

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. 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	10.469 125%	2.558 30%	472 6%	2.837 34%	5.867 70%	2.331 28%

- 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.

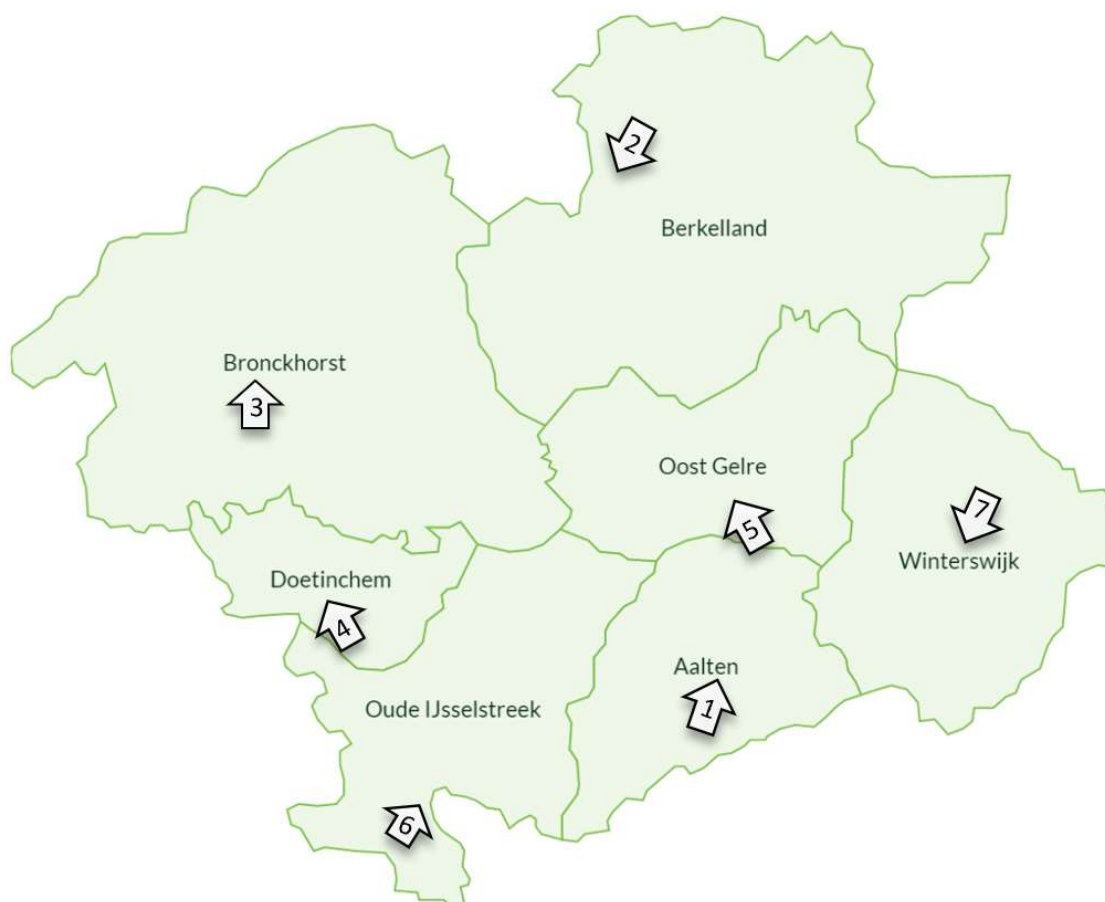
2. Sleutelprojecten

- 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 geschetst regionale situatie is in de regio Achterhoek gekozen voor een bundeling van de belangrijkste projecten. Deze bundeling vormt de kern van onze woningbouwopgave en behelst de plannen die doorslaggevend zijn voor de Achterhoek. Een bundeling van de belangrijkste locaties per gemeente zorgen voor de volgende sleutelprojecten:

Tabel 2: sleutelprojecten Regio Achterhoek

	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen</i>
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.

