimaat Adaptie Strategie, etc.). Uitgangspunt hierbij is dat we dit uitvoeren zonder de focus van het doel van de Woondeal (versnellen van de bouwproductie) uit het oog te verliezen.
- 8.3 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

- 9.1 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijk afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

10. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie Zeeland en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Onderdeel A. Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- Onderdeel B. De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Onderdeel C. Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

A. Monitoring en bespreking voortgang

- 10.1 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds (semi)overheden voorzien van informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale huurwoningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 10.2 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie Zeeland.
- 10.3 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie Zeeland wordt nader bepaald in overleg met provincie Zeeland en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie Zeeland en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie Zeeland vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

- 10.4 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognoses van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 10.5 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.
- 10.6 Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie Zeeland en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:
- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
 - De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
 - Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.
- Daarnaast zal om de woningbouwproductie te versnellen door gemeenten en provincie Zeeland een versnellingsaanpak worden opgesteld. Het doel van deze versnellingsaanpak is om de juiste randvoorwaarden te creëren voor het realiseren van de geplande plancapaciteit tot 2025. De versnellingsaanpak bestaat uit de volgende punten:
- Focus op de sleutelprojecten.
 - Heldere en transparante planprocessen.
 - Extra capaciteit en kennis.
 - Zeeuwse versnellingstafel en subregionale versnellingstafels.
- Parallel aan het Woondealproces zal de governance en versnellingsaanpak worden uitgewerkt. De provincie Zeeland neemt hierin het initiatief.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 10.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

- 10.8 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 10.9 Via de Woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren⁵ dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie Zeeland en gemeenten, corporaties en marktpartijen. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie Zeeland ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- 11.3 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
- 11.4 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- 11.5 Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.
- De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdrage aan de realisatie van woningbouw.

⁵ Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

Daar waar nodig kan het de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.

- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle boven regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is reeds een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

11.6 In elke provincie wordt via het zgn. Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.

Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen voor de voortgang besproken.

11.7 Capaciteit Raad van State: Er is extra budget voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld. De Afdeling werft momenteel nieuwe juristen en staatsraden.

11.8 Water bodem sturend:

- In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden van het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.
- Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd bij de regionale woontafels. Desgewenst kan de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

11.9 Stikstof

- De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.
- Met de stikstofbrief van 25 november 2022 is veel duidelijk geworden. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouw materieel met een €400 mln. (bovenop de € 500 mln die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering eerste kwartaal 2023) werkt BZK aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. BZK onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

11.10 Geluid

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de woondealtafel aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden.
- De ministeries van IenW en BZK laten de mogelijkheden onderzoeken voor geluidsadaptief bouwen vooral als gevolg van luchtvaartgeluid. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

A. Kritische succesfactoren en locaties

- 11.11 Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Locatie	Regio	Gemeente	Woning n aantal	Woningen	Mobilite it	Kennis en capacite it	Stiksto f	Programmeri ng	Regio specifiek
Platepolder in Heinkenszand	De Bevelanden	Borsele		194	✓	✓	✓	✓	
Oostgaarde in 's-Gravenpolder	De Bevelanden	Borsele		100	✓	✓	✓	✓	
Colenshoek in 's-Heer Abtskerke	De Bevelanden	Borsele		35	✓	✓	✓	✓	
Flexwonen, fase 2	De Bevelanden	De Bevelanden		250		✓	✓	✓	
Flexwonen, fase 1	De Bevelanden	De Bevelanden		200		✓	✓	✓	
Centrum Zuid	De Bevelanden	Goes	840 (390 eerste 5jr)		✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Nieuwe uitbreidingswijk	De Bevelanden	Goes	400-500		✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Goese Schans	De Bevelanden	Goes	285		✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Programma Binnenstad	De Bevelanden	Goes	285		✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Zuidhoek 4	De Bevelanden	Kapelle		285	✓	✓	✓		Regio specifiek
Veegplan Kortgene	De Bevelanden	Noord-Beveland		96		✓	✓	✓	
Project Haven Kats	De Bevelanden	Noord-Beveland		80	✓	✓	✓	✓	Regio specifiek
Project Masterplan Krabbendijke	De Bevelanden	Reimerswaal		95		✓	✓	✓	
Yerseke Molenpolder en centrum	De Bevelanden	Reimerswaal		85	✓	✓	✓	✓	
Project Grintweg Yerseke	De Bevelanden	Reimerswaal		60	✓	✓	✓	✓	
Cornelia Zierikzee	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	40-50			✓		✓	Regio specifiek
Voetbalvelden Bruinisse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	40-50			✓		✓	Regio specifiek
Bijkerk Burgh-Haamstede	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	20-30			✓	✓		Regio specifiek
Voetbalvelden Renesse	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland		24		✓	✓		Regio specifiek
Bultenzorg	Tholen	Tholen		350	✓		✓		
Elenbaas	Tholen	Poortvliet		45		✓		✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Aan de Kreek	Tholen	Sint Philipsland		99	✓		✓		Wet en regelgeving +Bouwkosten
Vroonstede II	Tholen	Sint-Annaland		111	✓	✓	✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Poststraat Zuid	Tholen	Stavenisse		28		✓	✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Molenvliet	Tholen	Tholen		428			✓		Wet en regelgeving +Bouwkosten
Kon. Julianastraat	Tholen	Tholen		87		✓	✓	✓	Wet en regelgeving +Bouwkosten
Essenvelt	Walcheren	Middelburg		400					Voortgang (markt)
CSW Toorop	Walcheren	Middelburg		90		✓			Geld
Churchillaan	Walcheren	Middelburg		80				✓	
Vrijlandstraat	Walcheren	Middelburg		74 (saldo -40)		✓			Geld
Hart van Griffioen	Walcheren	Middelburg		20		✓			Geld
Mortiere	Walcheren	Middelburg							Voortgang markt + procedures Raad van State
Nog te bepalen	Walcheren	Veere		700		✓	✓	✓	Locaties + tabel
Serooskerke Oost	Walcheren	Veere		98			✓		Voortgang adviesbureaus, onderzoek stikstof + geld
Flexwonen	Walcheren	Veere		25-40		✓	✓	✓	Geld
Bouwlust III Aagtekerke	Walcheren	Veere		19			✓		
Grijpskerke Nimmerdor I	Walcheren	Veere		10		✓	✓		Geld
Brouwerijweg Zuidsingel Domburg	Walcheren	Veere		8		✓	✓		Geld
Meliskerke Zeester	Walcheren	Veere		6		✓	✓		Geld
Gapinge	Walcheren	Veere		4		✓	✓		
Scheldekwartier	Walcheren	Vlissingen		1182					Voortgang (markt) + beschikbaarheid materiaal en menskracht
Baskensburg	Walcheren	Vlissingen		200	✓				
Croculaan	Walcheren	Vlissingen		143 (saldo 0)		✓			
Groote Kreek 2	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst		250	✓	✓	✓		Regio specifiek
Nieuw Hulst	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst		56					
Hof te Zandplein	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst		44		✓			
Gebiedsontwikkeling Oostburg	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis		100		✓		✓	Regio specifiek
Breskens West (laatste fase)	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis		65					Geld

Locatie	Regio	Gemeente	Woning aantal	Woningen	Mobilite it	Kennis en capacite it	Stiksto f	Programmeri ng	Regio specifiek
Groenevelt 2, Sluis	Zeeuws-Vlaanderen	Sluis		36					
Othene Oost	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		469	✓				
Pattispark	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		144				✓	
Binnenstad Terneuzen	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		pm					
Emmabaan Koewacht	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		50					
Maartenshof Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		44					
Componistenbuurt Axel	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		36					
Witte Wijk	Zeeuws-Vlaanderen	Terneuzen		14					

11.12 Provincie Zeeland en regio vinden het gewenst dat voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom het Rijk aan de voorkant structurele middelen beschikbaar stelt per provincie in plaats van incidentele regelingen waarop regio's en provincies telkens opnieuw (in concurrentie) moeten inschrijven. Hierover gaan provincie Zeeland en gemeenten graag het gesprek aan met het Rijk.

11.13 De in tabel 6 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondealoverleggen en de in te richten regionale versnellingstafel.

In het deel van de subregionale woondeals wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per sleutellocatie. Het betreft een analyse vanuit de regio. Ook worden voor sommige locaties vanuit de regio mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. Vanuit het principe als overheden gezamenlijk verantwoordelijk te zijn blijven we tijdens het uitvoeringstraject van de woondeal continu in gesprek over de versnelling van de woningbouw op deze locaties in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

B. Ondersteuning locaties

11.14 Het North Sea Port District is aangewezen als NOVEX-gebied. Hiervoor zijn 3 hoofdpogaven benoemd, te weten:

1. Duurzame energie en circulariteit
2. Corridors, verbindingen en toegankelijkheid
3. Aantrekkelijk leef en woonlandschap

Een vitaal onderdeel van 3. Aantrekkelijk leef en woonlandschap is huisvesting, arbeidsmarkt en opleidingen, waarin het North Sea Port District wordt ontwikkeld tot één grensoverschrijdend complementair woon-, leef- en werkgebied zodat de diverse deelgebieden elkaar versterken wat betreft woon- en leefkwaliteit, onderwijs, kennisontwikkeling en arbeidsmarkt. Een belangrijke opgave hierbij is het investeren in het verbeteren, transformeren en verduurzamen van het woningaanbod (kwalitatief en kwantitatief) in grote delen van het gebied. In het Nederlands deel gaat het dan om de Vlissingen, de kernen in Borsele en de kernen in de Kanaalzone Terneuzen, Axel, Sluiskil en Sas van Gent.

11.15 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. Vervolgens is tijdens het Bestuurlijk

Overleg MIRT in het najaar van 2022 een tweede ronde versnellingsafspraken gemaakt. Voor de versnellingsafspraken zijn middelen beschikbaar gesteld vanuit het nationale mobiliteitsfonds. De toegekende bedragen zijn bestemd voor de versnelling van grootschalige woningbouwlocaties op de korte termijn in heel Nederland door bereikbaarheids- en infrastructuurmaatregelen. In Zeeland zijn de volgende projecten gehonoreerd:

Gemeente	Woningen
Schouwen-Duiveland: Zierikzee (Noorderpolder, Binnenstad, instapproducten)	510
Terneuzen: Terneuzen Laan van Othene	569
Hulst: Hulst Grote Kreek	250
Goes: Goese Schans	200
Goes: versnelling woningbouw Stationsomgeving Gemeente Goes	640

- 11.16 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal € 0 toegekend vanuit het Rijk aan de regio.
- 11.17 Via de regeling Volkshuisvestingsfonds heeft Zeeland tot op heden geen subsidies toegekend gekregen.
- 11.18 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om een selectie te maken van de sleutelprojecten om te komen tot een aanvraag.
- 11.19 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie Zeeland stelt hiervoor in de periode 2022-2024 € 847.285 beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio. Dit bestaat uit € 202.285 uit de 1^e tranche flexpoolregeling, € 430.000 uit de 2^e tranche flexpoolregeling en € 215.000 provinciale cofinanciering. Per project wordt van gemeente of regio aanvullende cofinanciering gevraagd.
- 11.20 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie Zeeland ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie Zeeland informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Ondertekening

In dit document leggen het ministerie, de provincie Zeeland en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven van deze Woondeal. Hiermee committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken.

In het bestuurlijk overleg van deze Woondeal bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met andere afspraken. Partijen tekenen ieder voor zover het hun eigen bevoegdheid betreft.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 6 maart 2023 in Vlissingen,

Namens het college van Gedeputeerde
Staten van provincie Zeeland,
gedeputeerde Van der Velde

De minister voor Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening, de heer De Jong

5.1.2.e

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Borsele, wethouder Weststrate

Namens het college van B&W van
gemeente Goes, wethouder Veldhuizen

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Hulst, wethouder Hageman

Namens het college van B&W van
gemeente Kapelle, wethouder Mackintosh

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Middelburg, wethouder Schonis

Namens het college van B&W van
gemeente Noord-Beveland, wethouder
Maas

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Reimerswaal, wethouder Both

Namens het college van B&W van
gemeente Schouwen-Duiveland,
wethouder Joppe

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Sluis, wethouder
Oostenbrugge-Bertou

Namens het college van B&W van
gemeente Terneuzen, wethouder Van
Hulle

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Tholen, wethouder Hoek

Namens het college van B&W van
gemeente Veere, wethouder De Visser

5.1.2.e

Namens het college van B&W van
gemeente Vlissingen, wethouder Bertijn

5.1.2.e

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale afspraken met het Rijk
Het Zeeuwse bod van oktober 2022.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. H. de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500EA DEN HAAG

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Definitief randvoorwaardelijk Zeeuws woningbouw bod	154840		

Middelburg, 5 oktober 2022

Geachte minister De Jonge,

In Zeeland hebben we te maken met een grote woningbouwopgave. Door de groei van verhuizingen richting Zeeland zien we de noodzaak tot versnelling van de nieuwbouw van woningen. Ook de noodzaak om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te versterken zien wij als onderdeel van de opgave. Op basis van de reality check met onze partners op de woningmarkt, de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen zijn wij in staat om ons aandeel van 7.100 woningen in de nationale opgave te realiseren. Wij zien echter kansen om dit aantal te verhogen tot 16.500 woningen, mits we daar samen de schouders onder zetten. Daarvoor is continuïteit op het gebied van gezamenlijke capaciteit, vertrouwen en zekerheid nodig. Een goede samenwerking is daarbij essentieel. Zeeland wil de komende jaren graag met u en alle betrokken partners samenwerken aan de Zeeuwse woningbouwopgave.

In de Nationale Woon- en Bouw Agenda zijn de nationale doelen in beeld gebracht voor de aanpak van het woningtekort en de betaalbaarheid van woningbouw. Op basis van het indicatief bod van de Provincie Zeeland per 1 juni heeft u per brief op 1 juli aangegeven verheugd te zijn dat het indicatieve bod hoger was dan volgens eigen berekeningen nodig was. Daarbij was de vraag om bij het definitieve bod voldoende netto- en harde plancapaciteit in beeld te brengen om de beoogde woningbouwopgave uit te kunnen voeren. Verder werd gevraagd het aandeel betaalbare woningen bij te stellen richting het doel om tweederde van de bouwproductie uit betaalbare woningen te laten bestaan. Ook werd gevraagd het aantal nultreden- en geclusterde woningen in beeld te brengen.

In de afgelopen maanden hebben gemeenten, corporaties en Provincie veel inspanning geleverd op het in beeld brengen en met elkaar in verband brengen van de aantallen en betaalbaarheid van de Zeeuwse woningbouwplannen. Het resultaat hiervan is besproken met gemeenten, corporaties en marktpartijen. De haalbaarheid en randvoorwaarden stonden hierbij centraal.

16.500 woningen

De conclusie is dat Zeeland kan en wil bijdragen aan uw ambitie met ons definitieve woningbouw bod. Ons bod is op realiteitsgehalte gecheckt en bevonden als haalbaar en realistisch, mits voldaan wordt aan enkele randvoorwaarden. Wij stellen voor om bruto 16.500 woningen in Zeeland te realiseren van 2022 tot en met 2030. Wij hebben voor meer dan 22.000 woningen plannen in beeld, waarvan 62% nu al als betaalbaar kan worden aangemerkt. We zien daarbij voldoende mogelijkheden om uiteindelijk tweederde van de toevoegingen aan de woningvoorraad betaalbaar te ontwikkelen. Binnen deze plannen zien we ook mogelijkheden om meer dan 6.000 nulredenwoningen te realiseren.

Inbreng in samenwerking

Het aantal van 16.500 woningen is voor onze provincie een uitdagende opgave. Het betekent een ophoging van de bouwproductie van gemiddeld 1.300 naar 1.800 woningen per jaar. Dit kan alleen als er duidelijkheid en vertrouwen is in de continuïteit van de bouwproductie. Een gezamenlijke focus en commitment van alle betrokken partijen is hierbij essentieel. De inbreng van het Rijk in onze samenwerking is een voorwaarde: we vinden het belangrijk om hierover in gesprek te gaan, afspraken te maken en deze vast te leggen in de nog te sluiten woondeal met het Rijk. Het gaat daarbij om de volgende vijf zaken:

1. Samenwerken als één overheid.
2. Passende financiële instrumenten
3. Integraliteit van de opgaven en transities.
4. Creëren van benodigde gezamenlijke ambtelijke capaciteit.
5. Regels en procedures.

Financiering

Met name de wijze van financiering van de woningbouwopgave is voor ons cruciaal. Jaarlijkse participatie aan nationale tenderregelingen als de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds is voor Zeeland geen adequaat financieel instrument. Door de schaal van onze problematiek, onze woningbouwplannen en gemeenten is het indienen van subsidieaanvragen voor die regelingen kansloos gebleken, terwijl deze subsidieaanvragen wel een forse inspanning vereisen. De tendersystematiek sluit ons inziens niet aan bij het karakter van de opgave. Bovendien dreigen we hierdoor structureel netto betaler aan de landelijke woningbouwfondsen te worden, dat doet geen recht aan onze complexe woningbouw- en herstructureringsopgave.

De langdurige, complexe, integrale ruimtelijke opgaven vragen om regionale fondsvorming met substantiële ondersteuning van de rijksoverheid. Pas dan ontstaat het benodigde vertrouwen en de vereiste duidelijkheid die essentieel zijn om de bouwproductie langdurig te versnellen. Daarbij is het belangrijk te benoemen dat vergroting van de woningvoorraad niet de enige belangrijke woningbouwopgave is van Zeeland. Juist de aanpak van de omvangrijke, relatief oude bestaande particuliere woningvoorraad (die nu veelal niet levensloopbestendig is en ook niet duurzaam qua energieverbruik) is hard nodig om ook op lange termijn een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die aansluit op de behoefte. Zo hebben we dit ook samen met de Zeeuwse gemeenten uitgesproken in de Zeeuwse

Woonagenda. De aanpak van de bestaande woningvoorraad en versnelling van de bouwproductie staan wat ons betreft in elkaars verlengde, waarbij een regionaal woonfonds, gevoed door alle overheden, een vereiste is voor een succesvolle aanpak.

Samenwerking

In de afgelopen maanden hebben wij al een aantal positieve ontwikkelingen gezien bij de aanpak van de Zeeuwse woningbouwopgave. Zo hebben wij een goed beeld gekregen van de behoefte en het aanbod van woningbouw in Zeeland. In die periode zijn partijen in Zeeland sterker naar elkaar toegegroeid en merken we een behoefte om nog inniger met elkaar samen te gaan werken op het gebied van woningbouw. Ook de intensieve samenwerking met uw ministerie ervaren wij als positief.

Wij zien dan ook uit naar een vruchtbare samenwerking om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen en een toekomstbestendige woningvoorraad in Zeeland. In de bijlage is ons bod verder uitgewerkt, met een toelichting op de cijfers, de randvoorwaarden en de intenties die we naar elkaar uit spreken om deze samenwerking kracht bij te zetten.

Tot slot willen wij nog benadrukken dat ons definitief randvoorwaardelijk bod mede namens de portefeuillehouders wonen van Zeeuwse gemeenten wordt gedaan en zal worden ondertekend.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

5.1.2.e [redacted], waarnemend secretaris

Bijlagen:

1. Definitief bod aan het Rijk mbt woningbouw

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

Behoort bij brief met zaaknummer: 154840

2

Bijlage bij het definitief randvoorwaardelijk Zeeuws Woningbouw Bod

Intenties en afspraken

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie uitwerking verderop):

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod in bijlage 1
- 1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 6).

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de Zeeuwse woondeal. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie

van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Uit recente en minder recente behoefteramingen blijkt telkens dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de meeste Zeeuwse gemeenten ver onder de 30% is. Een groot deel van de doelgroep wordt in Zeeland namelijk bediend door de omvangrijke goedkope koopwoningvoorraad (80.000 met een WOZ < € 200.000, 43% van totaal), vandaar ook de relatief lage wacht/zoektijden. Het college van GS streeft daarom naar een sociale woningvoorraad die past bij de behoefte van elke regio en gemeenten binnen die regio. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Woningbouw voor ouderen

Toelichting: afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken is niet standaard onderdeel van het provinciale bod. Het opnemen van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave in de voorliggende bestuurlijke afspraken is nu nog optioneel, dus maatwerk per provincie

4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. Het college van GS zet zich in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van 6.000 nultreden woningen en geclusterde woningen.

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale Zeeuwse woondeal

5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via de Zeeuwse woondeal naar gemeenten. De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de Zeeuwse woondeal, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, de Zeeuwse woondeal.

5.2 In de woondeal vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties

en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. In de woondeal maken partijen aanvullend afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad. In de woondeal zet het college van GS samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

5.3 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 6) worden bij de uitwerking in de Zeeuwse woondeal vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

6. Kritische succesfactoren: Samen de schouders eronder!

De provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten, de wooncorporaties en de marktpartijen willen graag een extra bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Onze bijdrage kunnen wij alleen realiseren als de juiste randvoorwaarden hiervoor aanwezig zijn. Om de juiste randvoorwaarden te creëren hebben we hulp van het Rijk nodig. Wij vinden het belangrijk om hierover in gesprek te gaan, afspraken te maken en deze vast te leggen in de nog te sluiten woondeal met het Rijk. Het gaat daarbij om de volgende vijf zaken:

1. Samenwerk als één overheid.
2. Integraliteit van de opgaven en transities.
3. Creëren van benodigde ambtelijke capaciteit.
4. Regels en procedures.
5. Passende financiële instrumenten

6.1. Samenwerken als één overheid

6.1.1 Verantwoordelijk voor een deel, medeverantwoordelijk voor het geheel

Als gemeenten, provincie en Rijk zijn we gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Dit kunnen we als overheden ook niet alleen, daarom is het belangrijk dat we samen met de woningcorporaties en marktpartijen een gezamenlijke inspanning leveren. Samen zetten we de schouders er onder om de extra ambitie in Zeeland te realiseren en daarmee bij te dragen aan de nationale opgave.

6.1.2. Adaptieve samenwerking

Wanneer ontwikkelingen of nieuwe inzichten daar aanleiding voor geven willen we met het Rijk samen kijken wat dit betekent voor de Zeeuwse ambitie en de regionale

uitvoering. Het doel is de maatschappelijke prestatie die we samen willen realiseren waarbij de regio en het Rijk zich inspannen om deze ambities te realiseren. We willen in de regio met het Rijk op een constructieve en adaptieve wijze samenwerken. We nodigen het Rijk uit om structureel deel te nemen aan gesprekken in de regio over de woonopgave, de ervaren knelpunten en dilemma's. Het Rijk participeert als actieve partner in ons Zeeuwse nieuwbouwprogramma.

6.2. Integraliteit van de opgaven en transities.

6.2.1. De bredere ruimtelijke opgaven

De woningbouwopgave maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke opgave en het gaat niet alleen om aantallen. Het is meer dan ooit nodig om toekomstbestendig te bouwen, ofwel in ieder geval klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair/biobased, energieneutraal, gezond & veilig. De stapeling van verschillende duurzaamheidsopgaven zet de betaalbaarheid onder druk (als gevolg van meerkosten). Dit is wel het moment om samenhangende plannen te maken voor de verschillende transities én de regionale accenten daarbinnen te maken. Kleine investeringen nu levert grote besparingen op in de toekomst. We denken hierbij aan opschalingsprogramma's van bijvoorbeeld de toepassing van biobased materialen, een programma voor de hergebruik van de materialen van de bijna 3.000 te slopen woningen in Zeeland, toepassing van klimaatadaptieve maatregelen, etc.

We vragen van het Rijk stimuleringsprogramma's en condities waarmee we kunnen werken naar de nationale vastgestelde circulaire doelen in 2030 en de klimaatdoelen.

6.2.2. De bestaande woningvoorraad

We blijven werken aan het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken. Door de toevoeging van nieuwe toekomstbestendige woningen creëren we een probleem doordat bepaalde typen woningen aan onderkant van de markt de aansluiting missen (zijn niet meer van deze tijd).

Het college van GS vindt het essentieel dat het Rijk participeert in een regionaal fonds (zie randvoorwaarde 5), waar rijk en regio samen beslissen op welke wijze gelden kunnen worden geïnvesteerd in de Zeeuwse bestaande woningvoorraad.

6.3. Creëren van benodigde gezamenlijke ambtelijke capaciteit

6.3.1. Vergroten ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten en provincie te vergroten. Een inventarisatie in de regio laat zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. We verwachten voor Zeeland tezamen een jaarlijks personeel tekort (in de periode 2022-2024) dat grosso modo neerkomt op ca 60 fte per jaar. Momenteel maken diverse gemeenten gebruik van de subsidieregeling voor flexibele inzet capaciteit voor de versnelling van woningbouw. Voortzetting van deze regeling helpt om de personele problemen bij met name gemeenten te verkleinen. Daarnaast zouden we graag zien dat de flexpool regeling wordt aangepast zodat deze ook meerjarig (projectmatig) is in te zetten en voor bredere doelen, zoals intergemeentelijke mobiliteitsbevordering van personeel of opleidingskosten. Daarmee ontstaat voorspelbaarheid, duidelijkheid en continuïteit waardoor de overheden personeel perspectief kunnen bieden en vasthouden (bijvoorbeeld het opzetten van traineeprogramma's)

We vragen van het Rijk om de flexpool regeling tot en met 2030 structureel in te richten en te verbreden.

6.4. Regels en procedures

In het algemeen zou het helpen om procedures te verkorten en eenvoudiger te maken, zodat helderheid ontstaat en risico's op uitstel of extra kosten worden voorkomen. Het gaat hierbij om de volgende elementen:

- Het helpt ons om met aanvullende regelgeving sturing op het toevoegen van betaalbare woningen mogelijk te maken. Gemeenten moeten in staat zijn om dit in ruimtelijke plannen en verordeningen te kunnen afdwingen. De provincies en het Rijk moeten in staat zijn om te kunnen ingrijpen als dit onvoldoende resultaat geeft.
- Ook zou het helpen als er helderheid ontstaat over schadeclaims en kostenverhaal bij sturing door de overheid op dit gebied. Mogelijk is bijvoorbeeld aanpassing van de grondpolitiek wenselijk waardoor grondeigenaren alleen een vergoeding krijgen voor de werkelijke waarde van hun grond.
- Industrieel (of conceptueel) bouwen biedt kansen en mogelijkheden om de bouwproductie te verhogen en de bouwkosten te verlagen. Wet en regelgeving is nog niet aangepast op deze manier van bouwproductie. Op gemeentelijk niveau hebben bouwers te maken met veel verschillende bouwregels. Het is dan ook nodig de regelgeving voor industrieel bouwen te uniformeren en te vereenvoudigen om daarmee de opschaling van deze wijze van produceren mogelijk te maken.
- Het onderzoeken op welke wijze de doorlooptijd van planologische procedures zijn te verkorten zonder daarbij afbreuk te doen aan de democratische rechten van de burgers. Veel vertraging wordt veroorzaakt door o.a. participatie- en besluitvormingsprocedures. Een veel gehoord knelpunt is ook de doorlooptijd bij de Raad van State.
- Voorkomen dat bestaande wet en regelgeving (geluid, stikstof, flora en fauna, water en bodem, BKB toets, etc.) woningbouw onnodig vertraagd of te duur maakt.
- Voorkomen dat door toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wenselijke woningbouw (betaalbaar, nultreden, transformatie) tegen wordt gehouden bij procedures. Het gaat hierbij om gevallen waarbij 'ladderruimte' wordt ingenomen door bestaande harde, vaak verouderde woningbouwplannen die niet of te langzaam worden ontwikkeld.
- Verkennen op welke wijze overige procedures en processen zouden kunnen worden vereenvoudigd of geüniformeerd.

We vragen het Rijk om het huidige juridisch instrumentarium en bijbehorende procedures aan te passen zodat versnelling van woningbouw en sturing op betaalbaarheid verbeterd wordt.

6.5. Passende financiële instrumenten

6.5.1. Regionaal woon- en transitiefonds

De woningbouwopgave van Zeeland kent vele uitdagingen, met name financiële.

Financiële steun is nodig voor:

- Het wegnemen van onrendabele toppen: Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. We zien dat de (publieke) onrendabele top vaak hoger wordt naar mate meer betaalbare woningen worden gerealiseerd en er sprake is van binnenstedelijke locaties met meervoudige problematiek.

- Transformatie van haven- en bedrijventerreinen: Er zijn diverse locaties in beeld bij met name steden om woningbouw te ontwikkelen op bedrijventerreinen/binnenhaventerreinen die moeilijk van de grond komen, maar qua locatie en potentie een grote meerwaarde zouden hebben. Knelpunten hebben vooral te maken met milieunormen, bedrijfsverplaatsingen en (bodem)saneringskosten.
- Aanpak van de bestaande woningvoorraad: Voor Zeeland geldt dat de bestaande woningvoorraad het grootste probleem is op de woningmarkt. We zien grote uitdagingen bij het toekomstbestendig maken van met name de particuliere woningvoorraad door de demografische en klimaatuitdagingen die op ons afkomen. In naoorlogse wijken zien we daarbij ook andere problemen die te maken hebben met leefbaarheid. Deze wijken zijn te klein om indruk te maken op nationale schaal

We waarderen de inzet van het rijk via de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Helaas werken deze subsidieregelingen onvoldoende in Zeeland. De criteria van onder andere de minimale projectomvang en de leefbaarheidsproblematiek sluiten niet aan bij de Zeeuwse schaal. Daarnaast worden de procedures en voorwaarden van de verschillende regelingen als complex en zeer arbeidsintensief ervaren. Door het gebrek aan ambtelijke capaciteit (zie 6.3) en gebrek aan perspectief op resultaat is de animo om aan dergelijke landelijke regelingen tijd, geld en energie te besteden, laag. Vanuit de provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten, corporaties en bouwers is behoefte aan continuïteit (het creëren van een stabiele bouwstroom) en de zekerheid van een constante geld/subsidiestroom. De langdurige, complexe, integrale ruimtelijke opgaven vragen om regionale fondsvorming met substantiële ondersteuning van de rijksoverheid. Pas dan ontstaat het benodigde vertrouwen en de vereiste duidelijkheid die essentieel zijn om de bouwproductie langdurig te versnellen.

Het college van GS vindt het essentieel dat er samen met het Rijk een regionaal woon- en transitiefonds opgericht wordt. Hierbij beslissen regio en Rijk samen op welke wijze gelden kunnen worden geïnvesteerd in de Zeeuwse woonopgaven.

6.5.2. Exploitatie Flexwoningen

Het is in de praktijk lastig om de exploitatie van flexwoningen financieel rond te krijgen. Dit komt door de relatief korte periode waarover kosten voor die woningen dienen te worden terugverdiend, de terugkerende kosten bij verplaatsing (denk aan infrastructurele ontsluiting, nutsvoorzieningen, transport v/d flexwoningen, aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte) en/of de prijs van de grond.

We vragen van het Rijk een financiële bijdrage voor een garantieregeling voor verplaatsbare woningen.

7. Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we

belemmeringen oplossen en besluiten nemen interventieladder om bij te sturen als de voortgang stukt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.
- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De **minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de

versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de

woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 7.1 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

- 7.2 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

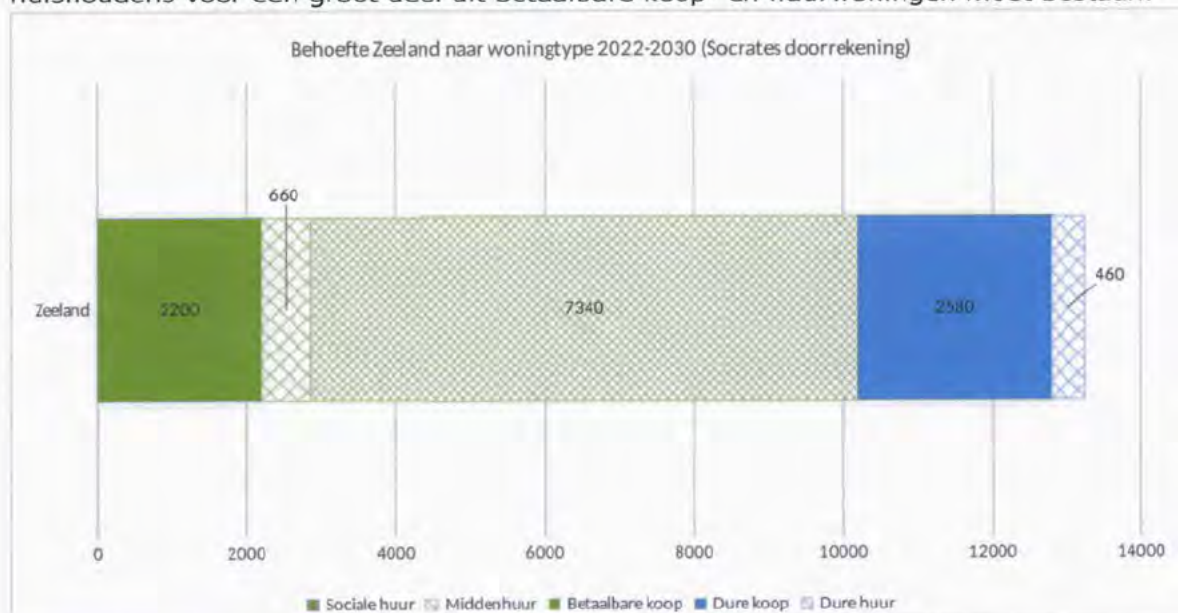
p.m.

Totstandkoming definitief bod

Bij de totstandkoming van het definitieve bod zijn op verschillende momenten gemeenten, marktpartijen en Zeeuwse corporaties betrokken.

Gezamenlijk is veel inspanning geleverd om de juiste *aanbodgegevens* boven tafel te krijgen met de vraag: hoeveel woningen kunnen er volgens woningbouwplannen of anderszins worden bijgebouwd tot en met 2030? Op basis van een inventarisatie van de bestaande plancapaciteit door gemeenten is een verbeterd inzicht ontstaan in de omvang en betaalbaarheid van de woningen die gepland zijn. Ook is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat gemiddeld jaarlijks toegevoegd worden aan de woningvoorraad zonder dat hier een woningbouwplan aan ten grondslag ligt.

Naast aanbod is ook op een rij gezet wat de *behoefte* is in Zeeland aan woningen en typen woningen. Hierbij staat de nieuwe Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 centraal. Leidend is de prognose gebaseerd op ambitieuze aannames die terugrijpen op de meest recente jaren, toen veel binnenlandse en buitenlandse immigranten Zeeland wisten te vinden. Hierdoor is onze eigen prognose (13.320) qua huishoudengroei tot en met 2030, optimistischer dan de behoefte die de minister had voorzien voor Zeeland (7.100). De prognose is in opdracht van de Provincie Zeeland doorgerekend door bureau ABF Research met het zogenaamde Socrates model. Hieruit blijkt dat ook in Zeeland de uitbreidingsbehoefte van de bestaande en nieuwe huishoudens voor een groot deel uit betaalbare koop- en huurwoningen moet bestaan.



We onderschrijven dan ook het doel om bij de nieuw te bouwen woningen te sturen op betaalbaarheid. Belangrijk hierbij is ook om te signaleren dat volgens deze behoefte-raming slechts 17% van de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen hoeft te bestaan.

Om de behoefte en ambitie van het aantal flexwonen in beeld te brengen heeft de werkgroep Flexwonen van de Zeeuwse woonagenda een behoefteonderzoek laten doen naar flexwonen, specifiek spoedzoekers, starters en statushouders. Op basis van alle vraag en aanbodgegevens hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met gemeenten, corporaties en marktpartijen. Tijdens deze gesprekken is het realiteitsgehalte van de nieuwbouwplannen besproken, en onder welke voorwaarden het realistisch is.

Resultaat

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen er gewenst zijn in de komende jaren tot en met 2030, hoeveel plannen hiervoor beschikbaar zijn en hoe het zit met de betaalbaarheid van de plannen.

Aantallen Provincie Zeeland										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	de Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	1.540	22.210	18.940	1.370	700	90	290	1.520	7.600	150
2023	1.690			1.310	790	100	330			
2024	1.770			1.240	840	110	350			
2025	1.820			1.170	870	110	360			
2026	1.850			760	880	120	370			
2027	1.880			410	900	120	380			
2028	1.910			270	920	120	380			
2029	2.000			210	970	130	410			
2030	2.050			140	1.010	130	420			
Totaal	16.500			22.210	18.940	6.870	7.870			

De ambitie is om in Zeeland bruto 16.500 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit is bepaald op basis van de woningbehoefte uit onze ambitieuze prognose en een extra toevoeging om de geplande sloop (3.270) te compenseren. Per jaar betekent dit dat er gemiddeld meer dan 1.800 woningen per jaar moeten worden gebouwd in plaats van het gemiddelde van 1.300 in de afgelopen jaren. Om de bouw op te kunnen schalen is tijd nodig in de bouwsector, vandaar dat de beoogde aantallen in de loop van de jaren oplopen.

De beschikbare plancapaciteit is opgebouwd uit een aantal bronnen. Uit onderstaande tabel is te zien dat er voor meer dan 22.000 woningen aan plannencapaciteit/bouwmogelijkheden in beeld is gebracht in Zeeland. Dit is 135% van de ambitie die we als provincie hebben om te bouwen in de komende jaren.

Bron	Aantal
Inventarisatie gemeenten en corporaties	17.880
Toevoegingen anderszins	2.030
Flexwonen	800
Extra verkoop en nieuwbouw sociale huurwoningen	1.500
Totaal (afgerond)	22.210

Het aantal woningen dat door gemeenten is geïnventariseerd komt uit het planmonitoringssysteem dat in Zeeland wordt gebruikt, de *Planmonitor Wonen*. Hierin zijn alle harde- en zachte plannen benoemd met allerlei kwalitatieve kenmerken. Hierbij zijn ook aantallen opgevoerd die nog niet gekoppeld zijn aan concrete locaties maar waarvan wel verwacht wordt dat deze in de komende jaren in procedure zullen worden gebracht. Woningcorporaties hebben gegevens aangeleverd ter aanvulling van de inventarisatie door gemeenten, hierdoor is een compleet beeld ontstaan over de omvang en aard van de sociale huursector en in mindere mate de middenhuurwoningen. Uit de inventarisatie is ook de harde plancapaciteit gedestilleerd: het gaat hier om 6.870 in totaal. Het betekent dat er voor de komende jaren nog voldoende harde plancapaciteit is om de ambitie waar te maken, maar dat de komende jaren ook benut moeten worden om dit verder op te voeren richting 2030.

De 'toevoegingen anderszins' betreffen toevoegingen aan de woningvoorraad door splitsing, samenvoeging en functieverandering. Het gaat enerzijds om het saldo van alle veranderingen die plaatsvinden in het bestaand vastgoed zonder dat er een plan aan ten grondslag ligt, bijvoorbeeld als een winkel verbouwd wordt tot woning. Het gaat ook om nieuwbouw van bijvoorbeeld losse woningen die in een bebouwingslint gebouwd worden die bestemmingsplanmatig of via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Ook transformatie van kantoren met een kruimelgevallenvergunning vallen hier onder. De verwachting is dat de stijgende trend die waarneembaar is bij dergelijke toevoegingen door zal trekken. Van de 2.030 woningen wordt verondersteld dat driekwart in de categorie betaalbaar zal vallen door koop en huur.

Het aantal *flexwoningen* dat tot en met 2030 zal worden gebouwd wordt vooralsnog geschat op afgerond 800. Hierbij baseren we ons op het zgn. midden scenario dat Stec Groep heeft berekend.

Extra woningaanbod kan ook worden gecreëerd door het aanbod van de Zeeuwse woningcorporaties om tot en met 2030 1.500 extra woningen te verkopen en het aanbod sociale huurwoningen te compenseren met nieuwbouw. Per saldo betekent dit dat de voorraad sociale huurwoningen gelijk blijft maar wel kwalitatief wordt verbeterd, en het betekent dat er 1.500 betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

De *woningcorporaties* zullen ongeveer 7.750 woningen bouwen, waarvan het merendeel huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Hier zit ook het aantal van 1.500 woningen in dat aangeboden is extra te bouwen ter compensatie van extra verkoop van 1.500 bestaande sociale huurwoningen. Ook zit hier een deel van de ambitie van flexwonen is: verondersteld kan worden dat tweederde van de flexwoningen door woningcorporaties kunnen worden ontwikkeld. Het is ook goed om te melden dat veel nieuwbouw door de corporatie vervanging betreft van te slopen woningen. Het aantal middenhuurwoningen dat door woningcorporaties zullen worden gebouwd is nog beperkt. Dit komt omdat pas kort duidelijkheid is ontstaan over de mogelijkheden om dit te ontwikkelen. De verwachting is dat het aantal van 150 in de praktijk hoger zal uitpakken.

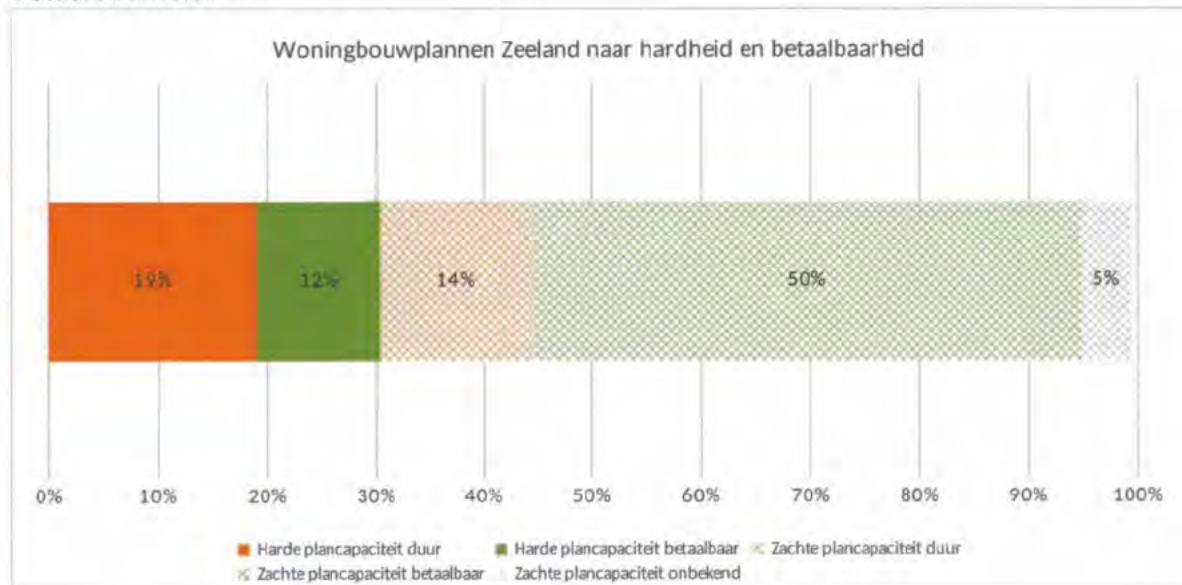
Het streven is om alle nieuw toe te voegen woningen tweederde *betaalbaar* te laten zijn. Op basis van de huidige inventarisatie komen we op een percentage van 62%. Dit is als volgt opgebouwd:

Type betaalbare woning	Aantal
Sociale huurwoningen (Inventarisatie gemeenten en corporaties)	5.570
Middenhuurwoningen (Inventarisatie gemeenten en corporaties)	1.030
Betaalbare koopwoningen tot de NHG grens (Inventarisatie gemeenten)	3.300
Flexwoningen	800
Nieuwbouw sociale huurwoningen ter compensatie van extra verkoop	1.500
Betaalbaar deel van Toevoegingen anderszins	1.520
Totaal betaalbare woningen	13.720

Uit de inventarisatie door gemeenten en corporaties blijkt dat er op basis van de planvoorraad 5.570 sociale huurwoningen in Zeeland kunnen worden gebouwd en 1.030 middenhuurwoningen.

Opgeteld met de toevoeging aan flexwoningen, de bouw van 1.500 extra sociale huurwoningen ter compensatie van extra verkoop van sociale huurwoningen en het verwachte betaalbare deel van de 'toevoegingen anderszins', is het totaal aantal geplande betaalbare woningen 13.720. Als percentage van het totaal aantal geplande woningen (22.210) komen we op een

aandeel van 62%. Uit de inventarisatie komt verder dat het aantal dure huur- en koopwoningen 7.330 (33%) is, en 1.155 (5%) nog onbekend. 'Onbekend' betekent dat er op dit moment geen inschatting is te maken of de beoogde woningen betaalbaar dan wel duur zullen zijn. Van de dure koop- en huurwoningen zijn 4.210 woningen planologisch hard, dit maakt 19% uit van het totale aanbod. Onderstaand figuur geeft de relatieve omvang van de Zeeuwse woningbouwplannen qua planologische hardheid en betaalbaarheid.



Reality check

In *kwantitatief* opzicht is het door het Rijk gevraagde aantal van 7.100 woningen hoe dan ook haalbaar gezien de gestegen behoefte op de Zeeuwse woningmarkt en de aantallen woningen die er de afgelopen jaren gemiddeld zijn gebouwd. Onze ambitie is om 16.500 woningen te bouwen, om de groeiende migratie richting Zeeland op te vangen en te stimuleren. Er is voldoende plancapaciteit in beeld om dit te realiseren, namelijk 22.210. Wel zullen er de komende jaren veel zachte plannen planologisch gehard moeten worden. Qua bouwvolume, waarmee de hoeveelheid woningen die door aannemers gebouwd kan worden wordt bedoeld, is aangegeven dat het aantal van 16.500 als reëel gezien wordt.

Qua *betaalbaarheid* van de woningbouwplannen is in de vorige paragraaf duidelijk geworden dat 62% als betaalbaar wordt aangemerkt, 33% als dure koop of huur en 5% nog onbekend. De sturingsruimte in planologisch opzicht is groot: 19% is al hard en duur, de rest is hard en betaalbaar of nog zacht en onbekend. Een deel van de zachte plannen zal niet makkelijk naar het betaalbare segment verschoven kunnen worden door onderliggende anterieure of andere overeenkomsten. De verwachting is dat er nog voldoende sturingsruimte overblijft om richting de tweede betaalbaarder te koersen, er is namelijk 14% (zachte dure capaciteit) en 5% (onbekend) beschikbaar om te groeien van 62% naar 66%. Dit kan wel zorgen voor lagere opbrengsten van de grond die vaak niet ingecalculereerd zijn, en dus verliezen op de grondexploitatie. Voor bouwers is het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen projecten geen belemmering mits de grondprijzen hierop zijn afgestemd. Ook woningcorporaties geven aan dat voldoende locaties tegen reële prijzen randvoorwaardelijk zijn om hun voorraad te kunnen vergroten.

Om op te schalen qua personeel en bouwmaterieel is het essentieel dat er zicht is op een continue hoge bouwstroom. Dit vraagt om het creëren van vertrouwen, financiële zekerheid en verlagen van risico's. Alle betrokken partijen zullen zich hier extra voor moeten inspannen. Aan verschillende randvoorwaarden moet worden voldoen om dit realiteit te maken.

Bijlage 2: Woningbouwopgave en Plancapaciteit naar betaalbaarheid per gemeente

Ambitie per gemeente, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit. Plancapaciteit is uitgesplitst naar planologische hardheid en betaalbaarheid.

	Ambitie: Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Netto plancapaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door woningcor- poraties
				Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Borsele	510	1015	930	280	25	255	560	285
Goes	2735	3170	2525	1015	513	428	1955	1040
Hulst	825	990	685	385	90	205	680	390
Kapelle	700	830	800	260	48	308	615	270
Middelburg	2280	3260	2845	1550	123	143	1815	1570
Noord-Beveland	520	655	495	50	25	140	215	55
Reimerswaal	1035	975	840	325	83	218	625	335
Schouwen- Duiveland	1120	1280	1095	390	128	263	780	400
Sluis	270	935	715	185	138	138	460	185
Terneuzen	1820	2205	1840	675	248	698	1620	690
Tholen	1640	1617	1514	495	30	378	903	525
Veere	455	910	830	295	18	513	825	300
Vlissingen	2610	3110	2545	845	320	480	1645	870
Totaal	16520	20952	17659	6750	1785	4163	12698	6915
		100%		39%	11%	25%	76%	42%

Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- A. Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
 - Procesgeld woondeals
 - Woningbouwimpuls
 - Regeling flexpools
 - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Volkshuisvestingsfonds
 - Transformatie faciliteit
 - Tijdelijke huisvesting
 - Verpleegzorgplekken
- B. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
 - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
 - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
 - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
 - Landelijke versnellingsstafels
- C. Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- D. BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie ondersteunt door:

A. Regeling Herinvulling Leegstaande Panden voor wonen (HELP)

De subsidieregeling HELP heeft als doel leegstaande panden te doen hergebruiken voor wonen. Subsidie wordt verstrekt voor

- het herbestemmen of transformeren van beeldbepalende gebouwen of beeldverstorende verpauperde gebouwen naar een woonfunctie;
- het slopen van beeldverstorende verpauperde gebouwen die niet meer zinvol kunnen worden herbested of getransformeerd, gevolgd door herontwikkeling van de vrijgekomen ruimte gericht op wonen.
- 2023 € 2.000.000
- 2024 € 1.000.000

B. Woonfonds gebiedsgerichte aanpak

De subsidieregeling Gebiedsgerichte aanpak heeft als doel ondersteuning te geven aan een integrale gebiedsgerichte aanpak ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit door renovatie, herstructurering en transformatie van gebieden en/of vastgoed, samen met herinrichting van de openbare ruimte.

2023 € 1.500.000

2024 € 1.500.000

C. Provinciale Impuls Wonen (PIW)

De PIW heeft als doel de bestaande woningvoorraad te verbeteren door:

- het slopen van ongewenste particuliere woningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen;
- het samenvoegen van twee of meer woningen waaronder ten minste één ongewenste particuliere woning;
- het slopen van ongewenste particuliere woningen en het terugbouwen van evenveel woningen;
- het toekomstbestendig maken van minimaal drie aaneengesloten ongewenste particuliere woningen waarbij de minimale investering € 40.000 per woning bedraagt.

2023 € 1.091.010

2024 € 551.010

2025 en verder € 1.051.010 per jaar.

D. Flexpoolregeling

Het doel van de regeling is het bevorderen van de snelheid in de voorfase van de woningbouw door middel van het bieden van ondersteuning en expertise. Deze bestaat gedeeltelijk uit een subsidieregeling voor inhuur van capaciteit door gemeenten. Daarbij gaat het om de volgende processen:

- a. de vergunningverlening voor woningbouwprojecten;
- b. de totstandkoming van lokale of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen;
- c. het voorbereiden van een woningbouwproject of herstructureringsproject;
- d. het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen; of
- e. het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Naast deze regeling voor planondersteuning is het de bedoeling om een deel van de middelen in te zetten voor een meer duurzame beschikbaarheid van expertise, zoals een deskundigenpool of een traineeprogramma.

2023 – 2024 € 847.285

E. Rentekortingsregeling Warmtefonds

Het Warmtefonds past een rentekorting van 1,0% op het landelijk geldend tarief toe op de Energiebespaarlening voor woningeigenaren en VVE's in Provincie Zeeland.

2021 – 2023 € 700.000

F. Cofinanciering aanvragen rijksregelingen

Vooruitlopend op aanvragen van gemeenten voor de volgende openstellingen van rijksregelingen voor versnelling, zoals de Woningbouwimpuls of het Volkshuisvestingsfonds heeft de provincie en reservering gemaakt voor cofinanciering van de aanvragen voor € 200.000 per Zeeuwse gemeente, tot een totaal van € 2.600.000.

Bijlage 4: Verhouding van het percentage sociale huurwoningen in de bestaande voorraad en de plancapaciteit.

	% corporatie huurwoningen onder liberalisatiegrens binnen bestaande woningvoorraad	Percentage huurwoningen onder liberalisatiegrens in plancapaciteit incl. Flexwoningen (BRUTO)	Verskil tussen bestaand % sociale huur en het % sociale huur in plancapaciteit
Borsele	19%	28%	8%
Goes	28%	32%	4%
Hulst	18%	39%	20%
Kapelle	14%	31%	17%
Middelburg	26%	48%	22%
Noord-Beveland	14%	8%	-6%
Reimerswaal	22%	33%	11%
Schouwen-Duiveland	23%	31%	8%
Sluis	17%	20%	2%
Terneuzen	19%	31%	12%
Tholen	22%	31%	10%
Veere	10%	33%	23%
Vlissingen	29%	27%	-2%
Zeeland	22%	30%	9%

Bijlage 5: Nultredenwoningen en geclusterde woningen in plancapaciteit

Gemeente	Aantal nultredenwoningen	Aantal geclusterde woningen
Borsele	394	p.m.
Goes	603	p.m.
Hulst	658	p.m.
Kapelle	464	p.m.
Middelburg	868	p.m.
Noord-Beveland	363	p.m.
Reimerswaal	296	p.m.
Schouwen-Duiveland	319	p.m.
Sluis	342	p.m.
Terneuzen	703	p.m.
Tholen	270	p.m.
Veere	262	p.m.
Vlissingen	1244	p.m.
Zeeland	6.786	0

Bijlage 6: Gevraagde nultredenwoningen en geclusterde woningen op basis van Fortuna doorrekening van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022

	Nultredenwoning	Geclusterde ouderenwoning	Totaal
Borsele	20	10	30
Goes	510	200	710
Hulst	120	-20	100
Kapelle	180	40	230
Middelburg	240	260	490
Noord-Beveland	80	10	90
Reimerswaal	140	0	140
Schouwen-Duiveland	320	20	340
Sluis	40	10	50
Terneuzen	520	110	630
Tholen	470	70	540
Veere	70	30	100
Vlissingen	460	250	710
Totaal	3170	990	4160

Bijlage 7: Lijst met planologisch harde en/of openbare woningbouwprojecten in Zeeland (Planmonitorwonen.nl)

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Heinkenszand, Platepolder, 2e fase	Borsele	De Bevelanden	194
Heinkenszand, Platepolder fase 1	Borsele	De Bevelanden	94
's-Heerenhoek, De Blikken II 2e fase	Borsele	De Bevelanden	37
's-Heerenhoek, gedeelte voormalig AMAC-terrein	Borsele	De Bevelanden	36
Ovezande, Plataanweg Noord-West	Borsele	De Bevelanden	35
Nieuwdorp, Lancaster	Borsele	De Bevelanden	26
Lewedorp, West-Kraaijerpolder	Borsele	De Bevelanden	20
's-Gravenpolder Schuitweg	Borsele	De Bevelanden	20
Transformatie, Herstructurering, ruimte-voor-ruimte onvoorzien gemeente Borsele	Borsele	De Bevelanden	20
's-Gravenpolder Jasmijnstraat 1-11	Borsele	De Bevelanden	16
Ovezande, Nieuwstraat	Borsele	De Bevelanden	14
Borssele, Stadshoek	Borsele	De Bevelanden	13
's-Gravenpolder Oostgaarde	Borsele	De Bevelanden	12
's-Heerenhoek, Burg van Horsighstraat 21-35, 38-43, 49-55	Borsele	De Bevelanden	12
's-Gravenpolder Schoolstraat	Borsele	De Bevelanden	10
's-Gravenpolder, Laurierstraat	Borsele	De Bevelanden	10
Borssele, Borszeestraat	Borsele	De Bevelanden	8
Borssele Diepeneestraat 4-22	Borsele	De Bevelanden	8
Heinkenszand Kerklaan 16-26	Borsele	De Bevelanden	7
Oudelande, Vanderbijlparkstraat	Borsele	De Bevelanden	7
's-Heer Abtskerke, Disselweg 1-11	Borsele	De Bevelanden	6
's-Heerenhoek, Burg Timansweg, Oude smidse	Borsele	De Bevelanden	6
's-Heerenhoek, 's-Heerenbosch	Borsele	De Bevelanden	5
Driewegen, Smitsweg	Borsele	De Bevelanden	5
Borssele Kalootstraat 1-11	Borsele	De Bevelanden	5
Lewedorp Korenweg 10-16	Borsele	De Bevelanden	4
Heinkenszand Van Citterstraat 2-12	Borsele	De Bevelanden	4
Ovezande Bloemenstraat 15-21	Borsele	De Bevelanden	4
Heinkenszand, Noordzak III (woonwerkkavels)	Borsele	De Bevelanden	4
Borssele, Wolphaartsweg	Borsele	De Bevelanden	3
Lewedorp Burg, Lewestraat 27-31	Borsele	De Bevelanden	3
Hoedekenskerke, De Honte 1 en 2	Borsele	De Bevelanden	2
Kwadendamme, Oud Vreeland II	Borsele	De Bevelanden	2
's-Heer Abtskerke, Colenshoek II	Borsele	De Bevelanden	1
's-Heerenhoek, Marktstraat 3	Borsele	De Bevelanden	1
Oudelande, Doelstraat	Borsele	De Bevelanden	0
Goes Goese Schans (diverse deelgebieden)	Goes	De Bevelanden	218
Aria - uitwerking	Goes	De Bevelanden	186
Herstructurering Verzetsheldenbuurt	Goes	De Bevelanden	111
Residence Gasthuis	Goes	De Bevelanden	86
Buiten de Veste	Goes	De Bevelanden	75
De Bussef	Goes	De Bevelanden	41
Schuttershof en De Villa	Goes	De Bevelanden	32
Hendriks plaza	Goes	De Bevelanden	30
Voorstad (vml Citroën garage)	Goes	De Bevelanden	22
Oostwal (vml bibliotheek)	Goes	De Bevelanden	20
Wilgenstraat (vml kantoor)	Goes	De Bevelanden	20
Meestoof	Goes	De Bevelanden	17
Joachimikade	Goes	De Bevelanden	14
Wolphaartsdijk Oost	Goes	De Bevelanden	14
Groenedaal	Goes	De Bevelanden	14
Zorgvliet	Goes	De Bevelanden	13
Hof den Berg	Goes	De Bevelanden	12
Tiendendreef	Goes	De Bevelanden	11
Woon-werkzone	Goes	De Bevelanden	10
Mannee	Goes	De Bevelanden	9
Zonnebloemstraat (vml kantoor)	Goes	De Bevelanden	8
Van Dusseldorp	Goes	De Bevelanden	8
Aria	Goes	De Bevelanden	7
Torenring	Goes	De Bevelanden	7
Jacobahof	Goes	De Bevelanden	5
Arendskwartier (vml Poelwijck)	Goes	De Bevelanden	4
Voormalige Herberg	Goes	De Bevelanden	2
Landweg	Goes	De Bevelanden	2
Ravelijn de Groene Jager	Goes	De Bevelanden	2
Proefstation	Goes	De Bevelanden	2
Landhuiskavel	Goes	De Bevelanden	1

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Perkpolder - Waterzande	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	450
Groote Kreek 2 (eerste fase)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	92
Hulst Absdaalseweg (De Statie)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	60
Hulst Bierkaai deelgebied 8	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	56
Hulst - Bierkaai deelgebied 4	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	45
Kloosterzande - Hof te Zandeplein	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	44
Hulst - achter Steensedijk	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	18
Heikant - Weverij	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	14
Sint Jansteen - Rijksplein Wilhelminastraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	12
Kloosterzande Zoutedijk II	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	12
Vogelwaarde - Elzenstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	10
Sint Jansteen - Geslechtendijk	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	9
Hulst - Broederhuis Lange Bellingstraat/Korenmarkt	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	8
Lamswaarde - Waaike van Babs	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	8
Sint Jansteen - Henri Dunantstraat 14 tm 28	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	6
Sint Jansteen - Kastanjelaan	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	5
Heikant - Wildelandsstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Nieuw-Namen - Nobelplein	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Clinge - Klinkerstraat/Prins Bernhardstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Lamswaarde - Dreef (sloop)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	4
Kloosterzande - de Singel	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	3
Sint Jansteen - Esdoorn - Pr. Hendrikstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	3
Vogelwaarde - Kerkhofpad 2-10	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	3
Graauw - Irenestraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Heikant - Zandrug	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Heikant - Weverij	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Nieuw-Namen - Hulsterloostraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Heikant - Vlasstraat 18	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Koninginnestraat 11	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	2
Hulst - Hulster Nieuwlandweg 15	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Kapellebrug - Gentsevaart 35	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Vogelwaarde - Meulenpad 14	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Lamswaarde Achterstraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Zandstraat tussen 32a en 32b	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Steenstraat 25	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Poorterslaan 2a	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Vogelwaarde - Bossestraat 139-147	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Graauw Begoniastraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Heikant Julianastraat 107A	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Kapellebrug - Gentsevaart 38a	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Graauw Duivenhoeksestraat	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Heikant - Heuvelstraat 1	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Hulst - Dullaertstraat 43 (dierenarts)	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Clinge Vermeerplein	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Nieuw Namen -Hulsterloostraat 31	Hulst	Zeeuws Vlaanderen	1
Kapelle Zuidhoek fase 3	Kapelle	De Bevelanden	121
Zuidhoek 4	Kapelle	De Bevelanden	120
Kapelle Veilingmeester	Kapelle	De Bevelanden	16
Boomweidelaan	Kapelle	De Bevelanden	16
Hoofdstraat Aldi Biezeling	Kapelle	De Bevelanden	14
Bierweg huur herstructurering	Kapelle	De Bevelanden	12
Fruitschuur	Kapelle	De Bevelanden	10
Vroonlandseweg	Kapelle	De Bevelanden	1

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Middelburg Mortiere	Middelburg	Walcheren	434
Middelburg Essenvelt	Middelburg	Walcheren	400
Middelburg Sint Laurens fase 2 en verder	Middelburg	Walcheren	204
Middelburg Veersepoort fase 5	Middelburg	Walcheren	109
Middelburg Rittenburg fase 3	Middelburg	Walcheren	91
Middelburg Churchillaan	Middelburg	Walcheren	80
Braakmanstraat	Middelburg	Walcheren	50
Middelburg Het Zwin	Middelburg	Walcheren	50
Middelburg Sint Laurens fase 1	Middelburg	Walcheren	48
Armemuiden Hazenburg	Middelburg	Walcheren	46
Middelburg Zuidsingel	Middelburg	Walcheren	46
Armemuiden De Mortiere	Middelburg	Walcheren	38
Middelburg Sportlaan	Middelburg	Walcheren	32
Middelburg Achter de Houttuinen	Middelburg	Walcheren	28
Middelburg Kousteensedijk	Middelburg	Walcheren	25
Middelburg Veerseweg	Middelburg	Walcheren	23
Middelburg Morgenster	Middelburg	Walcheren	20
Middelburg Koudekerkseweg 135	Middelburg	Walcheren	18
Middelburg Koudekerkseweg 14	Middelburg	Walcheren	5
Nw- en St joosland Quarleshavenstraat	Middelburg	Walcheren	2
Middelburg Walcherseweg	Middelburg	Walcheren	2
havengebied kats	Noord-Beveland	De Bevelanden	80
Wissenkerke Sportvelden	Noord-Beveland	De Bevelanden	25
Akkerrand uitbreiding 2	Noord-Beveland	De Bevelanden	24
Kortgene Beurtschipperstraat	Noord-Beveland	De Bevelanden	22
Kamperland, Nieuwstraat beveland wonen	Noord-Beveland	De Bevelanden	18
Kortgene, Botterlaan	Noord-Beveland	De Bevelanden	18
Wissenkerke Akkerrand	Noord-Beveland	De Bevelanden	9
Kamperland, havenweg, jachthaven	Noord-Beveland	De Bevelanden	8
Kamperland Campervelden	Noord-Beveland	De Bevelanden	8
Kamperland Havenkanaal	Noord-Beveland	De Bevelanden	8
Colijnsplaat, Havelaarstraat	Noord-Beveland	De Bevelanden	7
Kortgene Stadspolder	Noord-Beveland	De Bevelanden	5
Colijnsplaat (<5 woningen, Beatrix/Rozen/Oost-Kerk)	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kortgene (<5 woningen, Julianastraat & Torendijk)	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kamperland CZAV terrein	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kats Kreekpadd	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
colijnsplaat kruisstraat	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kamperland, Molenpad (bedrijfswoningen)	Noord-Beveland	De Bevelanden	4
Kamperland Kogelhoflaan	Noord-Beveland	De Bevelanden	3
Havenkanaal, Uithaven, kamperland	Noord-Beveland	De Bevelanden	0
Kortgene Westdijk	Noord-Beveland	De Bevelanden	0
Krabbendijkse Rozeboom fase 4	Reimerswaal	De Bevelanden	28
Krabbendijkse Kelders	Reimerswaal	De Bevelanden	25
Rilland Beveland Wonen Steenvliet, Dultstraat en Swaanhilstraat	Reimerswaal	De Bevelanden	24
Yerseke, Dreef	Reimerswaal	De Bevelanden	14
Yerseke Steehof III	Reimerswaal	De Bevelanden	9
Bathsewegkerk	Reimerswaal	De Bevelanden	9
Rilland Beveland Wonen Swaanhilstraat	Reimerswaal	De Bevelanden	8
Kruiningen Kruse Veer	Reimerswaal	De Bevelanden	6
Kruiningen, Hoofdstraat 40 en 42	Reimerswaal	De Bevelanden	2
Krabbendijkse Locatie Minnaard	Reimerswaal	De Bevelanden	2
Yerseke Steehof-Stoofstraat	Reimerswaal	De Bevelanden	2
Kruiningen, Zandweg 2B	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Hansweert Tramper II	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Yerseke, Breedsendijk 1	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Kruiningen, Zandweg 1E	Reimerswaal	De Bevelanden	1
Waarde, Kerkweg 5	Reimerswaal	De Bevelanden	1