In 2023 zal locatie-specifiek bij de sleutelprojecten worden aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. 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 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 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 nieuwbouwopgave, 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 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 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 woningbouwopgave. 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 subsidiëring 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 voor 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 subsidiëring 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 reistijd verkorting 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 - Zevenaer
 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, Willinks 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 substantiële 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, studentenhuisvesting, 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.

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 [XXXX](#) op [XX 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. [XXXX](#),

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Aalten, [functie en naam](#)

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Berkelland, [functie en naam](#)

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Bronckhorst, [functie en naam](#)

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Doetinchem, [functie en naam](#)

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Ooste Gelre, [functie en naam](#)

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Oude IJsselstreek, [functie en naam](#)

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Winterswijk, [functie en naam](#)

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>bruto plan- capaciteit</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door woningcorporaties</i>
			<i>Sociale huur¹</i>	<i>Midden- huur²</i>	<i>Betaalbare koop³</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</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. Investeren 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.

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.

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

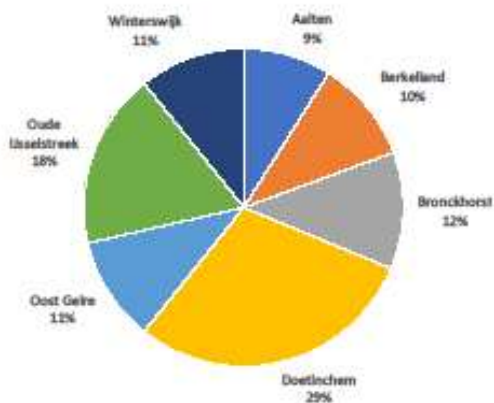
Alle gele tabelcellen invullen.

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
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%

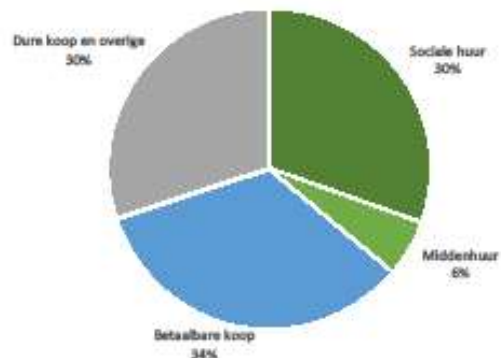
Aantal corporatiewoningen dat gesloopt wordt in de periode van 2022 tot en met 2030:

575

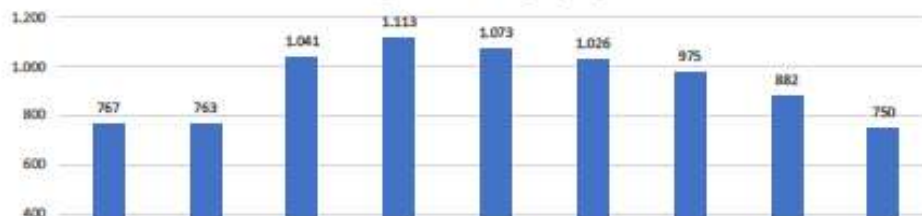
Woningbouw per gemeente



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

Alle gele tabelcellen invullen.