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Zierikzee Noorderpolder De Velden fase 3b / zacht	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	203
Zierikzee Noorderpolder, De Velden / bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	71
Zierikzee Noorderpolder, De Lanen	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	55
Wonen aan de kust, individuele particuliere kavels	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	33
Zierikzee MFC	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	17
Bruinisse Kop Nieuwstraat	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	13
Dorpswonen, individuele particuliere kavels	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	11
Noordgouwe Brouwerijstraat	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	11
Bruinisse Nieuwstraat	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	7
Renesse Laone	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	6
Nieuwerkerk Woon-werk kavels	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	6
Azaleaweg - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	5
Zierikzee Poortambacht 11	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	5
Burgh-Haamstede Noordhoek	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	4
Oosterland Oostkenschil	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	3
Bruinisse Dorpsweg - Molenweg	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	2
Bramenlaan 4 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Rooiedal 34 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Torenweg 14 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Torenweg 35 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
J.J. Boeljesweg 15 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Scharendijke Grevelingenlaan 4	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Wethouder van Klinkenstraat 2 / Kerkring 53	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Rust en Werk 2 - bouwtitel	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Nieuwerkerk d'heule 2e fase	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Korte Groendal 6	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Nieuwstad 3	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Sint Domusstraat 5d	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Minderbroederstraat 50-52	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Sint Joostmeet 13	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Kerkwerve Vuufgemeten	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	1
Havengebied	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	100
Gebiedsontwikkeling Oostburg	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	100
Plan West (Woongoed ZVL)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	65
Erasmusweg (ong.)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	55
Groenevelt Fase 2	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	36
Papaverstr/Seringenstr/Van Zuijestr.	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	28
St. Annastraat 10 (vm RABO)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	26
Residentie Kaaischans	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	24
Grote Kade 15	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	20
Oude Kerkstraat 20 (RK Kerk)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	17
Draaibrug 56	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	15
Eedeweg 15	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	15
Groote Jonkvrouw (1, 2, 3)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	12
Mercuriusstraat 11-13	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	10
Walplein (1)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	10
Tienhonderdpolder Landgoed Maison	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	9
Kloosterstraat (Fase 1)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Mariastraat (Van Iwaarden)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Mgr. De Backerstraat (Fase 1)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Kloosterstraat (Fase 2)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Groote Jonkvrouw (4)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	8
Cadzandseweg (Buize)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Jhr. De Brauwstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Nieuwstraat 18 t/m 30 (even)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Peurssensstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	6
Eenhoornplantsoen 1	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	5
Grote Beer (Fase 2)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	5
Kon. Julianastraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Zuidstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Stuerboutstraat 104-107	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Kamerikstraat 2-8	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Mgr. De Backerstraat (Fase 2)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	4
Boelaertstraat	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	3
Tienhonderdsemiddenweg	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	3
Groenevelt	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Walenstraat 34	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Zuiderbrugweg 11-17	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Nieuwstraat 46	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Cadzandseweg 55/55A	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	2
Zwaanstraat 13	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Markt 8	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Grote Beer (vm BB Bunker)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Dorpsstraat 37	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Nieuwstraat (achter 48)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Marktlein 10-11	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Scheidingstraat 5	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Spindlerpad	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Langeweg 10 (De Uitkomst)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Liniedijk 4	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Walenstraat 26	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Zuidzandseweg	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Sint Sebastiaanstraat 14	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Markt 10 (vm Schrijver)	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Pastoor Muijsenbergstraat 93	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Molenberg 3	Sluis	Zeeuws Vlaanderen	1
Terneuzen Othene Oost	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	545
Terneuzen Pattistpark	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	192
Terneuzen Beurtvaartkade	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	104
Koewacht Emmabaan	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	68
Terneuzen Anna Bijnsstraat	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	66
Terneuzen Schoolweg 8 en Vlooswijkstraat 50	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	46
Axel Passage	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	42
Terneuzen Othene Zuid	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	40
Terneuzen Muller, Scheldekade 1e fase	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	37
Axel Componistenbuurt	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	36
Terneuzen Bellamyhof Alvarezlaan/Bellamystraat (kerkenlocatie)	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	34
Terneuzen Kop vd Noordstraat Noord Vlooswijkstraat	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	30
Axel Buitenweg 2e fase	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	30
Sas van Gent Wilhelminalaan/Zuidstraat AH locatie	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	30
Terneuzen Kop van de Noordstraat Zuid De Kampanje	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	26
Terneuzen Oostelijk Bolwerk 11	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	25
Zaamslag Plein locatie garage De Putter	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	23
Sluiskil Baljuwlaan / Nieuwe Kerkstraat	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	15
Sas van Gent Witte Wijk	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	14
Sas van Gent Paul Krugersdreef	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	13
Axel Oranjebuurt Marijkestraat 2 t/m 26	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	12
Philippine Kanaalpark II	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	11
Sas van Gent Tramstraat/Schulpenpad Lidl locatie	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	10
Terneuzen Nieuwstraat-Zuid	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	10
Philippine Ankerhof	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	10
Axel Tuinstraat	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	9
Axel Oranjebuurt Margrietstraat 1-17	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	8
Zuiddorpe Lindenhof	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	8
Axel Oranjebuurt Pironstraat 36 t/m 48	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	6
Sas van Gent Leepstr / Hamerlinckstr	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	5
Axel Oranjebuurt Beatrixstraat 2 t/m 16, 1 t/m 15	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	5
Sluiskil Pierssenspolderstraat	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	3
Westdorpe Visserverkorting	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	3
Terneuzen locatie Kwekerij	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	2
Hoek Windlust I	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	1
Sluiskil Bonteweg 5	Terneuzen	Zeeuws Vlaanderen	1

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Sint Philipsland Aan de Kreek	Tholen	Tholen	99
Tholen Julianastraat	Tholen	Tholen	84
Tholen Molenvliet Zuid	Tholen	Tholen	50
Sint-Maartensdijk West	Tholen	Tholen	48
Sint Annaland Havenplein	Tholen	Tholen	47
Poortvliet Elenbaas	Tholen	Tholen	40
Sint Annaland Havenplateau	Tholen	Tholen	34
Tholen Stadszicht II	Tholen	Tholen	33
Sint Annaland Havenplateau landmark	Tholen	Tholen	30
Poortvliet Deestraat	Tholen	Tholen	21
Sint Annaland Suzannapolder	Tholen	Tholen	17
Poortvliet Paasdijkweg	Tholen	Tholen	14
Sint Annaland Vroonstede I	Tholen	Tholen	11
Simon Lindhoutstraat 1B-1G (conpipe)	Tholen	Tholen	8
Oud-Vossemeer Coentjesweg	Tholen	Tholen	8
Tholen Kotterstraat	Tholen	Tholen	6
Stavenisse Poststraat	Tholen	Tholen	4
Sint-Philipsland Luysterrijk	Tholen	Tholen	3
Tholen Waterfront II	Tholen	Tholen	3
Zwevende Ruimte-voor-Ruimte Bouwtitels Tholen	Tholen	Tholen	3
Scherpenisse Oost	Tholen	Tholen	1
Oud-Vossemeer Hofstraat	Tholen	Tholen	0
Tholen Vestetuin	Tholen	Tholen	0
Serooskerke, Serooskerke Oost, Zorgwoningen	Veere	Walcheren	96
Grijpskerke Nimmerdor II & III	Veere	Walcheren	30
Serooskerke Oost	Veere	Walcheren	26
Serooskerke Boomgaard	Veere	Walcheren	25
Veere Oranjeplein	Veere	Walcheren	23
Oostkapelle Duinweg 36a (Zionskerk)	Veere	Walcheren	20
Domburg, Singel Kesterloostraat	Veere	Walcheren	19
Grijpskerke Nimmerdor I	Veere	Walcheren	14
Veere Zanddijk	Veere	Walcheren	13
Westkapelle, Westkapelle Molenwal	Veere	Walcheren	12
Domburg, Singel Zuidstraat	Veere	Walcheren	10
Westkapelle Calandplein	Veere	Walcheren	10
Westkapelle Badmotel	Veere	Walcheren	9
Domburg Land van Vliedduinen	Veere	Walcheren	8
Koudekerke, Landgoed Ter Boede	Veere	Walcheren	7
Meliskerke Zeester	Veere	Walcheren	6
Meliskerke Valkenburgstraat	Veere	Walcheren	4
Biggekerke MFA basisschoollocatie	Veere	Walcheren	4
Koudekerke Kaapduinseweg Dishoek	Veere	Walcheren	3
Dishoek/Koudekerke, bouw kavels De Honte	Veere	Walcheren	3
Vrouwenpolder Fort den Haakweg	Veere	Walcheren	3
Meliskerke Torenstraat	Veere	Walcheren	3
Zoutelande Tienden 2	Veere	Walcheren	2
Biggekerke, Bouw kavels Derrienk	Veere	Walcheren	2
Veere, Warwijcksestraat hoekperceel	Veere	Walcheren	2
Dishoek/Koudekerke, Bouw kavel Schoneveldlaan	Veere	Walcheren	1
Westkapelle Koudorpstraat 1a	Veere	Walcheren	1
Serooskerke Wilgenhoekweg 24-26	Veere	Walcheren	1
Serooskerke Oostkapelseweg	Veere	Walcheren	1
Vrouwenpolder Augustinushof	Veere	Walcheren	1

Plannaam	gemeente	regio	Resterende nieuwbouwcapaciteit
Scheldewijk zuid blok I J K (SK)	Vlissingen	Walcheren	221
Machinefabriek e.o. 6c, 7, 8, 10, 11 (SK)	Vlissingen	Walcheren	203
Kop van het Dok (SK)	Vlissingen	Walcheren	175
Vlissingen Souburg Noord Fase 2	Vlissingen	Walcheren	95
Scheldestad Van Dishoeckhuis (SK)	Vlissingen	Walcheren	91
Middengebied fase 5	Vlissingen	Walcheren	90
Timmerplein blok B C D	Vlissingen	Walcheren	85
Claverveld	Vlissingen	Walcheren	83
De Koperslagerij Blok H (SK)	Vlissingen	Walcheren	82
Vlissingen Souburg Noord Fase 3	Vlissingen	Walcheren	81
De Dempo Blok B achter KSG/Van Dishoeckstraat (SK)	Vlissingen	Walcheren	80
Ravesteijnplein	Vlissingen	Walcheren	79
Prins Glas - Aan de Singel	Vlissingen	Walcheren	69
Blok G keersluisbrug (SK)	Vlissingen	Walcheren	58
Blok 2 naast Damen (SK)	Vlissingen	Walcheren	52
Zeelandtoren (SK)	Vlissingen	Walcheren	50
Blok A naast KSG (SK)	Vlissingen	Walcheren	44
Blok F naast Prins (SK)	Vlissingen	Walcheren	36
Blok E Singel Noord (SK)	Vlissingen	Walcheren	35
Broederband (SK)	Vlissingen	Walcheren	33
Bestevaer Blok C vm Postkantoor (SK)	Vlissingen	Walcheren	28
Vlissingestraat	Vlissingen	Walcheren	25
OLV kerk	Vlissingen	Walcheren	20
Vlissingen Oranjeplein	Vlissingen	Walcheren	16
Hof Vlughtenburg	Vlissingen	Walcheren	15
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	Walcheren	13
Ritthem	Vlissingen	Walcheren	13
Vlissingen Lammerenburg III	Vlissingen	Walcheren	7
Vlissingen Beatrixlaan	Vlissingen	Walcheren	1

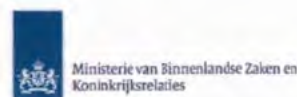
Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Bevelanden

Gemeente Borsele, Goes, Kapelle,
Noord-Beveland, Reimerswaal

WOONDEAL

Z E E L A N D



Deel 2. Woningmarktregio De Bevelanden

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave De Bevelanden: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

De regio De Bevelanden groeit. Het aantal inwoners is de afgelopen vijf jaar relatief zelfs harder gestegen dan de landelijke bevolking. Dit is onder meer het gevolg van de hoge bouwproductie in de regio. De laatste jaren voegden de vijf Bevelandse gemeenten gezamenlijk jaarlijks meer dan 500 nieuwe woningen toe aan de woningvoorraad, dat is meer dan 1 nieuwbouwwoning per 100 bestaande woningen. Landelijk ligt dat aantal onder de 1. Op basis van de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie Zeeland (2022) is de verwachting dat de regio de komende jaren blijft groeien met gemiddeld 500 huishoudens per jaar. De regio beschikt over een nieuwbouwprogramma met voldoende plancapaciteit om een netto woningbouwproductie van 500 woningen per jaar te realiseren.

1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio De Bevelanden om de realisatie van in totaal 5.500 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de opgave. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 6.745 woningen en is daarmee voldoende om de ambitie waar te maken. In tabel 2 zijn de uitsplitsingen van de ambitie per jaar en per gemeente te vinden.

Tabel 1: Ambitie en plancapaciteit regio De Bevelanden verdeeld per gemeente. Met onderverdeling van de geïnventariseerde plancapaciteit naar betaalbaarheid.

	Te realiseren woningen bruto (ambitie)	Beschikbare bruto plancapaciteit	Netto plancapaciteit	Plancapaciteit naar betaalbaarheid					Woningen door wooncorp.
				Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaar deel overige toevoegingen	Betaalbaarheid totaal	
Borsele	510	1015	930	280	15	245	20	560	285
Goes	2735	3170	2525	1015	405	320	215	1955	1040
Kapelle	700	830	800	260	40	300	15	615	270
Noord-Beveland	520	655	635	50	5	120	40	215	55
Reimerswaal	1035	975	770	325	25	160	115	625	335
Totaal	5500	6645	5660	1930	490	1145	405	3970	1985
		100%		29%	7%	17%	6%	60%	30%

Tabellen 2. Uitsplitsing subregionale aandeel van de ambitie per jaar, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit.

Gemeente Borsele

Aantallen gemeente Borsele										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	45	1.015	930	225	280	15	245	20	280	5
2023	50									
2024	55									
2025	55									
2026	55									
2027	60									
2028	60									
2029	65									
2030	65									
Totaal	510	1.015	930	225	280	15	245	20	280	5

Gemeente Goes

Aantallen gemeente Goes										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	245	3.170	2.525	915	1.015	405	320	215	1.015	25
2023	275									
2024	290									
2025	300									
2026	305									
2027	315									
2028	320									
2029	335									
2030	350									
Totaal	2.735	3.170	2.525	915	1.015	405	320	215	1.015	25

Gemeente Kapelle

Aantallen gemeente Kapelle										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	60	830	800	160	260	40	300	15	260	10
2023	70									
2024	75									
2025	75									
2026	80									
2027	80									
2028	80									
2029	85									
2030	90									
Totaal	700	830	800	160	260	40	300	15	260	10

Gemeente Noord-Beveland

Aantallen gemeente Noord-Beveland										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	45	655	635	305	50	5	120	40	50	5
2023	50									
2024	55									
2025	55									
2026	60									
2027	60									
2028	60									
2029	65									
2030	65									
Totaal	520	655	635	305	50	5	120	40	50	5

Gemeente Reimerswaal

Aantallen gemeente Reimerswaal										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plan capaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plan capaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plan capaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	90	975	770	155	325	25	160	115	325	10
2023	105									
2024	110									
2025	115									
2026	115									
2027	120									
2028	120									
2029	130									
2030	135									
Totaal	1.035									

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

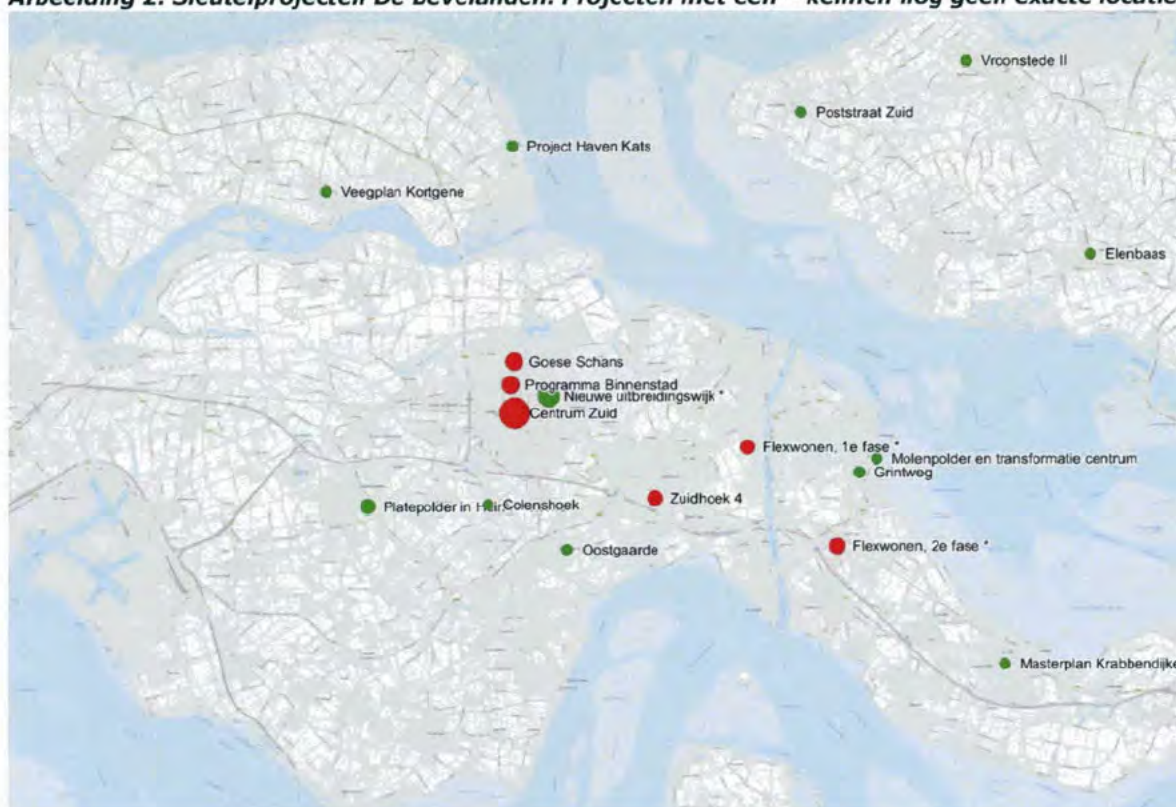
- 2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Flexwonen, 1 ^e fase	Bevelandse gemeenten gezamenlijk	200		✓	✓	✓	
Flexwonen, fase 2	Bevelandse gemeenten gezamenlijk	250		✓	✓	✓	
Platepolder in Heinkenszand	Gemeente Borsele	194	✓	✓	✓	✓	
Oostgaarde in 's-Gravenpolder	Gemeente Borsele	100	✓	✓	✓	✓	
Colenshoek in 's-Heer Abtskerke	Gemeente Borsele	35	✓	✓	✓	✓	
Centrum Zuid	Gemeente Goes	840 (390 eerste vijf jaar).	✓	✓	✓	✓	✓
Goese Schans	Gemeente Goes	285	✓	✓	✓	✓	✓
Programma Binnenstad	Gemeente Goes	285	✓	✓	✓	✓	✓
Nieuwe uitbreidingswijk	Gemeente Goes	400-500	✓	✓	✓	✓	✓
Zuidhoek 4	Gemeente Kapelle	210	✓	✓	✓		✓

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Project Haven Kats	Gemeente Noord-Beveland	80	✓	✓	✓	✓	✓
Veegplan (Stadspolder bernhardstr akkerrand mfa en weststr)	Gemeente Noord-Beveland	96		✓	✓	✓	
Project Masterplan Krabbendijke	Gemeente Reimerswaal	95		✓	✓	✓	
Project Grintweg Yerseke	Gemeente Reimerswaal	60	✓	✓	✓	✓	
Project Molenpolder Yerseke en transformatie centrum	Gemeente Reimerswaal	85	✓	✓	✓	✓	

Afbeelding 2: Sleutelprojecten De Bevelanden. Projecten met een * kennen nog geen exacte locatie.



2.2 Om de opgave te kunnen realiseren zullen wij met het Rijk de volgende onderwerpen bespreken:

- Inhuur (externe) capaciteit voor planologische procedures en projectleiding in regioverband (regioteam);
- Subsidie voor woningbouw;
- Subsidie flexwonen en garantstelling locaties flexwonen.

3. Transformatie bestaande panden

- 3.1 De regio vindt het van belang om samenhang te brengen tussen de opgaven in de bestaande woningvoorraad en de ambities op het gebied van nieuwbouw. De regio zet daarom in op het toevoegen van kwaliteit aan bestaand bebouwd gebied en faciliteert transformatie van kantoren, (wonen boven) winkels, kerken, boerderijen en scholen. De regio zet zich in om een bijdrage van 200 woningen te leveren door transformatie te realiseren.

4. Versnellingsafspraken

- 4.1 De colleges van B&W van de gemeenten in de regio De Bevelanden zetten zich ervoor in dat de regionale plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.
- 4.2 De colleges van B&W zetten zich in voor het tijdig in behandeling nemen van aanvragen omgevingsvergunning voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

- 5.1 De regio zet zich in voor de realisatie van 3.563 betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw.
- 5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 610 middenhuur woningen en 1.333 betaalbare koopwoningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in de regio telt op tot 64,8%.
- 5.3 Hiermee is het regioaandeel 25% van de Zeeuwse opgave gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 1,2% van de totale nationale opgave (te weten 350.000 woningen).
- 5.4 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de Bevelandse gemeenten, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de regio De Bevelanden van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen.

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Borsele	2022-2024	150	41	4	38	67	55,2%
	2025-2030	360	99	4	137	120	66,7%
	Totaal 2022-2030	510	141	7	175	187	63,3%
	Bruto Plancapaciteit	1.015	280	25	255	455	55,2%
Goes	2022-2024	810	259	131	109	310	61,7%
	2025-2030	1.925	616	329	338	642	66,7%

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
	Totaal 2022-2030	2.735	876	460	447	952	65,2%
	Bruto Plancapaciteit	3.170	1.015	515	430	1.210	61,8%
Kapelle	2022-2024	205	64	12	76	53	74,1%
	2025-2030	490	153	28	182	127	74,1%
	Totaal 2022-2030	695	218	40	257	180	74,1%
	Bruto Plancapaciteit	830	260	50	310	210	74,7%
Noord-Beveland	2022-2024	150	11	6	32	101	32,8%
	2025-2030	365	28	4	176	158	56,8%
	Totaal 2022-2030	515	39	9	208	258	49,8%
	Bruto Plancapaciteit	655	50	25	140	440	32,8%
Reimerswaal	2022-2024	305	102	26	68	109	64,1%
	2025-2030	735	245	67	178	245	66,7%
	Totaal 2022-2030	1.040	347	93	246	354	65,9%
	Bruto Plancapaciteit	975	325	85	220	345	64,6%
De Bevelanden	2022-2024	1620	478	178	323	641	60,4%
	2025-2030	3875	1142	432	1010	1291	66,7%
	Totaal 2022-2030	5500	1620	610	1333	1937	64,8%
	Bruto Plancapaciteit	6645	1930	700	1355	2660	60,0%

Corporatiewoningen in de regio

- 5.5 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 1.100 corporatiewoningen. De ambitie is om dit aantal op te hogen naar 1.995 corporatiewoningen. Hiervan is 97,5% sociale huur en 2,5% middenhuur.
- 5.6 De regio streeft naar 30% sociale huur in de complete woningvoorraad. Hiertoe wordt een hoger percentage sociale huurwoningen van de totale bruto nieuwbouwplannen gepland dan in de huidige situatie (zie ook bijlage 4). Binnen de gemeente Noord-Beveland wordt dit percentage op dit moment nog niet gehaald. Er wordt echter wel gestreefd naar uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad om deze ten opzichte van de totale woningvoorraad te verhogen. Hierover zal de gemeente in overleg treden met de corporatie(s) en ontwikkelaars. Op dit moment zoekt de gemeente naar geschikte locaties waar sociale huurwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden

6. Aandachtsgroepen

6.1 Afspraak Statushouders

De taakstelling bepaalt de omvang van de te huisvesten statushouders. Statushouders worden opgevangen in de reguliere woningen en aangevuld met flexwoningen. Elke gemeente in de regio De Bevelanden huisvest op grond van de Zeeuwse afspraken asielketen alleenstaande minderjarige.

6.2 Afspraak Arbeidsmigranten

De vijf Bevelandse gemeenten hebben regionale afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten vastgelegd (mei 2020). In dit beleidskader is tot en met 2030 de volgende kwantitatieve uitbreidingsopgave opgenomen:

Tabel: verdeelsleutel en bijbehorend aantal huisvestingsplaatsen. Bron: Stec Groep (2019)

	Verdeelsleutel	Gemiddeld jaarlijks aantal huisvestingsplekken	aantal huisvestingsplekken komende 10 jaar
Borsele	20%	20	200
Goes	30%	30	300
Kapelle	10%	10	100
Noord-Beveland	10%	10	100
Reimerswaal	30%	30	300
Totaal De Bevelanden	100%	100	1000

6.3 Afspraken Starters

Om de woningmarkt toegankelijk te maken voor starters en jongeren worden in de regio De Bevelanden flexwoningen in het huursegment gerealiseerd. Uitgangspunt is dat circa 50% van de te plaatsen flexwoningen beschikbaar wordt gesteld aan woningzoekenden tot 35 jaar die voor het eerst zelfstandig een woning een betrekken.

Daarnaast bieden de Bevelandse gemeenten startersleningen aan. De gemeenten in de regio de Bevelanden verwachten een ondersteuning van het Rijk in de vorm van een cofinanciering in het budget van de startersleningen.

7. Flexwonen

7.1 De Bevelandse gemeenten willen de woningvoorraad voorzien van een flexibele schil en realiseren daarvoor in de periode 2023-2028 450 flexwoningen in de regio, met name bedoeld voor starters, jongeren, statushouders, vluchtelingen en andere 'spoedzoekers'.

7.2 De regio de Bevelanden zet zich in om uiterlijk in 2024 de eerste 200 flexwoningen te realiseren in de regio.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

8.1 De gemeenten in de regio De Bevelanden starten in 2023 met het opstellen van een woon-zorgvisie.

8.2 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen in de regio De Bevelanden bedraagt 2.120 nultredenwoningen, waarvan een deel geclusterde woningen.

9. Herstructurering

9.1 In de regio worden binnen de herstructureringsprojecten 1.000 woningen gebouwd en 900 woningen gesloopt.

10. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

11. Te maken aanvullende afspraken

De colleges van B&W hebben de wens om aanvullend afspraken te maken over:

- De landelijke financiering systematiek, zoals Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds; de Bevelandse gemeenten constateren dat de huidige systematiek niet voldoet voor de schaalgrootte van de Bevelanden. De regio wil graag met het Rijk afspraken maken over de mogelijkheden de regelingen kansrijk te laten zijn en financiële ondersteuning mogelijk te maken voor de Bevelandse projecten.
- Capaciteit: om tot een goede (pre)productie te komen met weloverwogen keuzes is genoeg capaciteit van menskracht / kennis in regionaal verband van belang. Wij onderzoeken graag met provincie en het Rijk de mogelijkheid voor het opzetten van een regioteam.
- De Bevelandse gemeenten verwachten een ondersteuning van het Rijk in de vorm van een cofinanciering in het budget van de startersleningen die iedere gemeente aanbiedt.
- Invulling wonen en zorg: De opgave voor wonen en zorg vraagt integrale afstemming binnen gemeenten en netwerkvorming met verschillende betrokken (zorg)organisaties. Dit heeft grote financiële consequenties en gevolgen voor de wijze van organiseren. De Bevelandse gemeenten willen dit onderwerp met de provincie en het Rijk bespreken om hier nader invulling aan te geven.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Schouwen-Duiveland

WOONDEAL

Z E E L A N D



Deel 2. Woningmarktregio Schouwen-Duiveland

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave Schouwen-Duiveland: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

De komende jaren komen er veranderingen op de Schouwen-Duivelandse woningmarkt af. Enerzijds een verdere vergrijzing en het mogelijk afvlakken van bevolkings- en huishoudensgroei in de toekomst. Anderzijds kennen we in de huidige tijd ook een hoge druk op de woningmarkt en daardoor het gevolg van 'verdringing' van bepaalde doelgroepen op de woningmarkt. Nieuwbouw is zeker nodig om te voldoen aan de vraag, maar ook om in te spelen op de huidige en toekomstige behoefte.

De huidige woningvoorraad in Schouwen-Duiveland bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande koopwoningen. Circa 90% van de woningen in de gemeente is grondgebonden en slechts 10% een appartement. Twee derde van de bestaande voorraad bestaat uit koopwoningen en een derde uit huurwoningen. Binnen de gemeente is er een 'theoretisch' overschot in het grondgebonden segment zowel in de sociale huur als koopsector. Door vergrijzing in combinatie met het beperkt aantal nultredenwoningen in de bestaande voorraad, wordt een sterke verschuiving gesignaleerd in de behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen.

Het huidige woonbeleid van gemeente Schouwen-Duiveland richt zich met name op het toevoegen van levensloopbestendige woningen, omdat deze leiden tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarnaast kan het doorstroming op de woningmarkt genereren door het op gang brengen van verhuisbewegingen. Als gemeente werken we samen met de provincie, corporaties, ontwikkelaars en particulieren aan plannen die bijdragen aan een goede balans op de woningmarkt. Het gaat dan om het toevoegen van de juiste woningtypen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Het is belangrijk om mee te bewegen met de steeds veranderende behoefte, enerzijds te bouwen en te transformeren, anderzijds waar nodig ook incurante woningen te onttrekken. Zo ontstaat een 'rollende' voorraad woningen die maximaal inspeelt op de behoefte van nu en in te toekomst.

- 1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de ambitie in de eerste kolom van tabel 1. Het gaat in Schouwen-Duiveland om de realisatie van in totaal 1.120 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de opgave. Uit de inventarisatie van de plancapaciteit blijkt dat deze (1280) de ambitie (1.120) overstijgt en dat hiervan 780 als betaalbaar wordt ingeschat.

Tabel 1: Subregionale aandeel van de ambitie en geïnventariseerde plancapaciteit van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Aantallen gemeente Schouwen-Duiveland										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	100	1.280	1.095	230	390	30	165	195	390	10
2023	110									
2024	120									
2025	125									
2026	125									
2027	130									
2028	130									
2029	140									
2030	145									
Totaal	1.120									

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

- 2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 2: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek	
Cornelia Zierikzee	Gemeente Schouwen-Duiveland	40-50	✓		✓	✓	
Voetbalvelden Bruinisse	Gemeente Schouwen-Duiveland	40-50	✓		✓	✓	
Voetbalvelden Renesse	Gemeente Schouwen-Duiveland	24	✓	✓		✓	
Bijkerk Burgh-Haamstede	Gemeente Schouwen-Duiveland	20-30	✓	✓		✓	

Afbeelding 3: Sleutelprojecten Schouwen-Duiveland.



2.2 Algemene kritische succesfactoren:

Draagvlak voorzieningen

Bij (grote) nieuwbouw projecten worden nieuwe huishoudens aangetrokken tot de kern waar de nieuwbouw plaats vindt. Het aantal (zorg)voorzieningen neemt echter niet direct toe bij gebrek aan personeel. Deze voorzieningen moeten dus extra huishoudens dragen. Vanuit huisartsen zijn hierover signalen gekomen. Het voorzieningenniveau moet dus in balans zijn met het aantal huishoudens.

Middenhuur en flexwonen

Binnen de gemeente komen concepten als middenhuur en flexwoningen moeilijker van de grond waardoor er beperkt aanbod van deze concepten is. Er zijn weinig ontwikkelaars die interesse hebben om deze concepten te realiseren en voor de woningcorporatie zijn deze producten ook moeilijk te realiseren. Welke aanbieders/marktpartijen stappen in deze concepten die moeilijker van de grond komen?

Versnellen vergunningverlening

We hebben te maken met vaste procedurele termijnen voor het verlenen van omgevingsvergunningen en het doorlopen van bestemmingsplanwijzigingen. De termijnen zelf kunnen we niet veranderen of versnellen, maar we kunnen het toetsen van eenduidige concepten wel versnellen. De woningcorporatie past veel dezelfde concepten toe op verschillende locaties, waardoor het ontwerp, de maat en schaal op voorhand al bekend is.

Capaciteit

Op dit moment heeft de regio Schouwen-Duiveland onvoldoende capaciteit om woningbouwprojecten op te pakken, waardoor deze minder snel van de grond komen. Niet alleen is er gebrek aan plautoetsers die de ruimtelijke procedures doorlopen, maar ook aan projectleiders die woningbouwprojecten kunnen trekken. Dit werkt vertragend voor de realisatie van nieuwe woningen.

3. Transformatie

- 3.1 De regio zet zich in om een bijdrage van 195 woningen te leveren door transformatie te realiseren.

4. Versnellingsafspraken

- 4.1 Het college van B&W van gemeente Schouwen-Duiveland zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De gemeente zorgt er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het 'hard' maken van de plannen tot en met 2024.
- 4.2 Het college van B&W draagt zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.
- 4.3 We onderzoeken de mogelijkheden tot het maken van versnellingsafspraken tussen gemeente en de woningcorporatie Zeeuwend. We bekijken de mogelijkheden voor het opzetten van een stuurgroep om de doorlooptijd van projecten van de woningcorporatie Zeeuwend te optimaliseren en de beschikbare personele capaciteit optimaal in te zetten.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

- 5.1 De regio zet zich in voor de realisatie van 780 betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw.
- 5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 30 middenhuur woningen en 165 goedkope woningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in de regio telt op tot 61%.
- 5.3 Hiermee is het regioaandeel 4,7% van de Zeeuwse opgaven gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 0,2% van de totale nationale opgaven (te weten 350.000 woningen).
- 5.4 In tabel 3 is weergegeven wat de ambitie is van Schouwen-Duiveland, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid te bereiken vanaf 2025.

Tabel 3: Ambitie van de gemeente Schouwen-Duiveland van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen.

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Schouwen-Duiveland	2022-2024	330	101	33	68	129	60,9%
	2025-2030	795	242	88	200	265	66,7%
	Totaal 2022-2030	1.125	343	121	267	394	65,0%
	Bruto Plancapaciteit	1.280	390	130	265	495	61,3%

Corporatiewoningen in de regio

- 5.5 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 400 corporatiewoningen. Hiervan is 97,5% sociale huur en 2,5% middenhuur.
- 5.6 Het streven is om de sociale huurvoorraad te laten toenemen. Voor de gemeente Schouwen-Duiveland is dit percentage 22%.
- 5.7 Indien de gemeente onder het percentage zit van 30 % is de vraag op welke wijze zij tot een betere balans komen. Per kern bepalen we de behoefte aan woningen in een kernprofiel (analyse van bestaande woningvoorraad en behoefte), hierin wordt ook de behoefte en mogelijkheden tot het toevoegen van sociale huurwoningen meegenomen om de sociale huurvoorraad te laten toenemen.

6. Aandachtsgroepen

- 6.1 We gaan samen met externe partijen (woningcorporaties, ontwikkelaars) op zoek naar geschikte concepten om aandachtsgroepen (starters, statushouders, arbeidsmigranten, scheidingsgevallen, etc.) te huisvesten.
- 6.2 Samen met Zeeuwsland werken we samen aan 'experimenten' voor het huisvesten van onder andere jongeren en tijdelijke werknemers in tijdelijk verhuurbare huisvesting. We streven naar een flexibele inzet voor verschillende doelgroepen van deze woningen.

7. Flexwonen

- 7.1 De regio zet zich in om hieraan bij te dragen door 56 flexwoningen te realiseren voor de komende 10 jaar.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 8.1 Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland is op dit moment de Woonvisie 2018-2027 en de Beleidsvisie Zorglandschap van kracht. Dit zijn twee aparte visies. Begin 2023 willen we de Woningmarkt Analyse actualiseren waarop de Woonvisie 2018-2027 op is gebaseerd. Aan de hand van deze analyse willen we in 2023 toewerken naar een integrale woonzorgvisie.

- 8.2 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen per gemeenten bedraagt voor de gemeente Schouwen-Duiveland 490 nultredenwoningen en 50 geclusterde woningen.

9. Herstructurering

- 9.1 In het kernprofiel onderzoeken we geschikte locaties voor woningbouw. Eerst onderzoeken we structuurversterkende plekken (herstructureringsopgave) om ruimtelijke knelpunten door middel van woningbouw op te lossen. Daarna kijken we naar andere mogelijke locaties. Op de locatie Bijkerk in Burgh-Haamstede is het voornemen om een bouwbedrijf te verplaatsen en daarvoor in de plaats 20-30 woningen te realiseren. Dit is een voorbeeld van een structuurversterkende plek dat een ruimtelijk knelpunt oplost.

10. Vakantieparken

- 10.1 De transformatie van vakantieparken is binnen de gemeente Schouwen-Duiveland niet wenselijk. Er zijn ook geen parken die daarvoor in aanmerking komen.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

12. Te maken aanvullende afspraken

N.v.t.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio

Tholen

Gemeente Tholen

WOONDEAL

Z E E L A N D



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Tholen

1. Woningbouwopgave Tholen: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

Tholen is tegelijk gemeente en woonregio. Tholen is weliswaar een woonregio in de provincie Zeeland, maar sluit qua woningmarkt veel meer aan bij de woonregio West-Brabant West in de provincie Noord-Brabant. Voor de bepaling van de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwopgave kijken wij dus niet alleen naar de huidige en toekomstige woningbehoefte in de provincie Zeeland en (aangrenzende) Zeeuwse woonregio's, maar nadrukkelijk ook naar die in de woonregio West-Brabant West.

Stadlander is de enige woningcorporatie werkzaam in de gemeente/woonregio Tholen. Daarnaast is Stadlander werkzaam in de Noord-Brabantse gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenberg en Woensdrecht. De gemeente Tholen heeft met Stadlander (lokale) prestatieafspraken gemaakt over (onder meer) de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwopgave. Dat betreft hoofdzakelijk sociale huurwoningen, maar ook een beperkt aantal middenhuurwoningen. In 2023 onderzoeken we samen met Stadlander of onze prestatieafspraken over de nieuwbouwprogrammering bijstelling behoeven, niet alleen vanwege deze Zeeuwse woondeal, maar ook vanwege de Nationale Prestatieafspraken van Aedes, de Nederlandse Woonbond, de VNG en de minister van VRO.

- 1.1 De gemeente Tholen zet zich, in samenwerking met Stadlander en marktpartijen, in voor de realisatie van de woningbouwopgave in tabel 1. Het gaat in Tholen om de realisatie van ten minste (bruto) 1.640 nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2030 als Thoolse bijdrage aan de Zeeuwse opgave. Tabel 1 geeft ook inzicht in de plancapaciteit, uitgesplitst naar planologische hardheid, bruto/netto en betaalbaarheid.

Tabel 1: regionale aandeel gemeente/woonregio Tholen in de provinciale bouwopgave 2022 tot en met 2030

Aantallen gemeente Tholen										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 928 57%				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	145	1.617	1.514	342	495	30	378	25	495	30
2023	160									
2024	175									
2025	180									
2026	185									
2027	190									
2028	190									
2029	205									
2030	210									
Totaal	1.640									

- 1.2 De plancapaciteit zoals opgenomen in de rechterkolommen van tabel 1 voor 2022 t/m 2024 bestaat voor het grootste deel uit harde plannen en plannen die in beginsel betrekkelijk snel hard kunnen worden gemaakt. De programmering van 2025 t/m 2030 is indicatief en grotendeels gebaseerd op zachte plannen. Het betreft nadrukkelijk een streven.
- 1.3 In oktober 2021 is de woonvisie 2021-2026 van de gemeente Tholen door de gemeenteraad vastgesteld. In vervolg daarop hebben de gemeente Tholen, Stadlander en de HBV van Stadlander prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 t/m 2026. Zowel de Thoolse Woonvisie als de prestatieafspraken met Stadlander kwamen tot stand vóór de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de Nationale Prestatieafspraken. Daarom zal de gemeente Tholen samen met Stadlander en de HBV in 2023 onderzoeken of actualisatie van de woonvisie en de prestatieafspraken nodig is. Zo nodig wordt in dat kader ook de woningprogrammering t/m 2030 in samenspraak met Stadlander aangepast.

2. Versnelling woningbouw: Sleutelprojecten

- 2.1 In onderstaande tabel staan 7 bouwlocaties op Tholen die zijn aangewezen als sleutelprojecten waarvan de ontwikkeling noodzakelijk is om de Thoolse bouwopgave van 1.640 woningen te realiseren. De kritische succesfactoren (potentiële knelpunten en belemmeringen) voor deze sleutelprojecten worden in hoofdstuk 11 nader uitgewerkt.

Tabel 2: Sleutelprojecten

Locatie	Projectkenmerken		Kritische succesfactoren					
	Kern	Woningen	Programmering	Capaciteit	Stikstof	Wet- en regelgeving	Bouwkosten	Mobiliteit
Molenvliet	Tholen	428			✓	✓	✓	
Buitenzorg	Tholen	350			✓	✓	✓	✓
Kon. Julianastraat	Tholen	87	✓	✓		✓	✓	
Elenbaas	Poortvliet	45	✓	✓		✓	✓	
Poststraat Zuid	Stavenisse	28	✓	✓	✓	✓	✓	
Vroonstede II	Sint-Annaland	111	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aan de Kreek	Sint Philipsland	99			✓	✓	✓	✓

Afbeelding 4: Sleutelprojecten Tholen. Groen: lokale/gemeentelijk significante locaties. Rood: Regionaal significante locaties



Sleutelproject Molenvliet, Tholen

Het project Molenvliet in de kern Tholen is met 428 woningen het grootste project in de gemeente Tholen en voorziet in 26% van de totale woningbehoefte van de gemeente Tholen voor de komende 10 jaar. Daarnaast zal de ambitieuze planning om deze woningen in een periode van 10 jaar te realiseren bijdragen aan de versnelling van de woningbouw. Dit maakt Molenvliet niet alleen van lokaal, maar ook van provinciaal belang. Verder zal dit project bijdragen aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad, doordat Stadlander hier tussen de 14% en 21% aan sociale huurwoningen zal realiseren.

Sleutelproject Buitenzorg, Tholen

Buitenzorg is een uitbreiding- en herstructureringsproject dat met 350 woningen een substantiële bijdrage levert aan de woningbouwopgave zoals beschreven in deze woondeal. Het grote aantal rijwoningen zorgt dat dit plan naast betaalbare woningen ook een groot aandeel goedkope woningen bevat. Daarmee draagt het project bij aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Sleutelproject Koningin Julianastraat, Tholen

Het project Koningin Julianastraat is een locatie waar een groot aantal woningen gerealiseerd kan worden in de kern Tholen. In dit project is 60% openbaar gebied. Dit openbaar gebied wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingevuld door middel van nestkasten, wilde oevers, groene daken, half verharding, natuurlijk spelen, schaduwrijke ontmoetingsplekken etc.. Met de hiervoor genoemde maatregelen kan er wel gesteld

worden dat dit een duurzame en groene wijk wordt, waarmee het de kwaliteit en leefbaarheid van de buurt verhoogt en bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen.

Sleutelproject Elenbaas, Poortvliet

Het project Elenbaas in Poortvliet is een herstructureringslocatie van een bedrijventerrein. Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan kleinere woningen van ca. 30-35 m². Deze woningen kunnen aansluiten bij onze focusdoelgroepen: starters, spoedzoekers etc.. Een kleinere woning zorgt ook voor een lagere prijs, waardoor dit een belangrijk project is in het kader van betaalbaarheid, in het bijzonder voor de kern Poortvliet.

Sleutelproject Poststraat Zuid, Stavenisse

Het project Poststraat Zuid in Stavenisse is van belang voor deze kern om de leefbaarheid te verbeteren en kansen voor doorstroming te creëren. De doorstroming in deze kern staat onder druk, waardoor inwoners woningen bezet houden voor doelgroepen die niet aan een woning kunnen komen.

Sleutelproject Vroonstede II, Sint-Annaland

Het project Vroonstede II draagt met een streven van 75% betaalbare woningen niet alleen op lokale schaal (in de kern Sint-Annaland) bij aan de betaalbaarheid, maar ook op subregionale schaal (in de gemeente Tholen). Daarnaast wordt dit een zeer groene wijk. Het totale plan bestaat voor circa 35% uit groen of water. Maatregelen als groene parken, grote waterpartijen, natuurlijke oevers, half verharding, et cetera zorgen voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Hiermee draagt dit project bij aan de klimaatdoelstellingen.

Sleutelproject Aan de Kreek, Sint Philipsland

Het project Aan de Kreek in Sint Philipsland is het grootste project op het eiland Sint Philipsland. Omdat in dit project specifieke aandacht is voor woningen voor ouderen, draagt het bij aan de doorstroming, waarmee woningen vrijkomen voor de doelgroepen die op dit moment lastig aan een woning komen.

- 2.2 De gemeente Tholen, Stadlander, provincie en Rijk vinden de 6 genoemde sleutelprojecten noodzakelijk voor de realisatie van de regionale Thoolse woningbouwopgave en geven prioriteit aan deze projecten. Zij spannen zich maximaal in om de woningaantallen binnen deze sleutelprojecten versneld tot realisatie te laten komen.
- 2.3 De gemeente Tholen geeft de benoemde sleutelprojecten extra prioriteit en zet zich in samenspraak met Stadlander en andere betrokken ontwikkelaars en bouwers in om de realisatie ervan te versnellen.

3. Transformatie

- 3.1 De Gemeente Tholen zet zich samen met Stadlander en andere ontwikkelaars in om in de periode t/m 2030 ten minste 25 betaalbare woningen te realiseren door transformatie van bestaand vastgoed naar woningen.

4. Versnellingsafspraken

- 4.1 De gemeente Tholen zet zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is (circa 130%) voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.
- 4.2 De gemeente Tholen zorgt ervoor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen. Daarbij krijgt het hard maken van de plannen tot en met 2024 specifieke aandacht en prioriteit.
- 4.3 De gemeente draagt ook zorg voor het tijdig afgeven van voldoende (omgevings)vergunningen voor de realisatie van de nieuwbouwproductie t/m 2030.

5. Betaalbaarheid

- 5.1 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de gemeente Tholen, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De gemeente Tholen zet zich in de periode tot en met 2030 in voor de realisatie van 1.640 woningen. De gemeente zet zich in om na 2025 2/3 betaalbaarheid te bereiken van de toevoegingen aan de woningvoorraad.

Middenhuur- en betaalbare koopwoningen

- 5.2 De gemeente Tholen zet zich in voor de realisatie van 55 middenhuurwoningen (huurprijs tot maximaal € 1.000 per maand) en 494 betaalbare koopwoningen (verkoopprijs tot maximaal € 355.000 V.O.N.). Deze in totaal 548 woningen maken 33,0% uit van de totale Thoolse bouwopgave.

Sociale huurwoningen

- 5.3 Stadlander zet zich in voor de realisatie van bruto 495 sociale huurwoningen (exclusief flexwoningen). Wat neerkomt op 30,2% van het totaal aantal te realiseren woningen op Tholen. Het aantal bestaande sociale huurwoningen in Tholen bedraagt 2.471, 22% van de totale woningvoorraad (2021). De (bruto) productie van 495 sociale huurwoningen leidt tot een groter aandeel sociale huur in de totale Thoolse woningvoorraad in 2031.

Tabel 3: Ambitie van de gemeente Tholen van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen.

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen (incl. flexwoningen)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Tholen	2022-2024	480	148	13	117	207	57,4%
	2025-2030	1.160	355	42	377	387	66,7%
	Totaal 2022-2030	1.640	503	55	494	594	64,1%
	Bruto Plan capaciteit	1.617	495	30	378	714	55,8%

6. Aandachtsgroepen

- 6.1 Statushouders: de gemeentelijke taakstelling bepaalt het aantal te huisvesten statushouders op Tholen. Statushouders worden op Tholen doorgaans / hoofdzakelijk gehuisvest in de reguliere sociale huurwoningen van Stadlander. De gemeente en Stadlander gaan onderzoeken of de recentelijk verhoogde taakstelling aanleiding is voor uitbreiding van de huisvestingsmogelijkheden van statushouders.
- 6.2 Gemeente Tholen gaat samen met Stadlander en/of andere ontwikkelaars op zoek naar geschikte woonconcepten om bijzondere aandachtsgroepen zoals buitenlandse werknemers, spoedzoekers zonder begeleidings-/ondersteuningsvraag en jongvolwassenen uit de jeugdzorg te huisvesten.

7. Flexwoningen

Flexibele of tijdelijke woningen zijn woningen die snel kunnen worden gerealiseerd door gebruik te maken van een versnelde procedure (tijdelijke vrijstelling). Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen en zijn verplaatsbaar en/of demontabel. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

- 7.1 De gemeente Tholen gaat in de eerste helft van 2023, in samenwerking met Stadlander en/of andere ontwikkelaars, de behoefte aan tijdelijke woningbouw en mogelijke locaties daarvoor in kaart brengen. Op basis hiervan worden plannen ontwikkeld. Ook bij nieuwbouwlocaties wordt gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw. Deze woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen, internationale werknemers, spoedzoekers en voor tijdelijke huisvesting bij herstructurering, sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovaties. Daarbij zal Tholen gebruikmaken van de ondersteunings- en financieringsfaciliteiten die ingesteld zijn of worden door de minister van VRO, zoals de Taskforce Versnelling Tijdelijke Woningbouw en de diensten van het Expertisecentrum Flexwonen.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 8.1 Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetings- en serviceruimtes, beslaan onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen. Het betreft woningen die ten minste nultreden zijn en voorzien daarmee in betere toegankelijkheid en hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Hierbij is nabijheid van voorzieningen belangrijk. Het aantal te realiseren nultredenwoningen op Tholen, al dan niet in geclusterde woonvormen, bedraagt 270 woningen.
De gemeente Tholen gaat afspraken maken met Stadlander en/of andere

ontwikkelaars over het realiseren van woningen die aansluiten op de woon- en zorgbehoefte van ouderen, waarbij het accent ligt op geclusterde woonvormen.

- 8.2 Bij de in 2023 op te stellen de Woonzorgvisie besteedt de gemeente Tholen expliciet aandacht aan zowel de woon-, als de zorg-, als de ondersteuningsbehoefte van de Thoolse ouderen. Stadlander en de op Tholen werkzame zorginstellingen worden bij de totstandkoming van de Woonzorgvisie betrokken. In samenspraak met hen wordt bezien of de nieuwbouwprogrammering zowel kwantitatief als kwalitatief aanpassing behoeft. De woon- en zorgbehoefte van ouderen behoeft niet altijd vertaald te worden in nieuwbouw. Deze huisvestingsopgave is deels ook te realiseren door aanpassing van bestaande woningen.
- 8.3 De gemeente Tholen overweegt aan te haken bij het initiatief van de woningmarktregio West-Brabant West om te komen tot een regionale Woonzorgvisie met lokale (gemeentelijke) inkleuring.

9. Herstructurering

- 9.1 De gemeente Tholen voert in 2023 een inventarisatie uit van wijken en buurten in de kernen waar de komende 10 jaar herstructurering nodig dan wel wenselijk is. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de omgevingskwaliteit, bouwkundige en technische staat van de woningen, klimaatadaptatie en sociaal-maatschappelijke aspecten. De gemeenteraad wordt in de loop van 2023 geïnformeerd over deze inventarisatie. Daarnaast zal de gemeente het gesprek aangaan met de provincie over concrete herstructureringslocaties.

10. Vakantieparken

- 10.1 De transformatie van vakantieparken is binnen de gemeente Tholen niet wenselijk. Er zijn ook geen parken die daarvoor in aanmerking komen.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

De realisatie van de Thoolse woningbouwopgave en de beoogde versnelling ervan in met name de aangewezen sleutelprojecten kan alleen met een gezamenlijke inzet voor het oplossen van allerlei knelpunten en belemmeringen die zich daarbij voordoen. Hierna worden de kritische succesfactoren voor realisatie geschetst.

- 11.1 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren en knelpunten en belemmeringen die zich voordoen weg te nemen.

De ladder voor duurzame verstedelijking (programmering)

De woningbouwopgave waar we voor staan en zoals uitgewerkt in deze Woondeal betekent dat alleen inbreiding op Tholen onvoldoende ruimte biedt om de afgesproken woningen te realiseren. De ladder voor duurzame verstedelijking vergt een onderbouwing als buitenstedelijke uitbreiding wordt voorzien. Tot nu moet voor uitbreidingslocaties vanaf 12 woningen altijd een onderbouwing worden gegeven waarom uitbreiding noodzakelijk is, zoals bij sleutelproject Molenvliet te Tholen is gegeven.

De in deze Woondeal afgesproken Thoolse woningbouwopgave biedt een projectonafhankelijke verklaring en kan dienen als bouwsteen bij de onderbouw van nieuwe woningbouwplannen voor de ladder voor duurzame verstedelijking.

11.2 De woondeal en de hierin beschreven woningbouwopgave zal worden ingezet voor de ladderonderbouw (ladder voor duurzame verstedelijking) voor uitbreidingslocaties die aansluitend op de betreffende kern worden gerealiseerd.

Capaciteit

Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden is voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten nodig. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunt het Rijk de gemeenten via de provincie.

11.3 De inzet van de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' wordt voortgezet voor de duur van deze regeling. Deze inzet zal wanneer nodig verruimd worden.

11.4 De generieke ondersteuning voor Zeeland bestaat uit: Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies.

Stikstof

Een goede aanpak van de stikstofproblematiek is noodzakelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen, maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld al afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt.

Op dit moment kunnen de verplichte AERIUS-berekeningen nog niet worden gemaakt / afgegeven, waardoor niet inzichtelijk is of dit voor problemen en/of vertraging gaat zorgen voor de diverse projecten in Tholen. Als bij bijvoorbeeld het project Molenvliet blijkt dat de stikstof voor knelpunten zorgt, moet mogelijk de programmering / planning weer opnieuw worden bekeken. Dit zorgt voor vertraging en is mogelijk kostenverhogend.

11.5 De gemeente vraagt Provincie en Rijk om te zorgen dat er tijdig voldoende stikstofruimte is/komt die nodig is voor de realisatie van de afgesproken bouwopgave.

Wet- en regelgeving

Wet Natuurbescherming

Bij verschillende woningbouwprojecten leidt de Wet Natuurbescherming 2017 tot vertraging. De onderzoeken die gedaan moeten worden per project vergen tijd. Daarnaast is in dit kader nooit sprake van absolute zekerheden, op basis van vermoedens wordt werk stil gelegd, zoals bij Molenvliet. Daar zit mogelijk een rugstreeppad, waardoor de aanleg van een ontsluitingsweg is stilgelegd. Dit zorgt niet alleen voor veel vertraging, het is ook kostenverhogend.

Kritisch kijken naar de noodzaak van onderzoeken die gedaan moeten worden kan bijdragen aan versnelling, althans het voorkomen van vertraging van de projecten. Dit geldt niet alleen voor de Wet Natuurbescherming, maar ook voor andere (milieu)regelgeving.

11.6 De provincie kijkt kritisch naar de noodzaak van uit te voeren onderzoeken in het kader van (milieu)regelgeving.

Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in januari 2024 in werking. Dit betekent dat procedures en werkwijzen veranderen, hetgeen mogelijk tot vertragingen leidt. De praktijk zal moeten uitwijzen wat de invloed zal zijn op de processen.

11.7 Wanneer wet- en regelgeving tot vertraging leidt zullen alle partijen zich inzetten om oplossingen te zoeken om de vertraging te voorkomen of verminderen.

Bouwkosten

Op dit moment heeft de woningmarkt te maken met een tekort aan bouw personeel, grondstoffen en bouwmaterialen. Daardoor nemen de bouwkosten snel toe. Voor de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is de oplopende hypotheekrente, waardoor mensen nu minder kunnen lenen, een punt van zorg. Daarbij komt de onzekerheid van onder andere de inflatie en stijgende energiekosten, wat ook van invloed is op de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen.

Omdat de bouwkosten hoog zijn en de opbrengsten dalen staat de business case van woningbouwprojecten onder druk. Dit is het geval bij sleutelproject Elenbaas te Poortvliet. Door de hoge bouwkosten is daar nog geen sprake van een haalbare business case voor deze ontwikkeling. Om deze reden is de gemeente Tholen gevraagd om mee te denken over en mee te werken aan vermindering van de druk op deze business case. Dit kan zorgen voor vertraging.

Uiteindelijk zal weer een nieuw evenwicht op de markt moeten kunnen ontstaan. Maar deze marktomstandigheden brengen het risico mee dat de gemaakte versnellingsafspraken niet gerealiseerd kunnen worden.

Mobiliteit

Door de bouw van extra woningen moet er rekening mee worden gehouden dat het mobiliteitsnetwerk de toename van de verkeersstromen wel aan kan. Waar nodig dienen bestaande wegen te worden aangepast op de komst van nieuwe grootschalige ontwikkelingen, zoals bij Vroonstede II te Sint-Annaland. De ontsluiting van de wijk moet weloverwogen worden gerealiseerd, op een manier die voor alle betrokken partijen acceptabel is, voor zowel de huidige bewoners van Vroonstede I, als voor de hulpdiensten, als voor het waterschap, als voor de toekomstige bewoners.

Daarbij is het van belang dat woningbouwlocaties buiten de kernen wel goed bereikbaar zijn middels mobiliteitsnetwerk. Dit zal ook een belangrijke factor zijn voor de focusdoelgroepen die wij als gemeente hebben. Zodra de woningbouwlocaties goed bereikbaar zijn, zal dit positief bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze nieuwe wijken.

11.8 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren (knelpunten en belemmeringen) geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

12. Te maken aanvullende afspraken

- 12.1 Provincie Zeeland biedt actieve ondersteuning bij het oplossen van knelpunten en wegnemen van belemmeringen voor de realisatie van (sleutel)projecten. Wanneer nodig zullen hierover aanvullende afspraken gemaakt worden met betrokken partijen.
- 12.2 Afspraken over duurzame en toekomstbestendige woningbouw worden opgenomen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente Tholen, Stadlander en de huurdersbelangenvereniging.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Walcheren

Gemeente Middelburg, Veere en Vlissingen

WOONDEAL

Z E E L A N D



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Walcheren

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave Walcheren: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

Op Walcheren ligt een kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave. Momenteel is er sprake van krapte op de woningmarkt. De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Voor de korte termijn wordt bovendien ingezet op de realisatie van flexwoningen.

Kwalitatief wordt ingezet op:

- *Herstructurering van voornamelijk naoorlogse woningen in verband met kwaliteit, niet toekomstbestendig aanbod en duurzaamheid.*
- *Extra aanbod van goedkope en betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen (ook voor de aandachtsgroepen als statushouders en uitstroom vanuit maatschappelijke opvang). Vooral binnen de gemeente Veere is het (bestaande) aandeel goedkopere woningen en sociale huurwoningen laag, zodat hier een inhaalslag wordt gemaakt. Vooral het aantal sociale huurwoningen is in Veere laag, het merendeel van het aanbod bestaat uit koop. Een deel daarvan zijn betaalbare en goedkope koopwoningen, maar die zijn nu niet op de markt.*
- *Woningen voor de toekomst. Door de steeds grotere groep ouderen ligt de focus op het toevoegen van nultredenwoningen. Hierdoor wordt ook de doorstroming bevorderd en kunnen goedkopere woningen in de bestaande markt beschikbaar komen.*

- 1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in Walcheren om de realisatie van in totaal 5.345 woningen in de periode tot en met 2030. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 7.280 woningen en is daarmee voldoende om de ambitie waar te maken. In tabel 2 zijn de uitsplitsingen van de ambitie per jaar en per gemeente te vinden.

Tabel 1: Subregionale aandeel per gemeente aan de provinciale opgave.

	Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Betaalbaarheid						Woningen door wooncorp.
			Netto plancapaciteit	Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaar deel overige toevoegingen	Betaalbaarheid totaal	
Middelburg	2280	3260	2865	1550	20	40	205	1815	1570
Veere	455	910	835	295	5	500	25	825	300
Vlissingen	2610	3110	2545	845	205	365	230	1645	870
Totaal	5345	7255	6245	2050	230	905	460	4285	2740
		100%		37%	3%	12%	6%	59%	38%

Tabellen 2. Uitsplitsing subregionale aandeel van de ambitie per jaar, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit.

Gemeente Middelburg

Aantallen gemeente Middelburg										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	205	3.260	2.865	1.330	1.550	20	40	205	1.550	20
2023	230									
2024	245									
2025	250									
2026	255									
2027	260									
2028	265									
2029	280									
2030	290									
Totaal	2.280									

Gemeente Veere

Aantallen gemeente Veere										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	40	910	835	100	295	5	500	25	295	5
2023	45									
2024	50									

Aantallen gemeente Veere										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 825 90%				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2025	50									
2026	50									
2027	50									
2028	55									
2029	55									
2030	60									
Totaal	455	910	835	100	295	5	500	25	295	5

Gemeente Vlissingen

Aantallen gemeente Vlissingen										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 1.640 53%				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	230									
2023	260									
2024	280									
2025	285									
2026	295	3.110	2.545	1.075	845	205	365	230	845	25
2027	300									
2028	305									
2029	320									
2030	335									
Totaal	2.610	3.110	2.545	1.075	845	205	365	230	845	25

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Scheldekwartier	Vlissingen	1182					Voortgang (markt) + beschikbaarheid materiaal en menskracht
Baskenburg	Vlissingen	200	X				
Crocuslaan	Vlissingen	143 (saldo 0)		X			
Essenvelt	Middelburg	400					Voortgang (markt)
Mortiere	Middelburg	434					Voortgang (markt) en procedures Raad van State
Vrijlandstraat	Middelburg	74 (saldo -40)		X			Geld
Hart van Griffioen	Middelburg	20		X			Geld
CSW Toorop	Middelburg	90		X			Geld
Churchillaan	Middelburg	80				X	
Serooskerke Oost	Veere	98			X		Voortgang adviesbureaus onderzoek stikstof / geld
Bouwlust III Aagtekerke	Veere	19			X		
Meliskerke Zeester	Veere	6		X	X		Geld
Grijpskerke Nimmerdor I	Veere	10		X	X		Geld
Gapinge	Veere	4		X	X		
Brouwerijweg Zuidsingel Domburg	Veere	8		X	X		Geld
Flexwonen	Veere	25-40		X	X	X	Geld
Woningbouwprogramma gemeente Veere	Veere	700		X	X	X	Locaties + tabel

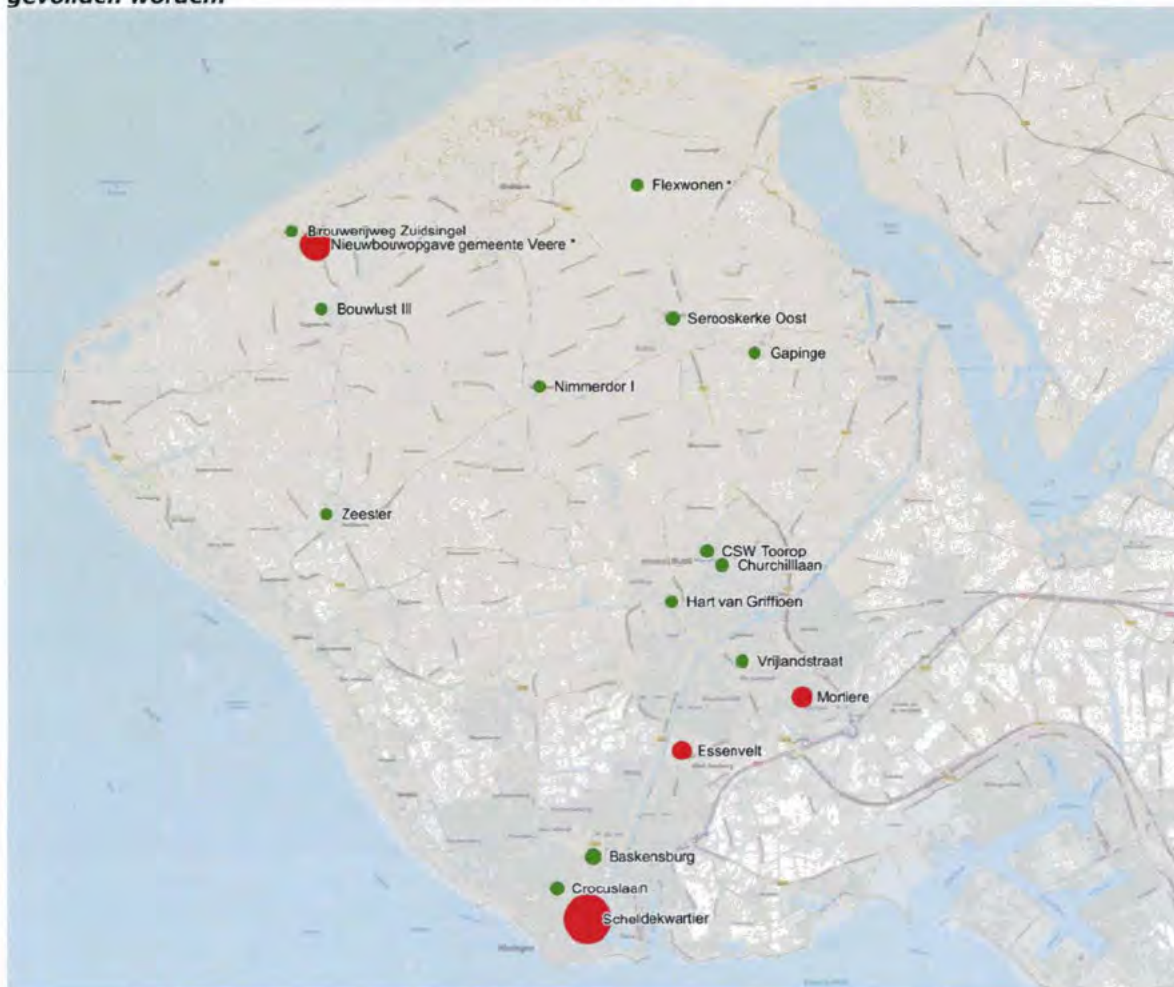
2.1 Sleutelprojecten Middelburg.