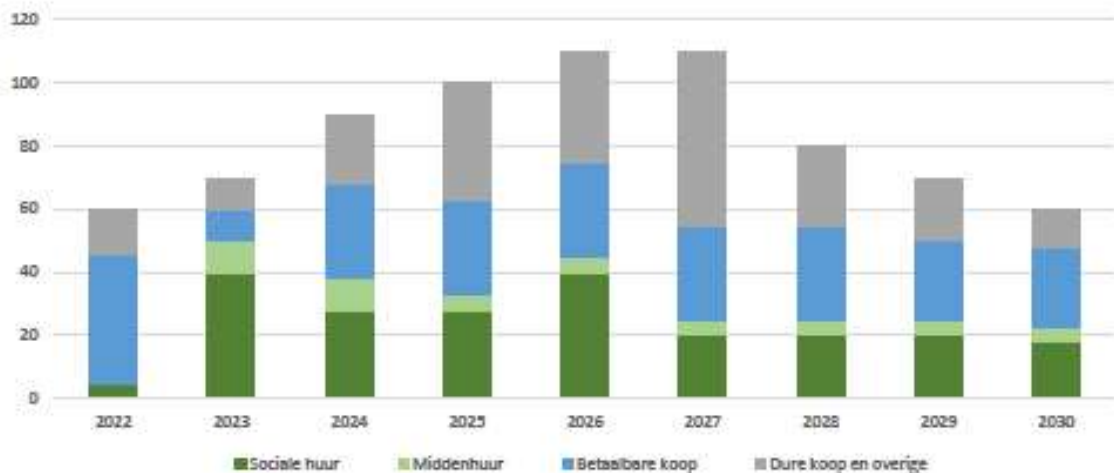
Te realiseren woningen

	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
	29%	17%	7%	2%	33%	69%

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 tabelcellen invullen.

Te realiseren woningen

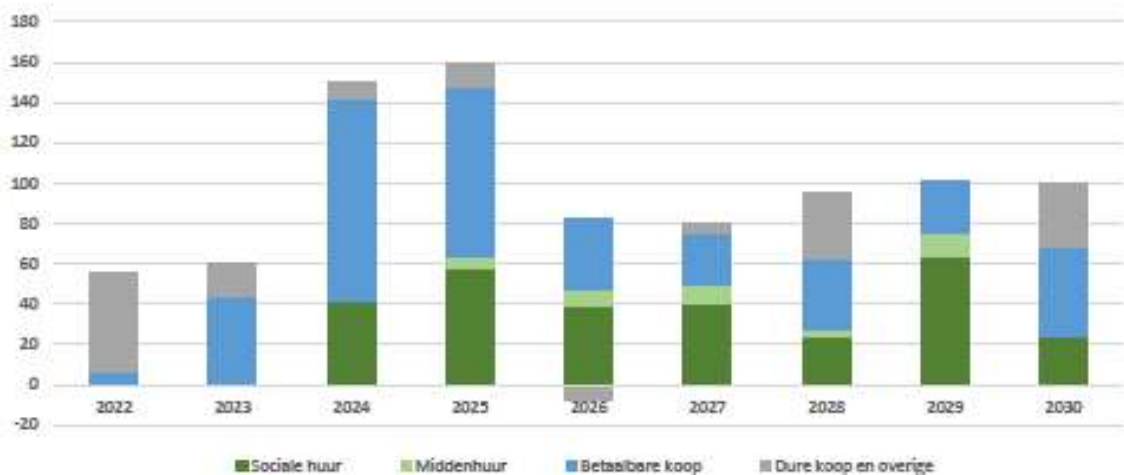
	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	55	0	55	55	55
2023	60	0	60	80	60
2024	150	1	149	205	76
2025	160	5	155	205	0
2026	75	1	74	135	0
2027	80	2	78	135	0
2028	95	0	95	135	0
2029	100	1	99	135	0
2030	100	0	100	135	0
Totaal	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 tabelcellen invullen.

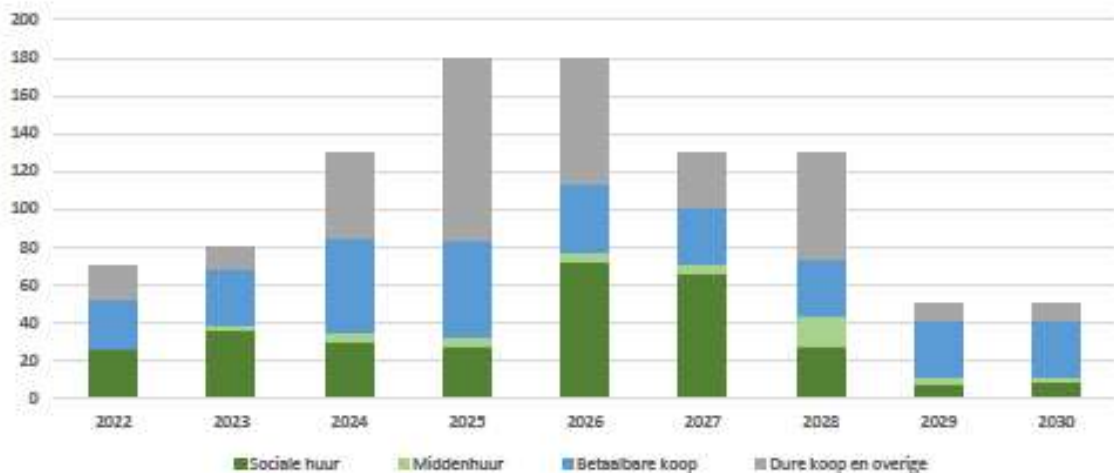
Te realiseren woningen

	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 gele tabelcellen invullen.