Voor Middelburg zijn vier locaties benoemd waar middels sloop en nieuwbouw centrale locaties in de wijken worden gemaakt (eventueel in combinatie met scholen en zorg) met sociale huurwoningen. Dit zijn locaties die verlieslatend zijn en zonder een extra financiële bijdrage niet van de grond komen. Voor de locatie Vrijlandstraat is eerder een aanvraag ingediend voor het Volkshuisvestingsfonds, die echter is afgewezen. Voor de locatie Churchilllaan is vanuit de provincie een subsidie verstrekt. Voor de locaties Hart van Griffioen en CSW Toorop is de benodigde financiering nog niet bepaald.

2.2 Sleutelprojecten Veere.

In Veere zijn er zeven lopende projecten. Verder is er een grote ambitie richting betaalbaar bouwen (sociale huur, sociale koop en betaalbare koop). Het streven is richting 90% betaalbaar. De ambitie in aantallen en prijs is hoog. De grote uitdaging is het lage aantal harde plannen die er nu liggen. Deze conform de ambitie hard en concreet maken is een uitdaging. Daarnaast is het aankopen van gronden voor sociale woningbouw is een uitdagend en een kostenpost. De locaties die als sleutellocatie zijn aangegeven betreffen bouwplannen voor de jaren 2023/2024. Flexwonen wil Veere inzetten als versnelling en als vliegwiel voor de definitieve wijkontwikkeling. De flexwoningen komen er eerst tijdelijk, maar krijgen een definitieve plaats in het plangebied wanneer het verder wordt ontwikkeld. Het worden sociale huurwoningen. De wijken waar ze komen te staan worden gemengde wijken (sociale huur, betaalbare koop (voor ouderen en starters)).

Afbeelding 5: Sleutelprojecten Walcheren. Groen: lokale/gemeentelijk significante locaties. Rood: Regionaal significante locaties. Voor de 'Nieuwbouwwopgave gemeente Veere' moeten nog locaties gevonden worden.



2.3 Sleutelprojecten Vlissingen.

Naast de genoemde sleutelprojecten in tabel drie zijn er nog meerdere lopende initiatieven waaronder de Spuikom, waar ook enkele honderden woningen gerealiseerd kunnen worden binnen vijf jaar.

2.4 Het Scheldekwartier (Vlissingen) en Essenvelt (Middelburg) zijn als sleutelproject opgevoerd, omdat hiermee de grootste aantallen woningen worden gerealiseerd en hiermee dus een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve opgave. Belangrijkste knelpunt daarbij is de woningmarkt zelf, iets wat zich eind 2022 duidelijk laat merken in teruglopende verkopen. Voor het overige gaat het vooral om herstructureringslocaties waar geld een belangrijk issue is.

Eventuele knelpunten per locatie

- Bij Baskensburg in Vlissingen gaat het om een complex voor arbeidsmigranten in de vorm van flexibele woningen, waarbij het rond krijgen van de businesscase een punt van zorg is.
- Bij de Crocuslaan in de Bloemenbuurt in Vlissingen gaat het om herstructurering t.b.v. verduurzaming van een groter gebied. Het lastigste probleem is om hierbij ook de particuliere voorraad mee te nemen door geldgebrek. De aanpak van de sociale voorraad is wel financieel gedekt.

- Veere zit met de uitdaging van zachte plannen harde plannen te maken. Momenteel is de grootste uitdaging de grondprijs om sociale huurwoningen en sociale koopwoningen te kunnen bouwen.
- Voor Middelburg is het vinden van een locatie voor sociale woningbouw een uitdaging.

3. Transformatie

- 3.1 In Middelburg zijn er plannen om enkele panden te transformeren ten behoeve van woningbouw. Hiervan bestaan de harde plannen uit 45 woningen op de locatie Kousteensedijk en 20 op de plek van de oude Rabobank. Tevens zijn er plannen voor een tweetal panden aan Achter de Houttuinen en Goudend. Voor de toekomstige locaties wordt ook uitgegaan van een deel transformatie.
- 3.2 De gemeente Vlissingen heeft enkele kleine plannen voor het transformeren van gebouwen waaronder het van Doesburg gebouw en een vrij komend kerkgebouw. Het gaat dan om enkele tientallen woningen. Verder is er een inventarisatie gaande van alle gebouwen (en locaties) in de gemeente die geschikt kunnen zijn voor transitie. Verwachting is daar in 2023 meer duidelijkheid over te hebben.
- 3.3 In Veere zijn er geen plannen voor transformatie van gebouwen.
- 3.4 Voor iedere gemeente wordt ook rekening gehouden met het vergroten van de woningvoorraad door woningsplitsing (waarbij ook samenvoegingen en functieverandering worden gerekend).

4. Versnellingsafspraken

- 4.1 De colleges van B&W van de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave (zie hoofdstuk 1). Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024.
- 4.2 De colleges van B&W dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. De inspanning heeft betrekking op ingediende aanvragen.
- 4.3 De Walcherse gemeenten zetten in op het faciliteren van een regionale bouwtafel met marktpartijen en corporaties, waar gezamenlijk knelpunten worden besproken en naar oplossingen worden gezocht, gebruiken makend van elkaars expertise.
- 4.4 Projecten met extra prioriteit, die in de tijd naar voren worden gehaald zijn de uitbreiding van sociale woningbouw binnen de gemeenten Veere en Middelburg, de locatie Baskensburg in Vlissingen (huisvesting buitenlandse werknemers). Ook wordt ingezet op de realisatie van flexwoningen, bedoeld voor spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten en tijdelijke huisvesting in het geval van herstructurering (Het Zwin in Middelburg, tijdelijke vervanging voor Te Mortiere in Arnemuiden). De toevoeging van sociale huurwoningen in Veere zal de gehele periode tot 2030 gebeuren. Hopelijk is het mogelijk door middel van flexwoningen dit proces in de jaren 2023/ 2024 te versnellen.

- 4.5 Vanuit de corporaties (en ook de bouwwereld) heeft conceptueel bouwen sterk de voorkeur: het werken vanuit een gestandaardiseerd bouwproces (prefab) met herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen, die per project kunnen inspelen op de eigenheid van de bewoners, de locatie en de opdrachtgever. Daarbij doet men aan gemeenten de oproep om, waar mogelijk, de bouwkundige toets eventueel over te slaan en ook qua welstandseisen en voorschriften in de bestemmingsplannen flexibeler te zijn zonder de algehele ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen. Minder (stringente) regelgeving kan conceptueel bouwen mogelijk maken en zorgen voor een snellere realisatie.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

- 5.1 De regio zet zich in voor de realisatie van 4.291 betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw.
- 5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 463 midden huurwoningen en 1138 betaalbare koopwoningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen van de plancapaciteit in de regio telt op tot 58,9%.
- 5.3 Hiermee is het regioaandeel van 21,9 % van de Zeeuwse opgaven gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 1,0 % van de totale nationale opgaven (te weten 350.000 woningen).
- 5.4 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de Walcherse gemeenten, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid van de bruto toevoeging aan de woningvoorraad te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de regio Walcheren van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Middelburg	2022-2024	680	323	26	30	301	55,7%
	2025-2030	1.600	761	76	192	571	64,3%
	Totaal 2022-2030	2.280	1.084	102	222	873	61,7%
	Bruto Plancapaciteit	3.260	1.550	125	145	1.440	55,8%
Veere	2022-2024	135	44	3	76	13	90,7%
	2025-2030	320	104	6	180	30	90,7%
	Totaal 2022-2030	455	148	9	256	43	90,7%
	Bruto Plancapaciteit	910	295	18	513	85	90,7%
Vlissingen	2022-2024	770	209	79	119	363	52,9%
	2025-2030	1.840	500	208	480	651	64,6%
	Totaal 2022-2030	2.610	709	288	599	1.014	61,1%
	Bruto Plancapaciteit	3.110	845	320	480	1.465	52,9%
Walcheren	2022-2024	1585	576	107	225	677	57,3%

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
	2025-2030	3760	1364	291	852	1253	66,7%
	Totaal 2022-2030	5345	1941	398	1077	1929	63,9%
	Bruto Plancapaciteit	7280	2690	463	1138	2990	58,9%

Corporatiewoningen in de regio

- 5.5 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 2.740 corporatiewoningen. Hiervan is 98,2% sociale huur en 1,8 % midden huur.
- 5.6 Het streven voor Vlissingen en Middelburg is per gemeente 30% sociale huur in de complete woningvoorraad. Voor Vlissingen en Middelburg is dit percentage nu 28,8%, respectievelijk 26,1%. In Veere is huidig percentage 10,7%. In de toekomst wordt dit na het toevoegen van netto 272 sociale huurwoningen 12,2%.
- 5.7 Voor een kleine landelijke gemeente als Veere is het behalen van 30% sociale huur geen reëel streven. Dat het percentage omhoog moet, dat onderschrijven wij. In het Programma Wonen heeft Veere de ambitie gesteld op 272 sociale huurwoningen (levensloopbestendig) en 98 sociale koopwoningen.
- 5.8 Naast de sociale huurwoningen in bezit van (de) corporaties is er ook een relatief grote voorraad particuliere betaalbare huurwoningen (tot € 763, -) beschikbaar; vooral in Vlissingen, maar ook in Middelburg. Inclusief die aantallen komt Walcheren nu al tot meer dan 30% goedkoop/niet-geliberaliseerde huurwoningen. Onderling verschillen de percentages, waarbij vooral Veere op een lager aantal zit. Veere werkt er hard aan om haar aandeel snel te verhogen. Als hele regio Walcheren, wat wij ook als samenhangende woningmarkt beschouwen, voldoen wij naar onze mening aan de doelstellingen van het rijk. Wij maken ook mede daarom gezamenlijk Walcherse Woningmarktafspraken en stellen ook een Walcherse woonvisie op. Ook op het gebied van bijvoorbeeld Flexwonen en de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen werken wij nauw samen. Denk daarbij aan het programma Weer Thuis en aan de opvang van asielzoekers en vluchtelingen en de huisvesting van statushouders, waarvoor ook een regiodeal in de maak is.

6. Aandachtsgroepen

- 6.1 Voor Zeeland lopen er voor de volgende 'aandachtsgroepen' verschillende (proces)afspraken, namelijk voor:
1. Statushouders
 2. Arbeidsmigranten
 3. 'Weer thuis Walcheren'; maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en de jongeren 18-/18+
- Onderstaand een toelichting met betrekking tot de bovenstaande 3 doelgroepen.

Afspraken

a. Statushouders

Iedere gemeente zorgt dat de opgelegde aantallen voor de huisvesting van statushouders worden gehaald. Dit legt voor een groot deel beslag op de sociale huurwoningen binnen de gemeenten. De realisatie van flexwoningen kan hierin een oplossing zijn. In Middelburg worden in 2023 52 flexwoningen worden gerealiseerd op de locatie Het Zwin, waarvan er 28 bestemd zijn voor de huisvesting van statushouders.

Veere voegt in 2023/2024 25-40 flexwoningen toe, sociale huur, om de hierboven beschreven doelgroepen versneld aan woonruimte te helpen.

Vlissingen loopt in pas met de taakstelling. De statushouders worden door de corporaties gehuisvest. Dit zit in de totale woningbouwopgave en de prestatieafspraken.

b. Arbeidsmigranten

Naast het realiseren van diverse complexen voor de huisvesting van internationale werknemers (per gemeente), zijn we bezig een regionale tafel te organiseren met meerdere betrokken private partijen en ondernemingen. Met als doel een meer gezamenlijke aanpak en een betere bijdrage van de bedrijven en bemiddelingsbureaus zelf te bewerkstelligen.

c. Project 'Weer thuis op Walcheren'

Op Walcheren loopt het project Weer Thuis op Walcheren. De regio Walcheren heeft de ambitie om in maart 2023 samenwerkingsafspraken te hebben uitgeschreven waar alle Walcherse gemeenten zich in kunnen vinden en aan conformeren. De samenwerking zal worden bekrachtigd met een handtekening.

Weer Thuis op Walcheren is de projectgroep die voor de doelgroepen maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en de jongeren 18-/18+, het mogelijk wil maken terug te gaan wonen in de wijk. Dus voor die personen van deze doelgroep voor die inwoners die geen intramurale woonplek meer nodig hebben en in de wijk kunnen wonen, dit ook bieden door passende ondersteuning en een woonplek. Dit is ook landelijk beleid (VNG). Om hiertoe op Walcheren te komen zijn er 4 bijeenkomsten georganiseerd met woningbouwverenigingen, zorgaanbieders en gemeenten waar input wordt verzameld voor uiteindelijke samenwerkingsafspraken/ bestuurlijk vastgestelde convenant.

De huurders uit deze doelgroep worden door woningcorporaties behandeld als reguliere huurders echter gelden er wel een aantal niet reguliere afspraken. Daarnaast streven de woningcorporaties ernaar om binnen een bepaalde termijn na aanmelding van de zorgorganisatie een passende woonruimte te bieden. Ook de realisatie van flexwoningen zoals benoemd in artikel 6.1 sub a kan een oplossing bieden.

7. Flexwonen

7.1 De regio zet zich in om hieraan bij te dragen door 221 flexwoningen te realiseren. Op dit moment is er één concrete locatie in beeld: Middelburg, Het Zwin, 52 woningen, te realiseren in 2023.

7.2 Veere voegt in 2023/2024 25-40 flexwoningen toe. De locaties voor deze woningen zijn de randen van toekomstige nieuwbouwwijkjes. De flexwoningen staan tijdelijk

aan de rand, maar worden later in de ontwikkeling van de wijk verplaatst zodat ze een definitieve plek in het plan krijgen.

- 7.3 Voor de korte termijn is Vlissingen bezig met een paar projecten die enkele tientallen flexwoningen opleveren. Concrete cijfers hiervoor volgen nog. Het voornemen op de langere termijn is het zoeken naar meer locaties om extra aantallen te realiseren. Op langere termijn is er een behoefte aan honderden flexwoningen.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 8.1 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen per gemeenten bedraagt voor gemeente Middelburg, Veere en Vlissingen resp. 490, 100 en 710 woningen. Het totaal in de subregio telt op tot 1300 woningen.

9. Herstructurering

- 9.1 Op Walcheren zijn er meerdere herstructureringsprojecten. In Middelburg worden 505 sociale huurwoningen gesloopt en 465 worden er teruggebouwd. Ook in Vlissingen staat veel herstructurering op het programma. Het gaat hierbij om (vroeg) naoorlogse wijken (jaren '50 en '60) en begin jaren '70; met veel portiek woningen (3 of 4 hoog), van slechte kwaliteit en niet duurzaam. Deze woningen in het Middengebied (vooral Panoramabuurt, Bloemenbuurt en Schildersbuurt) zijn deels in bezit van de corporatie en deels particulier. Naast grootschalige renovatie is er ook (veel) sloop en vervangende nieuwbouw nodig.

10. Vakantieparken

- 10.1 De transformatie van vakantieparken is binnen de regio Walcheren niet wenselijk. Er zijn ook geen parken die daarvoor in aanmerking komen.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

12. Te maken aanvullende afspraken

De colleges van B&W hebben de wens om aanvullend te bespreken:

- De landelijke financiering systematiek (volkshuisvestingsfonds e.d.); de Walcherse gemeenten constateren dat de huidige systematiek niet voldoet voor de Walcherse schaalgrootte. De regio wil graag met het Rijk een systematiek

bespreken waarbij Walcherse projecten reële kans maken om geld te krijgen. Dit als input voor het maken van afspraken.

- Capaciteit: om tot een goede (pre)productie te komen met weloverwogen keuzes is genoeg capaciteit van mankracht/ kennis van belang.
- Tijd: Er is voldoende tijd nodig om beleid uit te werken om naast de kwantiteit de kwaliteit te borgen.
- Voldoende planologische ladder ruimte wat voor een deel rijksbeleid is en een deel nadere invulling door de Provincies en Gemeenten.

Subregionale Woondeal

Woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen

Gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen

WOONDEAL

Z E E L A N D



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Deel 2. Woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in de Zeeuwse Woondeal.

1. Woningbouwopgave Zeeuws-Vlaanderen: van provinciale naar lokale opgave

Constatering

De regio Zeeuws-Vlaanderen ligt ingesloten tussen de Westerschelde aan de noordzijde en België aan de zuidzijde. Voor Nederlandse begrippen is Zeeuws-Vlaanderen dunbevolkt: rust en ruimte zijn belangrijke kwaliteiten van de regio. Het is een regio met een grote lokale verscheidenheid.

Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich midden in een dynamische periode op de woningmarkt. Er doen zich uitdagingen, maar ook kansen voor. Ook signaleren we een demografische transitie in de regio die de komende jaren verder doorzet en significant is.

In de regio Zeeuws-Vlaanderen is er sprake van een echte koopcultuur. Circa 20% van de woningvoorraad is corporatiebezit. Daarnaast kent de regio reeds een goedkope bestaande woningvoorraad (de gemiddelde verkoopprijs ligt ruim onder €300.000).

Een van de ambities die in de breed gedragen Strategische Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen staat, luidt: Zeeuws-Vlaanderen creëert een aantrekkelijk woonklimaat voor huidige en nieuwe bewoners. In het voorliggende bod staat onze huidige bijdrage aan de nationale opgave centraal. De ambitie van de regio is echter om meer woningen te realiseren. Daarmee ziet de regio deze bijdrage als de basis, 'een ondergrens', voor de realisatie van de regionale ambitie. In het kader hiervan is de monitoring van de uitspraken uit onderhavige woondeal van groot belang.

- 1.1 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in Zeeuws-Vlaanderen om de realisatie van in totaal 2.915 woningen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de opgave. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 4.130 woningen en is daarmee voldoende om de ambitie waar te maken. In tabel 2 zijn de uitsplitsingen van de ambitie per jaar en per gemeente te vinden

Tabel 1: Subregionale aandeel per gemeente aan de provinciale opgave.

	Ambitie: Te realiseren woningen bruto	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Betaalbaarheid						Woningen door wooncorp.
			Netto plancapaciteit	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar deel overige toevoegingen	Betaalbaarheid totaal	
Hulst	825	990	685	385	40	155	100	680	390
Sluis	270	935	715	185	80	80	115	460	185
Terneuzen	1820	2205	1840	675	175	625	145	1475	690
Totaal	2915	4130	3240	1245	295	860	360	2615	1265
		100%		43%	10%	30%	12%	90%	43%

Tabellen 2. Uitsplitsing subregionale aandeel van de ambitie per jaar, afgezet tegen de geïnventariseerde plancapaciteit.

Gemeente Hulst

Aantallen gemeente Hulst										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plan capaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 680 68%				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huur-woningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	75	990	685	275	385	40	155	100	385	5
2023	80									
2024	90									
2025	90									
2026	90									
2027	95									
2028	95									
2029	100									
2030	105									
Totaal	825									

Gemeente Sluis

Aantallen gemeente Sluis										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	25	935	715	525	185	80	80	115	185	0
2023	25									
2024	30									
2025	30									
2026	30									
2027	30									
2028	30									
2029	35									
2030	35									
Totaal	270	935	715	525	185	80	80	115	185	0

Gemeente Terneuzen

Aantallen gemeente Terneuzen										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	160	2.205	1.840	1.310	675	175	625	145	675	15
2023	180									
2024	195									
2025	200									
2026	205									
2027	210									
2028	210									
2029	225									
2030	230									
Totaal	1.820	2.205	1.840	1.310	675	175	625	145	675	15

2. Bouwlocaties (sleutelprojecten)

2.1 Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als lokale sleutelprojecten en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren (onderstaande lijst betreft de op dit moment bekende sleutelprojecten. Het betreft derhalve een dynamische lijst die niet uitputtend is).

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren				
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Hof te Zandeplein	Hulst	44		✓			
Groote Kreek 2	Hulst	250	✓	✓	✓		✓
Nieuw Hulst	Hulst	56					
Othene Oost	Terneuzen	469	✓				
Pattispark	Terneuzen	144				✓	
Emmabaan Koewacht	Terneuzen	50					
Maartenshof Axel	Terneuzen	44					
Componistenbuurt Axel	Terneuzen	36					
Witte Wijk Sas van Gent	Terneuzen	14					
Binnenstad Terneuzen	Terneuzen	pm					
Integrale gebiedsontwikkeling Oostburg	Sluis	100		✓		✓	✓
Breskens West (laatste fase)	Sluis	65					Geld
Groenevelt 2, Sluis	Sluis	36	✓				

Afbeelding 6: Sleutelprojecten Zeeuws-Vlaanderen. Groen: lokale/gemeentelijk significante locaties. Rood: Regionaal significante locaties



2.2 Naast bovenstaande kritische succesfactoren bestaan er een aantal overkoepelende kritische succesfactoren die een rol spelen:

- Stijgende economische parameters waaronder de stijgende (Bouw)kostenstijgingen welke een bedreiging vormen voor met name de betaalbaarheid en de te realiseren nieuwbouwprojecten. Gezien voorgaande is het voor de woningbouwcorporaties op dit punt soms wenselijker om de

bestaande woningvoorraad te renoveren in plaats van het realiseren van nieuwbouwprojecten.

- Oplopende rente: De oplopende rente zet de investeringsruimte van corporaties onder druk. Als de financiële onzekerheid aanhoudt, kunnen de corporaties de beloofde nieuwe sociale woningen mogelijk niet leveren.
- Stijging van de disconteringsvoet: Rentestijgingen hebben niet alleen impact op de kasstromen van woningcorporaties, maar ook op de disconteringsvoet. Dit is een belangrijke parameter voor de berekening van de beleidswaarde. Hoe hoger de disconteringsvoet, hoe lager de waardering van een verwachte kasstroom in de toekomst is en dus ook hoe lager de beleidswaarde uiteindelijk zal zijn. Dit heeft een negatief effect op het financiële ratio Loan-to-valua.
- Personele capaciteit: De gemeenten ervaren problemen met het werven en behouden van voldoende goed gekwalificeerd personeel, wat gevolgen heeft voor de uitvoering van de Woondeal. Voor wat betreft "kennis en capaciteit" geldt dit niet als kritische succesfactoren voor enkel voor de overheden, maar ook personele capaciteit bij bijvoorbeeld bouwbedrijven en de woningbouwcorporaties.
- Grondverwerving: Voor overname van gronden dient met grondeigenaren overeenstemming te worden bereikt. Voor woningbouwlocaties waar dit voor geldt bestaat een risico op vertraging. De gemeenten nemen hierin het voortouw, maar zijn hierin mede afhankelijk van de verkopende partij.
- Overige onrendabele toppen: Om betaalbare woningen te realiseren stuiten gemeenten vaak op verwachtingswaarde van grond of gebouwen. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op duurdere grondgebonden woningen of appartementen. Om toch betaalbare woningen te kunnen realiseren is het van belang om ontwikkelaars hiertoe in beweging te krijgen.⁶
- Specifiek voor de gemeente Sluis: De Integrale gebiedsontwikkeling Oostburg omvat een complex geheel aan verschillende functies en deelontwikkelingen. De complexiteit qua samenhang van diverse functies en de veelheid aan betrokken partijen vormt een risico voor de tijdige realisatie.

3. Transformatie

- 3.1 Op basis van de huidige plannen zet de regio zich in om een bijdrage van 360 woningen te leveren door transformatie te realiseren.

4. Versnellingsafspraken

- 4.1 De colleges van B&W van gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024.
- 4.2 De colleges van B&W dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio, maar zijn daarin mede afhankelijk van het aantal vergunningaanvragen wat wordt ingediend door de initiatiefnemers.

⁶ E.e.a. is opgenomen in de Handreiking Vertraging voorkomen met Grondbeleid.

4.3 Versnelling/wijziging procedures

- Ook de benodigde planologische procedures spelen hierbij een rol. Voor de realisatie van woningen is vaak een uitgebreide procedure benodigd. De doorlooptijd van een dergelijke procedure is relatief lang en staat haaks op de versnelling van de woningbouw.
- Afhankelijk van bezwaar- en beroep. Snellere procedures zijn hiervoor van belang. We verzoeken het Rijk te onderzoeken op welke manier wettelijke procedures versneld kunnen worden, al dan niet door middel van wijzigingen.
- Het staat voorop dat Zeeuws-Vlaanderen de ambitie heeft een bijdrage te leveren aan de nationale bouwopgave middels het meer en sneller woningen te realiseren. Echter moet hier ook de reële nuance worden geplaatst dat we bij planvorming en vaststelling ook afhankelijk zijn van bezwaar- en beroepsprocedures of er daadwerkelijk versneld kan worden.
- Als er meer en sneller procedures doorlopen moeten worden, is het van belang dat er ook voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar is bij de gemeenten om dit te bewerkstelligen. We signaleren dat het steeds lastiger is om geschikt personeel aan te trekken om de capaciteit op niveau te houden en in deze noodzakelijke uitbreidingscapaciteit te voorzien.

4.4 Plan van Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit.

De Zeeuws-Vlaamse colleges hebben in 2020 ingestemd met het Plan van Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit. Het Plan van Aanpak heeft als doel om ruimte te creëren voor kwalitatief gewenste nieuwbouwplannen door middel van het 'wegbestemmen' van overtollige harde plancapaciteit. De plannen zoals opgenomen in de Woondeal zijn kwalitatief gewenst. Dit neemt niet weg dat de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen nader uitvoering zullen moeten geven aan de opgenomen acties uit het Plan van Aanpak. Hierbij is steun vanuit het Rijk gewenst. Dit met name op het gebied van kennisdeling met betrekking tot het juridische traject om voorzienbaarheid in de gemeentelijke bestemmingsplannen, dan wel provinciale plannen te creëren.

5. Betaalbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen in de nieuwbouw

- 5.1 De regio zet zich in voor de bruto toevoeging van 2.770 betaalbare huur- en koopwoningen aan de woningvoorraad.
- 5.2 De regio zet zich in voor de realisatie van 480 aantal middenhuur woningen en 1.045 betaalbare koopwoningen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in de regio telt op tot 67%.
- 5.3 Hiermee is het regioaandeel van 15,8% van de Zeeuwse opgaven gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit is 0,7% van de totale nationale opgave (te weten 350.000 woningen).
- 5.4 De regio streeft dus naar een vergroting van het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen. Er zal daarbij met name worden gestuurd op de zachte plannen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen tevens behoefte is aan duurdere huur- en koopwoningen.

- 5.5 In tabel 4 is weergegeven wat de ambitie is van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten, zowel qua aantallen als de betaalbaarheid van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De regio zet zich in om 2/3 betaalbaarheid van de bruto toevoeging aan de woningvoorraad te bereiken vanaf 2025.

Tabel 4: Ambitie van de regio Zeeuws-Vlaanderen van 2022 tot en met 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidstype van de woningen

Gemeente/regio	Periode	Ambitie (te realiseren woningen)	Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Koopwoningen (> €355.000) Aantal	Percentage betaalbaar
Hulst	2022-2024	245	95	22	51	77	68,7%
	2025-2030	575	224	52	113	186	67,6%
	Totaal 2022-2030	820	319	75	164	263	68,0%
	Bruto Plancapaciteit	990	385	90	205	310	68,7%
Sluis	2022-2024	80	16	12	12	41	49,2%
	2025-2030	190	38	32	39	81	57,2%
	Totaal 2022-2030	270	53	44	51	122	54,8%
	Bruto Plancapaciteit	935	185	140	140	470	49,7%
Terneuzen	2022-2024	535	164	60	169	142	73,5%
	2025-2030	1.280	392	144	393	352	72,5%
	Totaal 2022-2030	1.815	556	204	562	494	72,8%
	Bruto Plancapaciteit	2.205	675	250	700	580	73,7%
Zeeuws-Vlaanderen	2022-2024	860	275	94	232	259	69,8%
	2025-2030	2045	653	228	545	619	69,7%
	Totaal 2022-2030	2905	928	322	777	878	69,8%
	Bruto Plancapaciteit	4130	1245	480	1045	1360	67,1%

Corporatiewoningen in de regio

- 5.6 Binnen de regio zetten de corporaties zich in voor de realisatie van 1.265 aantal corporatiewoningen. Hiervan is 98,4 % sociale huur en 1,6 % middenhuur.
- 5.7 Het streven is per gemeente de sociale woningvoorraad in de totale woningvoorraad te vergroten. Uitgangspunt is om de sociale huurwoningvoorraad in de regio aan te laten sluiten bij de huidige en toekomstige behoefte. Momenteel behoort 20% van de totale woningvoorraad tot de sociale huur en circa de helft van de bewoners van sociale huurwoningen behoren tot de oudere doelgroep (65+). Verschillende modelberekeningen laten zien dat de behoefte aan sociale huurwoningen zal afnemen als gevolg van huishoudens die komen te overlijden. Het toevoegen van een extra sociale huurwoningen om te komen tot 30% lijkt op dit moment exploitatietechnisch risicovol. Op relatief korte termijn kan dit leiden tot een omvangrijke leegstand binnen de sociale huurwoningvoorraad. Uit de doorrekening van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 met het Socratesmodel is gebleken dat in de regio Zeeuws-Vlaanderen daarentegen ook met name behoefte is aan duurdere koop- en huurwoningen. Uitgangspunt is derhalve om de voorraad in lijn met de huidige en toekomstige kwalitatieve behoefte te laten meebewegen en vraag en aanbod goed te monitoren.

6. Aandachtsgroepen

- 6.1 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen de Zeeuws-Vlaamse gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Hulst heeft in 2021 reeds een woonzorgvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. In Terneuzen wordt momenteel de woonzorgvisie opgesteld. Er is reeds een concept beschikbaar. Vaststelling staat voor 2023 gepland. In de gemeente Sluis is een nieuwe brede Woonvisie in ontwikkeling. Op dit moment is daarin een afzonderlijke paragraaf voorzien voor het thema Wonen en Zorg. Het opstellen van deze paragraaf vindt plaats in nauwe samenwerking met zorgpartijen werkzaam in de gemeente. Aandachtspunt daarbij is de criteria die gelden voor een visie op wonen en zorg zoals is bedoeld in het Programma Wonen en Zorg als onderdeel van het Nationaal Woon- en Bouwprogramma.
- 6.2 De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

7. Flexwonen

- 7.1 De regio zet zich in om hieraan bij te dragen door minimaal circa 14 flexwoningen te realiseren per jaar, 130 flexwoningen in de regio over de gehele looptijd van de regiodeal genomen. Dit aandeel wordt realistisch geacht, omdat er momenteel nog geen flexwoningenprojecten in Zeeuws-Vlaanderen zijn gerealiseerd. Echter hebben alle drie de Zeeuws-Vlaamse gemeenten de ambitie om meer flexwoningen per jaar te realiseren dan het hiervoor genoemde aantal. Voorgaande is mede afhankelijk van de behoefte aan flexwoningen binnen de regio, welke kan fluctueren (denk aan verhoogde taakstellingen, toename instroom buitenlandse medewerkers etc.). De Zeeuws-Vlaamse gemeenten maken hier onderling afspraken over met onder andere de woningbouwcorporaties.

8. Bouwen voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 8.1 De woningbouwcorporaties, waaronder Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, realiseren bij nieuwbouw in de basis levensloopbestendige en/of geclusterde woningen. Voorgaande is in lijn met de regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen en de gemeentelijke woonzorgvisies. Specifiek geldt voor de gemeente Hulst dat Woonstichting Hulst bij de herstructurering van het plan Nieuw-Hulst 12 levensloopbestendige woningen zal realiseren (de overige fases zijn momenteel onbekend). Woonstichting Hulst zal op de locatie Blauwe Hofke 24 geclusterde woningen realiseren.
- 8.2 Het aandeel te realiseren nultredenwoningen en geclusterde woningen per gemeente bedraagt voor gemeente Terneuzen 766 woningen.
- 8.3 Ook sturen de Zeeuws-Vlaamse gemeenten bij particuliere nieuwbouwinitiatieven zo veel als mogelijk op levensloopbestendige woonvormen met als doel de doorstroming te bevorderen.

9. Herstructurering

- 9.1 Hulst: Zoals beschreven betreft een groot deel van de Zeeuws-Vlaamse woningvoorraad particulier bezit, zo ook in Hulst. Voorgaande maakt dat herstructurering complex is. De herstructureringsopgave bij de woningbouwcorporaties zijn bekend. Sloop en vervangende nieuwbouw door Woonstichting Hulst in de wijk Nieuw-Hulst bedraagt 56 woningen en het Blauwe Hofke. Ook worden er gedurende de periode woningen gerenoveerd tot gasloos.
- 9.2 Sluis: Gezien de samenstelling en datering van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Sluis is er zeker een herstructureringsopgave. Zie daarvoor het Kwalitatief Woning Onderzoek Zeeland (KWOZ). Die opgave wordt nog nader in beeld gebracht bij de eerder genoemde nieuwe een brede woonvisie. De vaststelling van die woonvisie wordt voorzien in de raadsproces van mei 2023. Een en ander zal daarna bij de cyclisch aanpak van deze deal worden ingevuld.
- 9.3 Terneuzen: in Terneuzen gaat het om alle genoemde categorieën. Binnen het totaalplan voor de binnenstad Terneuzen wordt hier verdere uitvoering aan gegeven. Herstructurering vindt ook plaats in de Witte Wijk te Sas van Gent en de Oranje- en Componistenbuurt te Axel. Het gaat daar om sloop en vervangende nieuwbouw.
- 9.4 In het kader van duurzaamheid voert Woongood Zeeuws-Vlaanderen in de gehele regio grootschalige renovatie uit bij zo'n 1.260 woningen t/m 2030. Dit is zo'n 23% van de bestaande woningvoorraad van Woongood in Zeeuws-Vlaanderen.

10. Vakantieparken

- 10.1 De gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen hebben geen vakantieparken welke mogelijk omgevormd zouden kunnen worden naar een woonbestemming.
- 10.2 In de gemeente Sluis vormt de toeristisch recreatieve sector een belangrijke economische pijler. We zien in deze sector een ontwikkeling die kwantitatief, maar zeker ook kwalitatief is. Er zijn in de gemeente Sluis meerdere vakantieparken. Deze zijn buiten de woonkernen gesitueerd en vormen geen directe aanleiding om transformatie ten behoeve van de functie Wonen te ontwikkelen. In de bestaande situatie is op deze parken nauwelijks sprake van permanente bewoning.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

In tabel 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

1. Zoals eerder aangegeven is versnelling van de procedures van belang om tot versnelling van de woningbouw te komen. Momenteel hebben de partijen te maken met langdurige procedures en de bijbehorende onderzoeken die in het kader van het vooroverleg noodzakelijk zijn (flora- en faunaonderzoeken, Aerijsberekeningen).

2. De commitment van marktpartijen om betaalbaar te willen bouwen is een kritische succesfactor. De stijgende bouwkosten spelen hierbij een grote rol. De overheden zijn vaak afhankelijk van de marktpartijen en woningbouwcorporaties, waardoor het van belang is dat gemeenten en de provincie meer handvatten beschikbaar krijgen om hierop te sturen.
3. De voorwaarden van Rijksregelgeving zijn vaak dermate stringent dat de regio Zeeuws-Vlaanderen vaak buiten de boot valt, denk hierbij aan subsidieregelingen, of er moet een werkwijze gehanteerd worden die dermate verdragend werkt. Er wordt daarom aandacht gevraagd voor regelingen die oog hebben voor de diversiteit in regionale context, met name m.b.t. de schaalgrootte.
4. Naast nieuwbouw ligt er een grote opgave in de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Zeeuws-Vlaanderen beschikt over een relatief oude voorraad, die grotendeels in particulier bezit is. Circa 3.000 woningen van de particuliere voorraad in de regio behoren tot de kwetsbare voorraad (lage energieprestatie, niet levensloopbestendig te maken, et cetera). Dit is een belangrijk aandachtspunt omdat hier risico's liggen op leegstand, met gevolgen voor de leefbaarheid en maatschappelijke kosten in de regio tot gevolg. De opgave in de bestaande particuliere voorraad is groot in de regio. Het is dus van belang dat de focus niet enkel op nieuwbouw ligt, maar ook de bestaande voorraad de benodigde aandacht krijgt. Het belang daarvan is door de mondiale ontwikkelingen (realisatie maatregelen Verdrag van Parijs, oorlog in Oekraïne, e.d.) alleen maar groter geworden. Gezien de grootte van de opgave, is dit voornamelijk vanuit financieel oogpunt een grote opgave. Het Rijk heeft daartoe instrumenten ontwikkeld, zoals de woningbouwimpuls, het volkshuisvestingsfonds en recent de regeling woningbouw en infrastructuur, terwijl er ook nog nieuwe programma's op stapel staan. Het is belangrijk dat deze instrumenten goed aansluiten op de aard en omvang van de Zeeuwse opgave en vroegtijdig worden afgestemd met de gemeenten, zodat de gemeenten voldoende tijd hebben om onder andere financiële middelen beschikbaar te kunnen stellen. De Zeeuwse projecten zijn in omvang veelal kleiner, maar kunnen lokaal van groot belang zijn.
5. Een van de belangrijkste knelpunten voor Zeeuws-Vlaanderen is de bereikbaarheid. De gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen zijn bereid om de komende tijd in te zetten op een versnelling van de woningbouwopgave. Wij wensen als regio dan ook graag inwoners van buitenaf aantrekken. Echter is het hierbij van belang dat alle regio's in Zeeland zijn aangesloten op de rest Nederland en voor sommige regio's is het van groot belang dat de bereikbaarheid sterk wordt verbeterd om de leefbaarheid en concurrentiepositie in de regio te behouden. Dit is een infrastructurele opgave die niet enkel door de gemeenten kan worden opgepakt. Hiervoor is steun en regie vanuit het Rijk door de regio als noodzakelijk beoordeeld.

12. Te maken aanvullende afspraken

De colleges van B&W hebben de wens om aanvullend afspraken te maken over:

- De colleges van B&W van de gemeente Terneuzen, Sluis en Hulst spannen zich in om de beschreven afspraken uit de Woondeal na te komen, maar zijn daarin voor een groot deel afhankelijk van de gevraagde ondersteuning vanuit het Rijk. Hierbij wordt onder andere verwezen naar de gevraagde financiële ondersteuning. Dit geconstateerd hebbende, willen de regio en provincie dit onderwerp met het Rijk bespreken.
- De gemeenten constateren dat de uitwerking van de Woondeal tevens om de nodige afstemming vraagt tussen de verschillende beleidsdomeinen binnen de

betrokken overheden, waaronder het sociaal domein. Dit laatste is zeker van belang gelet op de mogelijk financiële consequenties, bijvoorbeeld voor de WMO-middelen. VWS en VNG doen onderzoek hiernaar en hebben een traject gestart. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten willen dit onderwerp met het Rijk bespreken.

- Financiële ondersteuning bij de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De ervaring in 2021 bij de aanvragen voor bijdragen uit het Volkshuisvestingsfonds heeft de regio geleerd dat voor Zeeuws-Vlaanderen maatwerkoplossingen nodig zijn met een meer structureel karakter. Hierover willen de regio en provincie in gesprek met het Rijk.

WOONDEAL

Z E E L A N D

Vlissingen, 6 maart 2023



Gedeputeerde Staten van Zeeland
t.a.v. de heer B.L.L. van der Velde
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Datum 26 januari 2023
Onderwerp Ondersteuningsverklaring Woongood Middelburg
Contactpersoon 5.1.2.e

Geachte heer Van der Velde,

Woongood Middelburg ondersteunt de inhoud van de Zeeuwse Woondeal van harte. We zien hierin de (h)erkenning van de grote vraag naar meer sociale huurwoningen. Met deze nieuwe woningen kunnen we de wachttijden voor een woning acceptabel houden. En de nieuwe woningen dragen bij aan een kwalitatief goede en duurzame sociale woningvoorraad voor de lange termijn. We kunnen daarmee ook de door het kabinet genoemde aandachtsgroepen perspectief geven op fatsoenlijke huisvesting. Bovendien kunnen deze groepen dan in voldoende mate overal in de provincie terecht, overeenkomstig het Rijksbeleid. We leveren daarom graag een forse bijdrage aan de realisatie van de Zeeuwse Woondeal.

Tegelijkertijd maken we ons zorgen. Een groot deel van de geplande nieuwe sociale huurwoningen zit in de zachte plancapaciteit. De realisatie van deze woningen is zeer onzeker. We vragen de provincie daarom op korte termijn een plan van aanpak op te stellen voor de wijze waarop en in welk tempo de zachte plannen hard worden gemaakt. Dit plan van aanpak is nodig om tijdig te kunnen (bij)sturen op belangrijke randvoorwaarden als: beschikbare en betaalbare locaties, voldoende capaciteit bij alle partners in de bouwkolom (overheden, corporaties, bouwbedrijven, netwerkbedrijven), versnelling van de procedures en beperking van aanvullende eisen met betrekking tot stedenbouw en parkeren.

In de nationale prestatieafspraken zijn evaluatiemomenten opgenomen. Gemeentelijk kan dit via het reguliere proces van woonvisies en lokale prestatieafspraken. We stellen voor om ook op provinciaal niveau gezamenlijk de voortgang te monitoren. Gelet op het belang achten we een oring noodzakelijk.

5.1.2.e

Directeur-bestuurder

c.c. Gemeente Middelburg, wethouder R. Schonis

Aan de wethouders van de Zeeuwse Gemeenten:

Gemeente Borsele, dhr. K. Weststrate
Gemeente Goes, mw. J. Veldhuizen
Gemeente Hulst, dhr. J.P. Hageman
Gemeente Kapelle, dhr. S. Mackintosh
Gemeente Noord-Beveland, mw. Y. Maas
Gemeente Reimerswaal, dhr. M. Both
Gemeente Schouwen-Duiveland, dhr. D. Joppe
Gemeente Sluis, mw. M. van Oostenbrugge
Gemeente Terneuzen, dhr. F. van Hulle
Gemeente Tholen, dhr. P. Hoek
Gemeente Veere, dhr. R. de Visser
Gemeente Vlissingen, dhr. C. Bertijn

De Provincie Zeeland t.a.v. gedeputeerde dhr. D. van de Velde

Datum : 8 februari 2023

Onderwerp : Steunverklaring Zeeuwse Woondeal Zeeuwse woningcorporaties

Geachte dames en heren,

Binnen Nederland en in Zeeland ligt een grote opgave om de woningvoorraad uit te breiden. Hiervoor zijn landelijke prestatieafspraken met de provincies en gemeenten gemaakt. Wij onderschrijven de noodzaak om ook binnen de Zeeuwse gemeenten over voldoende (sociale) woningen te kunnen beschikken. Wij zien ook een toenemende druk op de woningmarkt die zich onder meer uit in stijgende wachttijden, alhoewel die niet in alle gemeenten en kernen even groot zijn, soms zelfs stabiliseren of dalen.

De druk op de woningmarkt zal de komende jaren naar verwachting en bij ongewijzigd beleid toenemen door de toename van de verschillende doelgroepen die wij moeten huisvesten. Deze bestaan o.a. uit spoedzoekers, statushouders, uitstromers uit beschermde woonvormen etc.

In de woondeal is de ambitie per gemeente opgenomen. Wanneer uit de nadere uitwerking door de gemeenten van deze zachte plannen en onderbouwd door onafhankelijk woningmarkt- en betaalbaarheidsonderzoek blijkt, dat deze ambitie realistisch is, dan stellen de corporaties zich - zoals gebruikelijk- op het standpunt dat zij hierin de logische partner is van de gemeenten. De corporaties maken zich sterk om met de gemeenten het gesprek aan te gaan op welke wijze zij hun bijdragen hieraan binnen de beschikbare financiële ruimte kunnen verlenen.

Bij het invullen van deze opgave zijn wij er bij gebaat dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er dienen voldoende geschikte en betaalbare locaties beschikbaar te zijn;
- De uitvoeringsagenda (planning) dient afgestemd te worden met corporaties om te zorgen dat er binnen de organisaties voldoende capaciteit en financiële middelen beschikbaar gesteld kunnen worden;
- Binnen deze uitvoeringsagenda dienen voldoende evaluatiemomenten ingebouwd te worden om tussentijds te kunnen bijsturen;
- We willen graag afspraken maken met gemeenten over de versnelling van de vergunningprocedures. Met name over conceptueel bouwen en de planning van de vergunningsaanvragen;
- Er moet ook met aannemers en toeleveranciers overlegd worden over hoe we kunnen garanderen dat ook daar voldoende capaciteit is.
- Bij de rijksoverheid moet gepleit worden voor het heroverwegen om corporaties toch een uitzonderingspositie te geven voor de Vpb-plicht en ATAD.

Samen willen we graag de uitdaging aangaan om te komen tot een evenwichtiger Woningmarkt.

Deze brief is naar de wethouders met betreffende portefeuille van de in de aanhef genoemde Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland gemaïld. Woningcorporatie Woongoed Middelburg stelt zelfstandig een steunverklaring ten aanzien van de Zeeuwse Woondeal op en stuurt deze naar de Gemeente Middelburg en de Provincie Zeeland.

Namens de Zeeuwse woningcorporaties,

5.1.2.e

directeur/bestuurder Clavis, Terneuzen

Goes, 13 februari 2023

Betreeft: ondersteuningsverklaring Bouwend Zeeland, woondeal Zeeland

Geachte heer/mevrouw,

Binnen Nederland en in Zeeland ligt een grote opgave om de woningvoorraad uit te breiden. Als Bouwend Zeeland, de branchevereniging van de Zeeuwse bouwers en infrabouwers, zijn wij nauw betrokken geweest bij het proces om te komen tot de regionale woondeal.

Dit waarderen wij als marktpartijen, immers, de uiteindelijke opgave zal door de bouwers moeten worden gerealiseerd.

Wij zijn hierin blij te zien dat er consensus over de opgave is onder de Zeeuwse overheden en verwachten deze consensus ook terug te zien in de verdere aanpak en uitvoering. Als Zeeuwse bouwers zijn wij klaar om met de overheden deze uitdaging aan te gaan om te voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoefte binnen Zeeland.

Wij spreken, door middel van deze ondersteuningsverklaring, dan ook uit dat we graag onze medewerking verlenen aan het verdere proces van de woondeal na ondertekening.

Van groot belang voor het behalen van de opgaven zijn het oplossen van een aantal knelpunten (welke ook onderkend worden in de Zeeuwse woondeal). Deze zijn een aantal keer gedeeld tussen overheid en markt, wat vertrouwen geeft dat deze zaken ook samen worden opgelost.

We spreken dan met name over:

1. **De overheden zorgen voor voldoende plannen voor woningbouw.** Belangrijk hierbij is 'wat bouwen we waar en voor wie'. Dus voldoende locaties met een juiste bestemming. Deze zijn er in Zeeland al best wat, maar we weten uit ervaring dat 30% van de plannen niet tot uitvoering komen en dat veel plannen vertragen door bezwaarprocedures. Er moeten dus veel 'ballen in de lucht', zodat er af en toe ook eentje kan vallen.
2. **Markt en overheid zorgen voor voldoende kennis en capaciteit.** Als bouwend Zeeland horen we veel over 'te weinig ambtenaren bij Zeeuwse overheden'. Om de uitvoering van de ambitie te garanderen moet dit punt snel worden aangepakt. Er is al een aanzet gemaakt op 1 december 2022 bij het gezamenlijke overleg van overheden en markt. Hier zijn lijsten gemaakt van procedures die makkelijker en sneller kunnen. We willen hier gezamenlijk vol op inzetten.
3. **Lokale flexibiliteit en regionale uitwisselbaarheid in (bestemmings-)plannen.** Er moeten voldoende evaluatie-momenten zijn om plannen bij te sturen als behoeften veranderen. Als hier redenen voor zijn, moeten plannen voldoende flexibel zijn om snel te kunnen schakelen. Dit vraagt ook iets van marktpartijen. Daarnaast willen we zoveel mogelijk Zeeuwse eenheid in vergunningstrajecten. Niet in gemeente A iets vergunnen en in gemeente B voor exact hetzelfde plan/type woning etc weer volledig opnieuw beginnen. De regionale versnellingsstafel pakt dit soort punten op.
4. **Herstructurering.** De woondeal heeft veel aandacht voor dit punt. Hiervoor vragen we ook als bouwsector voldoende middelen. Nieuwbouw is een deel van de oplossing, maar ook in de

herstructurering van woningen/gebouwen/locaties, die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd, ligt een deel.

We sluiten af met waardering voor de gezamenlijke Zeeuwse aanpak en zien uit naar het samen met u als overheden verwezenlijken van de grote ambities in een tijd waarin veel uitdagingen op u en ons afkomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Voorzitter Koninklijke Bouwend Nederland,
afdeling Zeeland

Verenigingsmanager Koninklijke Bouwend
Nederland, afdeling Zeeland

WOONDEAL

Z E E L A N D

Steunverklaring Regionale Samenwerking Zeeuwse woondeal

Met deze steunbetuiging verklaren onderstaande marktpartijen gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealtafels structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels*), waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

*) voor zover mogelijk en passend.

5.1.2.e



5.1.2.e

namens hen
5.1.2.e

Z.O.K.
ZEEUWSE
ONROERENDE ZAKEN

5.1.2.e

namens hen
5.1.2.e

Regionale woondeal 2022-2030

Achterhoek

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- 1.2 Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte. De cijfers en randvoorwaarden voor de provincie Gelderland staan in bijlage 1.
- 1.3 In deze woondeal worden afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen tot en met 2030. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in deze deal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de regio zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring.
- 1.4 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de Achterhoek om de realisatie van in totaal 8.390 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

Tabel 1 Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1 220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1 000	1 150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2 470	2 470	674	183	865	1 722	674
Oost Gelre	895	1 265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1 500	2 250	452	75	484	1 011	452
Winterswijk	900	1 180	318	66	226	610	294
	8.390	10 469	2.558	472	2 837	5.867	2 331

- 1.5 De regio Achterhoek heeft ruim 260 000 inwoners, verdeeld over 7 gemeenten met in totaal ongeveer 115 kernen. De gemeenten in de Achterhoek dragen graag bij aan de provinciale en landelijke bouwopgave. Daarbij is aandacht voor de eigen behoefte, de behoefte aan werknemers en de behoefte vanuit andere delen van de provincie en de rest van Nederland. Voor het behoud van de leefbaarheid is het belangrijk dat in alle kernen naar behoefte wordt gebouwd. De veelkernigheid van de regio resulteert automatisch in een woningbouwprogramma met veel kleinere projecten. Dit vraagt van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars ook relatief veel extra inzet. Erkenning van deze specifieke opgave en ondersteuning bij de randvoorwaarden uit paragraaf 5 zijn essentieel om de productietrein in de Achterhoek in beweging te houden.
- 1.6 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is een voortzetting van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- 1.7 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

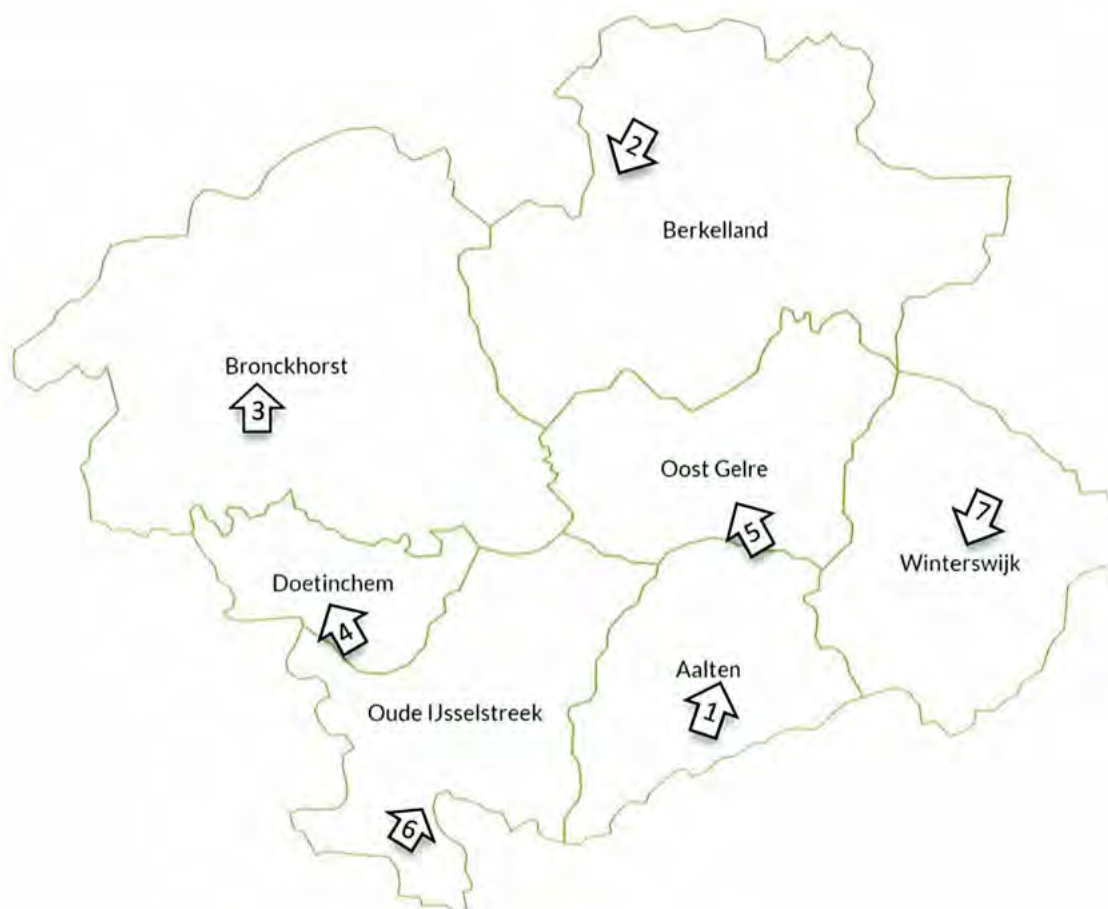
2. Sleutelprojecten

- 2.1 De veelkernigheid van de Achterhoek brengt met zich mee dat meerdere (ook kleinere) locaties van doorslaggevend belang zijn voor het bereiken van afgesproken doelen. Om recht te doen aan de in 1.5 geschetste regionale situatie is in de regio Achterhoek gekozen voor een bundeling van de belangrijkste projecten. Deze bundeling vormt de kern van onze woningbouwopgave (namelijk 70%) en behelst de plannen die doorslaggevend zijn voor de Achterhoek. De locaties die hebben geleid tot de bundeling zijn gespecificeerd in bijlage 3. Een bundeling van de belangrijkste locaties per gemeente zorgen voor de volgende sleutelprojecten:

Tabel 2: sleutelprojecten Regio Achterhoek

	Gemeente	Aantal woningen
1.	Aalten	536
2.	Berkelland	455
3.	Bronckhorst	730
4.	Doetinchem	1750
5.	Oost Gelre	400
6.	Oude IJsselstreek	1500
7.	Winterswijk	575

Overzichtskaart 1: De Achterhoek met locatie sleutelprojecten (Achterhoekse gemeentehuizen)



- 2.2 De knelpunten voor de realisatie van deze sleutelprojecten zullen in 2023, voor zover nodig en mogelijk, verder worden uitgewerkt. We blijven via de thematafel Wonen & Vastgoed met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. Hierbij worden ook de mogelijkheden van ondersteuning vanuit Rijk en provincie meegenomen.

Bij de sleutelprojecten gaat het om de meest omvangrijke en belangrijke projecten die noodzakelijk zijn voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Deze projecten worden gedurende de woondeal gemonitord en knelpunten worden bestuurlijk besproken. Het overzicht betreft dan ook een momentopname en is dynamisch. Dit overzicht kan door ontwikkelingen binnen nieuwe en bestaande projecten wijzigen.

3. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

- 3.1 De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is (circa 130%) voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het 'opharden' van de plannen tot en met 2024.
- 3.2 De colleges van B&W dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

4. Betaalbaarheid en balans

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar is, op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen
- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand
 - middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
 - betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot 355.000 euro
- De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 5.867 woningen in het betaalbare segment, dat is 70% van de regionale woningbouwopgave.
- 4.2 De colleges van B&W zetten zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Het streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regio op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. Bij het op termijn toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.
- 4.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 472 middenhuurwoningen en 2.837 betaalbare koopwoningen. Dit is 40% van de regionale opgave.

- 4.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt gepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. Hierbij kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.
- 4.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 2.331 corporatiewoningen in de Achterhoek. Hiervan zijn 2.226 woningen sociale huur en 105 woningen middenhuur. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwoopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.
- 4.6 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, waar mogelijk voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

5. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 5.1 Realisatie van de woningbouwoopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwoopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.
- 5.2 De generieke ondersteuning voor de Achterhoek bestaat uit:
- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
 - Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwoopgave. In bijlage 4 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.
 - Rijk, provincie en regio blijven in gesprek over de regionale uitdagingen met betrekking tot de kleinere kernen. De Achterhoek kenmerkt zich door sterke gemeenschappen en kleinere kernen. Om deze kracht en identiteit te behouden zijn andere manieren van ondersteuning en subsidiering nodig dan voor de grotere projecten. De provincie, het ministerie en de Achterhoek gaan samen in gesprek om te zoeken naar een gezamenlijke aanpak voor deze uitdagingen.

5.3 Om te voldoen aan de afspraken in deze overeenkomst zijn er volgens de regio Achterhoek een aantal randvoorwaarden. Over deze randvoorwaarden gaan we verder in gesprek, om deze te concretiseren, te onderbouwen, in kaart te brengen wat de mogelijkheden voor steun zijn en vervolgens conclusies te trekken. De belangrijkste vier randvoorwaarden zijn

- Subsidiemogelijkheden voor onrendabele toppen. De partijen die deze deal sluiten willen gezamenlijk toewerken naar toevoeging van betaalbare woningen. Om minimaal 60% betaalbaarheid te halen is ondersteuning bij de publieke onrendabele toppen van projecten nodig. De totale onrendabele top van te bouwen betaalbare woningen bedraagt naar schatting ruim €27 miljoen. Hierbij is een onrendabele top van €12.400 per woning in de Achterhoek gehanteerd en daarnaast rekening gehouden met een prijsstijging van 15%. Huidige subsidiemiddelen (bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls) zijn nu gericht op grotere plannen van voornamelijk boven de 200 woningen. Deze methodiek is behulpzaam voor slechts een deel van de Achterhoekse woningtoevoeging, namelijk ongeveer 2.750 woningen (zoals blijkt uit een eerste inventarisatie van de sleutelprojecten). De regio Achterhoek heeft ook veel kleinere kernen en gemeenschappen die vragen om toevoeging van een geringer aantal woningen. Om ook bij kleinschalige nieuwbouw de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen mogelijk te maken, zijn geschikte subsidie-instrumenten van provincie en/of rijksoverheid noodzakelijk.
In de regio Achterhoek worden er circa 5.640 woningen gebouwd in projecten die kleiner zijn dan 200 woningen. Dat komt neer op 3.948 (70%) betaalbare woningen in projecten kleiner dan 200 woningen. De onrendabele top van dit deel zal naar schatting ruim €56 miljoen zijn.
Tegen deze achtergrond gaan Rijk, provincie en regio in gesprek over de regionale uitdagingen met betrekking tot kleinere kernen. Want de Achterhoek kenmerkt zich door sterke gemeenschappen en kleinere kernen. Om deze kracht en identiteit te behouden zijn andere manieren van ondersteuning en subsidiering nodig dan voor de grotere projecten.
- Bereikbaarheid. Bereikbaarheid van de regio Achterhoek en de bereikbaarheid binnen de Achterhoek zijn essentieel voor het bereiken van de gestelde doelen. Betrokkenheid met kennis en financiering vanuit Rijk en de provincie zijn en blijven hierbij noodzakelijk. Hierbij zijn de onderstaande pijlers van belang.
 - *Realisatie van de Regio Expres*. De regio expres is essentieel voor bereikbaarheid van de regio Achterhoek. Deze levert een forse reistijdverkortings van en naar Arnhem op met het openbaar vervoer. Doordat de rest van Nederland beter bereikbaar is met het openbaar vervoer wordt de aantrekkelijkheid van vestigen in onze regio vergroot. Blijvende betrokkenheid van provincie en Rijk bij de realisatie van de regio expres is dan ook van belang.
 - *Doorontwikkeling van de N18*. De doorontwikkeling van de N18 tot een regionale doorstroomweg zal leiden tot een goede ontsluiting van en naar kerngebieden binnen en buiten de regio.
 - *Het realiseren van regionale mobiliteitshubs in de Achterhoek*. Om te zorgen voor fijnmazige bereikbaarheid zullen meerdere mobiliteitshubs moeten worden gerealiseerd. Bij deze mobiliteitshubs worden meerdere vervoersmodaliteiten gecombineerd. Wanneer wordt nieuwgebouwd zal bereikbaarheid van die locaties deels afhankelijk zijn van mobiliteitshubs.
 - *Doorontwikkeling MaaS*. Door als regio te investeren in Mobility as a Service (MaaS) daalt de afhankelijkheid van de auto voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen en blijven de voorzieningen bereikbaar.

- *Snelle fietsverbindingen* De Achterhoek zet in op snelle fietsverbindingen. Ontlasting van de wegen is noodzakelijk wanneer meer woningen gebouwd worden. In de Achterhoek vinden verkenningen plaats op vier aangewezen tracés, waarbij de provincie betrokken is. Te weten:

- Gendringen - Ulft - Doetinchem - Doesburg - Dieren
- Doetinchem - Varsseveld - Lichtenvoorde - Groenlo
- Lichtenvoorde – Aalten - Bocholt
- Emmerich - Doetinchem - Zevenaar

Daarnaast worden de komende jaren 5 andere mogelijke tracés geïdentificeerd

- Ambtelijke capaciteit. Op het gebied van personeel liggen grote uitdagingen. Er is op verschillende terreinen extra capaciteit nodig. In 2023 zal een verdere verkenning plaatsvinden op welke vlakken expertise benodigd is en hoe dit gerealiseerd kan worden. De mogelijkheid van het komen tot een flexpool en/of een aanjaagteam worden hierin meegenomen. Provincie, Rijk en regio zullen in deze verkenning samen optrekken.
- Stikstofruimte. Een beperkt aantal locaties bevindt zich in de omgeving van onze Natura 2000 gebieden. De Natura 2000 gebieden zijn: Wooldse veen, Bekendelle, Wilinks Weust, Korenburgerveen en Stelkampsveld. Voornamelijk in de gemeenten Winterswijk, Oost-Gelre en Aalten kan dit woningbouw hinderen. Betreffende gemeenten en de provincie gaan in 2023 in kaart brengen welke knelpunten te verwachten zijn en kijken samen met de Rijksoverheid naar mogelijke oplossingen.

5.4 In de regio Achterhoek zijn een aantal woningbouwstrategieën die gezamenlijk een substantiele bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. De uitvoering hiervan is voor de regio van groot belang en vraagt om samenwerking tussen de regio, provincie en/of Rijk. De volgende woningbouwstrategieën zijn in bijlage 3 verder uitgewerkt.

- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Nieuwbouw in kleine kernen
- Flexwonen

5.5 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren, randvoorwaarden en woningbouwstrategieën geldt dat deze periodiek besproken zullen worden bij de thematafel Wonen & Vastgoed, om de voortgang te monitoren. Hierbij worden de cijfers uit de Achterhoekse woon- & vastgoedmonitor als uitgangspunt gebruikt.

6. Aanvullende afspraken

6.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden voor december 2023 afspraken gemaakt, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal, waarbij rekening wordt gehouden met de regionale opgaven. Een generieke aanpak of percentages over de regio heen, doet onvoldoende recht aan de lokale situatie en opgaven. Nadere afstemming met andere partijen, zoals zorgorganisaties en woningcorporaties zijn hierbij essentieel. De uitgebreide woon- en vastgoedmonitor in de Achterhoek is de basis voor het monitoren en bijsturen van ons regionale beleid, dat is vastgelegd in de regionale woonagenda.

- 6.2 Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt afstemming hierover plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 7.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.
- 6.3 De provincie Gelderland zet in op het realiseren van minimaal 3.000 flexwoningen tot medio 2025, waarvan 500 tot 1.000 in 2023. Dit krijgt vorm door gemeenten te ondersteunen
- Begeleiding van individuele gemeenten bij de realisatie van flexwoonprojecten door het inschakelen van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) of door het provinciale versnellingssteam
 - Via een collectieve benadering middels een praktijkleerkring, waarbij gemeenten in vijf bijeenkomsten toewerken naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024
- De provincie gaat in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen vorm gaat krijgen. In de regio Achterhoek worden flexwoningen als een kans gezien. In bijlage 3 wordt dit verder toegelicht.
- 6.4 De provincie Gelderland zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten. In de loop van 2023 wordt besloten of dit programma na 2023 gecontinueerd kan worden en op welke andere wijzen de provincie zich inzet voor transformatie. De provincie, de gemeenten en de regio Achterhoek blijven samen in gesprek over wat nodig is om kansen rond transformatie van vrijgekomen agrarische bebouwing te realiseren.
- 6.5 We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader, dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.
- 6.6 De provincie inventariseert op verzoek van de minister in 2023 in samenwerking met gemeenten het potentieel van te transformeren vakantieparken in Gelderland en meldt de resultaten daarvan aan de minister. De verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke transformatie van vakantieparken ligt bij de individuele gemeenten en parkeigenaren.
- 6.7 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. In Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief en de verstedelijkingsstrategie. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.

7. Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- De Colleges van B&W zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
 - Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
 - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, en gaat daarmee respectvol om met bestaande en in voorbereiding zijnde plannen, om de woningbouw niet nog verder te willen vertragen. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
 - De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- 7.3 De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A Monitoring en intensivering overleg

- 7.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de Achterhoekse Woon- en vastgoedmonitor. Deze zal naadloos dienen aan te sluiten op de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw, om zo extra belasting bij het ambtelijk apparaat te voorkomen. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er minimaal één keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, van de woonregio en van de provincie. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincie Gelderland.
- 7.6 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een eerste herijking gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.

B Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 7.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (*fact finding*). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.8 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de regionale thematafel Wonen & Vastgoed (via deze tafel zijn ook woningcorporatie en ondernemers betrokken bij de beleidsontwikkeling en – evaluatie), de landelijke taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafels. De regionale thematafel Wonen & Vastgoed komt circa acht keer per jaar bij elkaar en wordt georganiseerd door de regio Achterhoek.

Ondertekening

Ondertekend te Zutphen op 8 maart 2023

5.1.2.e

5.1.2.e

De provincie Gelderland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.G.J. Kerris, gedeputeerde Wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 24 januari 2023

5.1.2.e

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Aalten, Wethouder Ted Kok

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Berkelland, Wethouder Arjen van Gijssel

5.1.2.e

en Wethouders van Bronckhorst, Wethouder Emmeke Gosselink

5.1.2.e

en Wethouders van Doetinchem, Wethouder Ingrid Lambregts

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Oost Gelre, Wethouder Bart Porskamp

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Oude IJsselstreek, Wethouder Ben Hiddinga

5.1.2.e

van Winterswijk, Wethouder Gosse Visser

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100 000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen

	Te realiseren woningen bruto	bruto plan- capaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaar- heid totaal	Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur ¹	Midden- huur ²	Betaalbare koop ³		
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000	104.600	27.500	10.300	22.600	60.400	23.300
	100%	105%	28%	10%	23%	60%	23%

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden.

A Investerings in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financien beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reeel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

¹ Huurwoningen tot de sociale huurgrens (in 2022 circa 763 euro per maand)

² Huurwoningen van de sociale huurgrens (in 2022 circa 763 euro) tot maximaal 1.000 euro per maand

³ Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot 355.000 euro. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coordineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Woningbouw de Achterhoek 2022 tot en met 2030

Regio: de Achterhoek

Onderdeel van de regionale woondeal.

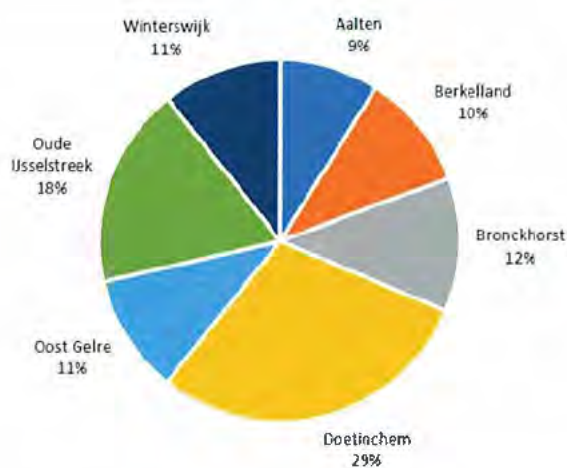
Versie: 6 december 2022

Alle gele tabelcellen invullen.

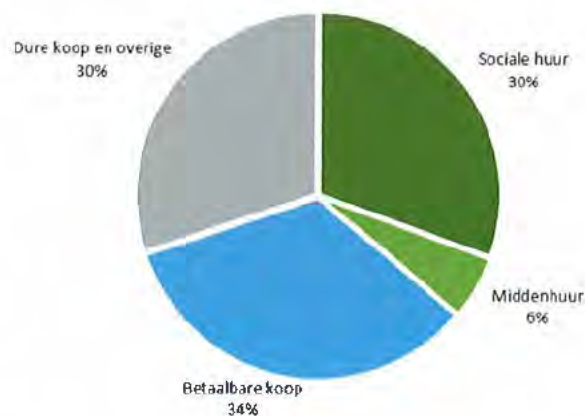
	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1.220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1.000	1.150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2.470	2.470	674	183	865	1.722	674
Oost Gelre	895	1.265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452
Winterswijk	900	1.180	318	66	226	610	294
	8.390	10.469	2.558	472	2.837	5.867	2.331
		125%	30%	6%	34%	70%	28%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030: 375

Woningbouw per gemeente



Betaalbaarheid



Woningbouw in de regio per jaar



Woningbouw Aalten tot en met 2030

Gemeente: Aalten

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 25 november 2022

Aalten.nl | 0575 622000

Te realiseren woningen

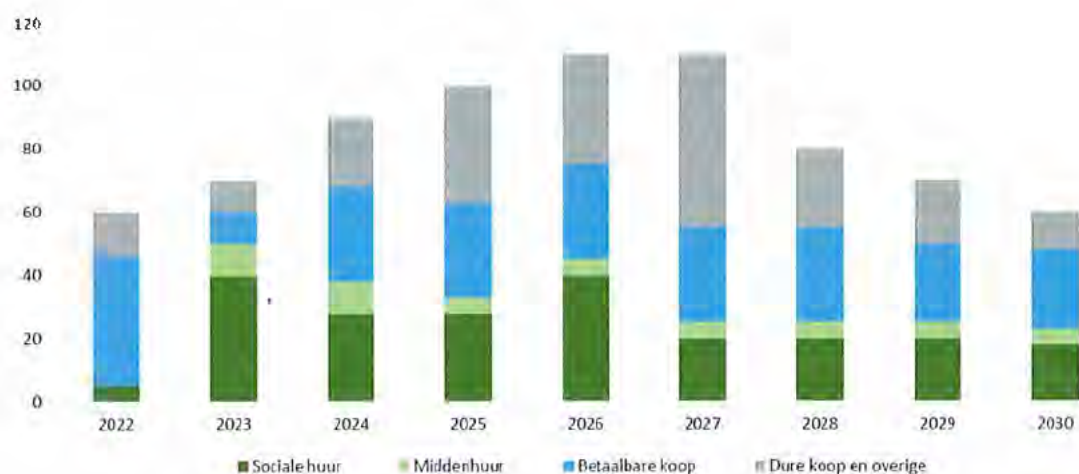
	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	60	3	57	60	53
2023	70	8	62	70	80
2024	90	5	85	94	30
2025	100	0	100	110	20
2026	110	0	110	120	15
2027	110	0	110	120	15
2028	80	0	80	120	24
2029	70	0	70	120	15
2030	60	0	60	120	15
Totaal	750	16	734	934	267
		2%	98%	125%	36%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	5	3	0	0	41	46
2023	40	25	10	6	10	60
2024	28	25	10	6	30	68
2025	28	15	5	0	30	63
2026	40	15	5	0	30	75
2027	20	15	5	0	30	55
2028	20	10	5	0	30	55
2029	20	10	5	0	25	50
2030	18	10	5	0	25	48
Totaal	219	128	50	12	251	520
	20%	17%	7%	2%	33%	60%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030:

0



Woningbouw Berkelland tot en met 2030

Gemeente: Berkelland

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 5 december 2022

Alle gele rijen hebben invullen.

Te realiseren woningen

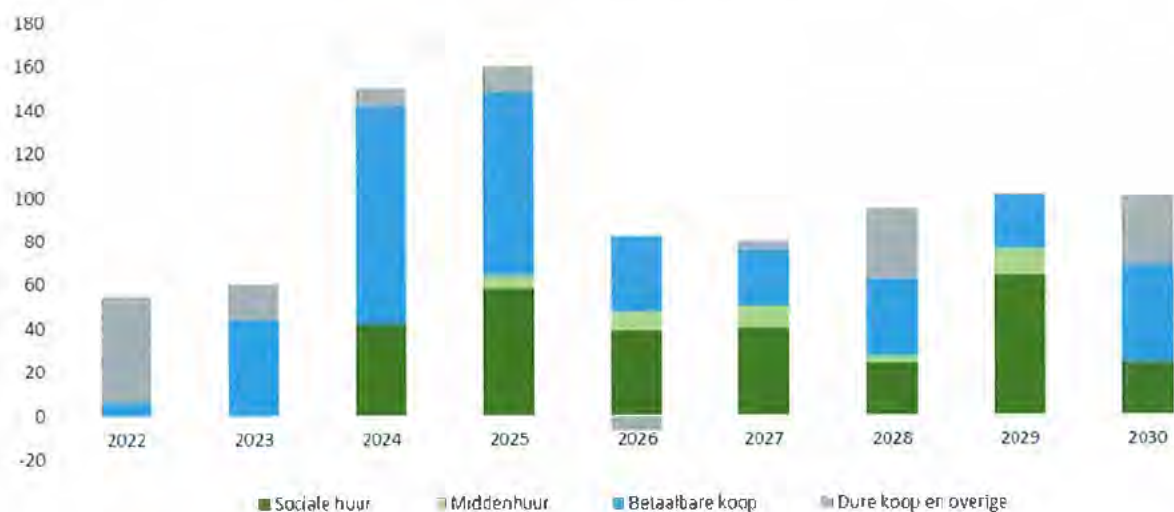
	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	55	0	55	55	55
2023	60	0	60	80	60
2024	150	1	149	205	76
2025	160	5	155	205	0
2026	75	1	74	135	0
2027	80	2	78	135	0
2028	95	0	95	135	0
2029	100	1	99	135	0
2030	100	0	100	135	0
Totaal	875	10	865	1.220	191
		1%	99%	139%	22%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0	6	6
2023	0	0	0	0	44	44
2024	42	42	0	0	100	142
2025	58	58	6	0	84	148
2026	39	39	8	0	35	82
2027	40	40	10	10	26	76
2028	24	24	3	3	35	62
2029	64	16	12	12	25	101
2030	24	12	0	0	45	69
Totaal	291	231	39	25	400	730
	33%	26%	4%	3%	46%	83%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030:

0



Woningbouw Bronckhorst tot en met 2030

Gemeente: Bronckhorst

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 9 november 2022

Alle gele tabellen zijn invullen.

Te realiseren woningen

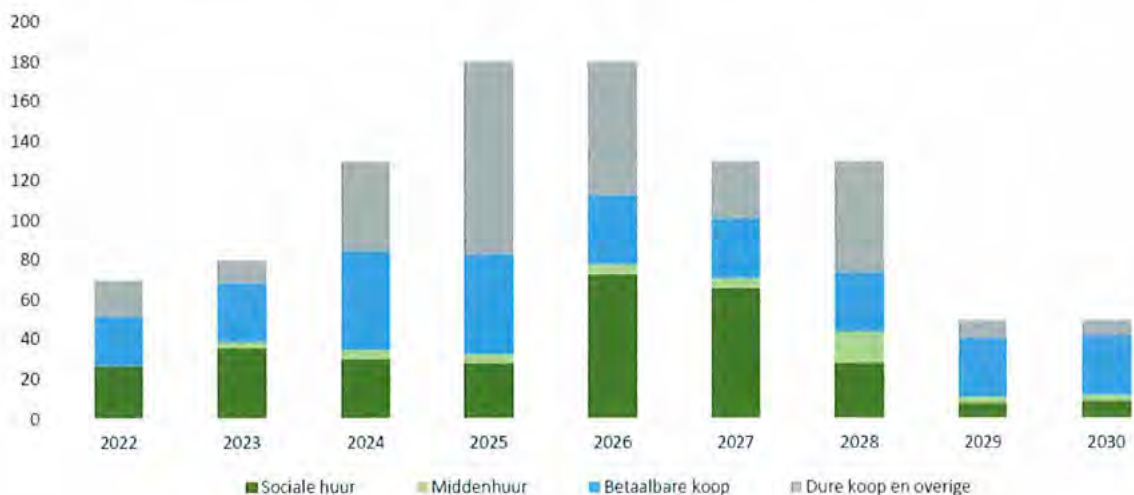
	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	70	15	55	70	70
2023	80	4	76	100	60
2024	130	5	125	150	50
2025	180	5	175	200	30
2026	180	8	172	200	0
2027	130	8	122	150	0
2028	130	4	126	130	0
2029	50	4	46	75	0
2030	50		50	75	0
Totaal	1.000	53	947	1.150	210
		5%	95%	115%	21%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	27	27	0	0	25	52
2023	36	36	3	0	30	69
2024	30	15	5	0	50	85
2025	28	28	5	0	50	83
2026	73	73	5	0	35	113
2027	66	66	5	0	30	101
2028	28	28	16	16	30	74
2029	8	8	3	0	30	41
2030	9	9	3	0	30	42
Totaal	305	290	45	16	310	660
	31%	29%	5%	2%	31%	66%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030:

53



Woningbouw Doetinchem tot en met 2030

Gemeente: Doetinchem

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 9 november 2022

alle cijfers zijn inwoners

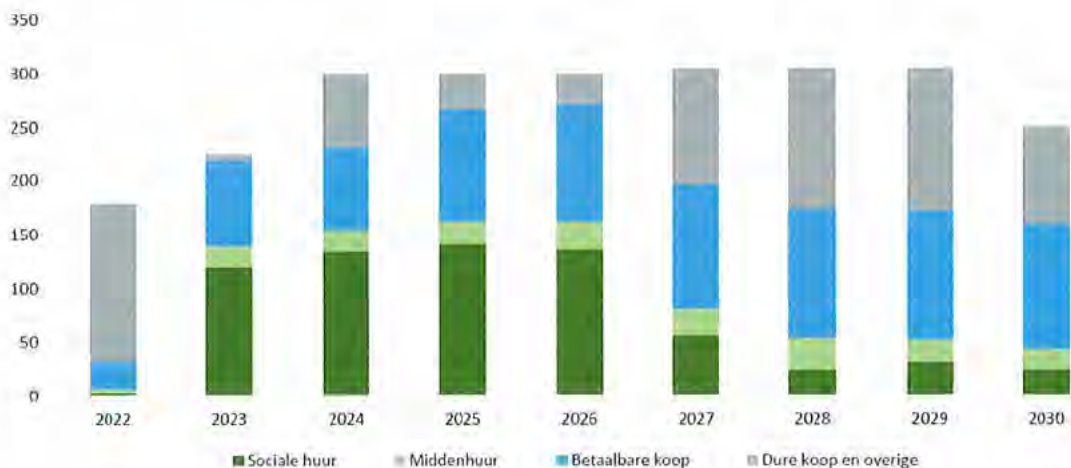
Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	180	0	180	180	180
2023	225	70	155	225	215
2024	300	0	300	300	200
2025	300	18	282	300	200
2026	300	92	208	300	130
2027	305	22	283	305	0
2028	305	0	305	305	0
2029	305	8	297	305	0
2030	250	0	250	250	0
Totaal	2.470	210	2.260	2.470	925
		9%	91%	100%	37%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	4	4	3	0	25	32
2023	120	120	20	0	80	220
2024	135	130	20	0	75	230
2025	142	138	20	0	105	267
2026	137	132	25	0	110	272
2027	56	52	25	10	115	196
2028	24	20	30	10	120	174
2029	32	28	20	10	120	172
2030	24	20	20	0	115	159
Totaal	674	644	183	30	865	1.722
	27%	26%	7%	1%	35%	70%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030: 210



Woningbouw Oost Gelre tot en met 2030

Gemeente: Oost Gelre

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 8 december 2022

Alle getallen ronden af op 0,1.

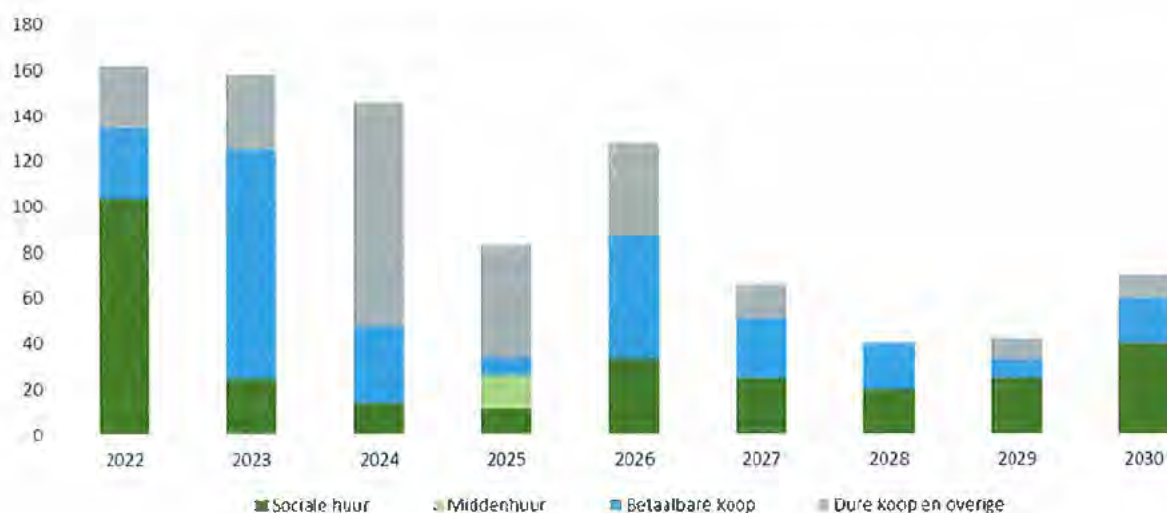
Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	162	0	162	162	162
2023	158	0	158	158	158
2024	146	1	145	146	105
2025	83	0	83	83	40
2026	128	0	128	128	0
2027	66	0	66	166	0
2028	40	0	40	130	0
2029	42	0	42	132	0
2030	70	0	70	160	0
Totaal	895	1	894	1.265	465
		0%	100%	141%	52%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	104	0	0	0	31	135
2023	25	25	0	0	100	125
2024	14	14	0	0	34	48
2025	12	12	14	14	8	34
2026	34	34	0	0	54	88
2027	25	25	0	0	26	51
2028	20	20	0	0	20	40
2029	25	25	0	0	8	33
2030	40	40	0	0	20	60
Totaal	299	195	14	14	301	614
	33%	22%	2%	2%	34%	69%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030: 0



Woningbouw Oude IJsselstreek tot en met 2030

Gemeente: Oude IJsselstreek

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 5 december 2022

Alle cijfers zijn afgerond op 0,1%

Te realiseren woningen

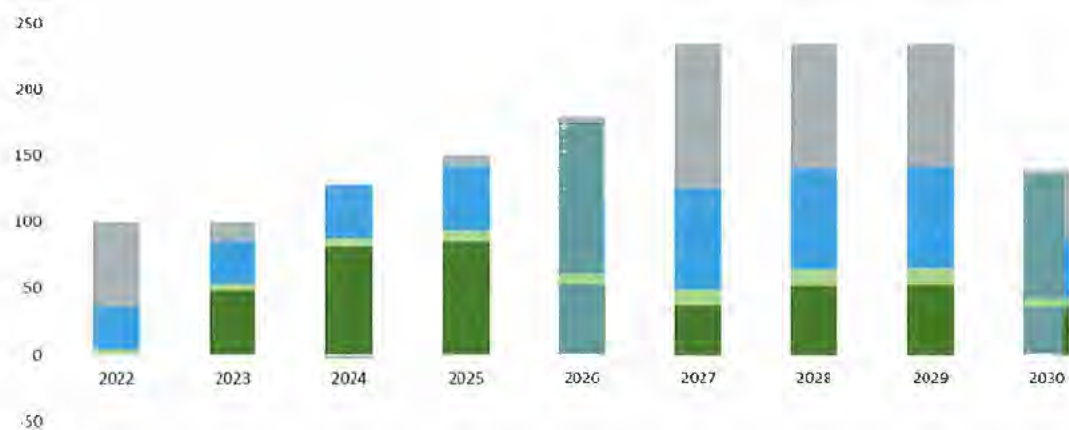
	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	100	0	100	250	225
2023	100	0	100	250	225
2024	125	0	125	250	225
2025	150	0	150	250	225
2026	180	0	180	250	225
2027	235	0	235	250	225
2028	235	0	235	250	225
2029	235	0	235	250	225
2030	140	0	140	250	225
Totaal	1.500	0	1.500	2.250	2.025
		0%	100%	150%	135%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	5	0	32	37
2023	49	49	5	0	32	86
2024	82	82	6	0	40	128
2025	86	86	8	0	48	142
2026	53	53	9	0	59	121
2027	38	38	12	0	76	126
2028	53	53	12	0	76	141
2029	54	54	12	0	76	142
2030	37	37	6	0	45	88
Totaal	452	452	75	0	484	1.011
	30%	30%	5%	0%	32%	67%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030:

0



Woningbouw Winterswijk tot en met 2030

Gemeente: Winterswijk

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal

Versie: 25 november 2022

Afbeelding: de toekomstige woningbouw

Te realiseren woningen

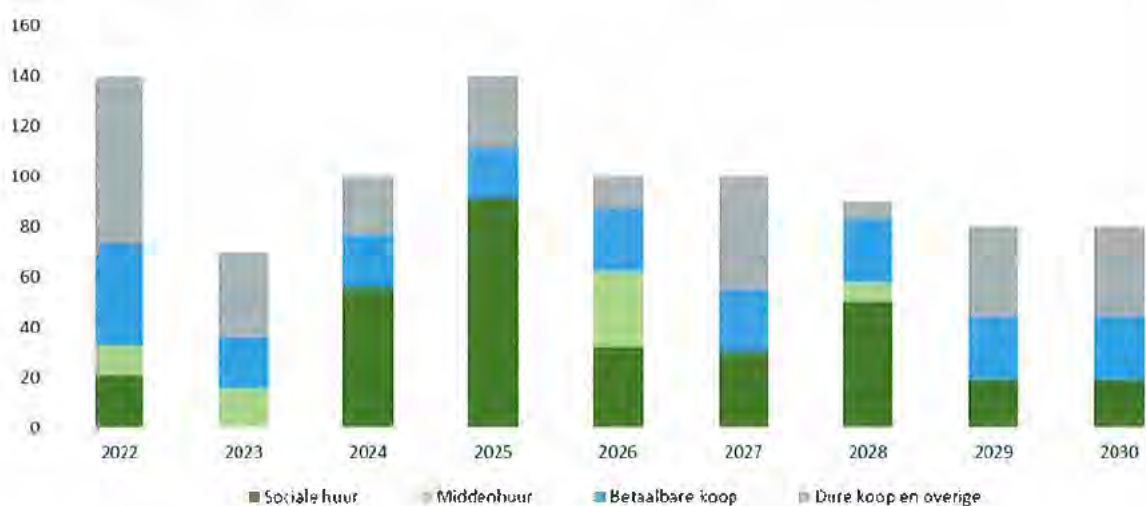
	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	140	0	140	170	140
2023	70	24	46	130	70
2024	100	0	100	190	55
2025	140	40	100	210	70
2026	100	0	100	150	0
2027	100	48	52	110	0
2028	90	0	90	130	30
2029	80	0	80	40	0
2030	80	0	80	50	0
Totaal	900	112	788	1.180	365
		12%	88%	131%	41%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	21	11	12	0	40	73
2023	0	0	16	0	20	36
2024	56	56	0	0	21	77
2025	91	69	0	0	20	111
2026	32	32	30	0	25	87
2027	30	30	0	0	25	55
2028	50	50	8	8	25	83
2029	19	19	0	0	25	44
2030	19	19	0	0	25	44
Totaal	318	286	66	8	226	610
	35%	32%	7%	1%	25%	68%

Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030:

112



Bijlage 3: Woningbouwstrategieën, sleutelprojecten en kritische succesfactoren

Regionale woningbouwstrategieën

In de regio Achterhoek zijn een aantal grotere woningbouwstrategieën die gezamenlijk een substantiele bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. De uitvoering hiervan is voor de regio van groot belang en vraagt om samenwerking tussen de regio, provincie en/of Rijk.

	Woningbouwstrategie	Aantal woningen
1	Vrijkomende agrarische bebouwing (toekomstbestendig landelijk gebied)	525
2	Nieuwbouw in kleine kernen (Vitale kernen)	1.110
3	Flexwonen	350

Ad 1. Vrijkomende agrarische bebouwing (toekomstbestendig landelijk gebied)

De regio Achterhoek is een gebied dat zich kenmerkt door synergie tussen de steden, kernen en het landelijke gebied. Het landelijk gebied, de bijbehorende cultuur en landschappelijke kenmerken zijn van grote waarde voor de regio Achterhoek. Dit betekent dan ook dat het landelijke gebied een belangrijke rol speelt in de ontwikkeling van onze regio. Tegelijkertijd staat het landelijk gebied aan de vooravond van een aantal grote opgaven: de transitie in de agrarische sector, een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing, de stikstofopgave, klimaatadaptatie en droogte, natuurontwikkeling, het bevorderen van meer biodiversiteit en landschapsontwikkeling.

Vrijkomende agrarische bebouwing is een mogelijk risico gelet op ondermijning, maar biedt ook kansen in het licht van de voorliggende woonopgave. Wijziging functie, erfsplitsing en (verstandig) gebruik van de landelijke ruimte bieden ruimte voor nieuwe woonconcepten.

Vrijkomende agrarische bebouwing en de bijbehorende erven verdienen bijzondere aandacht in de regio. Kennis en projecten zullen in de regio geclusterd worden om het effect te vergroten en het tijdspad te versnellen.

De Achterhoekse gemeenten hebben allen verschillende locaties die kansen bieden. De opbouw van het richttotaal is als volgt:

Gemeenten	7
Locaties per gemeente	15
Wooneenheden per locaties	$\frac{5}{x}$
Totaal aantal wooneenheden	525

Het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing brengt meerdere knelpunten met zich mee. De regelgeving, te nemen processtappen en omgeving spelen een belangrijke rol in het bereiken van deze doelstelling. Daarnaast is de business case van wegen de locatie in veel gevallen maatwerk. De Achterhoek wil als regio door samenwerking met het Rijk en de provincie deze knelpunten in kaart brengen en oplossingsrichtingen vinden, zodat versnelling mogelijk is. Bij deze projecten en wooneenheden zullen dan ook kennis en expertise nodig zijn. Deze is deels te vinden in de regio, maar zal ook naar binnen moeten worden gehaald. Extra ambtelijke capaciteit is hierbij dus een randvoorwaarde. Deze kan worden gezocht in

de flexpool, financiële ondersteuning en in aanhaken bij lopende trajecten. Daarom zal de Achterhoek aanhaken bij de provinciale verkenning op dit thema.

Onrendabele toppen zullen zich ook voordoen. Volgens de methodiek gebruikt in artikel 5.3 zal dit gaan om een totaal van €5.240.550, wanneer ervan uit wordt gegaan dat ook hier 70% betaalbaar wordt gerealiseerd. De huidige methodiek van subsidie-instrumenten voor onrendabele toppen leent zich niet voor dergelijke projecten in kernen en buurten in onze regio. Dit omdat de grootte van de projecten niet voldoet aan de limieten die gesteld zijn.

Ad 2. Nieuwbouw in kleine kernen (Vitale kernen)

De Achterhoekse gemeenten kenmerken zich door een grote diversiteit aan kernen en buurten. Zij vormen een belangrijke sociale kracht in de regio. Naoberschap is hier een belangrijke waarde. Voor het versterken van de brede welvaart in de regio is het van belang om de komende jaren te blijven inzetten op de vitaliteit van deze gebieden. Dat betekent het realiseren van een breed aanbod van woningen dat past bij een veranderende vraag, voldoende betaalbare woningen voor de inwoners, draagvlak voor voorzieningen, goede ontmoetingsplekken, mobiliteit op maat en aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte.

Omdat de woningvoorraad in veel kernen en buurten relatief eenzijdig is, zullen op deze plekken het aanbod van woningen en woonconcepten meer worden gedifferentieerd. Er zullen meer typologieën komen voor kleine huishoudens (senioren, jonge huishoudens). Er liggen verspreid over deze kernen en buurten talloze kansrijke inbreidingslocaties en tegelijkertijd zijn de dorpsranden aantrekkelijk. De regio streeft ernaar om in elke kern en buurt aanbod te creëren voor jong en oud en voor mensen met een kleinere en grotere portemonnee. Dit zal leiden tot een gedifferentieerde woningvoorraad en dus ook voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de kernen.

In onze regio zijn er 74 kernen die gemiddeld met 15 woningen worden uitgebreid. Dit zal leiden tot een toevoeging van 1.110 woningen.

De kleinere projecten die hierbij horen zorgen ervoor dat de kernen en buurten hun eigen identiteit behouden, maar vragen wel om het delen van kennis en concepten tussen gemeenten onderling. Doordat er relatief meer projecten zijn en meer afstemming op regionaal niveau nodig is, vragen deze initiatieven ook veel ambtelijke capaciteit.

Onrendabele toppen zullen zich ook voordoen. De grondprijzen en materiaalkosten zorgen voor bemoeilijking van transformatie en bouw van betaalbare woningen. Volgens de methodiek gebruikt in artikel 5.3 zal dit gaan om een totaal van €11.080.020,-. De huidige methodiek van subsidie-instrumenten voor onrendabele toppen leent zich niet voor de projecten in kernen en buurten in onze regio. Dit omdat de grootte van de projecten niet voldoet aan de limieten die gesteld zijn.

Mobiliteit is een belangrijk uitgangspunt voor de kleine kernen. Bij woningtoevoeging aan kernen is bereikbaarheid van de voorziening van belang. Daarom zal de fijnmazige bereikbaarheid moeten worden versterkt middels Mobility as a Service (MaaS), snelfietsroutes en versterking van bestaande OV-verbindingen.

Ad 3. Flexwonen

Flexibele woonvormen en bewoning zijn een kans voor de regio Achterhoek. Dergelijke concepten kunnen de oplevering van woningen versnellen en zorgen voor een tijdelijke toevoeging in de woningvoorraad om de markt in beweging te brengen. Achterhoekse gemeenten erkennen dit en gaan flexwoningen bouwen, zodat woonruimte beschikbaar komt.

Bij deze projecten en wooneenheden zal kennis en expertise nodig zijn. Deze is deels te vinden in de regio, maar zal ook naar binnen moeten worden gehaald. Hierbij moet ook worden gekeken naar businessmodellen en concepten buiten de regio. Vooral de betaalbaarheid van duurder wordende bouw in combinatie met de grootte van projecten in de regio Achterhoek verdienen aandacht. Ambtelijke capaciteit is hierbij een randvoorwaarde. De provinciale regeling voor het realiseren van flexwoningen en de aanbesteding van Rijk en Aedes voor flexwoningen, worden waar mogelijk ingezet. Ook de flexcity-mogelijkheid wordt in de Achterhoek onderzocht.

De Achterhoekse gemeenten hebben verschillende locaties die kansen bieden. De opbouw van het totaal bij benadering is als volgt:

Gemeenten	7
Gemiddelde woonheden per gemeente:	<u>50 x</u>
Totaal aantal wooneenheden	350

Onrendabele toppen doen zich ook voor bij flexwonen. De grondprijzen en materiaalkosten zorgen voor bemoeilijking van de bouw van betaalbare flexwoningen. Volgens de methodiek gebruikt in artikel 5.3 zal dit gaan om een totaal van €4.991.000,-. De huidige methodiek van subsidie-instrumenten voor onrendabele toppen leent zich niet voor de projecten in kernen en buurten in onze regio. Dit omdat de grootte van de projecten niet voldoet aan de limieten die gesteld zijn.

Sleutelprojecten

Achter de gebundelde sleutelprojecten liggen meerdere woningbouwlocaties. Bij deze woningbouwlocaties zijn specifieke kritische succesfactoren die in 2023 nader zullen worden uitgewerkt en besproken. De thematafel Wonen & Vastgoed en de uitwerking van de randvoorwaarden in samenwerking met de provincie zullen hiern een essentiële rol spelen.

Aalten	
Uitleglocatie Dinxperlo	150
Centrum Dinxperlo	100
Schoollocaties Aalten	150
Ontwikkelingen voetbalvelden / slingeplas Bredevoort	80
Ludgerstraat Aalten	56
Berkelland	
Leusinkbrink-Zuid, Ruurlo	75
RWZI, Borculo	150
E-Coldstore, Neede	130
Eibergen	100
Bronckhorst	
Uitbreidingslocatie Zelhem	165
Uitbreidingslocatie Hengelo	140
Uitbreidingslocatie Vorden	125
Uitbreidingslocatie Steenderen	50
Uitbreidingslocatie Hummelo	50
Verkoop gemeentelijke locaties	200
Doetinchem	
Verdichten en stadsreparatie ei en stadsschil	350
Transformatie spoorzone	650
Transformatie kantoren Koopmanslaan e o	250
Wonen aan de Oude IJssel	250
Stads- en dorpsranden n t b	250
Oude IJsselstreek	
De Tuit (Varsseveld-West)	440
Varsseveld-Noord	370
Lenteleven-Gendringen	190
Biezenakker-Ulft	390
Wesenthorst-Ulft	110
Oost Gelre	
Flierbeek fase 2b (Lichtenvoorde)	35
Flierbos (Lichtenvoorde)	75
WVG locatie Groenlo	110
Uitbreiding Lichtenvoorde	180
Winterswijk	
Transformatie Europalaan	130
De Rikker	196
Wooow	80
Narcisstraat	80
Vredenshof	40
Dingstraat/'t Kreil	49

Bijlage 4: Ondersteuning via het Actieplan Wonen

Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Het Actieplan Wonen omvat op dit oment 14 acties die leiden tot versnelling van de woningbouw, tot meer betaalbare woningen en tot meer flexibele woonvormen. Meer informatie is te vinden op de website van het Actieplan Wonen. We lichten hier een aantal acties en instrumenten uit.

Versnellingssteam

Het versnellingssteam werkt integraal aan (woningbouw-)projecten en ondersteunt gemeenten op verschillende manieren. Van financiële regelingen tot directe inzet van capaciteit en expertise. Ook is er kennis en kunde én cofinanciering beschikbaar voor aanvragen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het versnellingssteam biedt vanaf 2023 bij grote projecten expertise, procesmanagers, projectleiders en enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten. Contact via versnellingssteamwoningbouw@gelderland.nl

Betaalbare woningen realiseren

We versnellen de bouw van sociale huurwoningen met de subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen. De subsidie is een tegemoetkoming in het publiek financieel tekort en bedraagt maximaal € 12.500 per woning en maximaal € 500.000 per project. Dit met een opslag van € 1.000 als er extra maatregelen worden genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze nieuwe regeling heeft een budget van 2,5 miljoen euro. De Gelderse regeling is interessant voor gemeenten met woningbouwprojecten tot circa 200 woningen.

Flexwonen

Voor flexwonen biedt de provincie begeleiding bij de realisatie van flexwoonlocaties. De provincie zet ook subsidieregelingen in om projectleiders bij gemeenten aan de slag te zetten. Hier zijn ook de landelijke Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH), de RVO en andere partijen aan verbonden. Ook start er begin 2023 een praktijkleerkring, waarbij in vijf bijeenkomsten wordt toegewerkt naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

Doorstroom sociale en middenhuur

We helpen gemeenten en woningcorporaties om 55-plussers uit grote sociale huurwoningen te laten doorstromen naar beter passende woningen. Zo komen er sociale huurwoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Hiervoor zetten we verhuiscoaches en een verhuisvergoeding in.

Middenhuur

De provincie stimuleert kennisoverdracht en samenwerking om meer middenhuur woningen te realiseren. Hiervoor is in samenwerking met Gelderse gemeenten een Gelders aanbod voor meer middenhuur opgesteld (biedboek).

Subsidieregelingen

Het Actieplan Wonen kent diverse subsidieregelingen

- Versnellen woningbouw: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise (ook voor flexwonen)
- SteenGoed Benutten – Procesondersteuning transformatie leegstand naar wonen
- SteenGoed Benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren
- Collectieve Wooninitiatieven
- Natuurlijk Sneiler Bouwen (bevorderen conceptbouw)
- Realiseren sociale huurwoningen
- Verhuisvergoeding huurwoning (doorstroomregeling)

Woondeal 2.0

Regio Arnhem-Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave

**GROENE
METROPOL
REGIO** ARNHEM
NIJMEGEN



Nijmegen

GEMEENTE
Arnhem 

 provincie
Gelderland



Rijksoverheid



Inhoud

Kern van de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen	4	3	Uitvoering en samenwerking	23
		3.1	Monitoring en rapportage	23
		3.2	Overlegstructuur	23
		3.3	Ondersteuning	24
1	Rollen en verantwoordelijkheden	8		
2	Werkafspraken	9	Bijlagen	25
2.1	Woningbouwopgave en versnelling	9	Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave	26
2.2	Betaalbare woningen voor lage en middeninkomen	15	Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente	28
2.3	Huisvesting aandachtsgroepen	16	Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren	46
2.4	Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen	17	Bijlage 4: Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie	47
2.5	Leefbaarheid en stadsvernieuwing	19	Bijlage 5: Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022	48
2.6	Verstedelijking en gebiedsontwikkeling	19	Bijlage 6: Woondeal 2020-2022: selectie ondersteuningsmiddelen	50
2.7	Overige thema's	21		

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Dhr. H.M. de Jonge ^{5.1.2.e}

5.1.2.e

5.1.2.e

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Nijmegen

Drs. H.M.F. Bruls ^{5.1.2.e}

5.1.2.e

5.1.2.e

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Arnhem

5.1.2.e

Voorzitter Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Drs. H.M.F. Bruls ^{5.1.2.e}

5.1.2.e

Kern van de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

De gemeenten binnen de **Groene Metropoolregio**, (Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar), **Gemeente Arnhem**, **Gemeente Nijmegen**, **Provincie Gelderland** en **het Rijk** - via de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening - werken samen aan de woningmarkt opgaven in de Groene Metropoolregio.

Waarom een woondeal?

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Landelijk is sindsdien de opgave steeds manifester geworden. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt nadere invulling via deze woondeal.

Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken.

Bovengemiddelde inzet nodig

Een bovengemiddelde opgave vraagt ook om een bovengemiddelde inzet. Dit kan alleen gehaald worden als Rijk, provincie en gemeenten gezamenlijk, en samen met onze partners, de komende jaren stevig en gericht blijven sturen. Dit betekent zoveel mogelijk barrières wegnemen en, als het tegenzit, met elkaar aanpakken

te bedenken hoe we onze ambitie dan wel kunnen halen. Als we de benodigde gezamenlijke inzet niet realiseren, worden de gestelde doelen niet gehaald; noch in betaalbaarheid, noch in kwaliteit of aantallen.

De woondeal moet de basis zijn om de komende jaren de noodzakelijke extra inzet te kunnen garanderen. Deze inzet bestaat onder andere uit het leveren van extra capaciteit en expertise, het beschikbaar stellen van subsidieregelingen, en het doen van ondersteunende investeringen voor de brede ruimtelijke investeringen die nodig zijn om de groei van de regio in goede banen te leiden. Een woondeal, met de organisatie die daarbij hoort, is randvoorwaardelijk voor deze extra inzet.

Wat hebben we bereikt sinds 2020?

De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: een functionerende woningmarktmonitor, uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een circulaire impactladder, extra handen en expertise via flexpools en aanjagers. Alle partijen hebben extra middelen beschikbaar gesteld voor toevoeging van nieuwe woningen en gebiedsontwikkelingen. De Rijksbijdragen aan woningbouw in deze regio tellen in afgelopen 3 jaar op naar circa € 400 miljoen. Dit is cofinanciering voor gebiedsontwikkelingen en de bouw van 19.320 woningen. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

Voortbouwen van de samenwerking in de Woondeal

Met deze geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. Bovendien zorgen we hiermee voor continuïteit en zekerheid richting marktpartijen en woningcorporaties. Op enkele aspecten is dit een actualisatie, vooral waar het gaat om het 'hoe? Hoe zorgen we ervoor dat we samen resultaat boeken?

Wat willen we de komende jaren bereiken?

We zijn er nog niet. Voor het langjarig toevoegen van voldoende woningen, ruimtelijk goed ingepast binnen het concept 'meer stad én meer landschap' blijft ieders inzet en betrokkenheid noodzakelijk. Rijk, provincie en gemeenten zetten in op:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuysvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur.
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO2-uit-

stoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Wat gaan we samen doen om de doelen te halen?

Momenteel telt de regio tot en met 2030 een voldoende omvangrijke harde en zachte planvoorraad. Op grond hiervan is het realiseren van 33.000 woningen tot en met 2030 haalbaar. Het vraagt een blijvende intensieve samenwerking van Rijk, provincie en gemeenten, samen met corporaties en marktpartijen. Per opgave zijn de hoofdactiviteiten voor de uitvoering door Rijk, provincie en gemeenten aangegeven. De verdieping is opgenomen in de artikelsgewijze uitwerking van de woondeal. Alleen als we al deze activiteiten in samenhang uitvoeren, kunnen we onze inzet voor een gezonde woningmarkt realiseren.

Continuïteit en versnelling van de bouwproductie

- Adequate financiële ondersteuning voor (ruimtelijke inpassing van) betaalbare woningen conform de brede verstedelijkingsstrategie vanuit het principe meer landschap meer stad.
- Partijen focussen op woningbouwgebieden die voldoende omvangrijk zijn (minimaal 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, minimaal circa 250 woningen buiten deze twee steden), snel in uitvoering zijn met inzet vanuit markt en overheid, en regionale betekenis hebben op grond van de Verstedelijkingsstrategie.
- Beter benutten bestaande voorraad door experimentele aanpak in vastgoed en waar nodig het creëren van regelruimte.
- Versterken uitvoeringsorganisatie door inzet provinciale Actieplan Wonen en personele inzet gemeenten.
- Aanpak stikstofproblematiek en netcongestie op het elektriciteitsnet door het Rijk.

Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

- In lijn met nationale doelstelling rondom sociale huur en betaalbaarheid nemen gemeenten hun fair share in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Zij werken dit binnen de kaders van de woondeal lokaal uit op basis van behoefte.
- Gemeenten brengen toegelaten instellingen maximaal in positie om hun aan-

- deel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- Afdekken onrendabele toppen met rijks- en provinciale middelen, gelet op ambities 2/3 betaalbaar, stijgende bouw- en financieringskosten, en de bouw voor aandachtsgroepen.

Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

- Partijen bewaken de samenhang van de nieuwbouw met de bestaande stad zodat dit bijdraagt aan groene, vitale, leefbare wijken en steden. Kwalitatief goede woningen moeten bereikbaar zijn en goed ingepast in de stad en in het landschap.
- Gezamenlijke en gecoördineerde inzet van menskracht en financiële middelen op grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost.

Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen

- Gemeenten nemen hun fair share in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- Gezamenlijke inzet als koploperregio om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming

- Gemeenten en provincie werken samen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar conceptueel en circulair bouwen.
- Inzet circulaire impactladder bij woningbouwontwikkeling; in 2023 bij minimaal 25 projecten.
- Gemeenten, provincie en marktpartijen werken samen aan het klimaatbestendig en natuurinclusief maken van zowel gebouwen als buitenruimte.

Leefbaarheid

- Het Rijk en de gemeente Arnhem dragen bij aan de Arnhem-Oost aanpak, inclusief Velp Zuid, en delen de ervaringen met de regio.

Totale inzet is randvoorwaardelijk voor slagen woondeal

Partijen onderkennen dat het realiseren van de doelstellingen ambitieus is, afhankelijk is van veel factoren, en in het huidige tijdsgewricht onder druk staat. Alle genoemde activiteiten zijn daarom in samenhang hiervoor minimaal noodzakelijk.

In de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken (november 2022) zijn bij de ambities randvoorwaarden benoemd over het toevoegen van 100.000 woningen in beide regio's tot 2040. Ook in het provinciale bod (per brief aan de minister, met kenmerk 2022-006793, d.d. 27 september 2022) zijn randvoorwaarden benoemd, als voorloper op de afspraken met het Rijk. Deze randvoorwaarden gelden ook voor de realisatie van deze woondeal:

- Investerings in bereikbaarheid
- Financiering van onrendabele toppen
- Voldoende goede ambtelijke capaciteit
- Voldoende stikstofruimte
- Voldoende netcapaciteit op het elektriciteitsnet

Met deze woondeal onderkennen de partijen het belang van het invullen van deze randvoorwaarden voor het effectief uitvoeren van de afspraken. Daarbij is continuïteit en versterking van de uitvoeringsorganisatie essentieel om de gewenste ontwikkelingen uit deze woondeal vlot te trekken.

Daarnaast zijn veranderende omstandigheden mogelijk van invloed op het realiseren van de doelen, zoals verder stijgende bouwkosten, een blijvend gebrek aan personeel, of onvoldoende middelen om onrendabele toppen af te dekken. We erkennen dat (onvoorziene) marktomstandigheden en achterblijvende inzet van partijen van invloed zijn op de voortgang van de bouwproductie. Partijen spreken daarom af met elkaar in gesprek te blijven op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, en bereid zijn doelstellingen bij te stellen als deze niet realistisch blijken te zijn.

Leeswijzer bij het vervolg

Dit kerndocument geeft aan waar we met deze woondeal met prioriteit aan werken. Om dit nauwgezet te verankeren in de samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten is dit in het vervolg uitgewerkt in een 40-tal artikelen/afspraken. Dit is ook van belang voor bovenregionale afstemming en het kunnen invullen van de rollen van alle partijen in de regio op de woonopgave.

→ De met dit symbool aangeduide afspraken, zijn afspraken die landelijk uniform zijn.

Partijen

- Deelnemers aan de Regeling **Groene Metropoolregio**, zijnde de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar, handelend ter uitvoering van het besluit van de colleges van burgemeester en wethouders en middels volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het gemeenschappelijk orgaan Groene Metropoolregio, de heer H.M.F. Bruls, hierna gezamenlijk te noemen: GMR*;
- **Gemeente Arnhem**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig ver-tegenwoordigd door de heer. A. Marcouch, burgemeester;
- **Gemeente Nijmegen**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig ver-tegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, burgemeester;
- **Provincie Gelderland**, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kerris, Portefeuillehouder Wonen, hierna te noemen: provincie;
- **Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**, de heer H. de Jonge, hierna te noemen: minister / Rijk.

** Alle 18 gemeenten samen worden aangeduid als: regio*



1. Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeenten, provincie, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van “water en bodem sturend”. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden

voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

2. Werkafspraken

2.1 Woningbouwopgave en versnelling

Onze inzet

- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.

Afspraken

1. Partijen hebben het streven om **33.000 woningen van 2022 tot en met 2030 toe te voegen**; dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.



Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

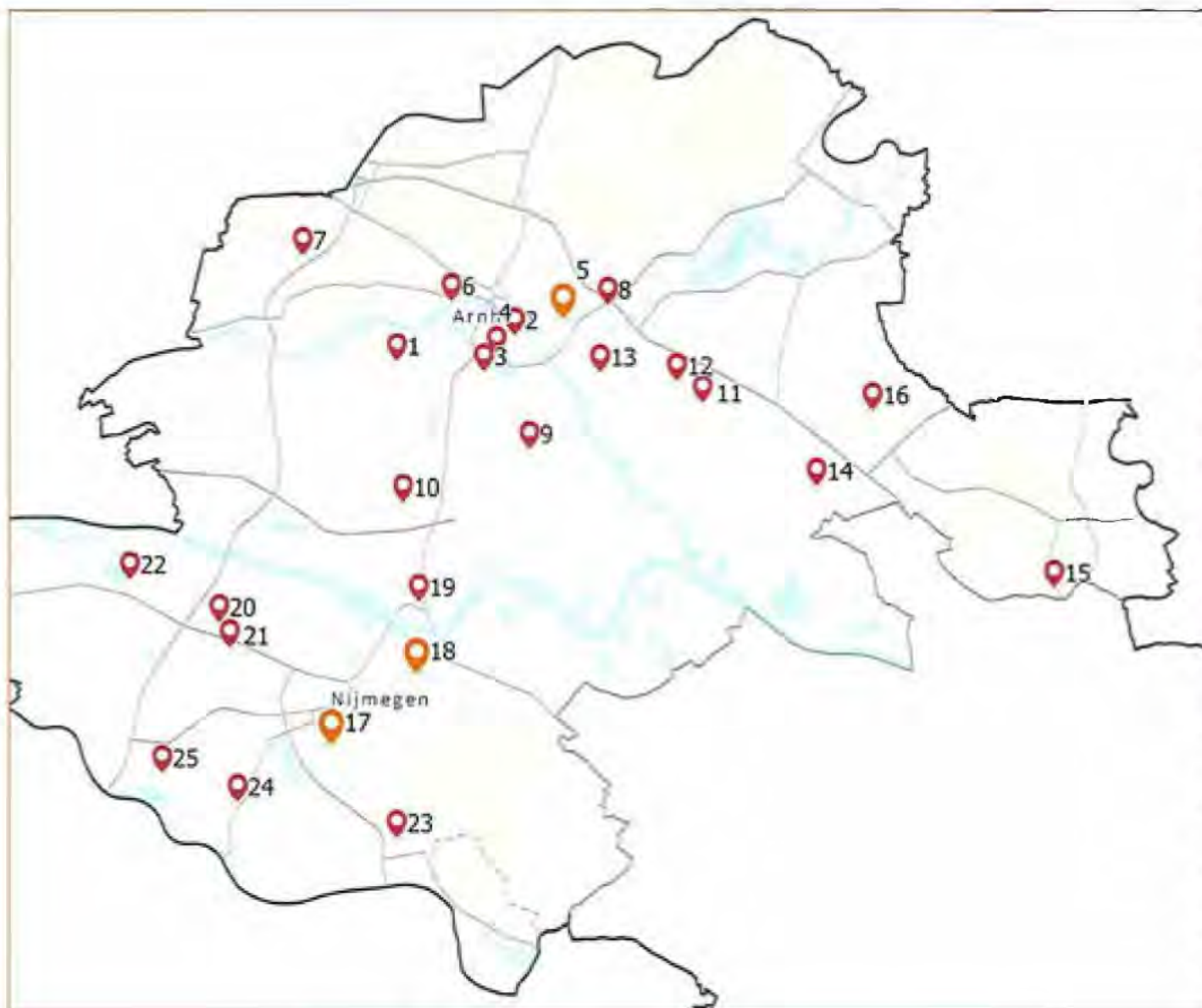
	Te realiseren woningen bruto	Netto plancapaciteit	Betaalbaarheid ¹⁾				Woningen door
			Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Arnhem	9.500	12.350	2.775	1.300	1.350	5.425	2.775
Berg en Dal	1.160	1.480	370	140	220	730	430
Beuningen	1.240	1.610	370	140	320	830	370
Doesburg	300	390	80	10	120	210	80
Druten	910	1.210	270	50	300	620	240
Duiven	780	1.000	235	40	250	525	235
Heumen	910	1.210	250	130	200	580	190
Lingewaard	1.410	1.860	440	110	270	820	440
Montferland	1.490	1.930	440	30	480	950	360
Mook & Middelaar	360	490	90	20	90	200	80
Nijmegen	13.070	17.010	4.430	2.710	1.610	8.750	4.240
Overbetuwe	1.070	1.425	430	60	320	810	430
Renkum	920	1.200	250	100	280	630	250
Rheden	810	1.060	110	190	350	650	110
Rozendaal	10	10					
Westervoort	530	670	160	120	100	380	110
Wijchen	2.080	2.700	540	110	460	1.110	520
Zevenaar	1.520	1.950	440	120	435	995	440
Totaal	38.070²⁾	49.555	11.680	5.380	7.155	24.215	11.300
			30%	14%	19%	64%	30%

¹⁾ betaalbaarheid conform definities in afspraak 8.

²⁾ voor de Groene Metropoolregio commiteren partijen zich met deze woondeal aan de realisatie van 33.000 woningen. Deze tabel telt op tot ruim 38.000 te realiseren woningen. Het hogere aantal woningen is het resultaat van voortgaande inventarisaties van bouw mogelijkheden binnen gemeenten, vanwege de hoge woningbehoefte. Bij de monitoring toetsen we de voortgang aan de cijfers in deze tabel (zie ook bijlage 2).

2. De gemeenten dragen zorg voor **tijdige vaststelling van bestemmings- of omgevingsplannen**, en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in tabel 1 benoemde woningbouwopgave in de regio.
3. Partijen **focussen op gebieden** waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft. Voor deze kansrijke gebiedsontwikkelingen worden ondersteunende middelen vanuit Rijks- en provinciale regelingen met prioriteit ingezet. De gerichte aanpak van exploitatietekorten bij deze gebieden is nodig om de ambities uit deze woondeal waar te kunnen maken: door het afdekken van de publieke onrendabele top en de onrendabele top door een omvangrijker betaalbaar programma. Bij deze focus gaat het om:
 - 1) Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties
 - Spoorzone Arnhem Oost
 - Nijmegen Kanaalzone
 - Nijmegen Stationsgebied
 - 2) Regionaal significante gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden:
 - met toekenningen vanuit de **Woningbouwimpuls (Wbi) of Mobiliteitsfonds**, waaronder Kanaalzone Heumen, IJsseldistrict Rheden, Kronenburg-Vredenburg Arnhem, Wijchen-West en Plakse Weide Duiven.
 - **voldoende omvangrijk zijn**: vanaf circa 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, vanaf circa 250 woningen buiten deze twee steden.
 - **snel in uitvoering zijn**: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.
 - **regionale betekenis hebben**: vanwege de logische samenhang met de regionale verstedelijkingsstrategie en mobiliteit.
 - 3) Per gemeente: belangrijke locaties (maatwerk). Kleine plannen verspreid over de regio behouden hun waarde. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen. Ook voor deze plannen is financiële ondersteuning voor het afdekken van de onrendabele toppen als gevolg van een groter aandeel betaalbare woningen noodzakelijk.





Locaties die vallen hiervoor
genoemde categorieën 1 en 2
(samen 70% tot 75% van de regio-
nale woningbouwproductie tot en
met 2030)

Locatie	Gemeente
1. Schuytgraaf	Arnhem
2. Centrum-Oost	Arnhem
3. Vredenburg-Kronenburg	Arnhem
4. Nijmeegseweg/Olympus	Arnhem
5. Spoorknop-Oost (NOVEX)	Arnhem
6. HES-Kiingelbeek	Arnhem-Renkum
7. Wolfheze Pro Persona	Renkum
8. Ijsseldistrict	Rheden
9. Driegaarden	Lingewaard
10. De Pas	Overbetuwe
11. Plakseweide	Duiven
12. Ploen-Noord	Duiven
13. Noord	Westervoort
14. Hoitkamp-Het Hof	Zevenaar
15. Lengel-Oost	Montferland
16. Didam Noordoost	Montferland
17. Kanaalzone-Zuid (NOVEX)	Nijmegen
18. Stationsgebied (NOVEX)	Nijmegen
19. Waalsprong	Nijmegen
20. Ewijk-Zuid/west	Beuningen
21. Winssen-Zuid	Beuningen
22. Deest	Druuten
23. Kanaalzone	Heumen
24. Huurlingsedam	Wijchen
25. Wijchen-West	Wijchen

4. Aanvullend op het bouwprogramma zetten de partners in op extra kansen door
- **Betere benutting van de bestaande woningvoorraad** De vastgoedvoorraad wordt thans suboptimaal benut. Gebouwen staan leeg, of in grote woningen wonen weinig mensen. Sommige woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte en is **herstructurering of transformatie** gewenst door bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Gemeenten zetten zich met hulp van provinciale en landelijke regelingen in voor een betere benutting van het herbergend vermogen van de bestaande vastgoedvoorraad. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt hierbij kansen: het levert naast meer woonruimte ook "sociale winst" op. Partijen richten zich hierbij op het inventariseren en oplossen van belemmerende regelgeving. De regio zet zich zo in om een nader te bepalen aantal woningen door transformatie te realiseren, waarmee wordt bijgedragen aan de landelijke opgave om 15.000 transformatiewoningen per jaar te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.
 - **Flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende bouwconcepten**, waardoor op een snelle manier voorzien worden in de woningbehoefte. Regionaal gaat het om circa 1.800 tijdelijke woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (zie tabel). Bij een eventueel achterblijvende bouwproductie bieden flex-woningen een passend alternatief, zodat het woningtekort niet oploopt. Mits dit niet ten koste gaat van leefbaarheid, woonkwaliteit, en ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten gaan hiertoe in gesprek met grondeigenaren en/of stellen eigen grondposities beschikbaar. Met woningcorporaties maken gemeenten prestatieafspraken over realisatie van deze woningen. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale medewerkers, studenten, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen. Gemeenten maken gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Rijk biedt, waaronder deelname aan de versnellingskamers en garantstelling voor investeringen (Garantiefonds). Ook de provincie brengt kennisuitwisseling, ondersteuning en garantstelling rond flex-wonen in, als

onderdeel van het Actieplan Wonen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Gemeenten, regio en provincie doorlopen een gemeenschappelijke herplaatsingsladder, waarmee de kans vergroot wordt dat na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen. De inzet via de woondeals maakt onderdeel van de herplaatsingsladder uit. De gemeenten Nijmegen (€ 6 mln) en Wijchen (€ 1 mln) hebben reeds gebruik gemaakt van stimuleringsmaatregelen.

Gemeente	Aantallen geplande flex-woningen, zoals in najaar 2022 bekend bij provincie Gelderland
Nijmegen	660
Overbetuwe	325
Arnhem	150
Beuningen	90
Renkum	100
Rheden	30
Duiven	100
Lingewaard	100
Wijchen	150
Zevenaar	30
Montferland	20
Doesburg	15
Druten	60

- 5 Om de afspraken uit deze woondeal uit te voeren is **aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis** in de gehele regio noodzakelijk. Met name in kleine gemeenten ontbreekt het veelal aan specifieke kennis en in de gehele regio speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het invullen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw en financiële ondersteuning van een regionale flexpool), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar nodig met ambtelijke capaciteit en het verkennen van alternatieve (juridische) instrumenten.
- 6 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd, sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het **sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures** die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces. Ook vraagt dit integraal werken van ministeries en binnen de provincie voor een vlotter lopend bouwproces. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. Het volgende wordt (regionaal) gezamenlijk opgepakt,
- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
 - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Dit gebeurt via de regionale flexpools en het Actieplan Wonen, en samenwerking met onderwijsinstellingen.
 - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
7. De **regionale versnellingstafel** wordt uitgebouwd, zodat afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, gemeenten en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. De Groene Metropoolregio organiseert deze versnellingstafel. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

2.2 Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

Onze inzet

- Vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen in lijn met de nationale doelstellingen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor 30% sociale huur en minimaal tussen 35% à 40% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van een deel hiervan als betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens of middenhuurwoningen (met een prijs van maximaal € 250.000 of een vergelijkbare acceptabele huurprijs op basis van het inkomen)

Afspraken

8. Op regionaal niveau werken we toe naar **twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen**. Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en **minimaal 30% in de sociale huur**. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als richtlijn. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het programma op lokaal niveau gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.

Hierbij gelden de volgende definities:

- Sociale huurwoningen definiëren we als huurwoningen:
 - » met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022),
 - » bij nieuwbouwplannen geldt als aanvullende eis dat de woning mi-

nimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden (rijkslijn), die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders,

- » en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.
- Middenhuurwoningen definiëren we als huurwoningen:
 - » met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingssysteem-punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Uitgangspunt is aansluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk;
 - » met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
 - » voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 56.527 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 75.369 (prijspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020)
- Betaalbare koopwoningen definieert het Rijk als:
 - » koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000
 - » bij de inzet van Rijksmiddelen wordt deze prijsgrens gehanteerd
 - » in lijn met het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 250.000.
 - » de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn richtinggevend voor de verdeling van deze woningen in de regio, waarbij gemeenten voor de 35% à 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen, waarvan een op basis van het woonbehoefteonderzoek te bepalen deel als middenhuur en / of betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens. Genoemde prijzen worden geïndexeerd conform landelijke normen.

9. Met de percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen realiseert de regio 2/3 deel van de productie in het betaalbare segment. Daarbij is er op basis van het **woningbehoefteonderzoek ruimte voor uitwisseling** tussen de segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur en / of betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens worden toegevoegd.
10. Elke gemeente neemt een **fair share** van de regionale opgave. In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector, VNG en Woonbond is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal

250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen. De bijdrage aan middenhuur moet nog nader uitgewerkt worden. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties maken.

Hiermee zetten zij de volgende stappen:

- Partijen (gemeente, provincie en Rijk) zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- Gemeenten spannen zich maximaal in om toegelaten instellingen in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zij nemen dit op in hun lokale woonbeleid, informeren bouwgrond eigenaren in hun gemeente hierover, en brengen deze eigenaren actief in onderhandeling met de corporatie(s).
- Partijen ondersteunen dit verder door het inzetten van reguleringsinstrumentarium, actief grondbeleid, en / of door het afdekken van onrendabele toppen via daartoe bestemde fondsen.

11. Waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde **leefbaarheidsproblematiek** kan voor die woningbouwlocatie uitgaan worden van een lager aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw, dit ten behoeve van meer variatie. Zij compenseert dit elders in de gemeente.

Mocht dit niet mogelijk en ook niet wenselijk zijn vanwege een te eenzijdige sociaal-economische opbouw van de kern met een hoog percentage sociale huur, dan zet de gemeente in op de bouw van extra betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeenten onderbouwen dit naar elkaar en naar de provincie. Zij verklaren zich voor die situaties onderling solidair om in totaal regionaal 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren. De provincie moet in kunnen stemmen met de onderbouwing van deze vorm van maatwerk.

12. In de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk, VNG, Aedes en Woonbond is opgenomen dat het aantal **woningen met een huurprijs tot € 550** (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio Arnhem-Nijmegen had in 2020 naar schatting rond 40% van de corporatiewoningen in

de voorraad een huurprijs van € 550 of minder. De inzet bij lokale prestatieafspraken is dat dit niveau tot ten minste 2025 gelijk blijft.

13. Om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze **langjarig betaalbaar te houden en (onder)verhuur te voorkomen** zullen Rijk, provincie en regio expertise delen (bijvoorbeeld via gezamenlijke kennissessies) over instrumenten als zelfbewoningplicht, opkoopbescherming, kettingbedingen, etc.

2.3 Huisvesting aandachtsgroepen

Onze inzet

- Voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuusvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Wat betreft studentenhuusvesting is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) leidend.

afspraken

14. De regio is koploperregio in het kader van het programma **Een thuis voor iedereen**. Dit betekent dat zij voorop loopt als het gaat om het maken van een (regionale) woonzorgvisie en regionale afstemming over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit proces pakt de regio op in samenwerking met bewonersorganisaties, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen. De regio wordt hierin ondersteund door het Rijk, VNG, Provincie, RVO en Platform31. In het programma wonen en zorg voor ouderen en het programma Een thuis voor iedereen zijn als aandachtsgroepen benoemd: ouderen, dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, internationale medewerkers, woonwagenbewoners en studenten. In de uit te werken regionale woonzorgvisie wordt aandacht besteed aan de

huisvestingsopgave en daaraan gerelateerde ondersteunings- en zorgopgave van deze aandachtsgroepen. Daarbij is er ook aandacht voor een goede aansluiting op de leefomgeving en voor afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders. De aanpak van de koploperregio kent de volgende mijlpalen:

- Eerste kwartaal 2023 is er een analyse van de huisvestingsvraag en het aanbod voor alle aandachtsgroepen. Daarbij wordt toegewerkt naar een zoveel mogelijk uniforme benadering met gelijke definities. Dit wordt ook onderdeel van het regionale behoefteonderzoek en de monitoring.
- Dit leidt eind 2023 tot nadere regionale afstemming over de opgave en een regionale woonzorgvisie.
- De aantallen die hieruit komen worden in een herijking van de woondeal voor 2024 en in prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen.
- Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente haar fair-share neemt in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (zie afspraken).

In het kader van de koploperregio werken gemeenten, betrokken partijen en provincie de regionale woonzorgvisie uit. De exacte invulling hiervan moet in 2023 geconcretiseerd worden en vorm en inhoud krijgen.

15. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de **woonbehoeften van ouderen**. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgave worden regionaal en lokaal verder uitgewerkt in de woonzorgvisies.
16. Ten behoeve van **studenten** voegt SSH& over de periode 2021 t/m 2030 (netto) minimaal 1.000 eenheden in Nijmegen en minimaal 200 in Arnhem toe. Op basis van het woningbehoefteonderzoek en de Landelijke Monitor

Studentenhuisvesting wordt door zowel de gemeente Nijmegen als de gemeente Arnhem – in overleg met SSH&, onderwijsinstellingen en huurdersorganisatie SPH – gekeken wat de aangepaste ambitie is voor 2024 en verder.

2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen

Onze inzet

- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. We willen in 2030 komen tot de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Hierop monitoren we periodiek en sturen bij indien nodig. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Afspraken

17. Partijen werken in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de werkorganisaties Citydeal **conceptueel en circulair bouwen** en Cirkelstad aan een regionaal programma 'Circulair en conceptueel bouwen'. Dit programma bevat concrete 'bouwstenen' die bijdragen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
18. Gemeenten leggen **concrete en meetbare doelstellingen** vast in beleid en projectuitvragen en de regio monitoort de regionale voortgang rondom:
 - Het verminderen van het gebruik van primaire **grondstoffen**, door toe te

werken naar een volledig circulaire bouweconomie op basis van hernieuwbare (biobased) grondstoffen en oneindig kunnen gebruiken van bouwmaterialen.

- Het vergroten van de losmaakbaarheid en **hergebruikpotentie** van materialen en grondstoffen.
- Het verminderen van het **milieu-effect** van bouwen. Door binnen aanbestedingen in te zetten op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm) van 0,5. Aanvullend hierop sturen de gemeenten op de directe CO2 impact van woningbouw. Dit bereiken zij door aansluiting op landelijke initiatieven en ontwikkelingen, zoals het 'Manifest 2.0 – bouwen binnen de grenzen van onze planeet'.

We meten op projectniveau en monitoren op regionaal niveau of de woningbouwopgave in lijn is met deze doelstellingen, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. We zetten daarvoor de circulaire impactladder als instrument in op projectniveau, onderzoeken welke instrumenten aanvullend nodig en beschikbaar zijn om te sturen op milieu-impact en losmaakbaarheid en breiden de regionale planmonitor uit met duurzaamheidsindicatoren. Daarnaast onderzoeken hoe we aan kunnen sluiten op de landelijke ontwikkeling en implementatie van Het Nieuwe Normaal (HNN) als meetinstrument en dragen we projecten aan voor de projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal.

19. De regio adviseert en ondersteunt gemeenten en woningcorporaties en werkt aan een **uniforme werkwijze** in beleid en in projecten (prestatieafspraken, inkoop- en tenderstrategie en -voorwaarden, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten). Hierdoor wordt een duidelijk signaal en duidelijke verwachtingen aan de markt afgegeven en zijn we als overheden voorspelbaar en betrouwbaar.
20. Gemeenten werken samen aan het creëren van een **level playing field**, en scheppen daarmee de voorwaarden die nodig zijn om conceptueel en circulair bouwen een gelijke kans of voordeel te geven. Circulair bouwen met biobased of hergebruikte materialen is (op dit moment) vaak nog duurder dan conventionele methodes, zoals betonbouw. Dit maakt dat deze vorm van bou-

wen op prijs moeilijk kan concurreren met betonbouw, terwijl de maatschappelijke baten (CO2, stikstof, grondstoffen, gezondheid) wel een stuk hoger liggen. Door CO2-beprijzing (en waardering) ontstaat inzicht in de maatschappelijke baten van circulair bouwen. Dit inzicht is nodig om eerlijke afwegingen en keuzes binnen projecten te maken.

21. Voor projecten waar gemeentes of corporaties geen grond- of vastgoedeigendom (private gronden) hebben en doelstellingen of prestatie-eisen niet via publiekrechtelijke of privaatrechtelijke weg opgelegd kunnen worden, werkt de regio aan een publiek-privaat '**convenant circulair en conceptueel bouwen**', waarin concrete en bindende afspraken staan over doelstellingen en prestaties op het vlak van circulair en conceptueel bouwen.
22. Gemeenten, provincie en marktpartijen nemen **klimaatbestendigheid** mee in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Hierbij zijn water en bodem een sturend principe en wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de kennis en concepten van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

Energietransitie en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

23. In navolging op de woondeal uit 2020 werken alle gemeenten in de regio met een **transitievisie warmte**, waarin is opgenomen in welke wijken de gemeenten voor 2030 werken aan de energietransitie.
24. In navolging van de woondeal uit 2020 maken partijen in de wijkuitvoeringsplannen inzichtelijk wat **de investeringen in verduurzaming/ energietransitie** zijn die op gebouweigenaren, huurders en gemeenten afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Hierover wordt afgestemd met de (regionale) bouw- en installatiebranche.

2.5 Leefbaarheid en stadsvernieuwing

Onze inzet

- In de eerste woondeal uit 2020 hebben Rijk en regio afspraken gemaakt over het verbeteren van de leefbaarheid in een aantal wijken, met bovenmatige, specifieke en complexe leefbaarheidsproblematiek. Specifiek voor Arnhem Oost zijn de sociaal-maatschappelijke problemen zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben daarom over Arnhem Oost concrete afspraken gemaakt in het Nationaal Programma Leefbare en Veilige wijken (NPLV) en gaan een langjarige samenwerking aan om de leefbaarheid en veiligheid van de Arnhem-Oost wijken (Arnhemse Broek, Geltenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf) in vijftien tot twintig jaar op orde te brengen en het perspectief van de bewoners te verbeteren. Dit betreft continuering van de afspraken uit 2020.

Afspraken

25. De regio spant zich in om sterke, **toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken** te realiseren. In samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen wordt gestreefd om meer middenhuur, betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen toe te voegen in kwetsbare gebieden.
26. De provincie Gelderland draagt bij aan het versterken van toekomstbestendige wijken in de regio door de **inzet van instrumenten en middelen** uit de programma's Wijken van de Toekomst, Integrale Wijkaanpak, SteenGoed Benutten, Leefbaarheid en Klimaatadaptatie.
27. Partijen houden gezamenlijk in het kader van het NPLV een vinger aan de pols of de in 2021-2022 uitgevoerde een **verkenning naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving** met betrekking tot de leefbaarheid voldoende navolging krijgt en leidt tot doorbraken. Indien aan de orde en wenselijk kunnen met betrekking hierop pilots naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid in Arnhem Oost en Velp-Zuid worden opgezet.

28. De minister en de regio hebben afspraken gemaakt over Arnhem-Oost. Op lokaal niveau draagt Arnhem zorg voor het delen van lessen en het **betrekken van Nijmegen (Kanaalzone) en Velp-Zuid** die kampen met wijken met gelijksoortige opgaven. Op nationaal niveau wordt binnen het NPLV kennis en doorbraken gedeeld en ontsloten via het kennis- en leernetwerk WijkWijzer.

2.6 Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

Onze inzet

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/ Foodvalley.

Afspraken

29. **Arnhem Nijmegen is samen met Food Valley** aangewezen als één van de zestien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samen komen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Partijen (Rijk, provincies Gelderland en Utrecht, Regio Foodvalley, de Groene Metropool-regio Arnhem-Nijmegen, de 26 regiogemeenten en drie waterschappen) werken sinds 2019 samen aan een gezamenlijke strategie voor de verstedelijking van de regio in de periode tot 2040. Deze is uitgewerkt in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad', dat in 2021 door alle gemeenteraden en Staten en in het BO Verstedelijking is vastgesteld. In de verstedelijkingsstrategie wordt de ambitie voor de bouw van 100.000 woningen t/m 2040 uiteengezet. In de woondeals wordt de woningbouwopgave regionaal (voor Foodvalley, en voor Arnhem-Nijmegen) t/m 2030 uiteengezet en uitgewerkt. De regionale woondeals zijn de basis voor de regionale woningbouwprogrammering t/m 2030. Het verstedelijkingsconcept is het integrerend kader voor de grote ruimtelijke opgaves in de regio. Het verstedelijkingsconcept beschrijft welke voorwaarden en uitgangspunten er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe locaties om te wonen en te werken. Daarvoor zijn vier bouwstenen benoemd: leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Nieuwe woningen worden

bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij (H) OV-knopen. Daarmee worden bestaande steden, regio- en dorpskernen versterkt en wordt tegelijkertijd het landschap gekoesterd. Het doel is leefomgevingen te maken met een menging van functies (wonen/werken/voorzieningen) en voldoende groen (zoals recreatieve uitloopgebieden, sportvelden, natuur en hydrologische buffers). Voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen zijn de volgende ambities gesteld:

- De realisatie van een groene en gezonde leefomgeving voor de inwoners in en om steden en dorpen door een balans in de ontwikkeling van stad en landschap en de realisatie en/of ontsluiting van 5 000 hectare recreatieve uitloopgebieden;
- Een goede bereikbaarheid van de woon- en werklocaties dankzij duurzame ontsluiting,
- Het streven naar realisatie van voldoende arbeidsplaatsen en werklocaties daarvoor om te komen tot een balans van wonen en werken;
- Tot 2040 de realisatie van 100 000 kwalitatief goede en voldoende betaalbare woningen – met name geconcentreerd in de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

Conform de principes van het verstedelijkingsconcept streven de partijen ernaar om deze woningen te realiseren met een goede omgevingskwaliteit, in een balans tussen stad en land, met bijpassende werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners en op hoogwaardige, duurzame wijze ontsloten. Rijk en regio werken gezamenlijk aan het op orde brengen van de benodigde randvoorwaarden om de realisatie mogelijk te maken met onder andere:

- verplaatsing bedrijvigheid, opheffing hindercircels,
- aanpak stikstof,
- versterking van het landschap, nieuwe natuur,
- bereikbaarheid en energienetwerken (elektra en warmte).

In de “bestuurlijke afspraken Verstedelijking regio Arnhem Nijmegen Foodvalley” zijn op het BO MIRT Oost 2022 afspraken opgenomen over de realisatie van de doelen en de bijbehorende randvoorwaarden en de verdere samenwerking binnen het NOVEX-gebied Arnhem, Nijmegen, Foodvalley. Zo wordt het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied verder uitgewerkt in een verstedelijkingsprogramma.

- 30 Rijk, provincie en gemeenten zetten gezamenlijk en gecoördineerd menskracht en financiële middelen in op **grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties** Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem-Oost.

In **Spoorzone Arnhem-Oost** is streven naar het realiseren van 12 000 woningen in de verschillende deelgebieden binnen het grootschalige woningbouwgebied in de periode tot en met 2040. De grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Spoorzone Arnhem-Oost biedt tot en met 2030 ruimte voor de realisatie van 5 400 woningen. Tweederde deel van de woningen die tot en met 2030 wordt gerealiseerd bevindt zich in het betaalbare segment. Hierbij zijn twee deelgebieden onderscheiden: het deelgebied Presikhaaf (rondom de KennisCampus Arnhem) en het deelgebied Rijnpark. In het deelgebied Presikhaaf worden tot en met 2030 2.300 woningen gebouwd. Voor het deelgebied Rijnpark gaan Rijk en regio gezamenlijk de ontwikkelopgave verder verkennen en een gefaseerde ontwikkelstrategie uitwerken.

Het deelgebied Rijnpark van en om het spooreplacement biedt uitstekende kansen voor een grootschalige gebiedsontwikkeling langs de Rijn, dicht tegen het centrum van de stad. Op deze locatie kan een (hoog-)stedelijk milieu worden ontwikkeld. Het deelgebied Presikhaaf leent zich bij uitstek voor het toevoegen van woningen om te komen tot meer gedifferentieerde wijken. Beide woningbouwlocaties dragen daarmee ook nadrukkelijk bij aan de versterking van de leefbaarheid en leefomgeving in Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid Arnhem-Oost.

De voortgang van deze grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie zal ook besproken worden op de woondealtafel.

In Nijmegen zijn er twee grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: **Nijmegen Stationsgebied en Nijmegen Kanaalzone**. In de woondeal uit 2020 staat een omschrijving van de gebieden en de opgaven. Tot en met 2030 worden er in het Stationsgebied circa 3 500 woningen gerealiseerd en 1.000 woningen na 2030. Het aandeel sociaal/middensegment c.q. betaalbaar bedraagt gemiddeld 65%. Vanuit het Mobiliteitsfonds wordt een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor een pakket mobiliteitsmaatregelen. Een groot deel van de opgave in het Stationsgebied wordt reeds bekostigd uit eerdere MIRT afspraak (2020) station, Woningbouwimpuls (Wbi) en versnellingsafspraken.

Nijmegen Kanaalzone betreft meerdere bestaande wijken en bedrijfsterreinen langs het Maas-Waalkanaal, waarbij de grootste transformaties in Winkelsteeg en Dukenburg plaatsvinden. Tot en met 2030 worden er in het gebied Kanaalzone-Winkelsteeg circa 4050 woningen gerealiseerd en 400 woningen na 2030, waarvan gemiddeld 65% betaalbaar. Tot en met 2030 worden er in

het gebied Dukenburg ca. 1.200 woningen gerealiseerd, waarvan gemiddeld 65% betaalbaar. Vanuit het Mobiliteitsfonds is tijdens het BO MIRT Oost 2022 een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor mobiliteitsmaatregelen. De regio zet zich de komende periode in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 8.750 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld.

Conform de principes van het verstedelijkingsconcept streven partijen ernaar deze woningen te realiseren met een goede omgevingskwaliteit, in een balans tussen stad en land, met bijpassende werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners en op hoogwaardige, duurzame wijze ontsloten. De gemeente Nijmegen start hiervoor gebiedsontwikkelingen, de voortgang wordt besproken op de Woondeal Tafel.

2.7 Overige thema's

31. In Nederland bevinden zich bijna 4.000 **vakantieparken**, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. De provincie inventariseert op verzoek van de minister in 2023 in samenwerking met de gemeenten het potentieel van te transformeren vakantieparken in Gelderland en meldt de resultaten daarvan aan de minister. De verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke transformatie van vakantieparken ligt bij de individuele gemeenten en parkeigenaren.
32. **Stikstof:** Stikstofruimte is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwambities waar te kunnen maken. Daarbij is en blijft het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) het instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten. Het Rijk spant zich in voor voldoende stikstofruimte voor woningbouw. Zij stimuleert het gebruik van schoon en emissieloos bouw materieel met een bijdrage van een extra €400 miljoen, bovenop de € 500 miljoen die al beschikbaar was.

Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/ vuistregels, met als doel om voor initiatiefnemers de administratieve lasten als gevolg van de extra onderzoeksplicht zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.

Waar in concrete projecten stikstof een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingstafel.

33. **Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen:** Bij tijdig aanvragen van projecten leidt de beschikbare netcapaciteit op het elektriciteitsnet vooralsnog niet tot vertraging van woningbouwprojecten. Om te zorgen voor voortgang in projecten dragen gemeenten zorg voor tijdige aanvragen voor aansluitingen van (woningbouw)projecten bij de netbeheerder. Het Rijk (EZK en BZK) houdt in samenspraak met medeoverheden en netwerkbeheerders vinger aan de pols waar er knelpunten kunnen ontstaan, en spant zich in om eventuele knelpunten tijdig weg te nemen, zodat de woningbouw en de bijbehorende voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen. Waar in concrete projecten netcapaciteit een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingstafel. De P-MIEK-tafels zijn het platform om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Regionale en landelijke versnellings-tafels leggen hun signalen neer bij deze tafels. Mocht er een te grote netwerk-vraag zijn om op te lossen in de P-MIEK-tafels, dan agenderen deze tafels dit bij het landelijke MIEK overleg.

34. **Woningcorporaties** Gemeenten zien in de corporaties hun eerste partner als het gaat om realisatie van sociale huurwoningen. Zij nodigen de corporaties uit om samen met hen de aanpak vorm te geven om corporaties beter in positie in te brengen bij gebiedsontwikkelingen, en daarbij concreet invulling te geven aan een efficiënte en effectieve samenwerking en procedures. De samenwerking behelst niet alleen de nieuwbouw, maar ook de verbetering van de bestaande voorraad, leefbaarheid en thema's als bijzondere woonvormen.

35. **Water en bodem sturend:** Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verder richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.



3 Uitvoering en samenwerking

3.1 Monitoring en rapportage

36. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt **gemonitord** met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

In de Groene Metropoolregio wordt jaarlijks de planvoorraad, de bouwproductie en toevoegingen in de bestaande voorraad gemonitord en besproken met marktpartijen en woningcorporaties. Deze monitor is in beginsel algemeen toegankelijk.

Het regionaal monitoringssysteem is een dynamisch systeem dat aanpasbaar is en kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen in de planvoorraad snel op kaart inzichtelijk maakt. Periodiek wordt de landelijke monitor voortgang woningbouw van VNG, IPO en BZK voorzien van geactualiseerde gegevens uit deze regionale monitor.

Het regionale monitoringssysteem gaat over de breedte van de woondeal. Daarmee groeit de monitor mee met de opgaven waarvoor de regio staat. Als voorbeeld: zo moet de monitor inzicht gaan bieden in de duurzaamheidsprestaties van onze woningbouwopgave in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. De regionale monitor sluit zoveel mogelijk aan op de uniforme definities van de landelijke monitor voortgang woningbouw.

37. Opgebouwde **ervaringen met de woondeal deelt de regio** met aan andere delen van Gelderland en het land, zodat leereffecten van de woondeal

breed gedeeld worden. Te denken is aan ervaringen met monitoring, flexpools of samenwerking.

3.2 Overlegstructuur

38. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken voeren we **periodiek overleg** over de realisatie van de woningbouwopgave tussen het Ministerie van BZK, provincie Gelderland en de regio. Dit overleg bestaat minimaal uit de volgende onderdelen:

- Een regulier overleg op ambtelijk niveau (**kernteam**) tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK, provincie Gelderland, de Groene Metropoolregio, gemeenten Arnhem en Nijmegen vindt maandelijks plaats, of zoveel vaker als nodig is.
- Een **BO Woondeal** tussen de directeur Woningbouw en bestuurders van provincie Gelderland, van de stedelijke gemeenten en bestuurlijke vertegenwoordigers van de Groene Metropoolregio vindt periodiek plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Via het kernteam, het provinciale versnellingsteam en de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel worden eventuele knelpunten in het BO Woondeal geagendeerd. Het BO Woondeal wordt voorbereid door directeuren / managers van de genoemde partijen.
- De bestuurlijke afspraken worden **jaarlijks herijkt**. De prognose voor de woningbouwbehoefte tot 2030 wordt jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- Vanuit de **taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel** agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.
39. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed **zicht te krijgen en te houden op de uitvoering**. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingsstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke. Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingsstafel.

3.3 Ondersteuning

40. Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur. **Kritische succesfactoren** dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.
41. De generieke **ondersteuning** voor de Groene Metropoolregio bestaat uit:
- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woon-

deal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

- Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave.
 - De provincie werkt in het voorjaar 2023 uit hoe zij de noodzakelijke bijdrage voor de continuering en versterking van de uitvoeringsorganisatie van deze woondeal vorm geeft, uitgaande van de geformuleerde ambities.
42. In bijlage 3 wordt locatie-specifiek bij de **sleutelprojecten** aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

Bijlagen



Rijksoverheid



Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	Te realiseren woningen bruto	Netto plan- capaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaar- heid totaal	Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur ¹	Midden- huur ²	Betaalbare koop ³		
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000	104.600	27.500	10.300	22.600	60.400	23.300
	100%	105%	28%	10%	23%	60%	23%

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investerings in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er

¹ Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.

² Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.

³ Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot 355.000 euro, dit is gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie in 2022. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Onderverdeling per gemeente van tabel 1 (paragraaf 2.1) op basis van 'reality-check' t.b.v. bod provincie oktober 2022. Subtotalen afgerond. In periode 2026 t/m 2030 gemiddelden per jaar genomen.

Arnhem

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	800	40	760	1.040	1.040
2023	800		800	1.040	1.040
2024	900		900	1.170	1.170
2025	1.000		1.000	1.300	750
2026	1.200	80	1.120	1.560	0
2027	1.200		1.200	1.560	0
2028	1.200		1.200	1.560	0
2029	1.200		1.200	1.560	0
2030	1.200		1.200	1.560	0
Totaal*	9.500	120	9.380	12.350	4.000

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	225	225	90		50	365
2023	225	225	140		50	415
2024	225	225	170		50	445
2025	300	300	150		100	550
2026	360	360	150		220	730
2027	360	360	150		220	730
2028	360	360	150		220	730
2029	360	360	150		220	730
2030	360	360	150		220	730
Totaal*	2.775	2.775	1.300		1.350	5.425
	29%	29%	14%		14%	57%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Berg en Dal

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	80		80	100	100
2023	100		100	140	120
2024	110	5	105	140	30
2025	120		120	150	0
2026	150	10	140	190	0
2027	150		150	190	0
2028	150	10	140	190	0
2029	150		150	190	0
2030	150		150	190	0
Totaal*	1.160	25	1.135	1.480	250

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	10	10	10	0	10	30
2023	30	30	10	0	20	60
2024	40	40	10	5	20	70
2025	40	40	10	5	20	70
2026	50	50	20	10	30	100
2027	50	50	20	10	30	100
2028	50	50	20	10	30	100
2029	50	50	20	10	30	100
2030	50	50	20	10	30	100
Totaal*	370	370	140	60	220	730
	32%	32%	12%	5%	19%	63%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 25 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Beunningen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	70		70	90	90
2023	140		140	180	120
2024	80		80	100	30
2025	150		150	190	0
2026	160		160	210	0
2027	160		160	210	0
2028	160		160	210	0
2029	160		160	210	0
2030	160		160	210	0
Totaal*	1.240		1.240	1.610	240

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	30	30	0		0	30
2023	50	50	20		10	80
2024	10	10	10		20	40
2025	20	20	10		50	70
2026	50	50	20		50	120
2027	50	50	20		50	120
2028	50	50	20		50	120
2029	50	50	20		50	120
2030	50	50	20		50	120
Totaal*	370	370	140		320	830
	30%	30%	11%		26%	67%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Doesburg

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	30		30	40	40
2023	60		60	70	10
2024	20	20	0	25	0
2025	40	40	0	55	0
2026	30		30	40	0
2027	30		30	40	0
2028	30		30	40	0
2029	30		30	40	0
2030	30		30	40	0
Totaal*	300	60	240	390	50

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	0		10	30
2023	10	10	10		10	30
2024	10	10	0		0	10
2025	40	40	0		0	40
2026	0	0	0		20	20
2027	0	0	0		20	20
2028	0	0	0		20	20
2029	0	0	0		20	20
2030	0	0	0		20	20
Totaal*	80	80	10		120	210
	27%	27%	3%		40%	70%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 60 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Druten

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	80		80	100	30
2023	70		70	90	150
2024	130		130	170	150
2025	230		230	300	10
2026	80		80	110	0
2027	80		80	110	0
2028	80		80	110	0
2029	80		80	110	0
2030	80		80	110	0
Totaal*	910		910	1.210	340

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	0	0	0		60	60
2023	10	10	0		30	40
2024	40	40	0		30	70
2025	120	100	0		30	150
2026	20	70	10		30	60
2027	20	20	10		30	60
2028	20	0	10		30	60
2029	20	0	10		30	60
2030	20	0	10		30	60
Totaal*	270	240	50		300	620
	30%	27%	5%		33%	68%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Duiven

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	60		60	80	60
2023	70		70	90	70
2024	40		40	50	40
2025	110		110	140	0
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
Totaal*	780		780	1.000	170

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	10		0	30
2023	30	30	10		10	50
2024	20	20	0		10	30
2025	40	40	0		30	70
2026	25	25	0		40	65
2027	25	25	5		40	70
2028	25	25	5		40	70
2029	25	25	5		40	70
2030	25	25	5		40	70
Totaal*	235	235	40		250	525
	30%	30%	5%		32%	67%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Heumen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	60		60	80	60
2023	50		50	70	30
2024	120	60	60	160	10
2025	80		80	100	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	910	60	850	1.210	100

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	0		20	30
2023	20	20	20		10	40
2024	40	30	10		10	60
2025	20	20	0		10	20
2026	30	20	20		30	80
2027	30	20	20		30	80
2028	30	20	20		30	80
2029	30	20	20		30	80
2030	30	20	20		30	80
Totaal*	250	190	130		200	550
	27%	21%	14%		22%	60%

Lingewaard

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	120	20	100	160	120
2023	210		210	270	200
2024	230	90	140	300	0
2025	250		250	330	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	1.410	110	1.300	1.860	320

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	0		30	50
2023	20	20	20		40	70
2024	20	20	20		50	90
2025	130	130	20		50	210
2026	50	50	10		20	80
2027	50	50	10		20	80
2028	50	50	10		20	80
2029	50	50	10		20	80
2030	50	50	10		20	80
Totaal*	440	440	110		270	820
	31%	31%	8%		19%	58%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Montferland

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	120	10	120	150	90
2023	150		150	200	160
2024	180	10	170	230	50
2025	190		190	250	10
2026	170		170	220	10
2027	170		170	220	10
2028	170		170	220	10
2029	170		170	220	10
2030	170		170	220	10
Totaal*	1.490	20	1.470	1.930	360

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	40	30	0		50	80
2023	40	30	0		50	80
2024	60	50	20		70	150
2025	50	50	10		60	120
2026	50	40	0		50	100
2027	50	40	0		50	100
2028	50	40	0		50	100
2029	50	40	0		50	100
2030	50	40	0		50	100
Totaal*	440	360	30		480	930
	30%	24%	2%		32%	62%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Mook en Middelaar

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	20		20	30	30
2023	40		40	50	50
2024	80		80	110	
2025	80		80	100	
2026	60		60	80	
2027	20		20	30	
2028	20		20	30	
2029	20		20	30	
2030	20		20	30	
Totaal*	360		360	490	80

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	5					5
2023	15	10				15
2024	45	45				45
2025			20		40	60
2026	5	5			10	15
2027	5	5			10	15
2028	5	5			10	15
2029	5	5			10	15
2030	5	5			10	15
Totaal*	90	80	20	X	90	200
	25%	22%	6%	xx%	25%	56%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Nijmegen

	<i>Te realiseren woningen bruto**</i>		<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	1.230	180		1.050	2.900	2.230
2023	1.990			1.990	1.940	1490
2024	1.250	160		1.090	970	750
2025	1.650			1.650	2.150	1040
2026	1.390			1.390	1.810	610
2027	1.390			1.390	1.810	610
2028	1.390			1.390	1.810	610
2029	1.390			1.390	1.810	610
2030	1.390			1.390	1.810	610
Totaal*	13.070	350		12.720	17.010	8.560

	<i>Sociale huur totaal*</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	720	700	520		130	1.360
2023	460	440	200		180	840
2024	130	100	80		150	370
2025	520	500	360		250	1.130
2026	520	500	310		180	1.020
2027	520	500	310		180	1.020
2028	520	500	310		180	1.020
2029	520	500	310		180	1.020
2030	520	500	310		180	1.020
Totaal*	4.430	4.240	2.710		1.610	8.800
	34%	32%	21%		12%	67%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

** inclusief 1.000 eenheden voor studenten SSH&

Overbetuwe

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	140	10	130	180	140
2023	120		120	160	120
2024	240		240	320	70
2025	270		270	345	0
2026	60		60	85	0
2027	60		60	85	0
2028	60		60	85	0
2029	60		60	85	0
2030	60		60	85	0
Totaal*	1.070	10	1.060	1.425	330

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	20		50	100
2023	60	60	20		50	120
2024	80	80	20		20	110
2025	80	80	0		100	180
2026	40	40	0		20	60
2027	40	40	0		20	60
2028	40	40	0		20	60
2029	40	40	0		20	60
2030	40	40	0		20	60
Totaal*	430	430	60		320	810
	40%	40%	6%		30%	76%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Renkum

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	10		10	10	10
2023	70		70	90	90
2024	120		120	150	150
2025	120		120	150	150
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	920		920	1.200	400

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	0	0	0		0	0
2023	10	10	10		10	30
2024	20	20	20		30	70
2025	20	20	20		30	70
2026	40	40	10		40	90
2027	40	40	10		40	90
2028	40	40	10		40	90
2029	40	40	10		45	95
2030	40	40	10		45	95
Totaal*	250	250	100		280	630
	27%	27%	11%		30%	68%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Rheden

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	90	20	70	120	90
2023	70		70	90	60
2024	0	10	-10	0	0
2025	150		150	200	80
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
Totaal*	810	30	780	1.060	230

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	20		20	50
2023	20	20	20		10	50
2024	0	0	0		0	0
2025	20	20	50		70	140
2026	10	10	20		50	70
2027	10	10	20		50	70
2028	10	10	20		50	70
2029	10	10	20		50	70
2030	10	10	20		50	70
Totaal*	110	110	190		350	590
	14%	14%	23%		43%	73%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Rozendaal

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	10		10	10	10
2023	0		0	0	0
2024	0		0	0	0
2025	0		0	0	0
2026	0		0	0	0
2027	0		0	0	0
2028	0		0	0	0
2029	0		0	0	0
2030	0		0	0	0
Totaal*	10		10	10	10

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	0	0	0		0	0
2023	0	0	0		0	0
2024	0	0	0		0	0
2025	0	0	0		0	0
2026	0	0	0		0	0
2027	0	0	0		0	0
2028	0	0	0		0	0
2029	0	0	0		0	0
2030	0	0	0		0	0
Totaal*	0	0	0		0	0

Bouwmogelijkheden in Rozendaal zijn klein. De bouwmogelijkheden doen zich ad hoc voor. Daarom is nu geen programma en procentuele verdeling te benoemen. De gemeente werkt aan haar woonvisie, waarin het (betaalbare) programma van de woondeal terugkomt. Dit krijgt z'n vertaling in toekomstige bouwontwikkelingen.

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Westervoort

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	50	10	40	60	40
2023	60		60	80	40
2024	60		60	80	0
2025	60		60	80	0
2026	60		60	75	0
2027	60		60	75	0
2028	60		60	75	0
2029	60		60	75	0
2030	60		60	75	0
Totaal*	530	10	520	670	80

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	0	0	20		20	40
2023	20	20	20		10	40
2024	20	20	20		10	40
2025	20	20	10		10	40
2026	20	10	10		10	30
2027	20	10	10		10	30
2028	20	10	10		10	30
2029	20	10	10		10	30
2030	20	10	10		10	30
Totaal*	160	110	120		100	310
	30%	21%	23%		19%	58%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Wijchen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	70	10	60	90	90
2023	180		180	230	230
2024	270		270	350	300
2025	290		290	380	130
2026	190		190	250	0
2027	270		270	350	0
2028	270		270	350	0
2029	270	10	260	350	0
2030	270		270	350	0
Totaal*	2.080	20	2.060	2.700	750

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	50	50	0		0	50
2023	50	50	0		50	100
2024	40	40	10		60	110
2025	60	50	20		80	160
2026	70	70	20		50	140
2027	70	70	10		60	140
2028	70	70	20		50	140
2029	70	60	10		60	140
2030	60	60	20		50	130
Totaal*	540	520	110		460	1.110
	26%	25%	5%		22%	53%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Zevenaar

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	80		80	100	80
2023	190	25	165	250	220
2024	270		270	350	210
2025	230	20	210	300	180
2026	150		150	190	50
2027	150		150	190	25
2028	150		150	190	10
2029	150		150	190	0
2030	150		150	190	0
Totaal*	1.520	45	1.475	1.950	775

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	10	10	0		20	30
2023	90	90	0		50	140
2024	70	70	60		50	180
2025	40	40	0		100	140
2026	50	50	0		75	125
2027	45	45	15		35	95
2028	45	45	15		35	95
2029	45	45	15		35	95
2030	45	45	15		35	95
Totaal*	440	440	120		435	995
	29%	29%	8%		29%	65%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren				
<i>Naam project</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Start bouw</i>	<i>Bereikbaarheid</i>	<i>Onrendabele top</i>	<i>Capaciteit en kennis</i>	<i>Stikstofruimte</i>	<i>Andere knelpunten</i>
Schuytgraaf	Arnhem	1.500	In uitvoering					
Centrum-Oost	Arnhem	866	In uitvoering					
Vredenburg-Kronenburg	Arnhem	1.844	2023	✓	✓			✓
Nijmeegseweg/Olympuskwartier	Arnhem	430	2025	✓	✓			✓
Spoorknoop-Oost	Arnhem	9.800	2022	✓	✓		✓	✓
HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum	563	2023	✓				✓
Wolfheze Pro Persona	Renkum	500	2025	✓	✓		✓	✓
Ijsseldistrict	Rheden	800	2024	✓		✓		✓
Driegaarden	Lingewaard	512	2022	✓		✓		✓
De Pas	Overbetuwe	348	2025					✓
Plakseweide	Duiven	300	2025	✓		✓		✓
Ploen-Noord	Duiven	300	2030	✓		✓		✓
Noord	Westervoort	475	2025	✓		✓		✓
Holtkamp-Het Hof	Zevenaar	226	In uitvoering	✓				
Kanaalzone-Zuid	Nijmegen	4.600	2022	✓	✓			✓
Stationsgebied	Nijmegen	4.200	In uitvoering	✓	✓			
WaalSprong	Nijmegen	5.600	In uitvoering					
Ewijk-Zuid/west	Beuningen	300	2023	✓		✓	✓	✓
Winssen-Zuid	Beuningen	345	2023	✓		✓	✓	✓
Deest	Druten	253	2023		✓	✓		
Kanaalzone	Heumen	735	2024		✓	✓		✓
Huurlingsedam	Wijchen	483	2022					✓
Wijchen-West	Wijchen	1.300	2025	✓	✓			✓
's-Heerenberg/Lengel Oost	Montferland	500	2025					
Didam Noordoost	Montferland	350	2025					



Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Met deze steunbetuiging verklaart de Woningbouwcoalitie gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealafels structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels^{*)}, waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

^{*)} voor zover mogelijk en passend. Vereniging Eigen Huis committeert zich in dit kader op landelijk niveau om samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

NEPROM

Woning-
Bouwers



vereniging
eigen huis



5.1.2.e

5.1.2.e

Voorzitter NEPROM

Vice-voorzitter
WoningBouwersNL

Waarnemend
voorzitter NVM

Voorzitter IVBN

5.1.2.e

Voorzitter Aedes

Directeur bestuurder
Vereniging Eigen Huis

Voorzitter Koninklijke
Bouwend Nederland

Ministerie van BZK
T.a.v. de heer H.M. de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 22 december 2022

Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022

In afschrift: de heer P. Kennis (gedeputeerde provincie Gelderland); de heer C. van Eert (bestuurlijk opdrachtgever Opgave groene groei Metropoolregio Arnhem-Nijmegen), de heer B. Klouwen (programmamanager Woondeal Arnhem-Nijmegen)

Geachte Minister,

In de regio Arnhem-Nijmegen werken 18 woningcorporaties regionaal samen in Woonkr8. De opgaven zijn groot. Het is een regio met een forse groeiopgave. Vanuit het samenwerkingsverband geven we graag een reactie op de nu voorliggende Woondeal 2022; een actualisatie van de Woondeal die in maart 2020 is afgesloten.

Wij waarderen het zeer dat we door Rijk en in het bijzonder de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) op een transparante en constructieve wijze zijn meegenomen in het proces dat heeft geleid tot deze Woondeal en dat suggesties van onze kant zijn ingebracht in de uiteindelijke deal.

Met deze brief tonen we onze positieve grondhouding over de in de deal opgenomen afspraken. Ook zijn er zorgen over de noodzakelijke randvoorwaarden en over de wederkerigheid van afspraken. Graag lichten wij een aantal aspecten uit de deal toe.

Beschikbaarheid

- In de regio Arnhem-Nijmegen is de bouw voorzien van 33.000 woningen tot en met 2030. Wij zetten ons als Woonkr8-corporaties in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen en nog eens 1.200 eenheden voor studenten.
- Wij ervaren het als positief dat in de Woondeal is opgenomen dat de gemeenten zich inzetten voor een fair share van de regionale bouwopgave met als uitgangspunt (tenminste) 30% in de sociale huur. Daar waar wordt afgeweken (de maatwerkafpraak 11 van de Woondeal) vinden wij het van belang dat betreffende gemeente met de lokale woningcorporatie(s) op basis van argumentatie overlegt en afstemt over een alternatieve bouwopgave.
- Wij waarderen het en vinden het van groot belang dat in de Woondeal is opgenomen dat gemeenten zich maximaal inspannen om de woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Graag gaan wij hier snel mee aan de slag om van een inspanning tot concrete afspraken te komen.

- Woonkr8-corporaties zijn positief om – afhankelijk van de lokale situatie – een deel van de opgave in de middenhuur te realiseren. Vanuit de Woondeal vraagt dit verdere uitwerking.
- Er is veel aandacht voor aantallen woningen. Te weinig voor wat we gaan bouwen. Wij vragen aandacht voor de kwalitatieve aspecten in het overleg met de regio en op gemeentelijk niveau, waaronder ook de uitwerking van ruimte voor alternatieve/collectieve woonvormen.

Wederkerigheid en monitoring

- Wij merken op dat de monitoring van de bestuurlijke afspraken zich nu richt op informatie over gerealiseerde aantallen en plancapaciteit. Daarin missen wij nog wederkerigheid. Graag zien we niet alleen een monitoring van resultaten, maar ook monitoring op hoe de Woondealpartners invulling geven aan de condities op basis waarvan wij tot realisatie van 10.000 sociale huurwoningen moeten komen.

Randvoorwaarden

De geformuleerde opgaven zijn groot. Niet alleen de bouwopgave, maar ook de noodzakelijke transitie naar conceptueel en circulair bouwen en herontwikkelen, de huisvesting van de aandachtsgroepen, wonen & zorg en niet in de laatste plaats de leefbaarheid en betaalbaarheid. Voor ons een enorme uitdaging die wij niet zonder (financiële) steun van de overheid kunnen realiseren.

Verdere prijsstijgingen in de markt, hogere- en/of landelijke belastingen en provinciale en gemeentelijke heffingen en personeelstekorten kunnen de realisatiemogelijkheden stevig in de weg zitten. De ongekende maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld stikstofruimte en flora-en- faunaregelgeving, maken de dynamiek in de markt nog groter. Dit roept de vraag op hoe we dergelijke grote opgaven kunnen realiseren.

Wij zien het als een belangrijke voorwaarde dat gemeenten/GMR, provincie en Rijk in wederkerige samenwerking met corporaties, marktpartijen en andere betrokkenen zich daadkrachtig en praktisch inzetten om deze opgaven met realisme gestalte te geven. Dit vraagt randvoorwaarden die op orde zijn. Wat dat betreft sluiten we goed aan op de randvoorwaarden die door de provincie Gelderland in haar bod op de bijdrage aan de nationale woningbehoefte gesteld zijn. Dat betekent onder meer:

Financiering van onrendabele toppen

De investeringsruimte die vrij is gekomen door afschaffing van de verhuurderheffing is door stijgende bouw- en andere kosten snel verdampt. Cofinanciering vanuit Rijk en provincie in welke vorm dan ook is nodig om de onrendabele toppen bij de bouw van sociale huurwoningen te beperken en de continuïteit te borgen.

Voldoende ambtelijke capaciteit

Wij zien aanzienlijke vertraging - en stijgende kosten – bij vergunningprocedures en ambtelijke ondersteuning die nodig is om tot bouwplannen te komen.

Voldoende harde plancapaciteit op betaalbare locaties

De verstedelijkingsstrategie van de regio is gericht op woningbouwontwikkeling aansluitend op mobiliteitsknooppunten en -netwerken. Dit zijn vaak dure bouwlocaties: er moet ook worden geïnvesteerd in aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld extra geluidwering en ruimtelijke inpassing. Voldoende plancapaciteit, juist op meer betaalbare locaties, is nodig om betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren.

Afsluitend

Wij zijn positief dat de Volkshuisvesting in ons land weer op de kaart staat. Dat er volop aandacht is voor de grote opgaven waar wij als Woonkr8 mee te maken hebben en dat er in onze regio voor de toekomst wederkerige afspraken liggen in een deal tussen Rijk, provincie en gemeenten.

Tegelijkertijd zien we het gevaar ontstaan van een bestuurscultuur waarbij op afstand gemonitord wordt, eenzijdig gericht op kwantitatief resultaat. Waarbij voorbij gegaan wordt aan het blijven inzetten op horizontaal stakeholdership. Het blijven inzetten op het goede gesprek om zaken goed op te pakken is het meest wezenlijk sturingsmechanisme om bij deze complexe vraagstukken tot draagvlak, creatieve oplossingen en kwalitatief passende resultaten te kunnen komen.

Met deze kanttekening spreken wij het vertrouwen uit dat de prettige samenwerking en afstemming die wij hebben ondervonden met de Woondealpartners de komende jaren wordt voortgezet en vertaald naar concrete lokale en regionale acties en resultaten.
Vanuit WoonkrB steunen wij daarom de Woondeal Arnhem-Nijmegen.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur WoonkrB,

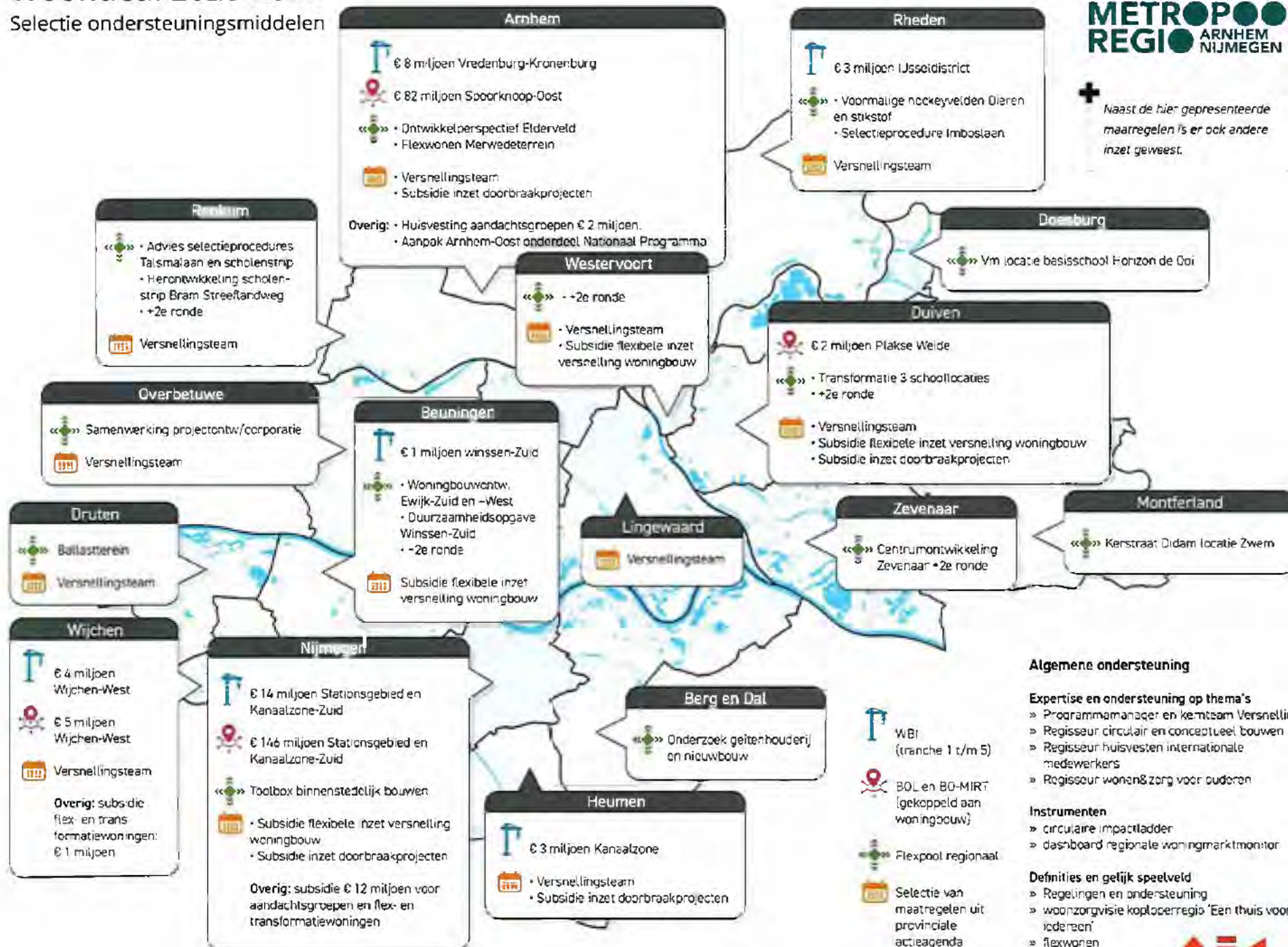
5.1.2.e [redacted] (voorzitter)

5.1.2.e [redacted]
[redacted] (tevens contactpersoon Woondeal)

*WoonkrB is een samenwerkingsverband van woningcorporaties, actief in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen.
Deelnemers zijn: Baston Wonen • Moailand • Omnia Wonen • Oosterpoort • Plavei • Portaal • SSH& • Tais • Vivare •
Volkshuisvesting Arnhem • Vrylevé • Waardwonen • Woningbouwvereniging Gelderland • Woningstichting Heteren •
Woonservice Usselland • WOODstichting Gendt • Woonstichting Volburg • Woonwaarts |
Contactadres: Volkshuisvesting Arnhem, Postbus 5229, 6802 EE Arnhem • 5.1.2.e@volkshuisvesting.nl*

Woondeal 2020-2022

Selectie ondersteuningsmiddelen



+ Naast de hier gepresenteerde maatregelen is er ook andere inzet geweest.

Algemene ondersteuning

- Expertise en ondersteuning op thema's**
- » Programmamanager en kernteam Versnelling
 - » Regisseur circulair en conceptueel bouwen
 - » Regisseur huisvesten internationale medewerkers
 - » Regisseur wonen& zorg voor ouderen

- Instrumenten**
- » circulaire impactladder
 - » dashboard regionale woningmarktmonitor

- Definitie en gelijk speelveld**
- » Regelingen en ondersteuning
 - » woonzorgvisie koplocerregio 'Een thuis voor iedereen'
 - » flexwonen

- WB1 (tranche 1 t/m 5)
- BOL en BO-MIRT (gekoppeld aan woningbouw)
- Flexpool regionaal
- Selectie van maatregelen uit provinciale actieagenda



WOONDEAL 2022-2030 REGIO FOODVALLEY





WOONDEAL 2022-2030 REGIO FOODVALLEY

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave	9
2. Sleutelprojecten	11
3. Plancapaciteit en vergunningverlening	13
4. Betaalbaarheid en balans	14
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling	17
6. Randvoorwaarden en ondersteuning	19
7. Aanvullende afspraken	23
8. Samenwerking en sturing: governance	26
Ondertekening	29
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgaven	31
Bijlage 2: Regionaal programmeren provincie Utrecht	33
Bijlage 3: Woningbouwopgave per gemeente	34
Bijlage 4: Beter positioneren woningcorporaties	45
Bijlage 5: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren	48
Bijlage 6: Ondersteuning vanuit de provincies	56

INLEIDING

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), de colleges van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en provincie Utrecht (hierna: colleges van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

Als overheden staan Rijk, provincies, regio's en gemeenten samen voor een urgente en grote woningbouwopgave. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag naar woningen stijgt. Het Rijk ambieert daarom om landelijk 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 corporatiewoningen in het sociale segment en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop) nodig. Onder laatstgenoemde 350.000 woningen in het middensegment valt tevens de ambitie van 50.000 extra middenhuur woningen door corporaties. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De provincie Gelderland levert een bijdrage aan het oplossen van het nationale woningtekort, met een randvoorwaardelijk bod van 100.000 woningen tot en met 2030. De provincie Utrecht draagt met een randvoorwaardelijk bod van 83.500 woningen tot en met 2030 bij.

Ook in Regio Foodvalley is de druk op de woningmarkt erg hoog en wordt er een forse groei verwacht. Om deze druk op te vangen, streeft Regio Foodvalley er vanaf 2022 tot en met 2030 naar om ruim 25.000 extra woningen te realiseren (bruto toe te voegen woningen). Dit betekent een enorme schaal-sprong in de woningvoorraad. Het kabinet wees Regio Foodvalley dan ook als één van de 17 groot-schalige woningbouwlocaties aan. Deze Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller én meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd.

Regio Foodvalley bestaat uit 8 gemeenten die gelegen zijn in 2 provincies. De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen in de provincie Gelderland en de gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal in de provincie Utrecht. Daarnaast participeren de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk ook in de Woondeal voor Regio Amersfoort.

De woningcorporaties uit de gemeenten zijn gegroepeerd in de (woondeal)regio Foodvalley. Zij werken daarbinnen intensief samen en hebben middels een regionaal aanbod aangegeven dat zij een cruciale rol kunnen en willen spelen voor de realisatie van de sociale woningbouw in de regio.

Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley

Het is duidelijk dat ruimtelijke opgaven voor verstedelijking zich in Regio Foodvalley opstapelen. Naast de woningbouwopgave, liggen er ook opgaven voor leefomgeving, mobiliteit en economie. Ook de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen kent een forse groei aan inwoners de komende jaren, wat om een integrale visie op verstedelijking vraagt vanwege de ambitie om samen door te ontwikkelen tot een Groene Metropool van internationale betekenis. Het kabinet heeft Regio Foodvalley, Spoorzone Arnhem-Oost en Nijmegen-West daarom aangewezen als drie van de zeventien NOVEX-gebieden. Hierbij wordt in een gezamenlijke aanpak gestreefd naar een perspectief waarin de verschillende opgaven samenkomen.

Sinds 2019 wordt samen in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley gewerkt aan deze gezamenlijke strategie voor de verstedelijking in de periode tot 2040. De strategie moet leiden tot het toevoegen van 100.000 woningen aan de voorraad tot 2040 (waarvan 60.000 in de Groene

Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en 40.000 woningen in Regio Foodvalley tot 2040). Hierbij wordt uitgegaan van een integrale benadering, volgens de ontwerpprincipes die in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad' zijn uitgewerkt voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Deze woondeal vormt een nadere uitwerking van de bouwsteen wonen tot en met 2030 en is de basis voor regionale woningbouwprogrammering tot en met 2030. In Regio Foodvalley streven we naar het (bruto) toevoegen van ruim 25.000 woningen tot en met 2030 en 40.000 in totaal tot en met 2040. In lijn met het verstedelijkingspatroon van de regio gebeurt dit op meerdere locaties verspreid over verschillende kernen in de regio die in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley zijn voorzien. In deze woondeal worden de woningbouwopgave en de randvoorwaarden die hiervoor nodig zijn vanuit het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley tot en met 2030 binnen Regio Foodvalley uitgewerkt.

Het DNA van Regio Foodvalley

Regio Foodvalley is de topregio binnen ons land op het gebied van agrifood. Samen met ondernemers, onderwijs- en kennisinstellingen wordt gewerkt aan een gezonde en duurzame regio. De regio groeit zowel economisch als demografisch. Het is een aantrekkelijke regio waar mensen graag wonen en werken. Enerzijds vanwege de centrale ligging, in het stedelijk netwerk Nederland en goed verbonden (via weg en spoor) met belangrijke nationale en internationale verbindingen. Anderzijds vanwege de vitale kernen, met elk hun eigen identiteit en karakter, in een aantrekkelijke en groene leefomgeving. Het aantal inwoners bedraagt momenteel ca. 365.000, wonend in ca. 158.000 woningen. Het is één van de weinige regio's in Nederland waar sprake is van een substantiële natuurlijke bevolkingsgroei. Ook is de beroepsbevolking in Regio Foodvalley relatief jong en heeft zij een belang bij voldoende betaalbare huur- en koopwoningen.

Weefsel van stedelijk gebied, regiokernen en kleine kernen

Regio Foodvalley kent een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus die globaal in te delen zijn in stedelijk gebied, regiokernen en dorpskernen. Het zuidelijke deel is het meest verstedelijkt en bestaat uit de gemeenten Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Ede en Wageningen rondom het Binnenveld. Vooral bij de kernen van Veenendaal, Ede, Bennekom en Wageningen vormt zich een sterk samenhangend, stedelijk gebied met het cluster Wageningen Universiteit & Research, waarin zich een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgave concentreert.

Het noordelijk deel van Regio Foodvalley is meer landelijk van aard. Dit is het grondgebied van de gemeenten Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel en Ede, voor zover het betreft het gebied ten noorden van Ede-stad. Binnen dit gebied zijn de kernen Barneveld en Nijkerk de regiokernen die het meest verstedelijkt zijn. De gemeenten Barneveld en Nijkerk zijn vanuit hun oriëntatie óók onderdeel van de Woondeal Regio Amersfoort.

Verspreid door de hele Regio Foodvalley liggen dorpskernen als Rhenen, Renswoude en Scherpenzeel die vanuit vitaliteitsoogpunt hun eigen verstedelijkingsopgave hebben. Bij deze kernen is minder sprake van verdichting.

Meer landschap, meer stad

Er worden tot en met 2030 veel inbreidingslocaties opgepakt middels transformatie, herstructurering en verdichting, ook in relatie tot kwaliteitsverbetering en de leefbaarheid. Dit geeft het beste invulling aan het groene profiel van de regio en het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad' van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Daarnaast zijn ook grootschalige uitbreidingslocaties noodzakelijk om voldoende woningen te kunnen realiseren. Het is belangrijk dat de aanwezige diversiteit en eigenheid van dorpen en steden in onze regio ook met de grote woningbouwopgave behouden blijft. De ruimtelijke afweging hangt ook samen met de transitieopgave voor de landbouw en inrichting van het landelijk gebied de komende jaren in combinatie met natuurherstel. We zetten ons in om de regio aantrekkelijk te houden, om goed en betaalbaar te wonen, te werken en ruimte te geven aan natuur en landschap. Voor onze huidige én toekomstige inwoners.

Samenwerking

In Regio Foodvalley zijn de gemeenten samen met woningcorporaties en marktpartijen de afgelopen jaren in staat gebleken om de geplande woningbouw te realiseren. Zowel op grote bouwlocaties, als verspreid over meerdere kleinschaliger bouwlocaties in aansluiting op de bestaande bebouwing in steden en dorpen. De regio heeft qua bouwtempo met zo'n 2.500 nieuwbouwwoningen per jaar bovengemiddeld gepresteerd, ook als dat landelijk wordt vergeleken. Dit hoge niveau is ook de komende jaren nodig gezien de bovengemiddelde groei van de economie, van het aantal huishoudens in Regio Foodvalley en vanwege het grote vestigingsoverschot vanuit omliggende regio's en met name de Randstad. Deze bouwproductie willen we daarom graag doortrekken.

De woningcorporaties in de regio hebben zich verenigd en zijn mede door het afschaffen van de verhuurdersheffing weer in staat hun aandeel te leveren in de realisatie van de sociale woningbouwopgave en in de middenhuur. Zij hebben een aanbod gedaan om 30% van de 40.000 woningen te bouwen tot en met 2040 (zie bijlage 4). Ook de samenwerkende marktpartijen in Regio Foodvalley zien mogelijkheden om de woningbouw te versnellen en te verhogen en hebben aangegeven de woningbouwproductie te willen continueren en versnellen.

Randvoorwaarden

Met deze Woondeal 2022-2023 wil Regio Foodvalley de lijn van een hoog bouwtempo de komende jaren versterkt doorzetten. Hierbij sluiten we aan op de lange termijn woningbehoefte en het verhaal van Regio Foodvalley. De realisatie van de aanzienlijke verstedelijkingsopgave en schaa sprong is complex. Invullen van de genoemde randvoorwaarden zijn essentieel om de regionale woningbouwambitie daadwerkelijk te kunnen realiseren. De verstedelijking (waaronder de woningbouwopgave) is één bouwsteen van een breder te leggen ruimtelijke puzzel en kan niet zonder die bredere ruimtelijke samenhang bezien worden. Dit vraagt om een aanzienlijke inzet vanuit eenieder om te werken aan de invulling van de hiervoor noodzakelijke randvoorwaarden: bereikbaarheid, financiële tekorten, capaciteitstekorten, stikstof, netcongestie, voorzieningen en instrumentaria voor sociale woningbouw (zie hoofdstuk 6 voor meer duiding van deze kritische succesfactoren). 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.

Daarnaast is er tevens een afhankelijkheid van externe factoren waar we als overheidspartijen geen of nauwelijks invloed op hebben. Denk hierbij aan: inflatie, fluctuatie van rente, stijgende bouwkosten, de energiecrisis, et cetera.

Leeswijzer

Deze woondeal vormt de basis om de noodzakelijke extra inzet op woningbouw de komende jaren te kunnen garanderen. Aan de hand van afspraken is verankerd hoe door Rijk, provincies en gemeenten ten behoeve van de woningbouwopgave wordt samengewerkt. Dit is ook de eerste woondeal voor Regio Foodvalley, waarin vooral de aantallen en de betaalbaarheid centraal staan. Jaarlijks wordt de woondeal herijkt, waarbij in de toekomst over meer kwalitatieve thema's afspraken worden gemaakt.

Inhoudsopgave

Deze woondeal bestaat uit acht hoofdstukken en zes bijlagen:

1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave
2. Sleutelprojecten
3. Plancapaciteit en vergunningverlening
4. Betaalbaarheid en balans
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Randvoorwaarden en ondersteuning
7. Aanvullende afspraken
8. Samenwerking en sturing: governance

- Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgaven
- Bijlage 2: Regionaal programmeren provincie Utrecht
- Bijlage 3: Woningbouwopgave per gemeente
- Bijlage 4: Beter positioneren woningcorporaties
- Bijlage 5: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren
- Bijlage 6: Ondersteuning vanuit de provincies

1. WONINGBOUWOPGAVE: VAN NATIONALE NAAR LOKALE OPGAVE

ONZE INZET

- Een gezonde woningmarkt in Regio Foodvalley, waarbij wordt aangesloten op de lange termijn woningbehoefte.
- Het hoge bouwtempo van de afgelopen jaren wordt doorgezet, met meer aandacht voor betaalbaarheid en duurzaamheid.
- Er wordt ingezet op de bouw van minimaal 25.000 woningen in Regio Foodvalley vanaf 2022 tot en met 2030.
- Van deze woningen is in de regio minimaal 56% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huur. De gedeelde ambitie is het toevoegen van tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente, inclusief een substantiële bijdrage van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond.

AFSPRAKEN

1.1.

We hebben als overheden een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. De bijdrage van de provincie Gelderland hieraan bestaat uit 100.000 woningen (provinciaal bod d.d. 29 september 2022) en de bijdrage van de provincie Utrecht is 83.500 woningen (bruto toe te voegen woningen; provinciaal bod d.d. 27 september 2022). De cijfers en randvoorwaarden voor de provincies staan in bijlage 1.

1.2.

In deze regionale woondeal voor Regio Foodvalley wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincies. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave zoals opgenomen in tabel 1 op de volgende pagina. Zoals wordt geschetst in hoofdstuk 6 zijn aan de uitvoering randvoorwaarden verbonden. Op basis van de huidige cijfers over de gemeentelijke woningbouwprogramma's gaat het in Regio Foodvalley om de realisatie van 25.383 huizen in de periode van 2022 tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 56% betaalbaar en inclusief ten minste 28% sociale huurwoningen. Dit is een optelling van zachte plannen, harde plannen en planambitie¹. De gedeelde ambitie is het toevoegen van tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente, inclusief een substantiële bijdrage van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streven wij naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. In bijlage 3 zijn uitsplitsingen per gemeente inclusief duiding en context hiervan te vinden.

1.3.

Voor gemeenten gelegen in de provincie Utrecht geldt dat er voor de cijfers in tabel 1 in de kolom 'te realiseren woningen' wordt uitgegaan van het instrument regionaal programmeren voor Wonen en

¹ De 25.383 nieuwbouwwoningen zijn een optelling van harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit en ambitie (exclusief sloon). Specifiek voor de Utrechtse gemeenten geldt dat de aantallen in kolom bruto nieuwbouw aantalen zijn op basis van Regionaal Programmeren onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvormingsovereenstemming in kader van RP.

Werken. Dit betekent dat er wat betreft de aantallen wordt uitgegaan van concrete locaties waarover overeenstemming is tussen provincie en regio/gemeenten. Een toelichting op het regionaal programmeren staat in bijlage 2. De mogelijkheid tot realisatie hangt nauw samen met de ontwikkelingen op de markt en de mate waarin kritische succesfactoren kunnen worden ingevuld. Het betreffen dynamische afspraken. Om te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt.

Tabel 1: Huidig regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave (aantallen 2022 t/m 2030)

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plan- capaciteit	Betaalbaarheid			
			Sociale huur ²	Midden- huur ³	Betaalbare koop ⁴	Betaalbaar- heid totaal
Barneveld	5.380	5.380	1.325	148	1.964	3.437
Ede	7.000	5.835	2.087	183	1.267	3.537
Nijkerk	3.857	3.857	1.279	249	528	2.056
Renswoude	324	545	67	3	79	149
Rhenen	431	452	106	46	124	276
Scherpenzeel	841	841	237	82	156	475
Veenendaal	4.800	5.043	1.278	409	1.169	2.856
Wageningen	2.750	2.169	814	296	332	1.442
2022 t/m 2025	13.295	13.588	4.007	873	2.918	7.798
2026 t/m 2030	12.088	10.534	3.186	543	2.701	6.430
Totaal	25.383	24.122	7.193	1.416	5.619	14.228
	100%	95%	28%	6%	22%	56%

1.4.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het hoge tempo van de afgelopen jaren van de woningbouw in de regio vast te houden. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. Dit is alleen mogelijk indien er invulling wordt gegeven aan de noodzakelijke randvoorwaarden en benodigde ondersteuning (art. 6.3). De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

1.5.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid, woningcorporaties en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

² Huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 605,05 euro per maand. We volgen hierbij het meest actuele landelijke prijspeil vanuit het Rijk.

³ Huurwoningen van de sociale huurgrens van nu circa 800,05 euro tot (maximaal) 1.000 euro per maand. We volgen hierbij het meest actuele landelijke prijspeil vanuit het Rijk.

⁴ Koopwoningen met een maximumprijs tot 225.000 euro. We volgen hierbij het meest actuele landelijke prijspeil vanuit het Rijk.

2. SLEUTELPROJECTEN

ONZE INZET

- In Regio Foodvalley zijn 22 projecten aangewezen als 'sleutelproject', deze zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Via regionaal overleg willen we als overheden onderling en met corporaties en marktpartijen in gesprek over knelpunten, hiervoor oplossingen vinden en deze aanpakken. Corporaties en marktpartijen bouwen en exploiteren de huur- en koopwoningen immers.
- Daarnaast zijn er ook kleinere bouwlocaties verspreid over de regio essentieel om de woningbouwopgave te realiseren. Ook hier spelen knelpunten die gebaat zijn bij bovenlokale afspraken en oplossingen.

AFSPRAKEN

2.1.

In Regio Foodvalley zijn 22 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Onder sleutelprojecten verstaan we: woningbouwprojecten die GWG-locaties zijn, locaties waar Rijks- en/of provinciale middelen voor worden ingezet en andere woningbouwprojecten die van regionaal belang zijn om in de grote regionale woningbouwbehoefte tot en met 2030 te voorzien. De sleutelprojecten⁵ zijn:

Naam sleutelproject	Gemeente	# woningen	Start bouw	Wbi / GWG/Va
1. Bloemendal (groot)	Gemeente Barneveld	1800	2022	GWG
2. De Burgt	Gemeente Barneveld	950	2022	
3. Voorthuizen-Zuid	Gemeente Barneveld	900	2024	
4. Kennisas Ede-Wageningen (diverse deelprojecten)	Gemeenten Ede & Wageningen	3.400-8.200	2025-2030	GWG
5. Kernhem Noord	Gemeente Ede	1.800-3000	2028	GWG
6. Veluwe Poort	Gemeente Ede	950	Al gestart	Wbi
7. Verdichting Ede stad	Gemeente Ede	Min. 1300	divers	
8. Stadshaven	Gemeente Nijkerk	640	2025	Wbi
9. Hoevelaken/Klaarwater	Gemeente Nijkerk	1.260-1.560	2026	
10. Paasbos	Gemeente Nijkerk	200	2026	
11. Nijkerk inbreidingen	Gemeente Nijkerk	1.450	2024	
12. Nijkerkerveen, deelplan 3	Gemeente Nijkerk	335	2024	
13. Achterberg West	Gemeente Rhenen	100	2024/2025	
14. De nieuwe Koepel	Gemeente Scherpenzeel	450	2023/2028	
15. Spoorzone	Gemeente Veenendaal	2.750	2020 - 2035	Wbi/GWG
16. Groenpoort	Gemeente Veenendaal	1.000	2023 - 2027	
17. Centrum/Tuinstraat	Gemeente Veenendaal	400 - 500	2023 - 2035	
18. Duivendaal	Gemeente Wageningen	210	2024	
19. Costerweg 5	Gemeente Wageningen	240	2024	
20. De Dreijen fase 2	Gemeente Wageningen	550	2025	Va
21. Stadsbrink e.o.	Gemeente Wageningen	200	2025	
22. Wageningen West	Gemeente Wageningen	1000	2026	

⁵ In de tabel wordt het aantal woningen gekoppeld aan het lokale project. Sommige projecten zijn al gestart of worden (deels al) gerealiseerd. Ook hebben sommige projecten een langere doorlooptijd dan de periode tot 2030 (bijv. Kernhem).



In het kader van de Verstedelijkingsstrategie en Regionaal Programmeren (RP, Provincie Utrecht) worden nieuwe woningbouwlocaties onderzocht en als gemeente en provincie hier overeenstemming over hebben (en worden opgenomen in een volgende ronde van het RP), dan kunnen deze in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie opgenomen worden. Het gaat daarbij om projecten die bijvoorbeeld in de omgevingsvisie van de gemeente zijn opgenomen, maar niet in het Regionaal Programma Wonen en Werken. Voor Renswoude gaat dit bijvoorbeeld om Binnen de Beken Zuid en Zuid West en voor Rhenen gaat het om Achterberg Zuid. Pas als er overeenstemming is over de locaties via RP, kunnen deze worden opgenomen in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie. Naast deze sleutelprojecten zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen.

2.2.

Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 5 opgenomen. Partijen willen via regionaal overleg met elkaar continue het gesprek gaan voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken voor alle woningbouwlocaties.

3. PLANCAPACITEIT EN VERGUNNINGVERLENING

ONZE INZET

- Er wordt zorg gedragen voor voldoende plancapaciteit om de afgesproken woningbouwopgave te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met mogelijke uitval van plannen. Dit betekent het omzetten van planambitie en zachte plannen naar harde plannen, plus het doorprogrammeren tot en met 2030 en het sturen op een stabiele bouwstroom.

AFSPRAKEN

3.1.

De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitval van woningbouwplannen⁶. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat planambities en zachte woningbouwplannen worden omgezet in harde plannen.

3.2.

Er ligt in Regio Foodvalley een opgave in het hard maken van zachte plannen en planambities, plus het doorprogrammeren tot en met 2030. Gemeenten spannen zich in om middels programmering te sturen op het realiseren van een stabiele bouwstroom tot en met 2030. De provincies ondersteunen deze planvorming en versnelling waar mogelijk middels het Actieplan Wonen (provincie Gelderland) en het Programma Versnelling Woningbouw (provincie Utrecht).

3.3.

De colleges van B&W spannen zich in om voldoende ambtelijke capaciteit te hebben om vergunningen voor de realisatie van de met de provincies afgesproken woningbouwopgave te kunnen behandelen.

⁶ De regio kiest ervoor om plannen alleen op te nemen als er sprake is van hoge waarschijnlijkheid van uitvoeren en hierdoor weinig planuitval. Hierdoor kan het percentage planambities modelleerder zijn te natuurlijk definitieve planambities en zachte plannen gemeenten in oorspronkelijk programma's.

4. BETAALBAARHEID EN BALANS

ONZE INZET

- Vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, in aansluiting op de beroepsbevolking in de regio Foodvalley. Hierbij zorgen we voor een evenwichtige spreiding hiervan over de regiogemeenten.
- In de nieuwbouwplanning is in de regio tenminste 56% betaalbaar en 28% sociale huur opgenomen. Alle regiogemeenten streven er tot en met 2030 naar om naar tweederde betaalbare woningbouw toe te groeien, inclusief een substantiële inzet van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond.
- Streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op termijn, zowel in regionaal verband als per gemeente, rekening houdend met specifieke kenmerken van woonkernen en haalbaarheid.

AFSPRAKEN

4.1.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte, streven we er gezamenlijk naar dat op termijn tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn, op landelijk, provinciaal en regionaal en gemeentelijk niveau. Onder het betaalbare segment vallen⁷:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 808 euro per maand⁸
- middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro

De regio zet zich van 2022 tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal minimaal 14.228 woningen in het betaalbare segment, dat is 56% van de regionale woningbouwopgave (zie tabel 1). Omdat de regio een betrouwbare partner wil zijn, kan op basis van de huidige plancapaciteit nog geen hoger percentage worden afgesproken. Dit heeft te maken met het aantal vaststaande contracten. De regiogemeenten streven naar het toevoegen van tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente. Partijen monitoren de voortgang hiervan in aansluiting op de landelijke monitoringssystematiek, om zo goed zicht te hebben op de stand van zaken, om verbetering in dit beeld te zien en om daar waar het mogelijk en haalbaar is bij te sturen. Daarbij is het van belang dit samen vorm te geven met woningcorporaties en marktpartijen. In het te sluiten bestuursconvenant Betaalbaar Bouwen (2023) van Regio Foodvalley zullen hierover afspraken worden gemaakt. Daarbij is er ook aandacht voor een goede differentiatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, voor behoud en versterking van de diversiteit in de regio.

4.2.

De colleges van B&W zetten zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen door corporaties. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het

⁷ Voor alle bedragen volgen we de meest actuele landelijke prijspeilen vanuit het Rijk

⁸ Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties werkt samen met VNG, Aedes en de Woonbond aan een eenduidige definitie van sociale huur (verwachting begin 2023). Zodra deze gereed is, wordt deze landelijke definitie gehanteerd. Toldat deze landelijke definitie er is, is de definitie in Regio Foodvalley als volgt:

- sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023) bij nieuwbouwplannen, geldt als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeleverd (rijkslijn), die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders; er moet een kwantiteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is

instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. Bij het op termijn toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad kan de provincie, na overleg met gemeenten en regio afwijken. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is of tot een sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek zou leiden.

4.3.

In de sociale huurwoningen genoemd in tabel 1 zitten nu ook veel woningen met lagere huren die door marktpartijen gerealiseerd worden. Doordat de huurprijs hiervan op termijn niet geborgd is, zijn deze niet per sé duurzaam beschikbaar voor woningzoekenden met lage inkomens en specifieke doelgroepen. Alle partijen achten het wenselijk dat deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor deze doelgroepen en onderzoeken hoe duurzaam geborgd kan worden dat woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoningen.

4.4.

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' van de minister is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Op basis van de huidige programmering zet de regio zich in voor de realisatie van 1.416 middenhuurwoningen en 5.619 betaalbare koopwoningen. Tezamen is dit 28% van de regionale opgave. Gemeenten spannen zich in om de percentages middenhuur en betaalbare koop te verhogen conform de landelijke uitgangspunten (zie hoofdstuk 1.2).

4.5.

In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen (28% van de totale opgave) en 50.000 middenhuurwoningen (6% van de opgave). De gemeenten in de regio zetten zich in voor de realisatie van minimaal 7.375 corporatiewoningen in Regio Foodvalley. Hiervan zijn op basis van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties 6.145 woningen sociale huur en 796 woningen middenhuur. Daarbij erkennen gemeenten dat deze aantallen nog omhoog moeten (zie hoofdstuk 1.2) en dat corporaties in de regio de bereidheid en de middelen hebben om meer woningen realiseren. Dit kan alleen als aan de randvoorwaarden (hoofdstuk 6) wordt voldaan.

De samenwerkende corporaties zetten zich in voor de realisatie van 8.433 sociale huurwoningen en 1.729 studenteneenheden tot en met 2030⁹. Dit is waar de corporaties naar streven. In bijlage 4 is aangegeven wat de woningcorporaties in hun meerjarenplannen hebben opgenomen voor sociale woningbouw en middenhuur woningen volgens de Nationale Prestatieafspraken tot en met 2030. De gemeenten onderschrijven deze ambitie en streven ernaar dat er 28% sociale huur in de Regio Foodvalley zoveel als mogelijk door woningcorporaties wordt gerealiseerd of afgenomen van marktpartijen. Dit vraagt nieuw partnerschap van gemeenten en corporaties, zeker gezien het feit dat grondposities schaars zijn, we economische tegenwind hebben en huidige doorlooptijden om tot realisatie te komen fors zijn. Gezien de kerntaak van de corporaties richten zij zich momenteel met name op sociale huur. Samen met gemeenten willen de woningcorporaties een visie ontwikkelen op middenhuur in aansluiting op de lokale behoefte. De gemeenten spannen zich in om tot meer harde plannen te komen waarin de betaalbaarheidsambities – goede differentiatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop – tot uiting kunnen komen (zie hoofdstuk 1.2). In het Bestuursconvenant Betaalbaar Bouwen (2023) worden deze samenwerkingsafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen verder uitgewerkt.

⁹ Op 22 augustus hebben de woningcorporaties in Regio Foodvalley (Rbanant Wonen, Veeinvestor, de Woningstichting Wvvo, ningen, Woningstichting Baarsum, Woningstichting Nijlark, Idealis, Wwonsterle) per brief het aanbod aan Regio Foodvalley ge-
diancom 1.000 corporatiewoningen en 1.200 studenteneenheden te bouwen tot 2030.

4.6.

Ten behoeve van studenten hebben de corporaties de handreiking gedaan om tot en met 2030 550 wooneenheden voor studenten toe te voegen in met name Foodvalley-Zuid. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 (LAS, oktober 2022) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt bij de volgende herijking van de woondeal. Van belang is dat ook deze wooneenheden voor studenten een plek krijgen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering (in met name de gemeente Wageningen).

5. VERSTEDELIJING EN GEBIEDSONTWIKKELING

ONZE INZET

- Een Woondeal die kwalitatief en kwantitatief bijdraagt aan het tot en met 2040 toevoegen van 40.000 woningen.
- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley.

AFPRAKEN

5.1.

Regio Foodvalley is samen met de gebieden Spoorzone Oost in Arnhem en Nijmegen-West in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen aangewezen als één van de zeventien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samenkomen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Partijen (Rijk, provincies Gelderland en Utrecht, Regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de 26 regiogemeenten en drie waterschappen) werken sinds 2019 samen aan een gezamenlijke strategie voor de verstedelijking van de regio in de periode tot 2040. Deze is uitgewerkt in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad', dat in 2021 door alle gemeenteraden en Staten en in het BO Verstedelijking is vastgesteld. In de verstedelijkingsstrategie wordt de ambitie voor de bouw van 100.000 woningen tot en met 2040 uiteengezet. In twee woondeals wordt de woningbouwopgave regionaal (voor Regio Foodvalley en voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen) tot en met 2030 uitgewerkt. De regionale woondeals zijn de basis voor de regionale woningbouwprogrammering tot en met 2030.

Het verstedelijkingsconcept is het integrerend kader voor de grote ruimtelijke opgaves in de regio, waaronder de woningbouwopgave. Het verstedelijkingsconcept beschrijft welke voorwaarden en uitgangspunten er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe locaties om te wonen en te werken. Daarvoor zijn vier bouwstenen benoemd: leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Hierin hebben we ontwerpprincipes vastgesteld, zoals het zoveel mogelijk vrijhouden van de laagste en natste delen van nieuwe bebouwing. Nieuwe woningen worden bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij (H)OV-knopen. Daarmee worden bestaande steden, regio- en dorpskernen versterkt en wordt tegelijkertijd het landschap gekoesterd. Het doel is leefomgevingen te maken met een menging van functies (wonen/werken/voorzieningen) en voldoende groen (zoals recreatieve uitloopgebieden, sportvelden, natuur en hydrologische buffers). Voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen zijn de volgende ambities gesteld:

- a) De realisatie van een groene, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor de inwoners in en om steden en dorpen door een balans in de ontwikkeling van stad en landschap en de realisatie en/of ontsluiting van 5.000 hectare recreatieve uitloopgebieden;
- b) Een goede bereikbaarheid van de woon- en werklocaties dankzij duurzame ontsluiting;
- c) Het streven naar realisatie van voldoende arbeidsplaatsen en werklocaties daarvoor om te komen tot een balans van wonen en werken;
- d) Tot 2040 de realisatie van 100.000 kwalitatief goede en voldoende betaalbare woningen – met name geconcentreerd in de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

Rijk, provincies en regio's werken gezamenlijk aan het op orde brengen van de benodigde randvoorwaarden om de realisatie mogelijk te maken met onder andere: verplaatsing bedrijvigheid, opheffing hindercirkels, aanpak stikstof, versterking van het landschap, de natuur en energie, bereikbaarheid en energienetwerken (elektra en warmte). In de Bestuurlijke Afspraken Verstedelijking Regio Arnhem Nijmegen Foodvalley zijn tijdens het BO MIRT Oost 2022 afspraken opgenomen over de realisatie van de doelen en de bijbehorende randvoorwaarden en de verdere samenwerking binnen het NOVEX-gebied

Arnhem, Nijmegen, Foodvalley. Zo wordt het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied verder uitgewerkt in een verstedelijkingsprogramma.

5.2.

Rijk, provincies en gemeenten zetten gezamenlijk en gecoördineerd menskracht en financiële middelen in op de grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Foodvalley. Het grootschalig woningbouwgebied Foodvalley is opgebouwd uit vijf belangrijkste ontwikkelgebieden die de regio heeft geïdentificeerd voor toekomstige woningbouw. Dit zijn Barneveld Noord, Kernhem Noord, Veenendaal Spoorzone, Ede Zuidoost/KennisAs Ede-Wageningen en De Klomp. Deze locaties vormen essentiële knooppunten in het stedelijk netwerk van Regio Foodvalley. Rijk, provincies en gemeenten werken gezamenlijk aan de volgende stap richting de beoogde realisatie van de benodigde inframeetregelen en aantallen woningen. Op deze locaties worden deels voor 2030 en deels na 2030 woningen gerealiseerd. Tot 2030 is het streven hier 7.000 woningen te realiseren en mogelijk aanvullend 7.700 woningen na 2030. Vanuit het mobiliteitsfonds is tijdens het BO MIRT Oost 2022 een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor mobiliteitsmaatregelen. De regio zet zich de komende periode in voor het dekken van haar deel van het afgesproken maatregelenpakket.

6. RANDVOORWAARDEN EN ONDERSTEUNING

ONZE INZET

- Regio Foodvalley heeft een aanzienlijke verstedelijkingopgave en maakt een schaa sprong. Invulling van de volgende randvoorwaarden van gemeenten met en ondersteuning vanuit provincies en Rijk is noodzakelijk:
 - Investeren in mobiliteit
 - Dekking van onrendabele toppen en risicoverdeling
 - Voldoende ambtelijke capaciteit
 - Voldoende stikstofruimte nodig
 - Aandacht voor schaa sprong in voorzieningen
 - Voldoende netcapaciteit en aansluiting op energie-infrastructuur
 - Randvoorwaarden voor sociale woningbouw/positionering corporaties
- Hiervoor wordt een overlegstructuur ingericht.

AFSPRAKEN

6.1.

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

6.2.

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en netcongestie.

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincies en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning. De locatie-specifieke maatregelen zijn, behalve de tot nu toe toegekende WBI-ondersteuning en GWG-afspraken, niet in deze deal opgenomen.

6.3.

Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost. Daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

6.4.

De generieke ondersteuning voor Regio Foodvalley bestaat momenteel uit

- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies

te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

- Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie Gelderland gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 6 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.
- Via het Programma Versnelling Woningbouw ondersteunt de provincie Utrecht gemeenten bij het realiseren en versnellen van de woningbouwopgave (bijlage 6).

6.5.

Om de woningbouwambities in deze woondeal te realiseren, zijn er vanuit Regio Foodvalley een aantal noodzakelijke randvoorwaarden. Over deze randvoorwaarden gaan we komende jaren verder in gesprek, om deze te concretiseren, te onderbouwen en om in kaart te brengen wat de mogelijkheden voor steun zijn en vervolgens conclusies te trekken. De realisatie van de grote verstedelijkingsopgave en het doorzetten van het hoge bouwtempo zijn hiervan afhankelijk. De belangrijkste randvoorwaarden voor Regio Foodvalley zijn:

Investeren in mobiliteit

De druk op het huidige mobiliteitsnetwerk is al groot en neemt alleen maar toe. Het netwerk is niet berekend op de extra woningen en dubbel zoveel inwoners. Zonder extra investeringen en maatregelen verslechtert de bereikbaarheid, raakt het wegennet overbelast en kunnen de nieuwe woningen niet goed worden ontsloten. Dit betekent dat minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan dat er nodig zijn of met grote vertraging.

Vanuit het BO MIRT op 10 november 2022 heeft het Rijk 40 miljoen euro inclusief BTW (prijspeil 2022) toegezegd voor het verbreden van de Rijnburg bij Rhenen. Daarnaast heeft het Rijk een taakstellende bijdrage van 67 miljoen euro inclusief BTW (prijspeil 2022) gereserveerd voor een mobiliteitspakket. De maatregelen waaraan het Rijk bijdraagt zijn:

- Bij Ede Zuidoost een brug Noordplein-WFC en de HOV-ontsluiting van dit gebied.
- Bij Kernhem-Noord de ontsluiting van de wijk op A30 (via bestaande op- en afritten) en de fietsroute Kernhem Noord-Ede Centrum.
- Bij Veenendaal Spoorzone: de HOV-lijn Veenendaal-Ede, de hub Veenendaal Centrum, de fietsroute Veenendaal Centrum-De Klomp en de verbreding van de oostelijke rondweg N233.
- Bij Barneveld de ontsluiting van de woonwijk Bloemendal in relatie tot de A30 en de fietsroute Bloemendal-Station Barneveld Noord.

De regio zet zich in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 7.000 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld. Daarnaast zijn er ook onder voorbehoud van cofinanciering versnellingsafspraken gemaakt voor het versnellen van woningbouwplannen middels kleine bovenplanse bereikbaarheidsmaatregelen (in Regio Foodvalley voor het project Wageningen De Dreijen).

Tegelijk meent de regio dat er meer nodig is om ervoor te zorgen dat de woningbouwgebieden en bedrijven goed bereikbaar blijven. Dit vraagt inzet op het lokale en provinciale mobiliteitsnetwerk om de verstedelijking, en daarmee gepaard gaande toenemende mobiliteit, te kunnen faciliteren (met name in het stedelijk weefsel van Regio Foodvalley). Inzet op fietsverbindingen is volgens de regio nodig om de intraregionale ontsluiting te verbeteren, om daarmee de groei van knelpunten op regionale en nationale infrastructuur af te remmen en om woningbouwlocaties goed te kunnen ontsluiten. Daarnaast is inzet op het Hoogwaardige Openbaar Vervoer (HOV) nodig om het wegennet te kunnen ontlasten. Ook voor het grote aantal aan kleinere bouwlocaties in Regio Foodvalley (versnipperd en veelal aansluitend op de bestaande zoals Klaarwater in Nijkerk) geldt dat een verbeterd mobiliteitsnetwerk randvoorwaardelijk is. Daar komt bij dat maatregelen rondom mobiliteit en bereikbaarheid nog onderwerp van onderzoek is. De regio vraagt aandacht voor het belang van tijdig onderzoek naar welke bereikbaarheids-

projecten noodzakelijk zijn om de woningbouw mogelijk te maken. De verwachting is dat dit tot nieuwe inzichten leidt die momenteel niet zijn in te schatten. Rijk, provincies en regiogemeenten blijven in gesprek over de benodigde maatregelen en monitoren de effecten hiervan.

Dekking van onrendabele toppen en risicodeling

De betaalbaarheidseisen maken de haalbaarheid van woningbouwprojecten moeilijk zonder financiële ondersteuning vanuit het Rijk of provincies. Zeker ook in combinatie met andere ambities c.q. eisen. Consequentie is minder woningen in het betaalbare segment en/of minder woningen. De grote woningbouwopgave vraagt om veel additioneel geld en creatieve financieringsoplossingen om de financiële tekorten te dekken en om betaalbaar te kunnen bouwen, ook in relatie tot de beperkte financiële ruimte vanuit de gemeentelijke grondexploitatie (voor zover gemeenten überhaupt gronden in bezit hebben). Voor het merendeel van de projecten geldt dat deze voor corporaties en ontwikkelaars te duur zijn en gepaard gaan met veel risico's. De regio (provincies/gemeenten) wil graag in gesprek met het Rijk over risicodeling en andere financieringsconstructies dan de geëigende mogelijkheden.

Voldoende ambtelijke capaciteit

De capaciteit bij gemeenten en Regio Foodvalley is beperkt. Met alle opgaven die er zijn op het gebied van wonen, ontstaat een enorm knelpunt om hier uitvoering aan te kunnen geven. Het gaat hierbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde. De regio ziet bijdragen om de capaciteit te kunnen vergroten als essentieel. De regio vraagt om ondersteuning bij de kennisontwikkeling om met bestaande instrumenten corporaties beter te positioneren. Ook wordt ondersteuning gevraagd bij het uitvoeren en handhaven van instrumenten en maatregelen om sociale huur en betaalbare koopwoningen te realiseren en in stand te houden. In 2023 wordt verkend hoe dit gerealiseerd kan worden en capaciteit zo efficiënt mogelijk kan worden ingezet. De mogelijkheid van het komen tot een regionale of provinciale flexpool en/of een aanjaagteam wordt hierin meegenomen. Provincies, Rijk en regio/gemeenten zullen in deze verkenning samen optrekken. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij medeoverheden worden geagendeerd op de lokale woontafels. Ook kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet. Vanuit BZKme zijn middelen beschikbaar gesteld aan de provincies voor het oprichten van flexpools.

Voldoende stikstofruimte nodig

Zonder stikstofruimte kunnen zowel ontwikkelingen in woningbouw als benodigde ontwikkelingen qua infrastructuur en voorzieningen niet vergund en daarmee niet gerealiseerd worden. Zeker in Foodvalley, dichtbij het stikstofgevoelige gebied van Veluwe en Binnenveld, waar de transitie van het landelijk gebied een grote rol speelt, is dit een urgent probleem. Niet zozeer voor projecten op de korte termijn, die al vergund zijn, maar wel voor de projecten die hierop volgen. In het BO MIRT is afgesproken dat maatregelen voortvloeiend uit de verstedelijkingsstrategie voor zo min mogelijk stikstofbelasting zorgen. Rijk, provincies en regio/gemeenten onderzoeken samen maatregelen die leiden tot minder stikstofuitstoot in de gebruiksfase. Als de stikstofuitstoot door woningbouw (van aanleg-, bouw- tot gebruiksfase) de voortgang van projecten in de weg komt te staan, maken het Rijk, provincies en regio/gemeenten afspraken over hoe de voortgang van de woningbouwprojecten gewaarborgd kan worden. Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Aandacht voor schaa sprong in voorzieningen

Regio Foodvalley maakt een schaa sprong qua verstedelijking. Deze schaa sprong vraagt naast investeringen in mobiliteit/bereikbaarheid ook om het meegroeien van (maatschappelijke) voorzieningen voor sport, cultuur en recreatie. De regio acht een gecoördineerde inzet vanuit Rijk, provincies en gemeenten noodzakelijk.

Volgende netcapaciteit en aansluiting op energie-infrastructuur

Op dit moment observeert de regio dat woningbouwprojecten al vertraging oplopen door de afgekondigde netcongestieproblemen op het landelijke en regionale net. Hiervoor zijn snel oplossingen nodig om de ambitie qua bouwplanning te kunnen realiseren. Nieuwe woningbouwlocaties of verplaatsingen van hinderlijke bedrijven moeten wel kunnen worden aangesloten op de energie-infrastructuur en er moet stroom geleverd kunnen worden (ook wanneer een vertrekkend bedrijf plaats maakt voor woningbouw). Ook vragen investeerders om zekerheid dat nieuw te realiseren woningen kunnen worden aangesloten.

In elke provincie wordt via het zogenaamde Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.

Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingsstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen voor de voortgang besproken.

In het BO MIRT van 10 november 2022 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over verstedelijking in relatie tot energie. Hier is afgesproken dat gezamenlijk met de landelijke en regionale netbeheerders de effecten in beeld worden gebracht van de verstedelijking op de capaciteit van het elektriciteitsnet. Op grond hiervan wordt bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om deze afspraken uit te voeren.

Randvoorwaarden voor sociale woningbouw

Woningbouwcorporaties krijgen een prominente rol toebedeeld voor de realisatie van de doelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes daaruit volgende programma's. Om de corporaties beter in positie te brengen bij bouwontwikkelingen, zijn aanvullende instrumentaria nodig. Daarnaast is nodig dat gemeenten de mogelijkheden op basis van vigerende wet- en regelgeving maximaal inzetten om dit te bereiken. Het beter positioneren van woningcorporaties, ook richting marktpartijen, vraagt om actieve sturing en facilitering door gemeenten. Mogelijk is voor gemeenten aanvullend juridisch instrumentarium nodig om de gewenste groei te kunnen faciliteren. Dat instrumentarium moet voldoende sturingsmogelijkheden op de programmering bieden. Vooral als derden gronden tot ontwikkeling willen en kunnen brengen in relatie tot betaalbare woningbouw: hoe zorgen we ervoor dat het gewenste aandeel sociale huur wordt gerealiseerd en ook blijft, ook als deze worden ontwikkeld door marktpartijen met grondposities.

6.6.

In bijlage 5 wordt locatie specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze er ondersteuning van Rijk en provincies nodig is om de realisatie van de regionale woningbouwopgave op peil te houden.

6.7.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, zowel ambtelijk als bestuurlijk, om de voortgang te monitoren en oplossingen te verkennen vanuit ieders verantwoordelijkheid en bevoegdheden.

7. AANVULLENDE AFSPRAKEN

ONZE INZET

- Voorliggende Woondeal regio Foodvalley richt zich met name op het realiseren van meer en betaalbare woningbouw. De inzet is om deze Woondeal in de toekomst uit te breiden met afspraken over andere – kwalitatieve – aan wonen gerelateerde onderwerpen. Hierover wordt in 2023 het gesprek gevoerd, waarbij prioriteiten worden aangebracht.

AFSPRAKEN

7.1.

De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Omdat het ingrijpt in het gemeentelijk woonbeleid en het beleid van betrokken partners (o.a. woningcorporaties, zorg en welzijn, huurdersorganisaties) vraagt dit om zorgvuldigheid. We spreken af in 2023 te werken aan afspraken hierover, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal.

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80-plussers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is geschetst dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgave wordt in 2023 regionaal en lokaal verder uitgewerkt in het tweede deel van de woondeal.

7.2.

Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt afstemming hierover plaats, waarbij de provincies een coördinerende rol vervullen in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie hoofdstuk 7.1) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies. Daarnaast heeft Regio Foodvalley de aanvullende ambitie om locaties voor het project Anders wonen¹⁰ te realiseren.

7.3.

Als uitwerking van de woondeal maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren flexwoningen in Regio Foodvalley. Onderdeel van de te maken afspraken vormen de ondersteuningsmogelijkheden die geboden worden vanuit Rijk en provincies. Tot die tijd kunnen initiatieven van flexwoningen worden ondersteund vanuit bestaande regelingen, zoals het Actieplan Flexwonen vanuit de provincie Utrecht, het provinciale versnellingsteam provincie Gelderland en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) die ingesteld is door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De provincies gaan in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen vorm kan krijgen. In Regio Foodvalley zijn meerdere gemeente voornemens om flexwoningen te realiseren tot en met 2030. Op dit moment komt het aantal te realiseren flexwoningen in de regio uit op circa 750.

¹⁰ Het project Anders wonen richt zich op de doelgroep met conigeerbare overlastgevers die nu voor problematiek in woonwijken worden of anderszins zijn in de bestaand wonen en maatschappelijke opvang. De ambitie is tenminste twee locaties voor deze mogelijke plaatselijke doelgroep te realiseren, waarvan in Foodvalley een gezamenlijk project is opgestart.

7.4.

In Regio Foodvalley ligt een transformatieopgave bij inbreidingslocaties, waar gemeenten zich met behulp van provinciale en landelijke regelingen inzetten voor een betere benutting van de bestaande ruimte en vastgoed. De provincies zetten zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten (provincie Gelderland) en het programma Versnelling Woningbouw (provincie Utrecht)

7.5.

We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' is ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.

7.6.

De principes vanuit het Utrechtse programma Groen Groeit Mee blijven staan voor de gemeenten waarop van toepassing, waarbij de woningbouw in balans en samenhang met de ontwikkeling van groen en landschap plaatsvindt.

7.7.

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer bodem, water, klimaat, landbouw, natuur, energie en bereikbaarheid. Op 12 december 2022 heeft de rijksoverheid in het NOVEX-startpakket aan de provincies gevraagd om de nationale opgaven en doelen (waaronder wonen) ruimtelijk te vertalen, (waar mogelijk) in te passen en te combineren met decentrale opgaven. In de provincie Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Voor de provincie Utrecht vormen de Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021), de daarin opgenomen gebiedsuitwerking regio Foodvalley en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley (2022) een belangrijke inhoudelijke basis. Het Rijk heeft de provincies gevraagd om in 2023 met een ruimtelijk voorstel te komen dat zicht geeft op wat ruimtelijk mogelijk en realiseerbaar is. Het ruimtelijk voorstel is de opmaat naar een ruimtelijk arrangement eind 2023 waarin Rijk en provincies wederkerige afspraken maken over de uitvoering van de nationale opgaven en doelen.

7.8.

Het beleid rond het duurzaam en toekomstbestendig bouwen wordt vooral vanuit de regiogemeenten vormgegeven. Daardoor verschillen per gemeente de gehanteerde uitgangspunten. Er is, onder andere vanuit woningcorporaties en marktpartijen, behoefte aan meer eenduidige eisen gericht op duurzaam bouwen. De drie Utrechtse Foodvalley-gemeenten (Renswoude, Rhenen en Veenendaal) hebben op 18 maart 2022 het Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend (toekomstbestendigbouwen.nl). Er wordt in Regio Foodvalley gekeken of dit in breder verband kan worden gedaan door de overige regiogemeenten bij dit convenant te laten aansluiten, om eenduidigheid richting marktpartijen te creëren. In 2023 onderzoeken de partijen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars/bouwers) hoe er meer eenduidigheid en een gelijk speelveld gecreëerd kan worden rondom duurzame en circulaire nieuwbouw, en op gebouwniveau over klimaatadaptie en natuurinclusiviteit. Ook het Rijk streeft naar een gelijk speelveld en uniformering, waarvoor wordt gekeken naar mogelijk nieuwe normering.

7.9.

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat de woningbouwproductie in Regio Foodvalley op peil blijft. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we of het gehele ontwikkelproces – van initiatieffase tot bezwaarprocedure en de uiteindelijke bouw zelf

– sneller kan dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld.

8. SAMENWERKING EN STURING: GOVERNANCE

ONZE INZET

- Voor het uitvoeren van de Woondeal maken we afspraken over monitoring, het intensiveren van overleg en over het oplossen van knelpunten en belemmeringen.

AFSPRAKEN

8.1.

Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, de colleges van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

8.2.

Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- De Colleges van B&W zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisies, omgevingsverordeningen en programma's vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid zijn de Colleges van Gedeputeerde Staten van de provincies verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. De colleges van Gedeputeerde Staten van de provincies sturen actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw

met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

8.3.

Partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

8.4.

De Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk zijn ook onderdeel van de Woondeal Regio Amersfoort. Gezien de oriëntatie van Barneveld en Nijkerk op Regio Amersfoort, zijn de in deze woondeal voor Regio Foodvalley opgenomen gegevens met betrekking tot betaalbaarheid en corporaties op dezelfde wijze opgenomen in de Woondeal Amersfoort. In het kader van de (aankomende) Wet regie op de Volkshuisvesting zijn voor de gemeenten Barneveld en Nijkerk de afspraken uit deze woondeal voor Regio Foodvalley leidend in het kader van 'verticale sturing', monitoring en toezicht door de provincie Gelderland. De provincie Gelderland steunt de regionale woondeal voor de regio Amersfoort middels een adhesieverklaring.

A. Monitoring

8.5.

De voortgang ten aanzien van deze woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor enerzijds is het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

8.6

Partijen werken in 2023 verder uit hoe de diverse monitoringsystematieken gebruikt gaan worden en op elkaar kunnen gaan aansluiten. Provincies hebben een rol in de coördinatie van de regionale monitoring en sluiten zich aan bij de landelijke monitoringsafspraken die in interbestuurlijk verband tussen Rijk, IPO en VNG worden gemaakt. We onderzoeken in 2023 welke rol de Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley daarbij eventueel kan blijven spelen.

B. Intensivering overleg

8.7.

Om het gezamenlijke commitment van alle partijen in deze Woondeal te onderstrepen, maken we met elkaar afspraken over de inzet om de aanpak van de woningbouwopgave te realiseren en te versnellen. Daartoe ontwikkelen de partijen een programmatische aanpak, vervat in een uitvoeringsprogramma, voor de langere termijn.

8.8.

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er periodiek overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincies en Regio Foodvalley (gemeenten). Dit overleg bestaat uit ten minste te volgende onderdelen:

- Regulier overleg op ambtelijk niveau tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de provincies, en (gemeentelijke) afgevaardigden uit de woondealregio Foodvalley (kernteam woondeal) vindt maandelijks plaats, of vaker indien nodig. Dit overleg wordt georganiseerd door Regio Foodvalley.

- Een overleg op directeureniveau vindt eens per kwartaal plaats met provincies en regio (gemeenten). Daarnaast wordt ten minste één keer per jaar een directeurenoverleg georganiseerd waarbij ook het ministerie van BZK is afgevaardigd. Dit overleg wordt georganiseerd door Regio Foodvalley.
- Er vindt ten minste één keer per jaar een Bestuurlijk Overleg Woondeal Foodvalley plaats tussen in ieder geval vertegenwoordigers van het rijk op directieniveau, gemeenten, Regio Foodvalley en de provincies. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincies Gelderland en Utrecht. Het bestuurlijke overleg wordt voorbereid door het directeurenoverleg.
- Partijen richten in 2023 een regionale versnellingstafel in, waar afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincies, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en/of bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. De versnellingstafel wordt voorbereid door het ambtelijk kernteam woondeal in samenwerking met (een vertegenwoordiging van) woningcorporaties en evt. marktpartijen uit de regio.

8.9.

Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte en voortgang van de projecten betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een eerste herijking is gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.

8.10.

De samenwerkende woningcorporaties in Regio Foodvalley hebben aangeboden om meer sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast zien samenwerkende marktpartijen in Regio Foodvalley mogelijkheden om de woningbouw te versnellen en te verhogen. Dit wordt enorm gewaardeerd. Met woningcorporaties en marktpartijen wordt vanuit Regio Foodvalley het gesprek gevoerd om dit te bevorderen. Met hen wordt op bestuurlijk en projectniveau regelmatig overlegd en worden afspraken gemaakt om betaalbare woningbouw te stimuleren. We onderzoeken in 2023 samen of, en zo ja welke rol de Stichting vastgoedmonitor als waardevol netwerk tussen deze verschillende typen stakeholders kan (blijven) vervullen.

C. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

8.11.

Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

8.12.

Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafels.

ONDERTEKENING

De provincie Gelderland,

rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.G.J. (Peter) Kerris, gedeputeerde Wonen

5.1.2.e

De provincie Utrecht,

rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G.H. (Rob) van Muilekom, gedeputeerde Wonen

5.1.2.e

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

de

5.1.2.e

5.1.2.e

Regio

vertegenw.

5.1.2.e

De gemeente Barneveld,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Barneveld, 5.1.2.e

5.1.2.e

De gemeente Ede,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Ede, 5.1.2.e

5.1.2.e

De gemeente Nijkerk,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk, 5.1.2.e
namens 5.1.2.e

5.1.2.e

De gemeente Renswoude,

Namens het college v

5.1.2.e

De gemeente Rheden,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Rheden, 5.1.2.e

5.1.2.e

De gemeente Scherpenzeel,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Scherpenzeel, 5.1.2.e

5.1.2.e

De gemeente Veenendaal,

en wethouders van Veenendaal, 5.1.2.e

5.1.2.e

De gemeente Wageningen,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Wageningen, 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Zutphen, 8 maart 2023

BIJLAGE 1. PROVINCIALE WONINGBOUWOPGAVEN

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	Te realiseren woningen bruto	Netto plan-capaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur ¹¹	Midden-huur ¹²	Betaalbare koop ¹³	Betaalbaarheid totaal	
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000	104.600	27.500	10.300	22.600	60.400	23.300
	100%	105%	28%	10%	23%	60%	23%

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investerings in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is vol-

¹¹ Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand

¹² Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand

¹³ Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, te weten 255.000 euro. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daardoor ook een lagere prijsgrens

doende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Utrecht' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 83.500 woningen.

	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit
2022	7.500	7.750	7.350 (98%)
2023	8.500	9.000	7.350 (86%)
2024	9.500	11.000	5.550 (58%)
2025	9.500	15.400	5.300 (56%)
2026-2030	48.500	58.250	12.600 (27%)
Onbekend		8.850	
Totaal	83.500	111.250	39.800 (48%)

Jaartal	Aandeel betaalbare woningen in netto plancapaciteit (aantal woningen)			Aantal woningen door woningcorporaties		
	Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot € 1.000 per maand	Koopwoningen tot € 355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	Onbekend
2022	2.150	800	1.050	1.700	10	0
2023	2.700	900	1.300	2.750	250	50
2024	2.900	1.300	1.100	3.650	200	50
2025	4.050	2.200	1.400	3.850	350	0
2026-2030	12.200	6.350	8.700	14.750	1.500	550
Onbekend	1.550	500	500			
Totaal	25.600 (31%)	12.450 (15%)	9.050 (11%)	25.700	2.310	650

Toelichting bij tabel Provinciaal Bod Provincie Utrecht:

- Het is een samenvattend overzicht; voor meer duiding en context wordt verwezen naar het provinciale bod. Het gaat om afgeronde aantallen. Het is een momentopname (aantallen zijn continue in beweging).
- De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn indicatieve aantallen (en onder voorbehoud) op basis van nu bekende inzichten in het proces van regionale programmering (RP). Het gaat om bruto aantallen woningen inclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige wooneenheden.
- Bij de aantallen bruto toe te voegen woningen wordt opgemerkt dat voor deze aantallen aan alle randvoorwaarden moet worden voldaan om deze woningen gerealiseerd te krijgen. Gezien de huidige marktomstandigheden is dat onzeker en ambitieus.
- Aantallen plancapaciteit is stand van zaken medio augustus 2022 (Bron: Planregistratie Wonen Provincie Utrecht). Totaal nu bekende netto plancapaciteit (ook na 2030): 165.250 woningen.
- De aantallen betaalbaarheid is o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).
- De aantallen corporatiewoningen is o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief van corporaties.

BIJLAGE 2. REGIONAAL PROGRAMMEREN PROVINCIE UTRECHT

Regionaal programmeren bepalend voor locatie ontwikkeling

In de Omgevingsvisie Provincie Utrecht is het instrument van regionale programmering voor wonen en werken beschreven. Hiermee werkt de provincie Utrecht samen met gemeenten op regionaal niveau aan de regionale programmering van de woningbouw. De essentie van regionale programma's wordt opgenomen in een provinciaal programma wonen en werken (PPWW). In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat bestemmingsplannen die woningbouw bevatten moeten passen in het PPWW.

Doel is om als overheden met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar) via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen waarmee flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd.

Bij het regionaal programmeren is onderscheid tussen plannen in het realisatie- en pijplijndeel. Het realisatiedeel is het eigenlijke programma. Hierin zijn de openbare en meer concrete locaties opgenomen. Over het aantal woningen in het realisatiedeel van het PPWW 2021 bestaat in de provincie Utrecht met regio en gemeenten overeenstemming. Vertrouwelijke locaties, mogelijke zoekrichtingen en ambities en de minder concrete locaties, zijn opgenomen in de zogenaamde 'pijplijn'.

Begin 2023 verwacht de provincie overeenstemming te hebben over de geactualiseerde regionale programma's. Vervolgens zal de provincie, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023, het geactualiseerde (ontwerp) Provinciale Programma vaststellen (PPWW 2023). In de actualisatie van het RP gaat naar verwachting opgenomen worden dat voor specifieke nieuwe uitleglocaties, welke zijn opgenomen in het Provinciale Programma Wonen en Werken 2023 en verder, op locatieniveau moeten voldoen aan 2/3 betaalbaarheid. Hierbij geldt wel het uitgangspunt 'comply or explain'.

In het PPWW is voor de binnenstedelijke locaties alleen het totaal-volume per tijdperiode geprogrammeerd. In de Planregistratie Wonen is zichtbaar om welke locaties het gaat. Binnenstedelijke woningbouwcapaciteit per gemeente bevat een veelheid aan, vaak kleine, woningbouwplannen. Dit is vaak een momentopname. Het aantal is voor de binnenstedelijke locaties daarom niet limitatief. Er kunnen ook andere binnenstedelijke plannen worden ontwikkeld of opgenomen locaties worden geoptimaliseerd. Anderzijds zullen er ook binnenstedelijke locaties afvallen of vertragen.

Dit geldt niet voor uitbreidingslocaties. De in het PPWW opgenomen locaties en aantallen zijn wel limitatief. Nieuwe uitleglocaties die nog niet zijn opgenomen kunnen bij een actualisatie na regionale afstemming tussen provincie en gemeenten en gemeenten onderling, worden geprogrammeerd. Daarbij vindt onder andere een integrale afweging plaats waarbij wordt nagegaan of de locaties in provinciale kaders passen.

BIJLAGE 3. WONINGBOUWOPGAVE PER GEMEENTE

1. GEMEENTE BARNEVELD

Duiding van de gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld (met inmiddels ruim 61.500 inwoners) vindt de betaalbaarheid van het wonen een belangrijke opgave. De gemeente kent een woningaanbod van vooral grondgebonden (koop)woningen, maar in de afgelopen jaren neemt het aandeel stapeling in de nieuwbouw toe (verhouding 30-35% stapeling versus 65-70% grondgebonden). Derhalve is nu reeds 64% van het programma als betaalbaar aan te merken. De gemeente is van oudsher een kopers gemeente. Dit wordt mede verklaard doordat de gemeenten uit 9 kernen bestaat, waarvan 7 plattelandskernen. Daarnaast speelt identiteit een rol. Hier ligt de behoefte aan koopwoningen traditioneel hoger. Maar ook in de 2 grotere kernen Voorthuizen en Barneveld zien we dit in de woningbehoeftecijfers en gesprekken met makelaardij terug. Vandaar dat de gemeente jaarlijks inzet op de bouw van tenminste 20% sociale koopwoningen in de nieuwbouw en 20% middelduur. Ook de komende jaren wil de gemeente zich daar voor inzetten. Het aandeel sociale huur bij toegelaten instellingen binnen de voorraad ligt met bijna 20% relatief laag. Samen met aanbod bij particuliere beleggers ligt dit percentage sociale huur binnen de woningvoorraad op 25%.

De gemeente wil duurzame, gedifferentieerde en toekomstbestendige buurten realiseren. Naast nieuwbouw in de grotere kernen (met Bloemendal, De Burgt en Voorthuizen-Zuid) als belangrijke locaties t/m 2030, wordt ook in de 7 overige kernen gebouwd ten behoeve van vitaliteit en leefbaarheid in deze kernen.

Woningbouwopgave Barneveld

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	314	314	314
2023	629	629	629
2024	897	897	272
2025	940	640	70
2022 t/m 2025	2.680	2.680	1.285
2026 t/m 2030	2.700	2.700	29
Totaal	5.380	5.380	1.314
	100%	100%	24%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	57	10	66	155
2023	178	50	166	426
2024	246	7	345	598
2025	185	30	305	540
2022 t/m 2025	666	117	936	1.719
2026 t/m 2030	659	31	1.028	1.718
Totaal	1.325	148	1.964	3.437
	25%	3%	37%	64%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- Voor de periode 2022 t/m 2030 staan er bijna 5.400 woningen gepland, gemiddeld bijna 600 per jaar;
- Het percentage van 64% betaalbaarheid zit nu al in de plannen besloten, vanaf 2027 is er nog ruimte om tot tweederde (66%) betaalbaarheid te komen;
- Daarnaast zal voor het tijdvak 2027 t/m 2030 gestreefd worden naar een groter programma sociale huurwoningen ten behoeve van toegelaten instellingen om zo het aandeel sociale huur te verhogen tot 25%;
- Aandeel betaalbare koop is met 37% groot waarvan een gedeelte in 2 klassen in de in de sociale koopsfeer (tot € 260.000 en tot € 320.000) en een deel in de middeldure koopsector tot de grens van betaalbaarheid;
- Sociale koop is in Barneveld vanwege de grote behoefte aan koopwoning een belangrijk segment voor o.a. starters en midden inkomensgroepen, starters willen hier massaal kopen (al dan niet met gebruik making van de starterslening die de gemeente ter beschikking stelt) in plaats van het huren van een sociale huurwoning; voor de Rijksoverheid is dit gunstig aangezien daarmee een minder groot beroep wordt gedaan op huurtoeslag;
- Aangezien Barneveld uit 9 kernen bestaat, waarvan 7 plattelandskernen is deze voorkeur voor koop niet verwonderlijk, daarnaast speelt identiteit een rol;
- Van de circa 25% aan woningen die in de sociale huur geprogrammeerd staat, is de overgrote meerderheid reeds aan Woningstichting Barneveld (WsB) toebedeeld;
- De markt voor middenhuur is hier van oudsher niet groot (vanwege de nuchtere kopersmentaliteit), verwacht wordt dat dit percentage nog iets zal stijgen; Woningstichting Barneveld heeft hier vooralsnog niets in geprogrammeerd; bij hen ligt de prioriteit bij het realiseren van voldoende sociale huurwoningen.
- Doorgaans worden de plannen in een vrij laat stadium hard gemaakt, dit biedt ook mogelijkheden om nog in plannen te schuiven (en in te spelen op marktomstandigheden).
- Er staan geen grootschalige herstructureringsplannen op stapel, behalve de 47 woningen die door de woningcorporatie worden gesloopt, zijn het vooral particulieren die jaarlijks een aantal woningen slopen en vervolgens nieuw bouwen.
- Flexwonen is niet iets wat direct bij Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld leeft; gezien de grote bouwopgave wordt voor duurzame woonproducten op permanente locaties gekozen. Een ervaring met 22 flexwoningen van de Woningstichting Barneveld heeft financieel niet erg gunstig uitgepakt. Wel wordt meer gebruik gemaakt van conceptbouwers. Mochten de marktomstandigheden komende jaren dusdanig wijzigen dat flexwonen toch interessant blijkt te zijn, dan gaan we hier zeker mee aan de slag.
- Flexwonen wordt wel door marktpartijen voor huisvesting arbeidsmigranten ingezet.

2. GEMEENTE EDE

Duiding van de gemeente Ede

De gemeente Ede wil werk maken van betaalbare woningbouw. We komen uit een situatie waarin er niet altijd veel aandacht was voor betaalbare bouw. De laatste jaren sturen we hier veel scherper op en met resultaat. In Ede stad willen we op termijn toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en willen we zo veel mogelijk streven naar 2/3 betaalbaar bij nieuwbouw. Voor de landelijke kernen sturen we ook op betaalbaarheid en brengen dat in balans met de behoefte.

Ons motto is 'we bouwen wijken, geen woningen'. Dit betekent dat wij ook nadrukkelijk aandacht besteden aan leefbaarheid & voorzieningen, duurzaamheid & klimaat en wonen en zorg & bijzondere doelgroepen.

Woningbouwopgave Ede

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	815	815	646
2023	1.109	1.109	1.040
2024	778	778	508
2025	1.194	1.194	258
2022 t/m 2025	3.956	3.956	2.450
2026 t/m 2030	3.044	1.879	649
Totaal	7.000	5.835	3.099
	100%	83%	44%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	481	46	104	631
2023	479	82	154	715
2024	275	0	186	461
2025	216	18	194	410
2022 t/m 2025	1.448	147	638	2.233
2026 t/m 2030	639	36	629	1.304
Totaal	2.087	183	1.267	3.537
	30%	3%	18%	51%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- Het bouwen van 7.000 woningen in Ede t/m 2030 is een ambitie. Voor ca. 1.200 woningen moet er nog worden gezocht naar capaciteit. En het vraagt ook om het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit;
- Ook voor het aandeel van de sociale huur dat gebouwd wordt door de corporatie geldt dat het deels om een ambitie gaat. De realisatie daarvan is deels afhankelijk van hoe goed het lukt om de corporatie in positie te krijgen bij particuliere ontwikkelingen
- Ongeveer de helft van de bruto te realiseren woningen is betaalbaar. Van de andere helft van de plancapaciteit is ca. 40% in categorieën boven de grens van betaalbaarheid en ca. 60% onbekend.

2. GEMEENTE NIJKERK

Duiding van de gemeente Nijkerk

Het profiel van de gemeente Nijkerk als typische gezinsgemeente wordt weerspiegeld in de woningvoorraad, Nijkerk kent veel grondgebonden eengezinswoningen. Nijkerk koestert deze kwaliteit, maar wil de komende jaren meer betaalbare woningen bouwen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals starters en huishoudens met lagere inkomens. Daarnaast zetten we in op de bouw van geschikte woningen voor senioren. Zodoende wordt het woningaanbod in Nijkerk gevarieerder zodat in de woningbehoefte van alle inwoners kan worden voorzien.

Woningbouwopgave Nijkerk

	Te realiseren woningen bruto	Totale plan-capaciteit	Harde plan-capaciteit
2022	437	437	437
2023	247	247	247
2024	254	254	250
2025	970	970	920
2022 t/m 2025	1.918	1.918	1.654
2026 t/m 2030	1.939	1.939	1.449
Totaal	3.857	3.857	3.103
	100%	100%	80%

	Sociale huur totaal	Middenhuur totaal	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	108	0	5	113
2023	70	23	89	182
2024	67	27	150	244
2025	338	54	61	453
2022 t/m 2025	575	104	305	984
2026 t/m 2030	704	145	223	1.072
Totaal	1.279	249	528	2.056
	33%	6%	14%	53%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- De woningbouwplanning laat voor 2025 een zogenaamde boeggolf zien, verwachte oplevering van een aantal projecten in de jaren daarvoor schuiven door naar 2025. De kans bestaat dat projecten met geplande oplevering in 2025 op hun beurt zullen doorschuiven naar latere jaren, maar dit is vanuit de woningbouwplanning nu de stand van zaken.
- In de Woonvisie en de Omgevingsvisie van de gemeente Nijkerk wordt voor nieuwbouw uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse oplevering van ca. 250 woningen. De plancapaciteit laat voor een aantal jaren een fors hogere oplevering zien. De praktijk leert echter dat de werkelijke bouw en oplevering van woningen doorgaans achterloopt op de plancapaciteit. De ambitie zoals opgenomen is alleen haalbaar als echt alles goed gaat en blijft gaan. Vanwege de vele onzekere factoren die hierop van invloed zijn, kan daarom geen garantie worden geboden of deze extra ambitie haalbaar is.

4. GEMEENTE RENSWOUDE

Duiding van de gemeente Renswoude

Renswoude is de afgelopen jaren snel gegroeid. Traditioneel werd aan de vraag naar woningen voorzien middels het bouwen van eengezinswoningen. Mede door de snelle vergrijzing en de gezinsverdunning wordt de komende jaren meer ingezet op gelijkvloerse woningen voor senioren maar ook kleinere woningen voor starters. Dit zowel grondgebonden als appartementen. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen slechts 17%. Op basis van woningmarktonderzoek is een groei naar minimaal

20% gewenst. Hierin onderscheid Renswoude zich ten opzichte van de op Rijksniveau geformuleerde ambitie van 28%. De vraag vanuit de markt is vooral gericht op koopwoningen. Om de kansen voor starters te vergroten wordt vooral ingezet op goedkope en middel dure koopwoningen.

Woningbouwopgave Renswoude

	Te realiseren woningen bruto	Totale plan-capaciteit	Harde plan-capaciteit
2022	80	4	4
2023	90	1	1
2024	80	107	30
2025	91	81	81
onbekend/ vertrouwelijk	4	30	16
2022 t/m 2025	161	191	99
2026 t/m 2030	163	354	113
Totaal	324	545	212
	100%	168%	65%

	Sociale huur totaal	Middenhuur totaal	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	42	0	18	60
2025	0	0	15	15
onbekend/ vertrouweljk	0	0	0	0
2022 t/m 2025	52	3	30	85
2026 t/m 2030	15	0	49	64
Totaal	67	3	79	149
	21%	1%	24%	46%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken 27 oktober 2022.
- De aantallen in kolom nieuwbouw zijn onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van Regionaal Programmeren. Het zijn aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is evenredig verdeeld en indicatief.
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).
- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporatie (gemeentelijk woningbedrijf Renswoude).
- In 2022 inmiddels het eerste flexwoningenproject met in totaal 8 woningen in Renswoude opgeleverd. Onderzocht wordt of in 2023 op een tweede locatie tussen de 12 tot 20 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

5. GEMEENTE RHENEN

Duiding van de gemeente Rhenen

De gemeente Rhenen wil graag een zelfstandige gemeente blijven voor jong en oud; een gemeente waar het waardevol groen wordt gecombineerd met wonen, werken en recreëren en waar een goede ontsluiting een randvoorwaarde is voor woningbouw. Rhenen is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en de koopwoningen zijn relatief duur. De sociale huurwoningvoorraad is redelijk op peil (28%). De behoefte aan toevoeging van betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens is groot, in zowel sociale- als middeldure huurwoningen als aan betaalbare koopwoningen. Hierbij is er ook met name behoefte aan toevoeging van geschikte (zorg)woningen voor ouderen, maar ook aan woningen voor spoedzoekers.

Woningbouwopgave Rhenen

	Te realiseren woningen bruto	Totale plan-capaciteit	Harde plan-capaciteit
2022	107	95	52
2023	98	7	1
2024	108	135	75
2025	118	205	0
onbekend/ vertrouwelijk		16	2
2022 t/m 2025	431	452	170
2026 t/m 2030	0	0	0
Totaal	431	452	170
	100%	105%	39%

	Sociale huur totaal	Middenhuur totaal	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	52	0	11	73
2023	0	0	0	0
2024	21	14	50	85
2025	40	32	63	135
onbekend/ vertrouweljk	0	0	0	0
2022 t/m 2025	106	46	124	85
2026 t/m 2030	0	0	0	64
Totaal	106	46	124	276
	25%	11%	29%	64%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken 27 oktober 2022.
- De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van Regionaal Programmeren. Het zijn aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is evenredig verdeeld en indicatief.
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).

- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporatie (Rhenam).
- De gemeente Rhenen heeft een extra ambitie om na 2030 een uitleglocatie voor wonen en werken te ontwikkelen in de Nieuwe Meent. Dit zal met de provincie in het kader van RP worden afgestemd.
- De gemeente Rhenen heeft een extra ambitie ten opzichte van de cijfers zoals aangedragen voor de reality check Foodvalley om in Achterberg-West en Achterberg-Zuid in totaal 200 woningen te ontwikkelen omdat we op deze locaties kansen zien om tot 2030 woningbouw te versnellen. Daarvan zijn de 100 woningen van de uitleglocatie Achterberg-West wel in de aantallen bruto toe te voegen woningen en plancapaciteit opgenomen. Daarnaast ziet Rhenen kansen om op de herstructureringslocatie aan de dr. Wallerstraat meer dan 90 woningen terug te bouwen.
- Nog niet opgenomen in bovenstaande cijfers is het voornemen van de gemeente Rhenen om de komende periode 160 flexwoningen te ontwikkelen.

6. GEMEENTE SCHERPENZEEL

Duiding van de gemeente Scherpenzeel

De gemeente Scherpenzeel is een kleine zelfstandige gemeente en daar zijn we trots op. Scherpenzeel telt veel (jonge) gezinnen en vooral grondgebonden woningen waarvan 72% in eigendom van de bewoners is. Van de huurwoningen valt 77% in de sociale huursector en 23% in de particuliere verhuur. Scherpenzeel kenmerkt zich door een goed voorzieningenniveau, de gemeenschapszin en ondernemersgeest. Dat maakt dat onze jongeren zich hier graag blijvend willen vestigen en dat ouderen hier nog graag willen blijven wonen. Dat is iets dat we koesteren. Het vraagt tegelijkertijd om scherpe keuzes te maken in het omgaan met de beperkte ruimte in ons mooie groene dorp. Groen, woningen, bedrijfsleven en voorzieningen vragen allemaal ruimte. Ruimte die schaars is. Scherpenzeel wil ervoor blijven zorgen dat jong en oud prettig kunnen wonen. Leeftijdbestendig bouwen en wonen staat bij ons centraal in het beleid met aandacht voor vitaliteit en leefbaarheid.

Woningbouwopgave Scherpenzeel

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	80	80	50
2023	157	157	84
2024	102	102	79
2025	90	90	90
2022 t/m 2025	394	394	303
2026 t/m 2030	447	447	447
Totaal	841	841	663
	100%	100%	78%

	Sociale huur totaal	Middenhuur totaal	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	35	12	11	58
2023	37	12	11	60
2024	39	14	15	68
2025	41	15	15	71
2022 t/m 2025	147	32	50	229
2026 t/m 2030	90	50	106	246
Totaal	237	82	156	475
	28%	10%	19%	56%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

** 50 van corporatie Woonstede en 29 van zorginstelling Kwintes.

Toelichting

- Er zijn voor een kleine gemeente als Scherpenzeel al flink wat bouwplannen voor de komende jaren. Het grootste project is "de Nieuwe Koepel" met circa 450 woningen, deze worden in verschillende fases gebouwd. Deze plannen staan grotendeels vast in overeenkomsten met de ontwikkelaars in het consortium. De gemeente is nog in gesprek of een deel van de fases naar voren getrokken kunnen worden of nog is open te breken door meer de ambitie van het Rijk toe te voegen. Dit kan invloed hebben op de cijfers.
- De gemeente Scherpenzeel kent een sociale huurvoorraad van circa 16% van het woningbestand. Dit ineens opvoeren naar 30% is een onmogelijke opgave. Naast het feit dat veel plannen al vastliggen ligt het politiek erg gevoelig om betaalbaarheid zo fors op te schroeven.
- De gemeente Scherpenzeel kan een inhaalslag maken op inbreidingslocaties. Hiertoe probeert de gemeente in het bestemmingsplan voorwaarden op te stellen waaronder men mag bouwen. Hierbij wordt de woondeal als kader gebruikt.
- In bovenstaande cijfers zijn 13 Flexwoningen opgenomen die, volgens de huidige planning, 10 jaar gebruikt zullen worden voor spoedzoekers of andere tijdelijke huisvesting. Wellicht komt het perceel waar dit uitgevoerd wordt daarna beschikbaar voor permanente bebouwing.
- Er is zeker ambitie om meer sociale huur en betaalbare (koop)woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen, maar dat heeft tijd nodig. De plannen daartoe zijn nog niet concreet en moeten grotendeels nog ontwikkeld worden. De politieke draagkracht hiervoor moet nog gevonden en versterkt worden.
- De mogelijkheden om meer volgens de ambities van het Rijk te bouwen liggen om deze reden wat verder in de toekomst, na 2026 of zelfs na 2030.
- De aantallen corporatiewoningen in het schema zijn de cijfers op basis van afspraken en inzichten van eind 2022.
- De laatste jaren heeft de wooncorporatie waar de gemeente mee samenwerkt gemiddeld 24 woningen per jaar opgeleverd, voor de komende jaren zijn deze ambities al vastgelegd in afspraken en aantallen. Voor de langere termijn, na 2026 zijn de ambities en plannen nog niet met elkaar gedeeld. De wooncorporatie heeft aangegeven welwillend te zijn en voldoende investeringsruimte beschikbaar te hebben. In het schema wordt uitgegaan van een toename in de ambities van Woonstede.

7. GEMEENTE VEENENDAAL

Duiding van de gemeente Veenendaal

De gemeente Veenendaal heeft een woningvoorraad met Wrelatief veel appartementen en veel eengezinswoningen, waarvan de gemiddelde leeftijd wat jonger is dan elders. Dit komt door de grote groei

van de stad vanaf begin jaren 80. De gemeente is erg dicht bebouwd en heeft verder geen enkel buitengebied. Binnen onze woningvoorraad is ook van oudsher een groot aandeel sociale huur aanwezig. Momenteel bedraagt dit aandeel 31.5% van het totaal. Het bouwprogramma tot 2030 bestaat vrijwel geheel uit inbreidingslocaties. Ongeveer 80% van de plannen betreft harde plannen waarvan het bouwprogramma al is vastgelegd. Het laatste grote bouwplan op eigen grondgebied is GWG gebied "Spoorzone". Daar zullen mede dankzij de toegekende WBI subsidie tussen 2025 en 2035 ca. 2750 woningen worden gebouwd, waarvan 60% in het betaalbare segment.

Woningbouwopgave Veenendaal

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	625	111	91
2023	625	038	703
2024	625	620	203
2025	625	840	323
onbekend/ vertrouwelijk		50	
2022 t/m 2025	2.500	2.742	1.430
2026 t/m 2030	2.300	2.301	340
Totaal	4.800	5.043	1.770
	100%	105%	37%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	29	0	20	49
2023	265	70	207	543
2024	213	81	206	499
2025	202	105	200	507
onbekend/ vertrouweljk	0	0	0	0
2022 t/m 2025	710	256	627	1.593
2026 t/m 2030	568	153	542	1.263
Totaal	1.278	409	1.169	2.856
	27%	9%	24%	60%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken 27 oktober 2022.
- De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van Regionaal Programmeren. Het zijn aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is evenredig verdeeld en indicatief.
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).
- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporaties (Veenvesters). De verwachting is dat een aanzienlijk deel van de te bouwen sociale huurwoningen uiteindelijk in handen van een corporatie zal komen. Zachte plancapaciteit zijn bijvoorbeeld in projecten Tuinstraat en Ritmeester, vandaar 2026-2030 steeds -50.

- De gemeente Veenendaal heeft een hoog aandeel sociale huur in de bestaande voorraad. Voor meer balans in de voorraad hanteert de gemeente bij nieuwbouw programmeringseisen van 20% sociale huur en 10% sociale koop.
- De gemeente Veenendaal heeft binnen de nieuwbouw een hoog aandeel vervangende nieuwbouw ter compensatie van sloop. De percentages in bovenstaande tabel doen daarom geen recht aan de netto toevoeging.
- Op tijdelijke locaties die niet geschikt zijn voor reguliere woningbouw probeert de gemeente Veenendaal flexwoningen te realiseren. De mogelijkheid hiertoe wordt momenteel voor 48 flexwoningen op een beschikbare locatie onderzocht in samenwerking met het rijk en de provincie Utrecht.

B. GEMEENTE WAGENINGEN

Duiding van de gemeente Wageningen

Wageningen is gelegen aan de zuidzijde van de Foodvalley. De gemeente staat bekend om de aanwezigheid van de Universiteit Wageningen (WUR) en is dan ook het kenniscentrum van de regio Foodvalley. Met bijna 40.000 inwoners een middelgrote gemeente. De universiteit en de bijbehorende kennisbedrijven hebben veel invloed op de opbouw van de stad qua inwoners en de woningvoorraad.

Wageningen is een stad met een grote diversiteit aan inwoners, zowel qua nationaliteiten, opleidingsniveau als leeftijden. De Wageningse woningvoorraad bevat ongeveer 15.000 woningen, met hiernaast nog eens circa 7.000 studenteneenheden. Er zijn vrijwel evenveel koop- als huurwoningen. Van de huurwoningen is circa 80% in bezit van de woningcorporaties en ook bij de nieuwbouw is de inzet dat de sociale huur in bezit komt van de woningcorporaties.

De gemeente vindt de betaalbaarheid van wonen belangrijk en stuurt daar ook actief op. De gemeente heeft vrijwel geen eigen grondposities. Sturing vindt plaats door bij ontwikkelende partijen via de woningmarktstrategie en de doelgroepenverordening in te zetten op betaalbare woningen.

De bevolkingsopbouw van Wageningen zal de komende jaren veranderen. De verwachting is dat het aandeel alleenstaanden nog verder zal toenemen. In Wageningen wordt dit voor een belangrijk deel veroorzaakt door de extra toestroom van studenten, maar deels is dit ook het gevolg van de vergrijzing en de doorzettende individualisering.

Woningbouwopgave Wageningen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	189	189	169
2023	203	200	183
2024	365	306	50
2025	497	491	0
2022 t/m 2025	1.255	1.255	402
2026 t/m 2030	1.495	914	0
Totaal	2.750	2.169	402
	100%	79%	15%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	23	0	36	105
2023	42	11	30	89
2024	68	26	48	142
2025	104	131	50	285
2022 t/m 2025	303	168	208	679
2026 t/m 2030	511	128	124	763
Totaal	814	296	332	1.442
	30%	11%	12%	52%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

Toelichting

- De totale plancapaciteit is opgebouwd uit harde en zachte plannen en zoekgebieden die zijn aangewezen door de gemeenteraad. Deze zoekgebieden worden verkend om extra woningbouwlocaties aan te wijzen.
- De gemeente Wageningen heeft ook te maken met een flinke woningbouwopgave in het kader van de studenthuisvesting. De toe te voegen studenteneenheden zijn niet opgenomen in deze aantallen. Beschikbare woningbouwlocaties worden deels echter wel voor deze opgave ingezet.
- In de woningmarktstrategie en de doelgroepenverordening zijn de kaders opgenomen voor te realiseren woningen. Woningbouwplannen worden hieraan getoetst. Ingezet wordt op minimaal 30% sociale huur, minimaal 15% middenhuur en minimaal 10% betaalbare koop tot € 315.000,-. Beide kaders worden begin 2023 geëvalueerd, waarbij aansluiting bij de definities vanuit het rijk t.b.v. de betaalbaarheidscategorieën en het inzetten op 2/3 betaalbare woningbouw aandachtspunten zijn.

BIJLAGE 4. BETER POSITIONEREN WONINGCORPORATIES

De samenwerkende woningcorporaties in regio Foodvalley hebben in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken van hun branche organisatie Aedes met het Rijk, VNG en de Woonbond, een aanbod aan de regio voor betaalbare woningbouw gedaan, zie artikel 4.6 Woondeal. Het gaat concreet om de bouw van 7.700 sociale huurwoningen en 550 studentenkamers tot en met 2030 en in totaal 12.000 en 1.200 studentenkamers tot en met 2040. In het aanbod zijn nog geen middenhuurwoningen opgenomen. Woningcorporaties hebben hun woningbouwambitie financieel onderbouwd in investerings- en meerjarenbegrotingen en dPi. In 2022 vond de eerste doorvertaling naar lokale prestatie afspraken met de gemeente en huurdersorganisatie plaats. Niet alles staat daar al goed in. Tot en met 2030 wordt dat daarom jaarlijks geactualiseerd om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen.

In deze bijlage is samengevat wat op dit moment per gemeente de woningbouwdoelstellingen van woningcorporaties zijn. Dit is meer dan het aanbod dat eerder is gedaan: er zijn momenteel 8.433 zelfstandige (sociale huur) woningen en 1.729 studenteneenheden tot en met 2030 begroot. Naast het financieel inrekenen van de investeringen door woningcorporaties is een belangrijke randvoorwaarde dat er voldoende woningbouwlocaties zijn en dat samenwerking met gemeenten en marktpartijen verder gestalte gaat krijgen.

Geconstateerd wordt dat de woningbouwaantallen die bij gemeenten bekend zijn (1e en 3e kolom) en die woningcorporaties hanteren voor de sociale huur en voor de middenhuur (2e en 4e kolom) op dit moment afwijken van elkaar en naar elkaar toe zouden moeten groeien.

Gemeente Barneveld

	Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken	Sociale huur ambitie corporaties	Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken	Middenhuur ambitie corporaties
2022	73	73	0	PM
2023	121	121	0	PM
2024	223	291	0	PM
2025	190	185	0	PM
2022 t/m 2025	650	650	0	PM
2026 t/m 2030	500	745	0	PM
Totaal	1.150	1.395	0	PM

* Jaargangen 2022 t/m 2025 tellen nog niet op tot 650 woningen; in de prestatieafspraken heeft gemeente Barneveld voor de periode 2022 t/m 2025 minimaal 400 sociale huurwoningen voor de WsB toegezegd, hier wordt ruim aan voldaan.

Gemeente Ede

	Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken	Sociale huur ambitie corporaties	Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken	Middenhuur ambitie corporaties
2022	285	PM	0	PM
2023	347	PM	0	PM
2024	275	PM	0	PM
2025	215	PM	0	PM
2022 t/m 2025	1.123	PM	0	PM
2026 t/m 2030	639	PM	PM	PM
Totaal	1.762	PM	0	PM

Gemeente Nijkerk

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	64	PM	0	PM
2023	63	PM	0	PM
2024	87	PM	0	PM
2025	55	PM	0	PM
2022 t/m 2025	279	PM	0	PM
2026 t/m 2030	449	PM	PM	PM
Totaal	728	PM	0	PM

Gemeente Renswoude

	<i>Sociale huur o.b.v. openbare planca- piteit</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. openbare planca- piteit</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	42	42	3	3
2025	10	10	0	0
2022 t/m 2025	52	52	3	3
2026 t/m 2030	15	15	0	0
Totaal	67	67	3	3

Gemeente Rhenen

	<i>Sociale huur o.b.v. openbare planca- piteit</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. openbare planca- piteit</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	52	42	0	0
2023	0	52	0	0
2024	4	40	14	0
2025	40	30	32	0
2022 t/m 2025	106	164	46	0
2026 t/m 2030	0	93	0	0
Totaal	106	257	46	0

Gemeente Scherpenzeel

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	0	0	0	PM
2023	37	37	0	PM
2024	79	50	42	PM
2025	31	31	0	PM
2022 t/m 2025	147	147	42	PM
2026 t/m 2030	90	0	0	PM
Totaal	237	147	42	PM

Gemeente Veenendaal

	<i>Sociale huur o.b.v. openbare planca- paciteit</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. openbare planca- paciteit</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	29	118	30	0
2023	260	161	70	30
2024	293	355	81	0
2025	202	410	135	47
2022 t/m 2025	710	788	256	77
2026 t/m 2030	568	1.396	153	43
Totaal	1.278	2.184	409	120

Gemeente Wageningen

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	33	PM	0	PM
2023	48	PM	11	PM
2024	88	PM	26	PM
2025	134	PM	111	PM
2022 t/m 2025	303	PM	168	PM
2026 t/m 2030	511	PM	128	PM
Totaal	814	PM	296	PM

BIJLAGE 5: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCESFACTOREN

Onderstaand wordt een eerste beknopt overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per sleutellocatie. Het betreft een eerste analyse vanuit de regio. Ook worden voor sommige locaties vanuit de regio mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. We maken hier nu nog geen concrete afspraken over, maar tijdens het uitvoeringstraject van de woondeal blijven we continu in gesprek over de versnelling van de woningbouw op deze locaties in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren. Hierna opgenomen sleutelprojecten Regio Foodvalley zijn tot stand gekomen op basis van de volgende criteria:

- Het zijn locaties waar rijks- en/of provinciale regelingen voor gelden (Woningbouwimpuls (Wbi) of Mobiliteitsfonds (Versnellingsopgave)),
- Het zijn projecten die van regionaal belang zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- Het zijn grootschalige woningbouwprojecten (GWG's).

Projectkenmerken					Kritische succesfactoren (Knelpunten die worden gesignaleerd voor realisatie, waarop inzet nodig is)				
	Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaarheid	Orendabele top	Capaciteit en kennis	Sikstofruimte	Andere knelpunten
1	Bloemendal (groot)	Gemeente Barneveld	1.800	2022	√				√
2	De Burgt	Gemeente Barneveld	950	2022					
3	Voorthuizen-Zuid	Gemeente Barneveld	900	2024		√		√	√
4	Kennisas Ede-Wageningen (diverse deelprojecten)	Gemeente Ede & Wageningen	3.400-8.200	2025-2030	√	√	√	√	√
5	Kernhem Noord	Gemeente Ede	1.800-3.000	2028	√	√	√	√	√
6	Veluwe Poort	Gemeente Ede	950	Al gestart	√	√	√	√	√
7	Verdichting Ede stad	Gemeente Ede	Min. 1.300	divers	√	√	√	√	√
8	Stadshaven	Gemeente Nijkerk	640	2025	√	√			√
9	Hoevelaken	Gemeente Nijkerk	1.260-1.560	2026	√				
10	Paasbos	Gemeente Nijkerk	200	2026		√			√
11	Nijkerk inbreidingen	Gemeente Nijkerk	1.450	2024					√
12	Nijkerkerveen, deelplan 3	Gemeente Nijkerk	335	2024					
13	Achterberg West	Gemeente Rhenen	100	2024-2025		√	√	√	√
14	De nieuwe Koepel	Gemeente Scherpenzeel	450	2023-2028	√		√		
15	Spoorzone	Gemeente Veenendaal	2.750	2020-2035	√	√			
16	Groenpoort	Gemeente Veenendaal	1.000	2023-2027	√				
17	Centrum/Tuinstraat	Gemeente Veenendaal	400 – 500	2023-2035	√	√			
18	Duivendaal	Gemeente Wageningen	210	2024	√	√	√	√	√
19	Costerweg 5	Gemeente Wageningen	240	2024	√	√	√	√	√
20	De Dreijen fase 2	Gemeente Wageningen	550	2025	√	√	√	√	√
21	Stadsbrink e.o.	Gemeente Wageningen	200	2025	√	√	√	√	√
22	Wageningen West	Gemeente Wageningen	1.000	2026	√	√	√	√	√

GEMEENTE BARNEVELD

Knelpunten

De knelpunten/belangrijkste randvoorwaarden bij deze sleutelprojecten Bloemendal, De Burgt en Voorthuizen-Zuid zijn:

- Voor Bloemendal ligt er behalve de bereikbaarheidsopgave vanuit de A30 (capaciteit afritten en rotondes) ook een risico van de hindercirkel van een nabijgelegen geitenhouderij die mogelijk invloed heeft op de voortgang. Verder speelt de verwerving en verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf een rol voor een bepaalde fase van Bloemendal.
- Voor delen van Voorthuizen-Zuid vormen hoge verwervingskosten (aankoop bedrijf) in relatie tot bodemsanering een financiële uitdaging om tot een haalbaar programma te komen, daarnaast zijn nieuwe stikstofberekeningen aan de orde.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Er is een bijdrage MIRT (50% cofinanciering) toegezegd voor Bloemendal.
- Voor Voorthuizen-Zuid zou een bijdrage in de sanerings- verwervingskosten helpend zijn.

GEMEENTE EDE

Sleutelproject Kernhem Noord

Dit betreft de bouw van een uitbreidingslocatie ten noorden van Ede. Het doel is om een toekomstbestendige wijk te bouwen voor diverse doelgroepen. Afhankelijk van de beoogde doelgroepen en invulling in combinatie met de consequenties van een aantal knelpunten willen we 1800-3000 woningen realiseren in de periode 2028-2040.

Knelpunten

De knelpunten bij Kernhem Noord die we nu al zien zijn de volgende:

- Aanwezigheid van een hoogspanningskabel
- Nabijheid A30; grenst aan de westelijke zijde aan het plangebied en brengt milieufactoren en een barrière voor ontsluitingsmogelijkheden met zich mee
- Ontsluiting van de wijk voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer
- Milieufactoren (van met name agrarische bedrijven) in en direct grenzend aan het plangebied
- Stikstofruimte i.c.m. ligging binnen 1,5 – 2 km van de Veluwe
- Veel beschermde diersoorten; mitigerende maatregelen en fysieke mitigatieruimte benodigd
- Een grote wateropgave vanwege de ligging op de grens zand- en veengrond

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten zijn:

- Een aantal van de genoemde knelpunten drukken het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Maatregelen hiervoor zijn kostbaar en kunnen niet alleen door de gemeente worden gefinancierd. Welke maatregelen dit kunnen zijn wordt nog onderzocht.
- Aandacht voor een wijk met toekomstwaarde en kwaliteit irt tot het bouwprogramma (met ook een betaalbaar component).
- Kernhem Noord is aangewezen als onderdeel van het GWG Foodvalley. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bijdrage van 16,9 mln (ex BTW) gereserveerd voor de volgende maatregelen:
 - Ontsluiting Kernhem Noord
 - Fietsverbinding met Ede Centrum

Sleutelproject Veluwse Poort

Dit betreft de transformatie van een voormalig defensie- en bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Voor een deel van het gebied is een WBI aangevraagd en toegekend (onderdeel 2e tranche

WBI) van €3,5 mln om een aantal maatregelen in en rond het gebied te bekostigen. In het gebied dat in de WBI aanvraag is meegenomen worden ca. 650 woningen gerealiseerd, met de bouw van de woningen is inmiddels gestart.

Daarnaast is er in het project een flexzone opgenomen waarvan de definitieve keuze of de invulling met woon of werkfuncties zou plaats vinden nog niet gemaakt is. Naar verwachting zal de gemeenteraad in Q1 de voorkeur uitspreken voor de invulling van het gebied met 300 woningen. Dit zit niet in de WBI.

Knelpunten

We voorzien diverse knelpunten:

- Stikstofruimte. De locatie bevindt zich pal naast een natura 2000 gebied. Een WNB-vergunning is aanwezig. Gezien de ontwikkelingen in het NOx dossier en uitspraken van de RvS blijft dit aandacht vragen.
- De businesscase staat onder druk vanwege de gestegen bouwkosten en stijgende rentekosten. Dit kan consequenties gaan hebben voor de geplande voorzieningen en/of de kwaliteit van het gebied. Aandachtspunt hierbij is dat de voorzieningen moeten meegroeien met de schaa sprong die Ede gaat maken. Dit moet deels tot uiting gaan komen in dit gebied.

Oplossingsrichtingen

We willen graag het gesprek blijven voeren over deze knelpunten en wat er nodig is om het project tot een goed einde te brengen

Verdichting Ede Stad

Naast de al genoemde sleutelprojecten heeft Ede stad nog een forse bouwopgave. Capaciteit daarvoor moet deels nog gevonden worden. Een aantal concrete verdichtingsprojecten in Ede stad zijn:

- verdichting centrum, ca. 700 woningen
- transformatie bedrijventerreinen, ca. 400 woningen
- herstructurering + verdichting, ca. 200 woningen

Knelpunten

Een van de doelstellingen uit de omgevingsvisie is om Ede stad te verdichten met 6000 woningen t/m 2040. Hoewel we nog aan de vooravond staan van onderzoeken zijn een aantal knelpunten al wel te benoemen:

- Er zijn veel mogelijkheden voor verdichting waarbij het accent op fietsen komt te liggen en de auto een stap terug doet. We zetten daarbij in op deelmobiliteit met lagere parkeernormen. Op sommige plekken zijn nog steeds gebouwde parkeervoorzieningen, bijv. centrale parkeerhub, noodzakelijk om hier op relatief korte termijn veel betaalbare woningen te kunnen realiseren.
- Ede stad maakt een schaa sprong qua wonen en mobiliteit. De infrastructuur en (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen zijn echter niet ingericht op deze schaa sprong. Het is nodig voor de kwaliteit en leefbaarheid van de stad dat dit gaat meegroeien met het wonen en de mobiliteit. Onderzoek is nodig om duidelijk te krijgen wat dit voor consequenties heeft.
- De gemeente heeft weinig grondposities in Ede stad. Dit maakt het lastig om een betaalbaar woningbouwprogramma te realiseren en corporaties goed in positie te brengen.

Oplossingsrichtingen

We willen graag het gesprek blijven voeren over deze knelpunten en wat er nodig is om helder te krijgen wat dit voor Ede betekent en wat er nodig is om eventuele maatregelen uit te voeren.

GEMEENTE EDE & GEMEENTE WAGENINGEN

Sleutelproject KennisAs Ede-Wageningen

De KennisAs is het gebied grofweg tussen de provinciale wegen N224 (Ede) en N225 (Wageningen) dat de drie hotspots World Food Center, WUR/Wageningen Campus en Business & Sciencepark Wageningen (de centrale locatie aan de N225 en de verspreid liggende locaties richting het centrum) verbindt. In dit gebied landt niet alleen een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgaves. Ook delen we

de ambitie om het gebied een herkenbare uitstraling te geven en er een inspirerende omgeving van te maken. Een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, leren en kennisdelen, maar ook aantrekkelijk is om te leven en recreëren. Er gaat een intensivering plaatsvinden van wonen, werken, onderwijs en mobiliteit in de komende 15-20 jaar. De verwachte start bouw is in de periode 2025-2030. De KennisAs is in die zin meer dan een verzameling van gebieden waarin een ontwikkeling plaatsvindt. Er zijn diverse concrete projecten in het gebied, maar ook nog zoekgebieden. Concrete locaties / zoekgebieden voor woningbouw op dit moment zijn de volgende:

- Noordplein
- Horapark
- Bennekom West
- Entree van Wageningen

Naast de concrete projecten wordt er de komende jaren door beide gemeenten gewerkt aan een integraal gebiedsprogramma. Het gebied is ook onderdeel van de verstedelijkingsafspraken die in het BO MIRT zijn gemaakt.

Knelpunten

De knelpunten zijn zeer divers, maar komen neer op de volgende punten:

- Ontsluiting van het gebied en het intensiveren van de OV-verbindingen
- Het verkrijgen van grondpositie: strategische verwerving en capaciteit om dat uit te voeren. Wellicht in combinatie met stikstofdossier
- Onrendabele toppen bij woningbouw
- Het creëren en intensiveren van (maatschappelijke) voorzieningen. Hiermee bedoelen we ook voorzieningen in recreatie, groen en ecologie (landschappelijk inpassing).
- Capaciteit in diverse disciplines en specialistische kennis over bijvoorbeeld geur en stikstof en ondersteuning projectmanagement.
- Capaciteit voor omgevingsmanagement en betrekken veelheid van stakeholders.

Oplossingsrichtingen

De gemeenten roepen mede-overheden op om te ondersteuning op de volgende manier:

- Het beschikbaar stellen van een WBI of andersoortige subsidie ten behoeve van publieke onrendabele toppen en verwerving.
- Inzet flexpool en/of subsidiemogelijkheden vanuit het Actieplan wonen vanuit provincie Gelderland voor het invullen van de projectorganisatie.

De volgende afspraak is gemaakt:

- Kennisas Ede-Wageningen is aangewezen als onderdeel van het NOVEX Grootchalige woningbouwgebied Foodvalley (GWG Foodvalley). Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bijdrage van 8,3 mln (ex BTW) gereserveerd voor de volgende maatregelen:
 - HOV verbinding Ede-Wageningen
 - Ontsluiting Kennisas Ede-Wageningen
 - Fiets- voetgangersbrug WFC/Noordplein

GEMEENTE NIJKERK

Knelpunten

De knelpunten/belangrijkste randvoorwaarden bij deze sleutelprojecten zijn:

- Verbeteren bereikbaarheid: aanpassen N 301 (Stadshaven), ontsluiting op A1 (Hoevelaken / Klaarwater). Voor Klaarwater geldt dat als de bereikbaarheid niet wordt verbeterd er aanzienlijk minder woningen kunnen worden gerealiseerd.

- Onrendabele top voor de transformatieopgave Stadshaven en de herstructureringsopgave Paasbos. Het gaat hierbij ondermeer om de noodzaak van gebouwde parkeervoorzieningen en specifiek voor Stadshaven om de noodzaak van een aantal bedrijfsverplaatsingen.
- Milieucontouren van omliggende bedrijven (Stadshaven).
- Bodemsanering (Stadshaven).
- Complexiteit van de opgave in Paasbos. Het gaat hier om de revitalisering van het hart van de wijk met naast woningbouw ondermeer ook vernieuwing van de detailhandel, en de ontwikkeling van een sportvoorziening en een Urban playing field. Ook het draagvlak vanuit de omgeving kan een knelpunt zijn.
- Realisering van een geluidswal (Nijkerk inbreidingen / Doornsteeg 3de fase).

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Vanuit de WBI is € 4,8 miljoen toegekend voor Stadshaven.

Overige woningbouwplannen

Daarnaast zijn er in de gemeente Nijkerk nog de volgende woningbouwplannen t/m 2030 (alleen projecten met 20 of meer woningen zijn benoemd):

- Doornsteeg fase 2 - 350 woningen, opgeleverd in 2022
- Herontwikkeling Meubel- en tapijthall / Plan Bentinck – 44 woningen
- Filippo / De Goede Woning – 35 woningen
- Poort naar Hoevelaken (voorheen: Eikenschuur) – 47 woningen
- Beverdam – 36 woningen
- Centrumlocaties Hoevelaken – 25 woningen

GEMEENTE RENSWOUDE

Op dit moment zijn er in de Woondeal geen sleutelprojecten voor Renswoude opgenomen. Wel zijn er ontwikkelingen en projectlocaties die in de omgevingsvisie van de gemeente zijn opgenomen, maar nog niet in het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht. De gemeente Renswoude is hierover in gesprek met de provincie Utrecht, zodat deze – na overeenstemming over de locaties van het Regionaal Programmeren – eventueel in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie kunnen worden opgenomen. Dit betreft de projecten Zuid - West Binnen de Beken en Zuid - Binnen de Beken, waarbij het om ruim 200 woningen gaat.

GEMEENTE RHENEN

Knelpunten

De knelpunten bij Achterberg West zijn:

- Voldoende inhoudelijke expertise is met het grote verloop een blijvend risico.
- Stikstof is onbekend nog maar wordt nog onderzocht.
- Medewerking van de provincie is nog niet zeker maar de provincie heeft aangegeven dat het project kan worden opgenomen in de komende wijziging van het programma Wonen en Werken.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Ondersteuning in de vorm van ambtelijke capaciteit.
- Financiële ondersteuning om woningen betaalbaar te kunnen houden.
- Medewerking van de provincie door opnemen van het project Achterberg west in het komende programma Wonen en Werken.

Daarnaast geldt voor Rhenen eveneens dat er ontwikkelingen en projectlocaties zijn, die nog niet in het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht zijn opgenomen. De gemeente Rhenen is hierover in gesprek met de provincie Utrecht, zodat deze – na overeenstemming over de locatie

van het Regionaal Programmeren – eventueel in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie kunnen worden opgenomen. Dit betreft het project Achterberg Zuid.

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Graag merken we op dat deze projecten al lang gepland staan en dat deze er sowieso gaan komen, ten dele in samenwerking met Woonstede, onze corporatie. Deze projecten zijn niet speciaal ontwikkeld vanwege de op handen zijnde Woondeal in de regio. Het grootste deel ligt wat betreft afspraken al vast met de bouwalliantie. Daar waar mogelijk proberen we nog invloed uit te oefenen op betaalbaarheid en sociale huur. Tot nu toe ervaren we geen directe belemmeringen en zijn we goed op schema.

Knelpunten

- Bereikbaarheid: De bereikbaarheid rondom dit project wordt nog in kaart gebracht. Op de langere termijn verwachten we problemen met de N224, mogelijk kan deze verlegd worden. Daarin is dan zeker de medewerking van de provincie nodig.
- Capaciteit: Ambtelijke kennis en beschikbaarheid is voor ons een probleem doordat het allemaal bij een persoon belegd is. Het is hiermee heel kwetsbaar.

GEMEENTE VEENENDAAL

Algemene knelpunten

- Alle algemene punten (zoals stikstof, netcongestie, beperkte regionale infrastructuur/ openbaar vervoer, ambtelijke capaciteit,...) zijn van toepassing op de locaties in Veenendaal.
- Gebiedsgelden (alleen spoorzone): voor spoorzone is het nog nodig om afspraken te maken over de gebiedsgelden. Deze gelden zijn nodig voor aankoop milieucirkels/milieurechten in en rond het gebied. Zonder het kunnen opkopen is woningbouw planologisch niet mogelijk.
- Grondinstrumentarium: in centrum en spoorzone is sprake van een versnipperd eigendom. Gemeente moet meer mogelijkheden krijgen om gronden te kunnen verwerven of eigenaren te bewegen om tot transformatie over te gaan. Dit vraagt vaak meer maatwerkmogelijkheden dan dat er nu wettelijk zijn.
- Onzekerheid over de omgevingswet (Spoorzone en Tuinstraat/centrum): nu is niet duidelijk welke instrumenten er over 1 of 2 jaar zijn. Dit maakt het lastig om het juiste instrumentarium in te zetten. En kost ook extra capaciteit die er eigenlijk al te beperkt is.

Spoorzone Veenendaal

Knelpunten

- Infrastructurele ingrepen nodig om hoge dichtheid te kunnen waarmaken. Deze liggen op het gebied van fiets, openbaar vervoer en auto.
- Hoge boekwaarde bestand vastgoed. Hierdoor is het financieel onmogelijk om zonder tekort een deels betaalbaar programma te bouwen.
- Risico op hogere saneringskosten. Dit betreft voornamelijk een bestand industrieterrein waar nog onvoldoende onderzoek heeft kunnen plaatsvinden.
- Ontbreken van schuifruimte om bedrijven naar toe te verplaatsen. Veenendaal heeft geen eigen bedrijventerrein meer in ontwikkeling/uitgifte. Ook in de regio is het aanbod beperkt. De gemeente heeft geen sturingsruimte.
- Milieuhinder versus gefaseerde realisatie woningbouw. Doordat niet alle bedrijven tegelijk stoppen zal er maatwerk moeten worden gevonden om toch gefaseerd woningbouw te kunnen realiseren. Ook is het nodig om bestaande milieucirkels van omliggende bedrijven te verkleinen. Dit levert een onrendabele top op.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- WBI subsidie Rijk van 7 miljoen toegekend, aangevuld door provincie Utrecht 3 miljoen en gemeente Veenendaal 4 miljoen = in totaal 14 miljoen.
- RHA subsidie van 1,1 miljoen toegekend.

- Het gebied is benoemd tot GWG gebied in Foodvalley en heeft een toekenning uit het mobiliteitsfonds gekregen.
- Proeftuin netcongestie: inzet bestaande aansluitingen ten behoeve van nieuwe woningen.

Groenpoort

Knelpunten

- Collectief warmtenet onder druk vanwege netcongestie en gestegen prijzen. Dit kan mogelijk een vertragend effect op de woningbouw hebben.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Oplossing netcongestie collectief versus individueel op rijksniveau. Individueel is regelgeving technisch wel mogelijk, terwijl dit meer capaciteit van het elektriciteitsnetwerk vraagt. Collectief vraagt een groot-aansluiting terwijl dit minder capaciteit vraagt.

Tuinstraat

Knelpunten

- Dit is een relatief klein plangebied met een zeer groot aantal eigenaren. Het zoeken naar een passend juridisch instrumentarium en kostenverhaal versus snelheid en creëren van kansen in de planologische mogelijkheden vormen een uitdaging.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- WBI of andersoortige subsidie t.b.v. publieke onrendabele toppen en verwerving ook voor kleinere projecten.
- Inzet kennis en capaciteit.

GEMEENTE WAGENINGEN

Knelpunten

De knelpunten/belangrijkste randvoorwaarden bij deze sleutelprojecten (Duivendaal, Costerweg 5, De Dreijen fase 2, Stadsbrink e.o. en Wageningen West) zijn:

- Ontsluiting van de locaties en de druk die met het realiseren van deze woningen ontstaat op het omliggende wegennet. Ondanks toepassing van bouwstenen als STOMP, implementatie van deelmobiliteit en hubs zullen ingrepen in het mobiliteitssysteem (incl. OV) moeten plaatsvinden om de beoogde volumes te realiseren.
- Het verkrijgen van grondpositie / strategische verwerving en capaciteit om dat uit te voeren.
- De financiering van de onrendabele toppen om de doelstellingen qua betaalbaarheid op deze locaties te kunnen realiseren. De benodigde ruimte voor parkeren (wat dan ondergronds/in gebouwen moet) lijkt hier een belangrijke reden voor. Gezamenlijk moeten we op zoek naar een oplossing hiervoor.
- Het creëren en intensiveren van (maatschappelijke) voorzieningen.
- De landschappelijke inpassing van de woningen. Aandacht voor recreatie, groen, ecologie.
- Capaciteit in diverse beleidsdisciplines, specialistische kennis (o.a. juridisch), projectmanagement en participatie/communicatie.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio is voor locatie De Dreijen (fase 2) een bijdrage van 3,3 miljoen (incl. BTW) / 2,73 miljoen (excl. BTW) toegekend (65% van de totale kosten) voor de volgende maatregelen: doorstromingsmaatregelen op kruispunten Diedenweg (tussen Ritzema Bosweg en Nijenoord Allee) en geluidsmaatregelen aan woningen aan de Diedenweg. Hiermee kunnen versneld 550-575 woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in 2025. De

doorstromingsmaatregelen zijn te realiseren aansluitend aan de uitvoering van Beter Bereikbaar Wageningen (provincie Gelderland). Volgens planning 2026. Ook andere binnenstedelijke woningbouwprojecten in Wageningen hebben baat bij deze maatregelen.

- Subsidie vanuit Rijk / provincie t.b.v. onrendabele toppen en verwerving. Breder inzetbaar dan de kaders van de WBI.
- Inzet versnellingsteam of oprichting regionaal expertteam i.s.m. provincie voor ondersteuning van grootschalige woningbouwlocaties.
- De woningbouwambitie (aantallen en ambitie op betaalbaar bouwen) vormt een knelpunt in relatie tot de financieel haalbaar maken van deze ontwikkelingen. Het expertteam woningbouw is ingeschakeld om de komende maanden met het opstellen van een uitvoeringsstrategie in beeld te brengen waar de knelpunten zitten en welke strategie toegepast zou moeten worden om de versnelling en het realiseren van betaalbare woningbouw in gang te zetten.

BIJLAGE 6. ONDERSTEUNING VANUIT DE PROVINCIES

Ondersteuning vanuit de provincie Gelderland

Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie Gelderland gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Het Actieplan Wonen omvat op dit oment 14 acties die leiden tot versnelling van de woningbouw, tot meer betaalbare woningen en tot meer flexibele woonvormen. Meer informatie is te vinden op de website van het Actieplan Wonen. We lichten hier een aantal acties en instrumenten uit:

Versnellingsteam

Het versnellingsteam werkt integraal aan (woningbouw-)projecten en ondersteunt gemeenten op verschillende manieren. Van financiële regelingen tot directe inzet van capaciteit en expertise. Ook is er kennis en kunde én cofinanciering beschikbaar voor aanvragen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het versnellingsteam biedt vanaf 2023 bij grote projecten: expertise, procesmanagers, projectleiders en enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten. Contact via versnellingsteamwoningbouw@gelderland.nl.

Betaalbare woningen realiseren

We versnellen de bouw van sociale huurwoningen met de subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen. De subsidie is een tegemoetkoming in het publiek financieel tekort en bedraagt maximaal € 12.500 per woning en maximaal € 500.000 per project. Dit met een opslag van € 1.000 als er extra maatregelen worden genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze nieuwe regeling heeft een budget van 2,5 miljoen euro. De Gelderse regeling is interessant voor gemeenten met woningbouwprojecten tot circa 200 woningen.

Flexwonen

Voor flexwonen biedt de provincie begeleiding bij de realisatie van flexwoonlocaties. De provincie zet ook subsidieregelingen in om projectleiders bij gemeenten aan de slag te zetten. Hier zijn ook de landelijke Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH), de RVO en andere partijen aan verbonden. Ook start er begin 2023 een praktijkleerkring, waarbij in vijf bijeenkomsten wordt toegewerkt naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

Doorstroom sociale en middenhuur

We helpen gemeenten en woningcorporaties om 55-plussers uit grote sociale huurwoningen te laten doorstromen naar beter passende woningen. Zo komen er sociale huurwoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Hiervoor zetten we verhuiscoaches en een verhuisvergoeding in.

Middenhuur

De provincie stimuleert kennisoverdracht en samenwerking om meer middenhuur woningen te realiseren. Hiervoor is in samenwerking met Gelderse gemeenten een Gelders aanbod voor meer middenhuur opgesteld (biedboek).

Subsidieregelingen

Het Actieplan Wonen kent diverse subsidieregelingen:

- Versnellen woningbouw: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise (ook voor flexwonen)
- SteenGoed Benutten – Procesondersteuning transformatie leegstand naar wonen
- SteenGoed Benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren
- Collectieve Wooninitiatieven
- Natuurlijk Sneller Bouwen (bevorderen conceptbouw)
- Realiseren sociale huurwoningen
- Verhuisvergoeding huurwoning (doorstroomregeling)

Ondersteuning vanuit de provincie Utrecht

Via het programma Versnelling Woningbouw ondersteunt de provincie Utrecht gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Meer informatie is te vinden op de website van het programma Versnelling Woningbouw (www.versnellingwoningbouw.nl). We lichten hier in het kort de belangrijkste thema's en instrumenten toe:

Versnelling woningbouw

De provincie Utrecht pakt haar rol als stimulator en facilitator om de woningbouwproductie op te voeren. We zetten in op:

- Versnellen en voorkomen van vertraging van de woningbouwproductie.
- Vergroten van de harde plancapaciteit op de korte en middellange termijn.
- Stimuleren transformatie en inbreiding/ verdichting.
- Realisatie van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag.

We helpen gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars om woningbouwprojecten van de planfase naar de uitvoering te brengen. Hierbij werken we in drie regio's: Amersfoort, Foodvalley en U16, het samenwerkingsverband tussen 16 gemeenten in en om Utrecht. De regiocoördinatoren slaan de brug tussen marktpartijen, overheid en corporaties. Zij kijken wat er nodig is om woningbouwprojecten vlot te trekken, versnelling aan te brengen, knelpunten weg te nemen en vertragingen te voorkomen. Dit kan zijn op het gebied van kennis en expertise, extra capaciteit en in sommige gevallen een financiële constructie.

Betaalbaarheid

We zetten in op het vergroten van het aandeel in het sociale en middeldure segment dit doen we o.a. door partijen te ondersteunen (kennis, capaciteit en financiering) en stimuleren om de betaalbaarheid te verbeteren.

Flexwonen

We ondersteunen gemeenten bij versnelling van de bouw van flexwoningen. Daarnaast is er een regionale samenwerking aangegaan voor de versnelling van de bouw van flexwoningen (regiodeal Flexwoningen Utrecht). De deelnemende gemeenten zetten zich in om voldoende locaties beschikbaar te stellen voor woningcorporaties om de flexwoningen te kunnen plaatsen. Naast de financiële steun speelt het Rijk ook een rol in inkoop van hoogwaardige flexwoningen, om de levertijd te verkorten. De provincie Utrecht coördineert de samenwerking en houdt overzicht over alle ontwikkelingen.

Doorstroming

We zetten in op het kennis delen, agenderen, stimuleren en bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

Duurzame woningbouw

We zetten in op duurzame, toekomstbestendige en energieneutrale woningbouw. De provincie stelde samen met regionale partners het convenant Duurzame Woningbouw op. In het convenant komen de doelstellingen en richtlijnen voor duurzaam bouwen samen.

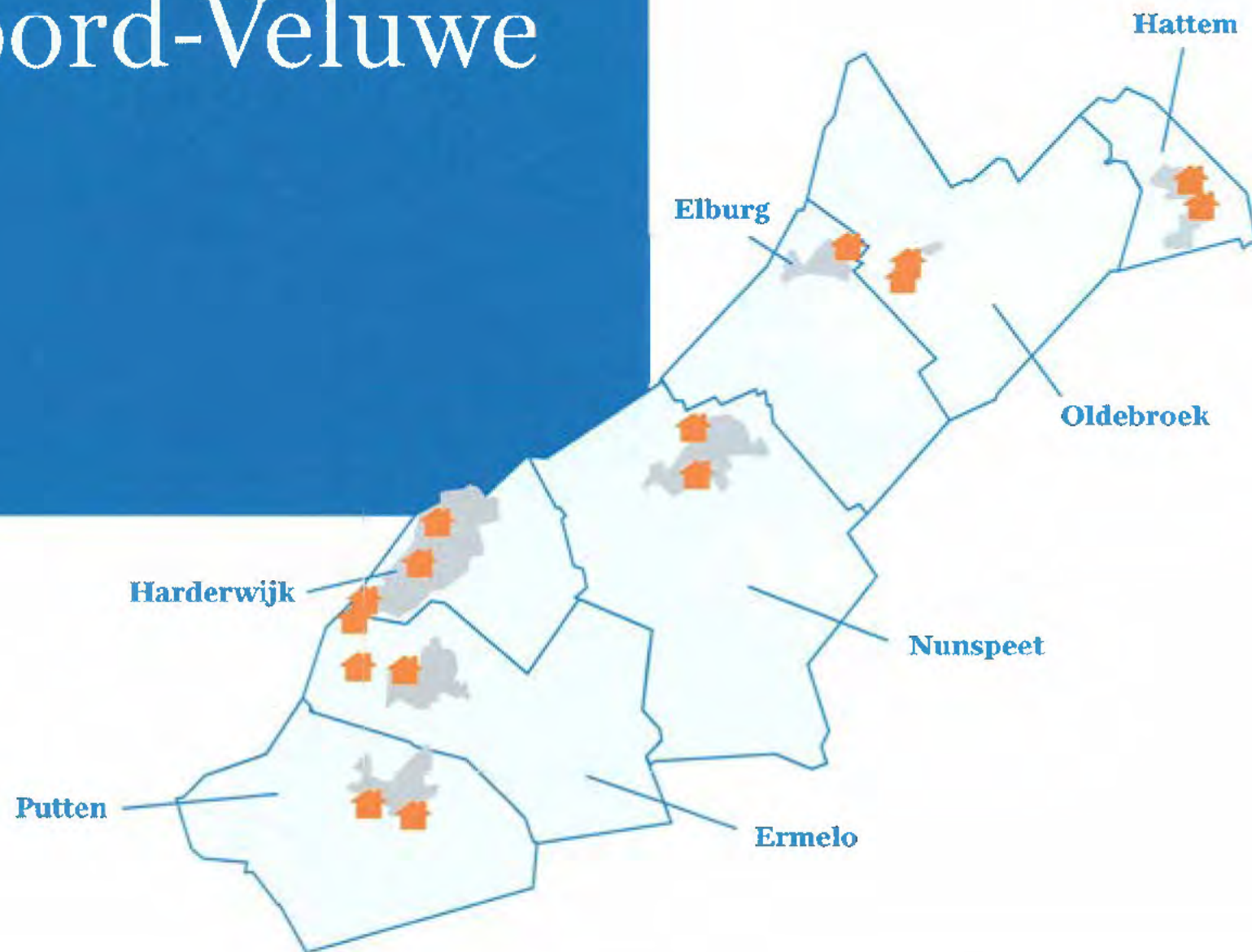
Subsidiereregelingen

Het programma Versnelling Woningbouw kent één subsidieregeling, namelijk:

- Uitvoeringsverordening Subsidie Versnelling Woningbouw 2021-2024.
- Het gaat vooral om het wegnemen van knelpunten bij het realiseren van reeds geplande woningbouwprojecten. Dit kan o.a. door inzet van:
- Flexpool - de provincie ondersteunt de inhuur van expertise bij de overheden, zodat bouwprojecten versneld kunnen worden.

- TEMPO (Team Externe Meedenkkracht Professionals in woningbouwOntwikkeling) - Netwerk van experts die meedenken bij een project- of gebiedsontwikkeling

Woondeal regio Noord-Veluwe



Inhoud

Ondertekening	4
Inleiding	5
Regionale woondeal Noord-Veluwe 2022-2030	6
1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave	7
2. Sleutelprojecten	9
3. Plan capaciteit en tijdige vergunningverlening	10
4. Betaalbaarheid en balans	11
5. Kritische succesfactoren en ondersteuning	13
6. Aanvullende afspraken	15
7. Samenwerking en sturing: governance	16
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave	19
Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente	20
Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren	28

Deelnemende partijen



Ondertekening

Ondertekend te
Zutphen op 8 maart 2023.

De provincie Gelderland,
rechtsgeldig vertegenwoordigd
door P.G.J. Kerris, gedeputeerde
wonen, handelend ter uitvoering
van een besluit van het college
van Gedeputeerde Staten

De minister voor Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening,
Hugo de Jonge

Namens het college van
burgemeester en Wethouders
van gemeente Elburg, Wethouder
Lyda Sneevliet

Namens het college van
burgemeester en Wethouders van
gemeente Ermelo, Wethouder
Hugo Weidema

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Namens het college van
burgemeester en Wethouders van
gemeente Harderwijk, Wethouder
Edwin Enklaar

Namens het college van
burgemeester en Wethouders van
gemeente Hattem, Wethouder
Koen Castelein

Namens het college van
burgemeester en Wethouders van
gemeente Nunspeet, Wethouder
Jaap Groothuis

Namens het college van
burgemeester en Wethouders van
gemeente Oldebroek, Wethouder
Beerd Flier

Namens het college van
burgemeester en Wethouders
van gemeente Putten, Wethouder
Bertus Cornelissen

5.1.2.e

Namens deltaWonen,
5.1.2.e

Namens Omnia Wonen,
5.1.2.e

Namens Woningstichting Putten,
5.1.2.e

Namens Triada,

Namens UWoon,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Inleiding

Als overheden staan Rijk, Provincies, Regio en gemeenten gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave met de corporaties en marktpartijen als belangrijke partners om tot uitvoering te komen. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag stijgt. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (programma Woningbouw) zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in midden-segment nodig. In de Nationale Prestatieafspraken tussen de corporaties, VNG, Woonbond en het Rijk is reeds vastgelegd dat de corporaties 250.000 woningen in de sociale huursector en 50.000 midden huurwoningen zullen realiseren tot en met 2030. Het is cruciaal dat de corporaties voldoende in positie worden gebracht om deze opgave te kunnen realiseren.

Alle partners die meedoen in deze Woondeal (gemeenten, corporaties, provincie en Rijk) hebben de ambitie om de opgaven op de woningmarkt het hoofd te bieden. Deze Woondeal wordt echter wel gesloten in een complexe en onzekere tijd; bouwers en ontwikkelaars hebben te kampen met oplopende bouwkosten en capaciteitsproblemen terwijl uitdagingen op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van scherpe keuzes. Juist vanwege deze omstandigheden is het zo belangrijk dat we ons samen sterk maken en via langjarig commitment de schouders er onder zetten. Versnelling en verhoging van

de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie nauwe samenwerking met gemeenten en denken in kansen en oplossingen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht waarbij corporaties de positie hebben van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner.

Onze ambitie is fors en tegelijk realistisch. Gemeenten en corporaties hebben in nauwe samenwerking een bod neergelegd richting de provincie dat recht doet aan de opgaven en behoeften die er zijn. Er wordt gekeken hoe de opgave op een zo goed mogelijke manier op de middellange termijn geconcretiseerd kan worden en hoe we daar in regionaal opzicht zo efficiënt mogelijk mee om kunnen gaan. Als partijen staan we voor deze ambitie en deze constructieve samenwerking zetten wij als partijen graag voort in de uitvoering van deze woondeal, waarbij ook de betrokken huurdersorganisaties worden aangesloten. In de uitvoering betrekken we elkaar vroegtijdig bij plan- en visievorming.

Als regio zetten we in op een bouwopgave van ruim 12.500 woningen verspreid over de 7 gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten.¹ Een opgave met onderliggende locaties en met voldoende financiële slagkracht bij de corporaties voor de invulling van de sociale huur binnen de totale woningopgave. Als samenwerkende partijen willen en kunnen we deze opgave aan. Toch betekent dat niet dat de ambitie zonder meer gerealiseerd kan worden. Daarvoor is het nodig dat er tegemoet wordt gekomen aan enkele essentiële randvoorwaardelijke condities. De belangrijkste daarvan zijn bereikbaarheid, ambtelijke capaciteit, een oplossing voor het stikstofvraagstuk, netwerkcapaciteit

en het wegnemen van de publieke tekorten bij verschillende (grootschalige) woningbouw-ontwikkelingen. Deze worden in hoofdstuk 5 van deze woondeal geconcretiseerd.

Naast deze generieke randvoorwaarden willen we als regio aandacht vragen voor het belang van het meegroeien van groen met de verstedelijking. De druk op de buitenruimte is groot en natuurwaarden staan her en der onder druk. Zeker in een regio als de onze waarbij de kernen ingeklemd zijn tussen Veluwe en Randmeren. Investeren in natuur en recreatie zijn noodzakelijke randvoorwaarden bij groei. Verder willen we benadrukken dat groei niet alleen benaderd kan worden vanuit het perspectief van woningbouw, maar vraagt om een integrale en toekomstbestendige benadering waarbij ook aandacht is voor werken, bereikbaarheid, natuur & landschap en energie & klimaat.

Voor de realisatie van de opgave zit er zorg in het feit dat de gemeenten in de regio Noord-Veluwe zelf maar beperkt beschikking hebben over gronden. Dit kan het sturen op betaalbaarheid en het in stelling brengen van woningcorporaties bemoeilijken. Om meer regie te (kunnen) pakken op deze opgave wordt faciliterend instrumentarium vanuit het Rijk wenselijk en nodig geacht.

Kortom, de opgave is groot maar dat geldt net zozeer voor de ambitie en de wil bij de partijen. Samen kunnen we dit zolang alle neuzen dezelfde kant op staan en wanneer er geïnvesteerd wordt in de benodigde condities. Samen werken we aan voldoende, betaalbaar en goed wonen in één van de mooiste regio's van dit land.

1. Binnen de regio Noord-Veluwe bestaan verschillende samenwerkingen op een ander schaalniveau. Zo werken de gemeenten Harderwijk en Ermelo samen met de gemeente Zeewolde aan een gebieds-agenda EHZ en werken de gemeenten Elburg, Nunspeet, Hattem en Oldebroek samen binnen Kop van de Veluwe (inclusief gemeente Heerde). De Kop van de Veluwe participeert ook binnen verstedelijkingsstrategie van Zwolle (Novex gebied).

Regionale woondeal Noord-Veluwe 2022-2030

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W) van de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hatterm, Nunspeet, Oldebroek en Putten, de directeur-bestuurders van woningcorporaties Omnia Wonen, UWON, Woningstichting Putten, deltaWonen en Triada, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.



1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- 1.2 Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Gelderland staan in bijlage 1.
- 1.3 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de

realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Noord-Veluwe om de realisatie van in totaal 12.728 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 65% betaalbaar en inclusief minimaal 29% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

- 1.4 Met deze regionale woondeal staat er voor onze regio een ambitieuze maar realistische woningbouwopgave voor de periode tot en met 2030. Een opgave die aansluit op actueel woningmarktonderzoek en op de ambities en mogelijkheden van de regionale woningcorporaties.
- 1.5 De regiogemeenten onderschrijven het belang en de urgentie van het bouwen van woningen en om

die redenen spannen we ons tot het uiterste in om ons aandeel daarin te leveren. We onderstrepen dat het in de lokale praktijk niet enkel gaat om de hoeveelheid woningen, maar nadrukkelijk ook om ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendigheid, evenwichtige samenstellingen van wijken en buurten, gezondheid en leefbaarheid.

- 1.6 De aantallen en verdelingen zoals deze opgenomen zijn in de regionale woondeal vormen een momentopname en zijn daarmee een weergave van de werkelijkheid zoals de regiogemeenten die nu zien. Die werkelijkheid is omgeven door onzekerheden en afhankelijkheden. Alleen wanneer er aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan, knelpunten worden weggenomen en procedures worden versneld kunnen

	Te realiseren woningen bruto	Betaalbaarheid			Woningen door woningcorporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	
Elburg	764	236	44	243	225
Ermelo	1.508	505	126	232	238
Harderwijk	5.557	1.386	819	1.590	1.331
Hattem	1.134	486	88	198	534
Nunspeet	1.380	374	32	398	250
Oldebroek	994	283	62	168	200
Putten	1.403	389	53	585	381
Totaal	12.740	3.659	1.214	3.414	3.159
		29%	10%	27%	25%

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

de woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden in de termijn die ervoor staat.

- 1.7 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio.² Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen de drie overheden en de corporaties, in nauwe samenwerking met marktpartijen en maatschappelijke partners.
- 1.8 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen en materialen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.



2. Door een meer efficiënte inzet van mensen, middelen en tijd én, maar ook door een gedeeld vertrouwen in elkaars werkzaamheden.

2. Sleutelprojecten

2.1 In onze regio zijn na zorgvuldige overwegingen 15 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave.³ De sleutelprojecten in de regio Noord-Veluwe zijn:

2.2 Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 3 opgenomen. We blijven via overleg op zowel lokaal (in het kader van de lokale prestatieafspraken) als regionaal niveau met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.³ Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

	Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw
1	Nieuw Weiburg	Harderwijk	1100	2024
2	Waterfront	Harderwijk	1.250	Reeds gestart
3	Harderweide	Harderwijk	860	2023
4	Halvinkhuizen	Putten	1.300	2024
5	Bosrande	Putten	240	2025
6	't Veen	Hatterem	640	2022
7	WZC Geldersedijk	Hatterem	120	2024
8	Oldebroek centrum	Oldebroek	100	2024
9	OW3	Oldebroek	200	2024
10	't Hul Noord	Nunspeet	600	2025
11	Feithenhof	Nunspeet	500	2027
12	Horstkamp	Eiburg	225	2024
13	Horsterhoeve	Ermelo	267	2026
14	Veldwijk	Ermelo	490	2024
15	Hart van Horst	Ermelo	62	2027
Totaal			7954	



3. De sleutellocaties in de regio vormen bijna tweederde van de totale opgave. De overige capaciteit zit over de gemeenten verdeeld in harde en zachte plannen, vooral met een kleiner volume. Op een later moment wordt een overzicht met de overige locaties toegevoegd als bijlage aan deze woondeal.

3. Plancapaciteit en tijdige vergunning- verlening

3.1 De colleges van B&W zetten zich er voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitval van woningbouwplannen.⁴ Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

3.2 De regio heeft een realisatievolume en een plancapaciteit die dicht bij elkaar in de buurt zitten. De zoektocht naar aanvullende plancapaciteit voor de middellange en ruimte voor groei op de lange termijn zien wij in samenhang met elkaar. We willen adaptief in kunnen spelen op vertragingen of uitval en tegelijkertijd een duurzaam perspectief op de groeiopgave te hebben. Daarbij is het uitgangspunt dat alle regiogemeenten hun fair share hierin pakken en aanvullende programmeerruimte in beeld brengen. Hiertoe maken we samen met de provincie -en in samenhang met de ruimtelijke puzzel- in de eerste helft van 2023 een plan om tot een integraal ruimtelijk beeld voor de regio Noord-Veluwe te komen met daarbij oog voor alle

verstedelijkingsthema's. Hierbij kijken we ook naar de wisselwerking met de gebiedsagenda's EHZ en Kop van de Veluwe.

3.3 De colleges van B&W dragen -binnen hun mogelijkheden en mits ambtelijke capaciteit geborgd kan worden- zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

4. De regio kiest ervoor om plannen alleen op te nemen als er sprake is van hoge waarschijnlijkheid van uitvoeren. Hierdoor kan het percentage plancapaciteit mogelijk lager zijn de nationaal gebruikelijke 130%. Ook zetten gemeenten in op adaptief programmeren.

4. Betaalbaarheid en balans

4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en zo ook in de regio Noord-Veluwe. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen in onze regio betaalbaar is. Onder het betaalbare segment vallen⁵:

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- Betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot 355.000 euro

De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 7.990 woningen in het betaalbare segment, dat is 63% van de totale regionale woningbouw-opgave.

4.2 De provincie zet zich, samen met gemeenten in regionaal verband, in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in

te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 1145 middenhuurwoningen en 3.455 betaalbare koopwoningen. Dit is 42% van de regionale opgave.

4.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt gepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. Hierbij kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in

gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.

4.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio willen zich inzetten voor de realisatie van 3.200 sociale huurwoningen in de regio Noord-Veluwe (binnen de financiële ruimte die er is). Dit aantal vormt, wat betreft de nieuwbouwopgave, het uitgangspunt voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties maken.

4.6 Gemeenten zetten, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, hun instrumentarium optimaal in en zoeken gezamenlijk met de woningcorporaties -als preferente partners- naar locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

4.7 Voor het realiseren van deze doelstellingen is de verhuurderheffing afgeschaft en worden er geen andere maatregelen genomen die ten koste gaan van de investeringscapaciteit van corporaties.

4.8 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en

5. Peildatum 1-1-2022

de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.



5. Kritische succesfactoren en ondersteuning

5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur.

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.

5.2 De generieke ondersteuning voor de regio Noord-Veluwe bestaat uit:

- Rijksondersteuning bij het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 4 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.

5.3 Om te voldoen aan de afspraken in deze overeenkomst geldt voor de regio Noord-Veluwe een aantal randvoorwaarden. Over deze randvoorwaarden gaan partijen verder in gesprek, om deze zodoende te concretiseren, verder te onderbouwen en in kaart te brengen wat de mogelijkheden voor steun er zijn. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

■ Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de regio Noord-Veluwe staat onder druk en die druk neemt toe. Niet alleen door de groei in onze regio zelf (wonen, werken en recreëren), maar ook zeker door de forse groei in de verstedelijkingsregio's om ons heen: Amersfoort, Foodvalley en Zwolle. Er zijn onvoldoende middelen voor lokale en regionale infrastructurele maatregelen die nieuwe woningbouwgebieden op een goede manier moeten ontsluiten. Zonder extra financiële middelen verslechtert de bereikbaarheid, raakt het wegennet overbelast en kan de regio Noord-Veluwe minder woningen realiseren dan er nodig zijn.

Verdere verstedelijking vraagt om investeringen van de samenwerkende overheden in de hoofdwegen en onderliggende structuur (inclusief fiets) en ook om investeringen in de bereikbaarheid per spoor. De regio als geheel, evenals de aangrenzende grotere steden zoals Amersfoort en Zwolle zijn gebaat bij een robuuste multimodale bereikbaarheid. De regio ziet de volgende elementen als randvoorwaardelijk voor de bereikbaarheid en vraagt daarbij ondersteuning vanuit Rijk en provincie:

- Station Harderwijk upgraden tot intercitystatus in Harderwijk en meer hoogfrequente treinverbindingen met Amersfoort en Zwolle;
- Het aanleggen van een keerlusvoorziening in de gemeente Harderwijk ten behoeve van de duurzame bereikbaarheid van de regio en het faciliteren van de woningbouwontwikkeling in het stationsgebied van Harderwijk
- Uitbreiding en optimalisering van snel-fietsverbindingen langs de A28-corridor is wenselijk om de fiets tot volwaardig alternatief te maken;
- Verbeteren doorstroming op de A28, zeker met het oog op de leefbaarheid van de aangrenzende woonwijken. Het (gedeeltelijk) opheffen van de barrièrewerking van de A28 kan ook bijdragen aan de leefbaarheid van de aangrenzende wijken en kernen.
- Verlenging van de opritten van de A28 om de filedruk te verminderen;
- Een vervolg op het MIRT Onderzoek A28 Amersfoort-Hoogeveen waarbij de geïdentificeerde mobiliteits- en gebiedsopgaven nader worden verkend
- Ondertunneling van spoorwegovergangen om de woonomgeving veiliger te maken en doorstroming te verbeteren als het aantal woningen wordt uitgebreid.

■ Subsidiering onrendabele toppen

Om de volumes en het aandeel betaalbaar waar te kunnen maken moet veel geïnvesteerd worden. Voor een belangrijk deel van de ontwikkelingen geldt dat er sprake is van publieke tekorten. Om de ambities te realiseren is ondersteuning nodig met betrekking tot deze onrendabele toppen. Op basis van een globale, regionale inschatting zou het publieke tekort in de regio uitkomen op ca. 106 miljoen euro⁶. Vanuit de Rijkssystematiek (WEI) die uitgaat van lagere overheden die minimaal de helft van het publieke tekort dragen, komt de regio tot benodigde Rijksbijdrage voor het afdekken van onrendabele toppen van ca 53 mln. Het Rijk draagt bij aan projecten met een onrendabele top via de Woningbouwimpuls.

■ Ambtelijke capaciteit

Het tekort aan ambtelijke capaciteit is een forse vertragingfactor voor de woningbouw, ook in onze regio. Dit tekort speelt op veel onderdelen binnen het proces: er is een gebrek aan projectleiders, aan medewerkers ruimtelijke ordening en aan vergunningverleners. Ook is er grote behoefte aan extra deskundigheid op gebieden zoals stikstof, mobiliteit, planeconomie, omgevingsmanagement en flora & fauna. Rijk en provincie ondersteunen de regio in de breedte en de diepte.

■ Stikstof

Momenteel maakt de beperking qua stikstofruimte -en de barrières die het opwerpt voor bedrijfsverplaatsingen- een aantal (grootschalige) ontwikkelingen onmogelijk. Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van stikstofproblematiek.

Rijk en regio zetten zich gezamenlijk in voor de stikstofruimte die nodig is om de betreffende lokale en regionale opgaven het hoofd te kunnen bieden.

■ Netwerkcapaciteit

De regio bouwt meer dan 11.000 woningen en onderzoekt additionele groei. Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt daartoe te weinig ruimte. Concreet komen er momenteel en op korte termijn al projecten in de knel. Uitbreiding van het onderstation in Harderwijk is nodig voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave (en de hoognodige uitbreiding van bedrijventerrein Lorentz in Harderwijk). Voor uitbreiding van dit onderstation is stikstofruimte nodig. De regio vraagt om dit in het kader van de (landelijke) stikstofaanpak met prioriteit op te pakken.

■ Grondposities

Woningcorporaties en gemeenten nemen beide een actieve rol in het verwerven van locaties met het oog op het realiseren van sociale huur en gemeenten zetten hun instrumentarium in om corporaties te helpen in deze opgave.

■ Financiële haalbaarheid

De woningcorporaties kunnen de bouw van de sociale huurwoningen zoals opgenomen in de woondeal financieren op basis van de huidige marktomstandigheden. Partijen gaan de in deze woondeal opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij passende financiering voor de desbetreffende verplichting kan verkrijgen. Voor de in deze woondeal opgenomen DAEB-investering geldt ook het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting hebben gekregen. Woningcorporaties informeren de andere partijen als zij onvoldoende (passende) financiering kunnen aantrekken om de woondeal uit te voeren.

5.4 In bijlage 3 wordt locatiespecifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

5.5 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in zowel lokale als regionale overleggen, om zo de voortgang te monitoren. De Woondeal, de uitvoering en de voortgang ervan worden structureel onderdeel van het bestuurlijk overleg Wonen waar zowel gemeenten als corporaties aan deelnemen.

6. Voor onze regio komt het publieke tekort ongeveer neer op 92 miljoen euro (gebaseerd op een gemiddelde onrendabele top van 12.400 euro per woning, zoals becijferd door Rebel Groep in opdracht van het Ministerie van BZK). Met een opslag (stijgende kosten) van 15% komt dat bedrag op ca. 106 mln. euro uit.

6. Aanvullende afspraken

6.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden nadere afspraken gemaakt, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal.⁷

6.2 Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt afstemming hierover plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 7.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.

6.3 De provincie Gelderland zet in op het realiseren van minimaal 3.000 flexwoningen tot medio 2025, waarvan 500 tot 1.000 in 2023. Dit krijgt vorm door gemeenten te ondersteunen:

- Begeleiding van individuele gemeenten bij de realisatie van flexwoonprojecten door het inschakelen van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) of door het provinciale versnellingsteam.
- Via een collectieve benadering middels een praktijkleerkring, waarbij gemeenten in vijf bijeenkomsten toewerken naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

De provincie gaat in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen vorm gaat krijgen. De provincie Gelderland gaat in 2023 met de gemeenten en de woningcorporaties in de regio Noord-Valuwe een verkenning doen naar de noodzaak en de mogelijkheden om flexwonen een plek te geven in de programmering. Deze verkenning richt zich op de opgave, de doelgroepen en mogelijke locaties.⁸ Hierbij worden de huurdersorganisaties ook betrokken.

6.4 De provincie Gelderland zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten. In de periode van 2019 tot en oktober 2022 zijn via Steengoed Benutten ruim 1.600 woningen verder naar realisatie gebracht en de verwachting is in 2023 nog eens 1.500 woningen. In de loop van 2023 wordt besloten of dit programma na 2023 gecontinueerd kan worden en op welke andere wijzen de provincie zich inzet voor transformatie.

6.5 We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader, dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.

6.6 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. In Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief en de verstedelijkingsstrategie. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.

7. Met daarbij specifieke aandacht voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80-plussers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is geschetst dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Deze opgave wordt in 2023 regionaal en lokaal verder uitgewerkt in het tweede deel van de woondeal.

8. Bestaande flexwoningen en lopende trajecten daartoe vormen een belangrijk vertrekpunt voor deze verkenning.

7. Samenwerking en sturing: governance

71 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

72 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- De Colleges van B&W zijn als eerste bestuursorganen verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale

huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- De directeur-bestuurders van woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen zoals die in deze woondeal zijn geschetst. De woningcorporaties zijn toegelaten instellingen en daarmee vanzelfsprekende partners van gemeente voor sociale huurwoningen. Corporaties moeten blijvend in positie gebracht worden om hun sociale opgave waar te maken. Op gemeentelijk niveau zijn er door de toegelaten instellingen prestatie afspraken gemaakt over het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. Waar de markt nalaat om middenhuur woningen toe te voegen zullen de woningcorporaties waar noodzakelijk en binnen hun mogelijkheden woningen realiseren.
- Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke

bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 De colleges van B&W, de directeur-bestuurders van woningcorporaties, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg

7.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er minimaal één keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties, de woonregio en van de provincie. Wanneer de opgave daarom vraagt sluiten ook vertegenwoordigers

van het Ministerie van BZK aan bij dit overleg. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincie Gelderland.

7.6 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een eerste herijking gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnelingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaafl het op'. Partijen richten een regionale versnelingstafel in

waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.8 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw hun knelpunten agenderen. Hiertoe organiseren de regiogemeenten tweemaal per jaar een uitwisselingsmoment met marktpartijen waarbij de opgave uit deze woondeal centraal staat.

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investerings in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	Te realiseren woningen bruto	Netto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur ⁹	Middenhuur ¹⁰	Betaalbare koop ¹¹		
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000	104.600	27.500	10.300	22.600	60.400	23.300
	100%	105%	28%	10%	23%	60%	23%

9. Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.

10. Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.

11. Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, te weten 355.000 euro. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Elburg	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	38	0	38	38	38
2023	168	0	168	168	82
2024	160	4	156	160	71
2025	159	0	159	159	0
2026	89	0	89	89	0
2027	60	0	60	60	0
2028	30	0	30	30	0
2029	30	0	30	30	0
2030	30	0	30	30	0
Totaal	764	4¹²	760	764	221
	100%	1%	99%	100%	25%

Elburg	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0	16	16
2023	31	31	4	0	54	89
2024	47	44	7	4	59	113
2025	36	28	12	12	57	105
2026	21	21	17	10	31	69
2027	11	11	4	0	26	41
2028	30	30	0	0	0	30
2029	30	30	0	0	0	30
2030	30	30	0	0	0	30
Totaal	236	225	44	26	243	523
764	31%	29%	6%	3%	32%	68%

¹². Geen sloop van corporatiebezit.

Ermelo	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	200	0	200	200	200
2023	203	20	183	203	150
2024	178	2	176	178	81
2025	104	0	104	104	42
2026	164	0	164	273	40
2027	164	0	164	250	40
2028	165	0	165	240	33
2029	165	0	165	241	0
2030	165	0	165	241	0
Totaal	1.508	22¹³	1486	1.930	586
	100%	2%	99%	128%	30%

Ermelo	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	102	65	4	0	52	158
2023	81	25	14	0	44	139
2024	44	15	14	0	38	96
2025	37	26	11	0	7	55
2026	48	21	16	0	18	82
2027	48	21	16	0	18	82
2028	48	21	17	0	18	83
2029	48	22	17	0	18	83
2030	49	22	17	0	19	85
Totaal	505	238	126	0	232	863
1508	34%	16%	8%	0%	15,40%	57%

13. Betreft de sloop van 4 woningen in corporatiebezit.

Harderwijk	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	152	0	152	152	152
2023	597	0	597	597	597
2024	518	0	518	518	518
2025	655	0	655	655	483
2026	598	0	598	598	165
2027	923	0	923	923	129
2028	712	0	712	712	64
2029	741	0	741	741	104
2030	661	0	661	661	0
Totaal	5.557	0	5.557	5.557	2.212
	100%	100%	100%	100%	40%

Harderwijk	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	54	40	98	0	0	152
2023	103	103	187	0	146	436
2024	75	75	34	0	181	290
2025	154	154	154	0	165	473
2026	131	110	95	0	311	537
2027	242	237	69	0	202	513
2028	297	292	69	0	213	579
2029	195	190	69	0	196	460
2030	135	130	44	0	176	355
Totaal	1386	1331	819	0	1590	3.795
5.557	25%	24%	15%	0%	29%	68%

Jaar	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	104	0	104	104	104
2023	65	0	65	65	41
2024	278	96	182	278	98
2025	219	0	219	219	0
2026	100	0	100	100	0
2027	80	41	39	80	0
2028	105	0	105	105	0
2029	105	0	105	105	0
2030	78	0	78	78	0
Totaal	1.134	135¹⁴	999	1.134	243
	100%	12%	88%	100%	21%

Jaar	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	60	60	0	0	20	80
2023	24	24	4	0	12	40
2024	47	42	45	39	55	147
2025	127	127	15	0	21	163
2026	50	50	0	0	20	70
2027	38	38	0	0	20	58
2028	40	40	0	0	20	60
2029	60	60	14	14	15	89
2030	40	40	0	0	15	55
Totaal	486	481	78	53	198	762
1134	43%	42%	7%	5%	17%	67%

14. Alle sloop is corporatiebezit.

Nunspeet	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	111	0	111	111	
2023	358	0	358	358	
2024	277	0	277	277	
2025	124	0	124	124	
2026	100	0	100	100	
2027	100	0	100	100	
2028	100	0	100	100	
2029	100	0	100	100	
2030	110	0	110	110	
Totaal	1.380	0	1380	1.380	
	100%	0%	100%	100%	xx%

Nunspeet	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	53	0	0	0	0	53
2023	71	51	32	0	123	226
2024	10	0	0	0	84	94
2025	40	34	0	0	38	78
2026	40	33	0	0	30	70
2027	40	33	0	0	30	70
2028	40	33	0	0	30	70
2029	40	33	0	0	30	70
2030	40	33	0	0	33	73
Totaal	374	250	32	0	398	804
1380	27%	18%	2%	0%	29%	58%

Oldebroek	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	66	0	66	66	66
2023	86	1	85	85	85
2024	79	0	79	79	79
2025	247	3	244	244	0
2026	220	30	190	190	27
2027	71	1	70	70	1
2028	75	2	73	73	0
2029	75	2	73	73	0
2030	75	2	73	73	0
Totaal	994	41¹⁵	953	994	258
	100%	4%	96%	100%	26%

Oldebroek	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	31	20	29	0	2	82
2023	9	0	0	0	46	55
2024	46	46	0	0	14	106
2025	46	30	5	0	43	124
2026	71	24	28	0	0	123
2027	20	20	0	0	18	58
2028	20	20	0	0	15	55
2029	20	20	0	0	15	55
2030	20	20	0	0	15	55
Totaal	283	200	62	0	168	513
994	28%	20%	6%	0%	16,90%	52%

15. Betreft de sloop van 27 woningen in corporatiebezit.

Putten	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	166	0	166	166	
2023	163	0	163	163	
2024	171	0	171	171	
2025	236	0	236	236	
2026	133	0	133	133	
2027	133	0	133	133	
2028	133	0	133	133	
2029	134	0	134	134	
2030	134	0	134	134	
Totaal	1.403	0	1.403	1.403	
	100%	0%			

Putten	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	39	38	3		24	66
2023	27	20	4		71	108
2024	59	59	2		51	180
2025	67	67	11		110	136
2026	39	39	6		65	112
2027	39	39	6		66	112
2028	39	39	7		66	112
2029	40	40	7		66	112
2030	40	40	7		66	112
Totaal	389	381	53	0	585	1.027
1391	28%	24%	4%	0%	42%	73%

Totaal	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	837	0	837	837	560
2023	1.632	21	1.611	1.632	955
2024	1.731	102	1.629	1.731	847
2025	1.672	3	1.669	1.672	525
2026	1.404	30	1.374	1.513	232
2027	1.531	42	1.489	1.617	170
2028	1.320	2	1.318	1.395	97
2029	1.350	2	1.348	1.426	104
2030	1.253	2	1.251	1.329	0
Totaal	12.728	202	12.526	13.150	3.490
	100%	2%	98%	103%	27%

Totaal	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	339	223	134	0	114	587
2023	352	254	243	0	498	1093
2024	342	256	107	43	531	980
2025	488	447	205	12	411	1104
2026	400	298	163	10	476	1039
2027	438	399	96	0	380	914
2028	514	475	93	0	362	969
2029	432	394	107	14	340	879
2030	353	314	68	0	324	745
Totaal	3.658	3.060	1.216	79	3.436	8.310
12.728	29%	24%	10%	1%	27%	65%

Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren				
Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaarheid	Onrendabele top	Capaciteit en kennis	Stikstofruimte	Andere knelpunten
Nieuw Weiburg	Harderwijk	1100	2024	✓	✓		✓	✓
Waterfront	Harderwijk	1.250	Reeds gestart	✓				
Harderweide	Harderwijk	860	2023	✓			✓	✓
Halvinkhuizen	Putten	1.300	2024	✓	✓			✓
Bosrande	Putten	240	2025		✓			✓
't Veen	Hatterm	650	2022	✓	✓	✓	✓	✓
WZC Geldersedijk	Hatterm	120	2024		✓		✓	✓
Oldebroek centrum	Oldebroek	100	2024			✓	✓	✓
OW3	Oldebroek	200	2024	✓	✓	✓		✓
Horstkamp	Elburg	225	2024				✓	
't Hul Noord	Nunspeet	600	2025	✓	✓	✓	✓	
Feithenhof	Nunspeet	500	2027		✓	✓	✓	
Horsterhoeve	Ermelo	267	2026	✓		✓	✓	✓
Veldwijk	Ermelo	490	2024			✓	✓	✓
Hart van Horst	Ermelo	62	xxxx	✓	✓	✓		✓

Hieronder wordt per gemeente een (beknopt) overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per sleutellocatie. Het betreft een eerste analyse vanuit de regio. Ook worden voor sommige locaties vanuit de regio mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. Partijen maken hier nu nog geen concrete afspraken over, maar tijdens het uitvoeringstraject van de woondeal blijven we continu in gesprek over de versnelling van de woningbouw op deze locaties in relatie

tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren.

Gemeente Elburg

Horstkamp

225 woningen, verwachte start bouw in 2024

Voor de locatie Horstkamp is in 2010 een moederplan vastgesteld met uitwerkingsregels die de bouw van 180 woningen en een maatschappelijke voorziening mogelijk maakt. Ook zijn uitwerkingsregels opgenomen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Omdat deze uitwerkingsregels ten aanzien van het woningbouwprogramma niet meer aansluiten op het vigerende woonbeleid, en er voor een sluitende grondexploitatie meer dan 180 woningen nodig zijn, heeft de gemeenteraad in 2022 nieuwe uitgangspunten vastgesteld voor het op te stellen stedenbouwkundig plan en in procedure te brengen nieuwe bestemmingsplan (geen uitwerkingsplan). Deze uitgangspunten schrijven de realisatie van maximaal 225 woningen (uitgaande van een divers en betaalbaar woningbouwprogramma) en een maatschappelijke voorziening voor. Momenteel wordt nog onderzocht aan welke maatschappelijke voorziening behoefte is, maar de interesse is groot (gekeken wordt onder andere naar een basisschool, kinderopvang, IKC en praktijkruimten voor huisartsen).

Het grootste knelpunt voor de ontwikkeling van Horstkamp is gelegen in stikstof. Uit de berekeningen blijkt in de exploitatiefase een stikstofdepositie op de Veluwe (en een minimale overschrijding op de Rijntakken). De aanlegfase was vanwege de bouwvrijstelling nog niet meegenomen in de berekening. Als gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling moet de berekening van de stikstofdepositie

nog worden uitgebreid met de aanlegfase. Adviesbureau Ecogroen heeft de verschillende opties op het aspect stikstof onderzocht en heeft geconcludeerd dat het instrument 'extern salderen' het meest kansrijk is, in ieder geval voor de Veluwe. Mogelijk is de kleine overschrijding op de Rijntakken ecologisch te beoordelen in een passende beoordeling.

Voor het extern salderen is in ieder geval medewerking van de provincie Gelderland nodig om te onderbouwen dat de (gedeeltelijke) intrekking van een natuur- of milieutoestemming van het saldogevend bedrijf niet de enige maatregel is om de relevante stikstofgevoelige natuurwaarden te behouden of te herstellen. Maar daarnaast is het tot op heden nog niet gelukt om een toereikend saldogevend bedrijf in de omgeving te vinden waarmee het extern salderen verder vorm gegeven kan worden. De concrete ondersteuningsvraag ligt dus op het aspect 'stikstof'. Indien het aspect stikstof op dit project niet wordt opgelost, kan een groot deel van de woningbouwopgave voorlopig niet worden gerealiseerd. De locatie Horstkamp voorziet namelijk in circa 1/3 deel van de woningbouwopgave tot 2030 voor de hele gemeente. Ook de maatschappelijke voorziening waaraan behoefte is aan de oostkant van de Oostelijke Rondweg wordt dan niet gerealiseerd.

Gemeente Ermelo

Horsterhoeve

267 woningen, verwachte start bouw eind 2026

Mogelijke knelpunten:

- **Geluid:** vanwege de ligging dichtbij de snelweg vormt geluid een belemmering. We zijn met de initiatiefnemer overeengekomen dat er een geluidsscherm moet komen, hier worden afspraken over gemaakt en nog overleg gevoerd met Rijkswaterstaat.
- **Stikstof:** de berekeningen hiervoor moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie. De gevolgend hiervan zijn nog onduidelijk.
- **Ontsluiting:** er moet een rotonde worden aangelegd. In principe is hierover al overeenstemming over bereikt.
- **Invulling sociale huur:** de verordening sociale woningbouw is van toepassing op dit project. Dit betekent dat er tenminste 50% sociale woningen gebouwd moet worden (huur en koop). Het is op dit moment niet duidelijk of woningcorporatie UWON voldoende in positie is om de sociale huur hier te realiseren.

Veldwijk

490 woningen, verwachte start bouw begin 2024. Vanuit masterplan zijn belemmeringen en mogelijke oplossingen vroegtijdig in beeld gebracht. Zaken als de ontsluiting van het gebied, geluid, etc. zijn daardoor goed in beeld.

Mogelijke knelpunten:

- **Ecologie:** in het gebied zijn diverse diersoorten aanwezig, waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Er staat reeds een gesprek met de provincie gepland over hier mee om te gaan, mogelijk met een provinciale ontheffing.
- **Invulling sociale huur:** in de intentieovereenkomst is opgenomen dat er een aanzienlijk deel sociale huur en sociale koopwoningen moet worden gerealiseerd. Er zijn echter geen afspraken over wie deze sociale huur invult. Reeds contact hierover met de provincie.
- **Stikstof:** gezien de nieuwe situatie ontstaat hier mogelijk een probleem. Op dit moment is het effect nog niet geheel te overzien.

Hart van Horst

62 woningen, start bouw onbekend

Mogelijke knelpunten:

- **Ecologie:** er is een bijburcht van een das in de buurt van het plan aanwezig. Een Quick Scan Flora fauna moet duidelijkheid geven of er een ontheffing moet worden aangevraagd en of nadere onderzoek nodig is.
- **Milieucontouren:** het nabij gelegen veehandelsbedrijf (incl. milieurechten kalkoenen) kan, indien er geen alternatieve locatie wordt gevonden, het plan voor een groot deel blokkeren waardoor het financieel moeilijk uitvoerbaar wordt.
- **Bodem:** er bestaat een kans dat er bodemverontreiniging op één van de terreinen wordt

geconstateerd naar aanleiding van eerder aanwezige bedrijvigheid.

- **Financieel:** de financiële haalbaarheid is een zorgpunt indien er conform het beleid sociale woningbouw wordt gebouwd.
- **Verkeer:** het huidige kruispunt moet aangepast worden. Een oplossing is voor handen, maar heeft effect op de financiële haalbaarheid.

Gemeente Harderwijk

De gemeente Harderwijk ziet kans om tot en met 2030 de woningvoorraad uit te breiden met ruim 5.500 woningen. Dit kan alleen als aan de in deze Woondeal opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan. Zonder investeringen in bereikbaarheid, het elektriciteitsnet en zonder voldoende financiële stimulans om onrendabele toppen te dempen en te investeren in mensen en middelen bij betrokken partijen (gemeente, woningcorporaties) kunnen de benoemde woningaantallen niet gerealiseerd worden. Harderwijk kan en wil een belangrijke rol spelen in het aanpakken van de woningbouwopgave maar kan dat niet zonder ondersteuning en wegnemen van knelpunten zoals:

- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt te weinig ruimte. Uitbreiding van het onderstation in Harderwijk is nodig voor de realisatie van de woningbouwopgave én de hoognodige uitbreiding van bedrijventerrein Lorentz in Harderwijk. Concreet komen er op korte termijn al projecten in de knel. Voor uitbreiding van dit onderstation is stikstofruimte nodig. Dit moet in het kader van de (landelijke) stikstofaanpak met prioriteit worden opgepakt.
- De bereikbaarheid in Harderwijk staat onder grote druk. De centrumroute binnen de stad voldoet in de huidige vorm niet meer en moet, door de stevige groei die Harderwijk heeft doorgemaakt en gaat doormaken, worden opgewaardeerd. De realisatie van de woningbouwopgave, grotendeels binnenstedelijk, zal de druk op het onderliggende wegennet extra verhogen. De stad Harderwijk

bevat een aantal voorzieningen, zoals een ziekenhuis alsmede voortgezet- en middelbaar beroeps- onderwijs met bovenregionaal belang, waarvan een goede bereikbaarheid van groot belang is. De realisatie van de woningbouwopgave, grotendeels binnenstedelijk, zal de druk op het onderliggende wegennet extra verhogen.

- De bereikbaarheid van Harderwijk is door dichtslibbing van de A28 en capaciteitsproblemen op het spoor verslechterd. Het opwaarderen van station Harderwijk als intercitystation en het realiseren van een keerlus draagt bij aan het ontlasten van de A28, dient een regionaal belang en is ook van belang voor een succesvolle ontwikkeling van het stationsgebied tot stedelijke woon- en werkmilieu. De knelpunten op de A28 zijn dagelijks zichtbaar, de filedruk neemt toe in de richting van Amersfoort. Ook hier zijn oplossingen gewenst.
- Het realiseren van woningen in de categorie betaalbaar staat enorm onder druk door stijgende bouwkosten en stijgende rente. Bouwkosten voor een kwalitatief goede woning worden te hoog ten opzichte van de verkoopwaarde van de woning. Vooral nog kan dit worden beperkt door kleinere woningen te bouwen en/of de eisen ten aanzien van kwaliteit bij te stellen. Dit is echter geen wenselijke ontwikkeling en brengt het risico met zich mee dat er woningen worden toegevoegd die in een veranderende markt geen aantrekkelijk product meer zijn en die dus op de langer termijn niet bijdragen aan het oplossen van de opgaven op de woningmarkt. Zonder maatregelen is een herziening van het begrip 'betaalbaarheid' mogelijk

nodig om de stijgende kosten in verhouding te kunnen laten staan tot de verkoopwaarde.

- De afzetbaarheid van woningen is sterk markthankelijk. In principe wordt er met de bouw past gestart als 70% van de woningen verkocht is. Wanneer dit niet het geval is kan de gemeente Harderwijk de start bouw van projecten niet garanderen. Afnemegaranties vanuit het Rijk voor de categorie betaalbaar kunnen dit probleem oplossen.
- Veel projecten kennen met de mondige burger een bezwaar- en beroepsprocedure tot aan de Raad van State. De doorlooptijden van behandeling van zaken door de RvS zijn dermate lang (in sommige gevallen meer dan twee jaar) dat dit grote consequenties kan hebben voor de snelheid in de realisatie van de woningbouwopgave. Wanneer hier niets aan gedaan wordt blijven projecten vertragen.

Specifiek voor de opgenomen sleutelprojecten vragen wij aandacht voor de volgende knelpunten:

Waterfront

Geen knelpunten die vragen om een rol vanuit andere overheden.

Harderweide

Voor een deel van de woningbouwopgave moet een geluidscherm langs de A28 gerealiseerd worden. Bij deze realisatie spelen allerlei uitdagingen (locatie voor het scherm, mogelijke toekomstige verbreding van de A28, beschikbaarheid aannemers, stikstof, gestegen kosten) die ervoor zorgen dat er nog geen zicht is op een snelle realisatie. Zonder oplossing komt een deel van de realisatie in Harderweide in gevaar.

Voor fase 3 (367 woningen) is nog geen sluitende stikstofberekening. Voor realisatie van (een gedeelte van) de woningen in Harderweide is ook een geluidscherm noodzakelijk langs de A28. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met Rijkswaterstaat maar dat heeft nog niet geleid tot de gewenste duidelijkheid en zicht op een snelle aanleg.

Nieuw Weiburg

Voor de realisatie van Nieuw Weiburg (sleutelproject) met substantiële aantallen betaalbare woningen geldt een publiek tekort. Helaas biedt de huidige termijn voor de 5e tranche WBI onvoldoende ruimte om een aanvraag voor in te kunnen dienen. Wij richten ons daarom op een volgende tranche. Wij spreken graag af dat de status van sleutelgebied het belang van de ontwikkeling van Nieuw Weiburg onderstreept en als zodanig wordt behandeld door het Rijk in een WBI-aanvraag.

Er zijn forse ingrepen noodzakelijk in de bestaande infrastructuur om de bereikbaarheid op peil te houden. Voortzetting van de financiële ondersteuning vanuit het Rijk in de vorm van mobiliteitsgelden ten behoeve van



de woningbouwversnelling (I&W-gelden woningbouw) is essentieel voor de haalbaarheid van het project en de gewenste versnelling hierin.

Berekeningen voor eventuele benodigde stikstofruimte moeten nog worden gemaakt voor Nieuw Weiburg en is daarmee nog een mogelijk risico.

Gemeente Hattem

Bij sleutelproject Transformatie 't Veen

Ondanks de knelpunten die nog bestaan, is het wel gelukt om binnen de 3-jaarstermijn van de WBI (in 2022) te starten met de realisatie van de eerste woningen in het eerste deelproject. In de eerste helft van 2023 start op een tweede deelgebied de bouw van woningen.

De knelpunten bij 't Veen zo concreet mogelijk en gekwantificeerd:

■ Bereikbaarheid

- a. Fysieke bereikbaarheid (infra). Een derde ontsluiting naar de wijk is nodig om op termijn het gewijzigde verkeersaanbod te kunnen accommoderen. In de tijdspanne tussen huidige situatie en eindsituatie moet een plan komen om mix van vervoersmodaliteiten veilig naast elkaar te kunnen laten bestaan.
- b. Financiële bereikbaarheid (VON-prijzen/huurniveau). Doelstelling conform WBI (3e tranche) is 57% bereikbaar (NHG-grens €355k). Door de actuele woningmarktontwikkelingen lopen we een risico dat dit getal onder druk komt.

■ Onrendabele top

Van Rijk en provincie is WBI subsidie ontvangen (3e tranche), samen ca. €4mio. Van provincie is een bedrag ad €250k ontvangen voor de verkabelingsopgave. De gemeente bouwt een voorziening op ad €2mio. Berekend is het bedrag dat aan kostenverhaal uit het gebied kan worden opgehaald o.b.v. een realistisch scenario. Er resteert nu nog een restrisico waar aanvullende

dekking voor gevonden moeten worden, wil het gebied in de gewenste kwaliteit en met het beoogde programma ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om ettelijke miljoenen.

De aanvraag voor versnellingsgelden bij I&W is niet gehonoreerd.

Daarnaast zijn enkele bodemverontreinigingssituaties waarvoor huidige eigenaren niet verantwoordelijk zijn en die – dus – bij de herontwikkelopgave terecht komen. Dat belemmert de ontwikkeling op deelgebieden.

■ Capaciteit en kennis

Gemeente Hattem is met 12K+ inwoners een kleine gemeente. De transformatie van 't Veen heeft de potentie om bijna 12% nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Vanwege de gebiedskenmerken, het versnipperde eigendom, bestaande bedrijven, de duurzaamheidsambities en niet te vergeten de verkabelingsopgave is het een complex project in zichzelf en voor Hattem één zonder weerga. De bestaande organisatie is onvoldoende toegerust om dat project, deze Opgave, te trekken. Diverse externe expertise is ingeschakeld om van de transformatie een succes te maken. Met grootgrondbezitter BPD Ontwikkeling en met OHG (Ontwikkelings- en herstructureringsfonds Gelderland) is een gezamenlijke intentieovereenkomst gesloten. De IOK kan eventueel leiden tot een nauwere samenwerking in een (light) PPS-vorm.

Risico's schuilen in continuïteit van bezetting in de projectorganisatie, mede vanwege de arbeidsmarktomstandigheden – voor externen zijn

bij grotere organisaties en grotere (rendabeler) projecten betere tarieven te krijgen.

■ Stikstofruimte

Vrijwel elk project in Nederland heeft ermee te maken: onduidelijkheid over wet- en regelgeving t.a.v. stikstofdepositie. In dit geval spelen de realisatiefase van de verkabelingsopgave en de (toekomstige) verkeersgeneratie (die zich nog lang niet voordoet) een hoofdrol. Facetbeleid belemmert een integrale opgave met een enorme maatschappelijke betekenis.

■ Andere knelpunten

Belangrijke ambitie is het bieden van alternatieven voor zittende ondernemers, bijvoorbeeld via bemiddeling voor een alternatieve locatie. Maar het intergemeentelijke bedrijvenpark Hattemerbroek (H2O) is nagenoeg uitverkocht.

Vervolgens afspraken benoemen die gaan helpen bij de knelpunten.

1. Inzet versnellingsteam voor ondersteuning bij vinden van oplossingen voor onrendabele top op een specifiek deelgebied.
2. Provincie brengt de subsidieregelingen voor bodemsanering en bedrijfsverplaatsing weer tot leven.
3. Provincie integreert subsidieregelingen en ondersteuningsfaciliteiten nog verder en organiseert gelijktijdig nog meer slagkracht bij OHG, zodat integrale gebiedsontwikkelingsopgaven grotere kans op haalbaarheid krijgen.

Bij sleutelproject Woonzorgzone Geldersedijk

Het bestemmingsplan voor de Wzz Geldersedijk is in december 2021 vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt 120 zorgappartementen voor senioren (60% sociaal programma) en een brede school mogelijk. Er is beroep ingesteld – de zitting bij de Afdeling is anno 20 januari 2022 nog steeds niet gepland.

De knelpunten bij Wzz Geldersedijk zo concreet mogelijk en gekwantificeerd:

■ **Orrendabele top**

Door de vertraging als gevolg van de beroepsprocedure, door de inflatie, door de afvlakking van de VON-prijzen is het lichte overschot op de Grex van eind 2021 omgeslagen naar een negatief resultaat (van +300k naar -600k). Programmawijziging (minder sociaal) is niet aan de orde, vanuit de grote behoefte bij de doelgroep.

■ **Stikstofruimte**

Stikstof is een aangevoerd argument in de beroepszaak. Het project heeft een natuurwetvergunning, maar houdt deze stand na het Porthosarrest? En als hij stand houdt, maar het plan komt in een bestuurlijke lus vanwege een ander facet, of wordt geheel vernietigd, is realisatie van dit noodzakelijke woonprogramma dan überhaupt nog mogelijk?

■ **Andere knelpunten**

Via een interactief traject is een speel- en beweegplan gemaakt, dat verwerkt is in de inrichting van de openbare ruimte, die helemaal is ontworpen vanuit de gedachte van veiligheid, geborgenheid

en ontmoeting. Met de inflatie drukt dit plan nu extra op de Grex.

Vervolgens afspraken benoemen die gaan helpen bij de knelpunten.

1. Met provincie in gesprek over subsidie sociale woningbouw.
2. Subsidie uit welzijnshoek voor spelen, bewegen, ontmoeten van verschillende doelgroepen (senioren met/zonder zorgvraag, (school)kinderen, buurtsport, omwonenden, bezoekers) in het park en op het schoolplein.
3. In combinatie met de achterblijvende schoollocatie(s) en eventuele andere locaties een WBI-aanvraag (5e tranche) voorbereiden.

Gemeente Nunspeet

Sleutelproject 't Hul Noord

Locatie 't Hul Noord is een uitleglocatie van 600 woningen waarvan conform coalitieakkoord minimaal 55 % in de betaalbare categorie gerealiseerd dient te worden. Op het gebied is WVG gelegd een aantal percelen in het gebied zijn aangekocht. In 2023 moet bestemmingsplan in procedure, de start bouw wordt verwacht in 2025. Er is een ingewikkelde opgave wat betreft ontsluiting.

Knelpunten:

- Wanneer deze locatie niet tot ontwikkeling komt kunnen we niet voldoen aan onze lokale woningbouwopgave.
- Er is een ingewikkelde opgave wat betreft de verkeersontsluiting. Om de wijk goed te kunnen ontsluiten is een aanpassing van de wegenstructuur noodzakelijk. Deze aanpassing houdt onder andere in een opwaardering van de toeleidingsroutes, inclusief de aanleg van een vrij liggend fietspad. Aanvullend worden er nog verkeersmaatregelen genomen waarmee voorkomen dient te worden voorkomen dat het buitengebied, de bestaande wijken en/of het centrum met extra verkeer wordt belast.
- Stikstof, de gevolgen van de recente uitspraak waarmee de vrijstelling voor het maken van een berekening tijdens de bouwfase is komen te vervallen, is voor dit project nog niet duidelijk. Wellicht ontstaat er door deze nieuwe situatie mogelijk een probleem. Op dit moment is dat nog niet duidelijk.

- Onrendabele top, naast de ambitie die de gemeenteraad heeft vastgelegd gelden de landelijke ambities waaronder de realisatie van 30% sociale huur.
- Capaciteit en kennis

Wat gaat ons helpen?

- Voldoende en structurele rijksmiddelen om de woondeal te kunnen uitvoeren.
De investeringen die nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren kunnen gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op ontwikkelaars. Het gaat dan om investeringen in onder andere de infrastructuur en de leefomgeving dit in combinatie met de doelstelling om betaalbaar te bouwen vraagt om financiële ondersteuning. Dit om te voorkomen dat om die reden woningbouwprojecten niet van de grond komen of dat doelstellingen om betaal te bouwen losgelaten dient te worden.
- Inzet van capaciteit en kennis
Het tekort aan ambtelijke capaciteit kan zorgen voor vertraging/uitstel van de woningbouw. We kennen een tekort van medewerkers op het gebied van ruimtelijke ordening, civiele techniek. Daarnaast ontbreekt het aan deskundigheid op het gebied van financieringsmogelijkheden (WBI, subsidies).

Sleutelproject Feithenhof

Locatie Feithenhof is een deel van een bedrijventerrein in Nunspeet, waar als gevolg van het vertrek van het bedrijf Shimano WVG op is gevestigd. Het gaat om een locatie van ca 8 a 10 hectare voor mogelijk 500 woningen, waaronder een substantieel deel betaalbare woningen in de vorm van hoogbouw. De locatie grenst aan de Stationsomgeving van Nunspeet waar ook onder tunneling en verbetering stationsomgeving plaatsvindt. Op dit moment wordt ambtelijk de haalbaarheid van de locatie als mogelijke woningbouwlocatie onderzocht. De ligging van deze locatie tussen het centrum en het station biedt mogelijkheden om in de lokale woningbehoefte voor de langere termijn (na 2030) te kunnen voorzien.

Knelpunten:

- Onrendabele top, om deze locatie te kunnen ontwikkelen voor woningbouw dienen in eerste instantie bedrijven te worden uitgekocht/aangekocht. Van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd valt een behoorlijk deel in de betaalbare categorie.
- Stikstof, de gevolgen van de recente uitspraak waarmee de vrijstelling voor het maken van een berekening tijdens de bouwfase is komen te vervallen, is voor dit project nog niet duidelijk. Wellicht ontstaat er door deze nieuwe situatie mogelijk een probleem. Op dit moment is dat nog niet duidelijk;
- Mogelijk substantieel bodemsanering;
- Geluid en trilling vanwege spoor;
- Capaciteit en kennis.

Wat gaat ons helpen?

- Voldoende en structurele rijksmiddelen om de woondeal te kunnen uitvoeren.

De investeringen die nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren kunnen gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op ontwikkelaars.

Voor de locatie Feithenhof gaat het om forse investeringen, aan- en uitkoop van bedrijven en dat in combinatie met de doelstelling om betaalbaar te bouwen vraagt om een behoorlijke financiële ondersteuning.

- Inzet van capaciteit en kennis

Het tekort aan ambtelijke capaciteit kan zorgen voor vertraging/uitstel van de woningbouw. We kennen een tekort van medewerkers op het gebied van ruimtelijke ordening, civiele techniek. Daarnaast ontbreekt het aan deskundigheid op het gebied van financieringsmogelijkheden (o.a. WBI, subsidies).

Gemeente Oldebroek

Oldebroek Centrum

Oldebroek Centrum en omgeving voorziet in een verwachte ontwikkeling van 100 woningen. Die ontwikkeling zal als basis gelden voor de verdere uitbreiding en verbetering voor de kern Oldebroek. De verwachte start van de eerste fase is in 2024.

Belangrijkste knelpunten en oplossingen worden hieronder weergegeven:

Knelpunten:

1. Stikstof Voor dit project zijn nog geen berekeningen uitgevoerd. De gevolgen hiervan zijn nog onduidelijk.
2. Geluid Zuiderzeestraatweg. Er is sprake van een te hoge gevelbelasting op nieuw te bouwen woningen langs de Zuiderzeestraatweg. Hierdoor moet de voor-gevelrooilijn (te) ver naar achteren worden gelegd.
3. Ontsluiting en parkeren; door het toevoegen van extra woningen ontstaat er een extra parkeerdruk en de ontsluiting naar de Zuiderstraatweg wordt drukker.
4. Onrendabele top. Door aanpassingen in de openbare ruimte en de inzet op de sociale huur is er sprake van een fors financieel exploitatie tekort

Oplossingen:

1. Indien er sprake is van een overschrijding in de aanleg fase, kan het gebruik maken van elektrische apparatuur een oplossing zijn.
2. De maximale snelheid op de Zuiderzeestraatweg naar 30 km/u brengen kan zorgen voor een lagere

geluidsbelasting. Overleg met en medewerking van de provincie is noodzakelijk

3. Zie ook punt 2; door het terugbrengen van de snelheid kan het verkeer ook beter doorstroming. Parkeergarage ondergronds is vooralsnog financieel niet mogelijk. Alternatieven zijn het aanpassen van de norm of het aanpassen van het ruimtegebruik en daarmee het aantal woningen
4. Verzoek doen op de provinciale subsidie (Steengoed benutten), eerste gesprek heeft al plaatsgevonden. Dit lijkt kansrijk.

Oldebroek West 3

Het gebied Oldebroek West 3 biedt de mogelijkheid voor het realiseren van z'n 200 woningen met in verschillende categorieën. De planning is om in 2024 te starten met de eerste fase eind met de eerste fase van de bouw.

Belangrijkste knelpunten en oplossingen worden hieronder weergegeven

Knelpunten:

1. Direct grenzend aan het plangebied zijn twee categorie 3.2 bedrijven gevestigd (autodemontage en een ijzerhandel). Deze hebben een milieucirkel van 100 meter. Goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen staat onder druk.
2. Flora en fauna: Er is een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd en binnenkort worden de aanvullende onderzoeken uitgevoerd.
3. Capaciteit; Oldebroek is een kleine organisatie door vertrek van collega's en het niet kunnen invullen van

vacatureruimte is sprake van onvoldoende capaciteit voor onder andere het begeleiden van de planprocedure.

Oplossingen:

1. Onderzoeken of verplaatsen of uitkopen van de bedrijven tot de mogelijkheden behoort. Tot op heden zijn er zijn geen geschikte locaties voorhanden. Andere optie is het plaatsen van een geluidsscherm van minimaal 6 meter. Expertise voor het uitwerken van een plan van aanpak ontbreekt.
2. De uitkomsten en eventuele mitigerende maatregelen zijn nog niet duidelijk. Maar waarschijnlijk wel noodzakelijk. Overleg met de provincie over de wijze waarop de mitigerende maatregelen uitgevoerd moet worden is noodzakelijk.
3. Gekeken wordt of via inhuur van extra capaciteit dit probleem kan worden opgelost. In de markt zijn niet altijd geschikte en beschikbare kandidaten te vinden.

Gemeente Putten

Halvinkhuizen

Gemeente Putten heeft de ambitie om ten zuiden van de kern Putten een woningbouwlocatie te ontwikkelen met zo'n 1.300 woningen. De planning is om in de eerste fase eind 2024 te starten met de bouw. Halvinkhuizen heeft een gevarieerd woningbouwprogramma met 65% betaalbare woningen. Om deze woonwijk te realiseren zijn er een aantal knelpunten die moeten worden opgelost.

Belangrijkste knelpunten en oplossingsrichtingen:

- **Uitplaatsing agrarisch bedrijf;** in het plangebied is een groot agrarisch bedrijf (1000 vleeskalveren en 250.000 vleeskuikens) gelegen. Het is het noodzakelijk dat het bedrijf op deze locatie wordt beëindigd. Er is Wvg gevestigd en de gemeente is momenteel in onderhandeling. Hierbij is ook de provincie betrokken om te beoordelen of verplaatsing van dit bedrijf binnen de gemeente mogelijk is. Daarbij wordt ook gekeken of er mogelijkheden zijn buiten de gemeente maar binnen de provincie. Vanwege de onduidelijkheid met betrekking beleid voor stikstof/natuur is het lastig van de agrariër wat de verplaatsingsmogelijkheden van het bedrijf zijn binnen Gelderland, ofwel dat er opkoopregelingen van toepassing zijn (is het bedrijf een piekbeiaaster)? Hierdoor is het lastig om minnelijk tot overeenstemming te komen waardoor onteigening mogelijk moet worden ingezet. Dat zal een vertragend effect hebben op het project.



- **Stikstof;** voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is het aspect stikstof in beeld gebracht. Voor de eerste 300 woningen is voldoende stikstofruimte gevonden. Voor de volgende fases (1000 woningen) is nog onduidelijk hoe het aspect stikstof wordt ingevuld. In het plangebied is een nertsenbedrijf gevestigd dat sinds kort niet meer actief is. Dit bedrijf heeft voldoende stikstofrechten. Ondersteuning is nodig om deze stikstofrechten in te zetten voor de realisatie van Halvinkhuizen.
- **Nieuwe infrastructuur;** een zuidelijke ontsluitingsweg is noodzakelijk om volledige ontwikkeling van de woonwijk mogelijk te maken. Dit vraagt een forse investering die maar voor een deel gefinancierd kan worden vanuit de woningbouwontwikkeling.
- **Flora en Fauna;** Er is een uitvoerig flora- en fauna onderzoek uitgevoerd voor geheel Halvinkhuizen en worden de benodigde ontheffingen bij de provincie aangevraagd. Voor de eerste fase is er geen compensatie buiten het plangebied nodig. Voor de volgende fases wel en hiervoor is het nodig om gronden buiten het plangebied te verwerven.
- **Financieel;** door de benodigde zuidelijke ontsluiting, het uitkopen van actieve bedrijven, het goedkope woningbouwprogramma en de oplopende bouwkosten en de onzekere ontwikkeling van VON-prijzen verwachten we een negatief resultaat op de grondexploitatie.

Bosrande

Betreft zo'n 240 woningen met start bouw in 2023.

De ontwikkelende partij Bosrande heeft de ambitie om een voormalig bedrijfsterrein te transformeren naar een groen, natuurinclusief gevarieerd woongebied. De gemeente ondersteunt dit initiatief dat is opgenomen in de totale woningbouwproductie programma van Putten. De Planning is er op gericht om begin 2024 te starten met de bouw.

Belangrijkste knelpunten en oplossingsrichtingen:

- **Ecologie:** het plangebied ligt direct aansluitend op Natura-2000 gebied Veluwe. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Er moet een uitvoerig Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd worden.
- **Milieucontouren:** er zijn twee bedrijven in de omgeving waarvan de milieucontour invloed heeft op de invulling van het woningbouwplan. Het gaat om de bedrijven 2 Sisters Storteboom B.V. en ASG grondverzet B.V. De impact van de geurhindercontour is groot en beslaat een derde van het plangebied en daarmee een derde van het woonprogramma. Binnen dit gebied is conform milieuwetgeving geen enkel woningbouw mogelijk. De ontwikkelaar is in overleg met 2 Sisters Storteboom en in samenwerking met de gemeente en omgevingsdienst om maatregelen te bedenken waarmee door bv technische aanpassing aan de installaties, de geurhindercontour kan worden gereduceerd. De omvang en financiële consequenties van deze maatregelen zijn nog

niet bekend. ASG grondverzet B.V. heeft met een geluidscontour een overlap over het plangebied. Het uitvoeren van geluidwerende maatregelen is noodzakelijk om de geluidshinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van ASG grondverzet B.V. te reduceren zodat dit geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling.

- **Financieel:** het niet kunnen realiseren van een derde van het aantal woningen levert een grote belemmering op de haalbaarheid van het project. De te nemen maatregelen voor de geluid en milieucontouren om het totale programma te kunnen realiseren levert voor de ontwikkelaar de kans op meer programma maar ook extra kosten en daarmee in haar haalbaarheidsafweging van de gebiedsontwikkeling extra financiële druk.
- **Verkeer:** de Voortuizerstraat/N303 is een provinciale weg en heeft ter plaatse van De Bosrande een maximum snelheid van 50 km/h. en heeft een milieucontour (geluid). De geluidscontour die is vastgesteld, heeft een overlap met het plangebied. De impact en maatregelen of aan de bron (wegzijde) of ontvanger(woningen) moeten in de planuitwerking worden vormgegeven. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre de geluidscontour kan worden gereduceerd of dat er hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit onderzoek wordt uitgevoerd nadat opzet van de nieuwe verkeerskundige kruising is vastgesteld. Vanzelfsprekend is het uitgangspunt dat de bedrijfsactiviteiten door de

woningbouwontwikkeling niet zullen worden beperkt. Vice versa geldt hetzelfde, de toekomstige bewoners van het plangebied moeten kunnen wonen in een prettig woon- en leefklimaat.

- **Stikstof:** dit aspect moet nog in beeld worden gebracht maar het terugbrengen van een Logistiek transportcentrum naar woningbouw zal naar alle waarschijnlijkheid voldoende ruimte bieden.
- **Omwonenden:** de aangrenzende woongebieden zijn kritisch op de invloed van Storteboom op het totale gebied en het behoud van natuur en natuurwaarden. Waarbij weerstand te verwachten valt en participatie trap 4 van de ladder in een co-creatie wordt nagedacht over de grensvlakken.

Regionale woondeal 2022-2030

Regio Rivierenland

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- 1.2 Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte. De cijfers en randvoorwaarden voor de provincie Gelderland staan in bijlage 1.
- 1.3 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in Regio Rivierenland om de realisatie van in totaal 12.940 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 61% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden. Rijk, provincie en gemeenten streven waar mogelijk en realistisch naar verbetering van de aantallen richting 30% sociale huur en tweederde betaalbare woningen.

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	1 300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1 988	1 329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1 454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1 396	1 396	347	76	454	877	335
Tiel	2 208	2 208	525	57	687	1 269	525
West Betuwe	1 980	2 606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1 070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1 469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558	3.680	634	3.636	7.950	3.617

- 1.4 De regio Rivierenland heeft ruim 250.000 inwoners, verdeeld over 8 gemeenten met in totaal ongeveer 85 kernen. De gemeenten in Rivierenland dragen graag hun steentje bij aan de provinciale en landelijke woningbouwopgave. Voor deze woondeal zijn gesprekken gevoerd met alle ketenpartners over de randvoorwaarden voor een realistische en continue bouwstroom in Rivierenland, met specifieke aandacht voor het onderwerp betaalbaarheid. Dit heeft geresulteerd in onderliggende deal. De regiogemeenten zijn overtuigd van de noodzakelijkheid en haalbaarheid van dit programma. Voor het behoud van de leefbaarheid is het belangrijk dat in alle kernen naar behoefte wordt gebouwd. De veelkernigheid van de regio resulteert automatisch in een woningbouwprogramma met veel kleinere projecten. Dit vraagt van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars ook relatief veel extra inzet. In hoofdstuk 5 zijn provinciale en regionale kritische succesfactoren geformuleerd. Deze zijn randvoorwaardelijk om de voorgenomen woningbouwproductie tot 2030 in Rivierenland ook daadwerkelijk te realiseren.
- 1.5 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- 1.6 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

2 Sleutelprojecten

2.1 In Regio Rivierenland zijn 6 bouwlocaties en één regiobrede opgave* aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. De sleutelprojecten in Regio Rivierenland zijn:

Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw
Stationsomgeving**	Culemborg	1.895	2025
Flexwonen*	Regionaal	400	2023
De Plantage	West Betuwe	1.500	2015
Beesd	West Betuwe	200	2024
Veilingterrein**	Tiel	500	2024
Passewaaij	Tiel	1.200	2026
Lingehoven**	Tiel	200	2026

* Het sleutelproject flexwonen omvat de realisatie van in totaal 400 flexwoningen, verdeeld over 15 locaties in de regio Rivierenland.

** WBI aanvraag gehonoreerd.

2.2 Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 3 opgenomen. We blijven via het regionaal bestuurlijk overleg Wonen, ondersteund door de ambtelijke werkgroep wonen, met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.



Kaart met sleutelprojecten in regio Rivierenland

3 Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

3.1 De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is (circa 130%) voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave en sturen daarbij actief op het realiseren van de betaalbaarheidsambities uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in

'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

- 3.2 De colleges van B&W dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

4 Betaalbaarheid en balans

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. 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 het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand
- middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot 355.000 euro

De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 7.950 woningen in het betaalbare segment, dat is 61% van de regionale woningbouwopgave.

- 4.2 De colleges van B&W zetten zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. Bij het op termijn toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.

- 4.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 634 middenhuurwoningen en 3.636 betaalbare koopwoningen. Dit is 33% van de regionale opgave.

- 4.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt gepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. Hierbij kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.

- 4.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 3.617 corporatiewoningen in Regio Rivierenland. Hiervan zijn 3.592 woningen sociale huur en 25 woningen middenhuur. Deze aantallen zijn, wat betreft de nieuwbouwoopgave, input voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.
- 4.6 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- 4.7 Ook is in de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio Rivierenland heeft 42%¹ van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 575² euro of minder. Dit niveau blijft wat de gemeenten betreft tot tenminste 2025 gelijk.

5 Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouwpersoneel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.
- 5.2 De generieke ondersteuning voor de regio Rivierenland bestaat uit:
- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
 - Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 4 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.
 - De provincie Gelderland onderzoekt op welke manier zij de jaarlijkse actualisatie van de regionale Woonmonitor Rivierenland kan ondersteunen.
- 5.3 In bijlage 3 wordt locatie-specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.
- 5.4 In bijlage 1 zijn de vier randvoorwaarden opgenomen bij het provinciale bod van 29 september 2022. Deze randvoorwaarden zijn ook van toepassing op de regio Rivierenland en kunnen als volgt worden gespecificeerd:
- A. Investeren in bereikbaarheid
Het verbreden van de Rijnbrug tussen Kesteren en Rhenen is een cruciale stap in het bereikbaar maken van de geplande woningbouw in Rivierenland. Bovendien

Peildatum percentage 1-12-2022
prijsspeil 2023

wenst de regio samen met provincie en Rijk afspraken te blijven maken voor de bereikbaarheid van de regio in de komende jaren volgens het Regionaal Mobiliteitsplan 'Doorstromend Rivierenland 2023-2026'.

B. Financiering van de onrendabele toppen

Volgens schattingen van provincie Gelderland kent tweederde van de woningbouw een onrendabele top. Gemiddeld gaat het om een bedrag van €12.400,- per woning. In kleine kernen en in te transformeren stationsgebieden ligt dit gemiddelde nog hoger (respectievelijk €22.000,-/€20.000- per woning). Aangezien het grootste deel van de te realiseren woningbouw in Rivierenland plaatsvindt in dorpskernen en/of stationsgebieden, komt een conservatieve schatting van de totale onrendabele top in Rivierenland afgerond uit op €170 miljoen (12.940 x 0,66) x €20.000). Cofinanciering vanuit het Rijk/provincie van deze onrendabele toppen is nodig om ook in Rivierenland betaalbare woningbouw mogelijk te kunnen maken.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Bij alle gemeenten in Rivierenland is momenteel een tekort aan ambtelijke capaciteit om de gewenste woningbouwambities waar te kunnen maken. De capaciteitsbehoefte is divers, zo is er onder andere behoefte aan extra capaciteit op het gebied van: wonen/volkshuisvesting, planvorming en -toetsing, project/programmaregisseurs, verkeer, ruimtelijke ordening, groen, water, stedenbouw, landschapsarchitectuur, grondzaken, civiel, klimaat, openbare ruimte en vergunningverlening/ handhaving.

Naast extra mankracht is de kwaliteit hiervan, minstens zo belangrijk. Daarbij gaat het concreet om ervaring en expertise op eerder genoemde aspecten.

Uit een eerste voorzichtige inschatting blijkt dat er in totaal behoefte is aan 20fte's extra bij de gemeenten in Rivierenland.

D. Voldoende stikstofruimte

Ook in Rivierenland kunnen zonder stikstofruimte voor een aanzienlijk aantal woningen geen vergunning worden verleend. Dit speelt met name in de uiterwaarden van het riviereengebied, nabij de Linge, Maas, Waal en Nederrijn.

5.5 In de Regio Rivierenland spelen een aantal regiospecifieke randvoorwaarden als het gaat om (versnelde) woningbouw. Deze leiden tot vier aanvullende aandachtspunten (naast de randvoorwaarden uit artikel 5.4):

1. Betere afstemming tussen provinciaal ruimtelijk (Provinciale Verordening) en het woonbeleid rondom bouwen in het buitengebied.
2. De Betuwe kent een sterke focus op glas-/tuinbouw. Echter beperken zogenaamde spuitzoneringen de mogelijkheden voor woningbouw. De gemeenten in Rivierenland vragen de provincie Gelderland om een meer flexibele rekenmethodiek te hanteren en samen met kennisinstellingen en bedrijven innovaties rondom spuitzonering de ruimte te geven.
3. Verhoging capaciteit elektriciteitsnet ten behoeve van aansluiten nieuwbouw- en flexwoningen.
4. Door elektrificatie en verduurzaming (van woningen, autobezit en industrie) komt de beschikbare netcapaciteit steeds verder onder druk te staan. De gemeenten in Rivierenland vragen provincie Gelderland zich in te spannen om in (directe/via coalities/netwerken) gesprekken met netbeheerders erop aan te dringen dat er voldoende netcapaciteit (met voorrang) gereserveerd blijft om nieuwbouwwoningen binnen redelijke termijn aan te sluiten op het elektriciteitsnet.

5. Ondersteuning vanuit de provincie Gelderland voor de complexe woningbouwopgave als gevolg van de veelkernigheid van de regio Rivierenland, bijvoorbeeld door de inzet van het Versnellingsteam Woningbouw. Provincie en regio werken de ondersteuningsvraag in 2023 nader uit.
- 5.6 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de periodieke regionale bestuurlijke en ambtelijke overleggen, om de voortgang te monitoren.

6 Aanvullende afspraken

- 6.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden voor december 2023 afspraken gemaakt, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal.
- 6.2 Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Een belangrijke aandachtsgroep voor Regio Rivierenland zijn arbeidsmigranten, die vanwege het grote belang voor de regionale economie een extra huisvestingsopgave met zich meebrengt. Op regionaal niveau vindt afstemming hierover plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 7.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.
- 6.3 De provincie Gelderland zet in op het realiseren van minimaal 3.000 flexwoningen tot medio 2025, waarvan 500 tot 1.000 in 2023. Dit krijgt vorm door gemeenten te ondersteunen:
 - Begeleiding van individuele gemeenten bij de realisatie van flexwoonprojecten door het inschakelen van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) of door het provinciale versnellingsteam.
 - Via een collectieve benadering middels een praktijkleerkring, waarbij gemeenten in vijf bijeenkomsten toewerken naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

De provincie gaat in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen na 2025 vorm gaat krijgen. De komende jaren wil de regio Rivierenland 400 flexwoningen verdeeld over 15 locaties realiseren.

- 6.4 De provincie Gelderland zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten. In de periode van 2019 tot en oktober 2022 zijn via Steengoed Benutten ruim 1.600 woningen verder naar realisatie gebracht en de verwachting is in 2023 nog eens 1.500 woningen. In de loop van 2023 wordt besloten of dit programma na 2023 gecontinueerd kan worden en op welke andere wijzen de provincie zich inzet voor transformatie.

- 6.5 We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.
- 6.6 De provincie inventariseert op verzoek van de minister in 2023 in samenwerking met gemeenten het potentieel van te transformeren vakantieparken in Gelderland en meldt de resultaten daarvan aan de minister. De verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke transformatie van vakantieparken ligt bij de individuele gemeenten en parkeigenaren.
- 6.7 Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in regio Rivierenland is een belangrijke opgave. Door verschillende oorzaken is het lastig om voldoende ontwikkellocaties te vinden en op tijd de geplande woningen op te leveren. De veelkernigheid van de regio (circa 85 kernen verdeeld over 8 gemeenten) is hierbij een complicerende factor. De regio Rivierenland zet in op versnelling, samenwerking en bundeling van de sociale opgave in Rivierenland. Hiervoor wordt een versnellingstafel sociale huur Rivierenland ingesteld.

De versnellingstafel sociale huur Rivierenland gaat in ieder geval aan de slag met de volgende punten:

- Het instellen van een bestuurlijke kopgroep met gemeente- en corporatiesbestuurders, die toeziet op de uitvoering van de opgave op het gebied van sociale huur in de regio
 - Het aanstellen van een procesmanager die in opdracht van de kopgroep knelpunten en oplossingen nader in beeld brengt. De procesmanager kan worden gefaciliteerd vanuit de het Versnellingsteam Woningbouw van de provincie.
 - Een inventarisatie van kansrijke locaties voor versnelling, verdichting of nieuwe ontwikkelingen van sociale huurwoningen en het vastleggen hiervan in een actieplan. Gekeken wordt naar gemeentelijke locaties/vastgoed, posities en bezit van corporaties en grondposities van marktpartijen.
 - Inzet provinciale middelen, bijvoorbeeld vanuit de subsidie voor versnelling van circulaire/conceptwoningbouw.
 - Het betrekken en informeren van inwoners en huurdervertegenwoordigers ter vergroting van het draagvlak voor de sociale opgave in Rivierenland.
- 6.8 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. In Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief en de verstedelijkingsstrategie. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.

7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- De Colleges van B&W zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
 - Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
 - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
 - De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de

woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg

- 7.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er minimaal één keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, van de woonregio en van de provincie. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincie Gelderland.
- 7.6 De Regio Rivierenland heeft, in samenwerking met de provincie Gelderland en de woningcorporaties, een woonmonitor ontwikkeld. In deze monitor zijn alle gemeentelijke plannen en de realisatie opgenomen. Daarnaast bevat de monitor veel relevante informatie over de regionale woningmarkt, waarbij ook data vanuit de woningcorporaties over de sociale huurmarkt is verwerkt. De monitor wordt afgestemd op de monitors van provincie en het Rijk.
- 7.7 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een eerste herijking is gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.
- 7.8 Uiterlijk in 2025 organiseren partijen een tussenevaluatie van de regionale Woondeal Rivierenland. Wanneer uit de evaluatie blijkt dat gemeenten ruimte hebben om meer woningen, dan opgenomen in de Woondeal, te realiseren dan kan de Woondeal hierop tussentijds worden aangepast. Hierbij geldt dat dit alleen kan als er sprake is van minimaal 28% sociale huur en minimaal 2/3 betaalbare woningen in het toe te voegen programma. Aangepaste woningbouwprogramma's worden, afgestemd tussen de regiogemeenten, provincie en Rijk.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken

stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (*fact finding*). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de nationale taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafels. In regio Rivierenland vindt circa 2 per jaar regionaal overleg plaats met woningcorporaties en marktpartijen. Dit overleg wordt georganiseerd door regio Rivierenland.

Ondertekening

Ondertekend te Zutphen op 8 maart 2023.

De provincie Gelderland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.G.J. Kerris, gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 24 januari 2023.

5.1.2.e

5.1.2.e

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge

5.1.2.e

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Buren, wethouder, E.M. de Bas

5.1.2.e

n Wethouders van Culemborg, wethouder, M. Wichgers

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Maasdriel, wethouder, M.A. de Raaf

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Neder-Betuwe, wethouder, N. van Wolfswinkel

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Tiel, wethouder, R. Dijkstra

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van West Betuwe, wethouder, J. Hartman

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van West Maas en Waal, wethouder, J.E.M. Mol- van de Camp

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Zaltbommel, wethouder, G. van Leeuwen

5.1.2.e

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Netto plan-capaciteit</i>	Betaalbaarheid			<i>Betaalbaarheid totaal</i>	<i>Woningen door woningcorporatie</i>
			<i>Sociale huur³</i>	<i>Midden-huur⁴</i>	<i>Betaalbare koop⁵</i>		
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000 <i>100%</i>	104.600 <i>105%</i>	27.500 <i>28%</i>	10.300 <i>10%</i>	22.600 <i>23%</i>	60.400 <i>60%</i>	23.300 <i>23%</i>

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investerings in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financien beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reeel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coordineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

De afbeelding op deze pagina is afkomstig van de website van de Provincie Gelderland. De afbeelding is auteursrechtelijk beschermd door de Provincie Gelderland. Het is niet toegestaan de afbeelding te kopiëren, verspreiden of openbaar te maken. De afbeelding is tevens beschermd door de auteurswet van 1912. Het is niet toegestaan de afbeelding te kopiëren, verspreiden of openbaar te maken. De afbeelding is tevens beschermd door de auteurswet van 1912.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Gemeente Buren

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	90	0	90	70	70
2023	90	40	50	109	74
2024	110	0	110	285	90
2025	110	0	110	227	60
2026	180	0	180	132	27
2027	180	0	180	122	12
2028	180	0	180	137	7
2029	180	0	180	147	7
2030	180	0	180		0
Totaal	1.300	40	1.260	1.229	347
		26%	1,2%	93,9%	27%

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	27	27	0	0	27	54
2023	27	27	0	0	27	54
2024	32	32	0	0	27	59
2025	32	32	0	0	27	59
2026	54	54	0	0	54	108
2027	54	54	0	0	54	108
2028	54	54	0	0	54	108
2029	54	54	0	0	54	108
2030	54	54	0	0	54	108
Totaal	388	388	0	0	378	766
	100%	100%	0%	0%	97,4%	100%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 40 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Culemborg

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	250	0	250	70	320
2023	338	0	338	109	182
2024	200	22	178	285	148
2025	200	0	200	227	193
2026	200	0	200	132	177
2027	200	0	200	122	36
2028	200	0	200	137	11
2029	200	0	200	147	16
2030	200	0	200	100	0
Totaal	1.988	22	1.966	1.329	1.083

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	34	34	9	0	30	73
2023	102	102	10	0	95	207
2024	100	78	18	0	30	148
2025	100	100	10	0	20	130
2026	100	100	10	0	25	135
2027	50	50	20	0	85	155
2028	50	50	20	0	85	155
2029	50	50	20	0	85	155
2030	30	30	20	0	85	135
Totaal	616	594	137	0	540	1.293

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 22 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Maasdriel

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	129	0	129	129	129
2023	187	24	163	187	183
2024	240	12	228	240	81
2025	234	11	223	234	44
2026	199	0	199	199	43
2027	112	0	112	112	27
2028	164	34	130	164	41
2029	115	0	115	115	0
2030	74	0	74	74	0
Totaal	1.454	81	1.373	1.454	548

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	25	25	0	0	44	69
2023	29	29	27	0	52	108
2024	119	119	18	0	49	186
2025	70	70	9	5	71	150
2026	76	76	13	9	49	138
2027	30	30	8	8	36	74
2028	36	36	12	3	55	103
2029	58	58	4	0	31	93
2030	17	17	0	0	29	46
Totaal	460	460	91	25	416	967

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 81 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Neder-Betuwe

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	126	3	123	233	55
2023	173	14	159	92	57
2024	207	0	207	387	0
2025	175	0	175	250	250
2026	214	0	214	260	10
2027	150	0	150	0	0
2028	100	0	100	0	0
2029	130	0	130	71	0
2030	121	0	121	103	80
Totaal	1.396	17	1.379	1.396	452

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	23	23	15	0	29	67
2023	19	19	29	0	53	101
2024	66	63	9	0	60	135
2025	43	43	8	0	61	112
2026	60	60	5	0	75	140
2027	45	45	5	0	53	103
2028	30	30	5	0	35	70
2029	39	30	0	0	46	85
2030	22	22	0	0	42	64
Totaal	347	335	76	0	454	877

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 17 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Tiel

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	161	1	160	161	161
2023	72	0	72	72	62
2024	159	50	109	159	17
2025	313	17	296	313	95
2026	184	0	184	184	0
2027	191	0	191	191	0
2028	382	0	382	382	0
2029	421	60	361	421	0
2030	325	0	325	325	0
Totaal	2.208	128	2.080	2.208	335

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	41	0	35	76
2023	6	6	0	0	24	30
2024	128	128	16	0	0	144
2025	69	69	0	0	134	203
2026	32	32	0	0	128	160
2027	20	20	0	0	79	99
2028	90	90	0	0	127	217
2029	110	110	0	0	87	197
2030	70	70	0	0	73	143
Totaal	525	525	57	0	687	1.269

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 121 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente West Betuwe

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	220	5	215	341	220
2023	220	50	170	200	220
2024	220	25	195	280	90
2025	220	15	205	235	65
2026	220	50	170	310	0
2027	220	5	215	300	0
2028	220	5	215	325	0
2029	220	5	215	325	0
2030	220	5	215	290	0
Totaal	1.980	165	1.815	2.606	595
		8%	9%	14%	30%

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	17	17			0	17
2023	105	76	5		20	130
2024	118	118			91	209
2025	86	86	48		76	210
2026	105	105	9		80	194
2027	48	48	40		89	177
2028	50	50			52	102
2029	40	40			29	69
2030	47	47			80	127
Totaal	616	587	102	0	517	1.235
	1%	30%	5%	0%	7%	22%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 127 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente West Maas en Waal

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	145	0	145	172	172
2023	182	0	182	192	132
2024	153	0	153	163	88
2025	107	0	107	177	54
2026	93	0	93	49	15
2027	93	0	93	30	0
2028	98	0	98	30	0
2029	101	0	101	30	0
2030	98	0	98	24	0
Totaal	1.070	0	1.070	867	461
		0%	100%	81%	43%

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	22	22	8	0	61	91
2023	67	67	5	0	38	110
2024	50	50	7	0	32	89
2025	25	25	8	0	30	63
2026	30	30	8	0	25	63
2027	30	30	8	0	22	60
2028	36	36	8	0	23	67
2029	36	36	8	0	24	68
2030	36	36	8	0	24	68
Totaal	332	332	68	0	279	679
	21%	21%	1%	0%	20%	41%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 0 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Zaltbommel

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	143	4	139	143	146
2023	272	4	268	272	154
2024	310	3	307	310	75
2025	210	3	207	210	72
2026	158	3	155	158	75
2027	88	3	85	88	80
2028	168	3	165	118	65
2029	129	3	126	104	29
2030	66	3	63	66	10
Totaal	1.544	29	1.515	1.469	706

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	43	0	45	88
2023	158	158	44	0	23	225
2024	66	66	4	0	84	154
2025	30	30	0	0	76	106
2026	27	27	0	0	14	41
2027	10	10	0	0	24	34
2028	70	70	0	0	47	117
2029	35	10	0	0	44	79
2030	0	0	12	0	8	20
Totaal	396	371	103	0	365	864

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 0 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren				
<i>Naam project</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Start bouw</i>	<i>Bereikbaarheid</i>	<i>Onrendabele top</i>	<i>Capaciteit en kennis</i>	<i>Stikstofruimte</i>	<i>Andere knelpunten</i>
Stationsomgeving**	Culemborg	1 895	2025	√	√			√
Flexwoningen*	Regio	400	2023		√	√		√
De Plantage	West Betuwe	1.500	2015		√			√
Beesd	West Betuwe	200	2024		√	√	√	
Veilingterrein**	Tiel	500	2024		√			
Passewaaij	Tiel	1.200	2026				√	√
Lingehoven**	Tiel	200	2026		√		√	√

* *Het sleutelproject flexwoningen omvat de realisatie van in totaal 400 flexwoningen, verdeeld over 15 locaties in de regio Rivierenland*

** *WBI aanvraag gehonoreerd.*

Voor alle sleutelprojecten geldt dat de knelpunten nog nader kunnen worden uitgewerkt en waar nodig uiterlijk april 2023 worden aangevuld. Dit gebeurt in overleg met het Versnellingssteam Woningbouw van de provincie Gelderland.

Bij Stationsomgeving Culemborg

De knelpunten bij sleutelproject Stationsomgeving:

- Verwerven grondposities.
- Het is mogelijk dat vervuilde gronden gesaneerd moeten worden.
- De nabijheid van station, verkeer en industrie kan leiden tot extra maatregelen aan gebouwen of de inrichting van de openbare ruimte (denk aan geluid, fijnstof, externe veiligheid etc).
- Een nieuwe visie op mobiliteit kan leiden tot extra maatregelen om tot optimale oplossingen te komen.
- Het creëren van een nieuw wijk van deze omvang zorgt voor de toename van voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.
- Voldoende capaciteit nutsaansluitingen.

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Ondersteuning bij het maken van een goed sociaal ontwerp en het realiseren van benodigde voorzieningen.
- Ondersteuning bij stikstofvraagstuk.
- Prioriteit geven aan overleg met Lander over de stroomvoorziening van de Stationsomgeving.
- Financiële bijdrage voor tekorten die ontstaan door:
 - o uitkoop bedrijven
 - o mobiliteitsvraagstuk
 - o maatregelen m.b.t. geluid, fijnstof, externe veiligheid etc.
 - o realisatie van meer dan 500 sociale huurwoningen
 - o voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn

Bij sleutelproject Flexwoningen

De knelpunten bij het sleutelproject Flexwoningen zijn:

- Dringend tekort aan sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen en spoedzoekers.
- Verschillende gemeentelijke randvoorwaarden voor te realiseren flexwoningen.
- Onvoldoende inzicht in mogelijkheden voor realisatie flexwoningen op locaties particuliere ontwikkelaars en beleggers.
- Krappe markt voor flexwoningen, waardoor lange levertijden.

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Het versneld realiseren van flexwoningen (onder andere voor de huisvesting van aandachtsgroepen 'Een thuis voor iedereen') om te komen tot versnelling van de sociale opgave en onderzoek naar de mogelijkheden van gezamenlijke inkoop. Binnen de regio willen gemeenten ruim 400 flexwoningen realiseren, verdeeld over 15 locaties.
- Inzet provinciale middelen, bijvoorbeeld vanuit het Versnellingssteam Woningbouw.

Bij sleutelproject De Plantage

De knelpunten bij sleutelproject De Plantage:

- Te weinig betaalbare woningbouw (huur en koop) in het project/samenwerkingsovereenkomst opgenomen.
- Forse negatieve grondexploitatie (15 miljoen) als gevolg van de start van het project.
- Geen aanvraag Woningbouwimpuls mogelijk omdat West Betuwe meer dan 50.000 inwoners heeft en daardoor alleen plannen met 500 woningen of meer kan indienen (en dus niet de gewenste 300 woningen)
- Bereikbaarheid

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Gezamenlijk gesprek provincie en gemeente met de ontwikkelaars van De Plantage. Insteek: meer betaalbare woningen (huur en koop)
- Financiële bijdrage van € 1,8 miljoen vanuit de provincie voor in ieder geval het extra realiseren van 28 sociale huurwoningen door woonstichting Kleurrijk Wonen en/of de mogelijkheid om een WBI aanvraag in te kunnen dienen. Hier wordt nog aan gewerkt.
- Nieuwe ontsluiting Tiel biedt mogelijk een kans.

Bij sleutelproject Beesd

De knelpunten bij sleutelproject Beesd:

- Archeologie in Beesd noord; uit nader onderzoek is al gebleken dat er resten zijn gevonden uit de Bronstijd. Duidelijk is dat deze resten opgegraven moeten worden.
- Hoge grondwaterstand en klimaat adaptief bouwen.
- Spuitzone als gevolg van aanwezig boomgaard in Beesd noord
- Stikstof

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Externe ondersteuning (provincie en/of Rijk) voor juridische ondersteuning bij contractvorming Beesd noord en klimaatadaptief bouwen
- financiële bijdrage voor realisatie 70 sociale huurwoningen en 60 betaalbare koopwoningen

Bij sleutelproject Veilingterrein

De knelpunten bij Veilingterrein:

- Het veilingterrein kent een onrendabele top welke investering van gemeente, Rijk en Provincie behoeft.

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Inmiddels zijn investering door alle partijen gedekt, WBI en Maatwerk Steengoed en eigen investering van de gemeente Tiel. Conform planning zal het bestemmingsplan rond juni 2023 onherroepelijk worden.

Bij sleutelproject Passewaaij

De knelpunten bij Passewaaij:

- Voor de ontwikkeling is een overeenkomst/ uitwerking nodig met 13 grondbezitters
- Voor stikstof is een globale analyse gemaakt, welke nog nader moet worden uitgewerkt
- Inpassing rondweg/ 3^e ontsluiting

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Belangrijkste onderdeel voor de ontwikkeling zal zijn hoe met stikstof zal worden omgegaan. Dus daar zal mogelijk behoefte zijn aan verdere ondersteuning.
- De inpassing van de rondweg/ 3^e ontsluiting zou kunnen zorgen voor een bijdrage vanuit het project dan wel een onrendabele top. Uitwerkingen zijn op dit moment nog niet zo ver.

Bij sleutelproject Lingehoven

De knelpunten bij Lingehoven:

- Onrendabele top door verwachte uitkoop van bedrijf
- Stikstof is nog niet concreet onderzocht maar kan een probleem vormen
- Totale inpassing met het voldoen aan parkeernorm kan puzzel worden

Afspraken die gaan helpen bij de knelpunten:

- Voor dit project is ook WBI-subsidie ontvangen en bijdrage vanuit de BO-MIRT.
- Daarnaast zal ook mogelijk stikstof een issue kunnen worden. Dit is nog onvoldoende onderzocht op dit moment.

Bijlage 4: Ondersteuning via het Actieplan Wonen

Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Het Actieplan Wonen omvat op dit oment 14 acties die leiden tot versnelling van de woningbouw, tot meer betaalbare woningen en tot meer flexibele woonvormen. Meer informatie is te vinden op de website van het Actieplan Wonen. We lichten hier een aantal acties en instrumenten uit:

Versnellingsteam

Het versnellingsteam werkt integraal aan (woningbouw-)projecten en ondersteunt gemeenten op verschillende manieren. Van financiële regelingen tot directe inzet van capaciteit en expertise. Ook is er kennis en kunde én cofinanciering beschikbaar voor aanvragen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het versnellingsteam biedt vanaf 2023 bij grote projecten: expertise, procesmanagers, projectleiders en enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten. Contact via versnellingsteamwoningbouw@gelderland.nl.

Betaalbare woningen realiseren

We versnellen de bouw van sociale huurwoningen met de subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen. De subsidie is een tegemoetkoming in het publiek financieel tekort en bedraagt maximaal € 12.500 per woning en maximaal € 500.000 per project. Dit met een opslag van € 1.000 als er extra maatregelen worden genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze nieuwe regeling heeft een budget van 2,5 miljoen euro. De Gelderse regeling is interessant voor gemeenten met woningbouwprojecten tot circa 200 woningen.

Flexwonen

Voor flexwonen biedt de provincie begeleiding bij de realisatie van flexwoonlocaties. De provincie zet ook subsidieregelingen in om projectleiders bij gemeenten aan de slag te zetten. Hier zijn ook de landelijke Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH), de RVO en andere partijen aan verbonden. Ook start er begin 2023 een praktijkleerkring, waarbij in vijf bijeenkomsten wordt toegewerkt naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

Doorstroom sociale en middenhuur

We helpen gemeenten en woningcorporaties om 55-plussers uit grote sociale huurwoningen te laten doorstromen naar beter passende woningen. Zo komen er sociale huurwoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Hiervoor zetten we verhuiscoaches en een verhuisvergoeding in.

Middenhuur

De provincie stimuleert kennisoverdracht en samenwerking om meer middenhuur woningen te realiseren. Hiervoor is in samenwerking met Gelderse gemeenten een Gelders aanbod voor meer middenhuur opgesteld (biedboek).

Subsidieregelingen

Het Actieplan Wonen kent diverse subsidieregelingen:

- Versnellen woningbouw: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise (ook voor flexwonen)
- SteenGoed Benutten – Procesondersteuning transformatie leegstand naar wonen
- SteenGoed Benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren
- Collectieve Wooninitiatieven
- Natuurlijk Sneller Bouwen (bevorderen conceptbouw)
- Realiseren sociale huurwoningen
- Verhuisvergoeding huurwoning (doorstroomregeling)