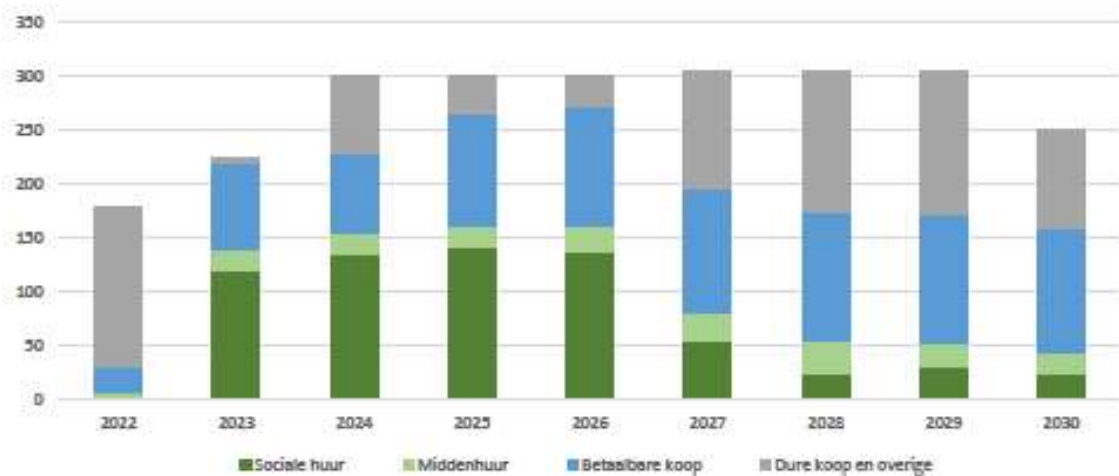
Te realiseren woningen

	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 gele tabelcellen invullen.

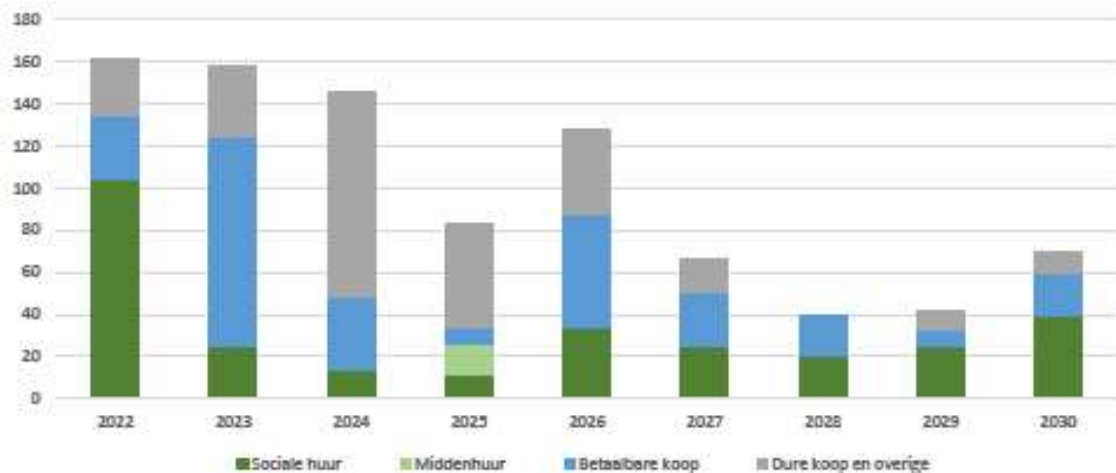
Te realiseren woningen

	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 gele tabelcellen invullen.

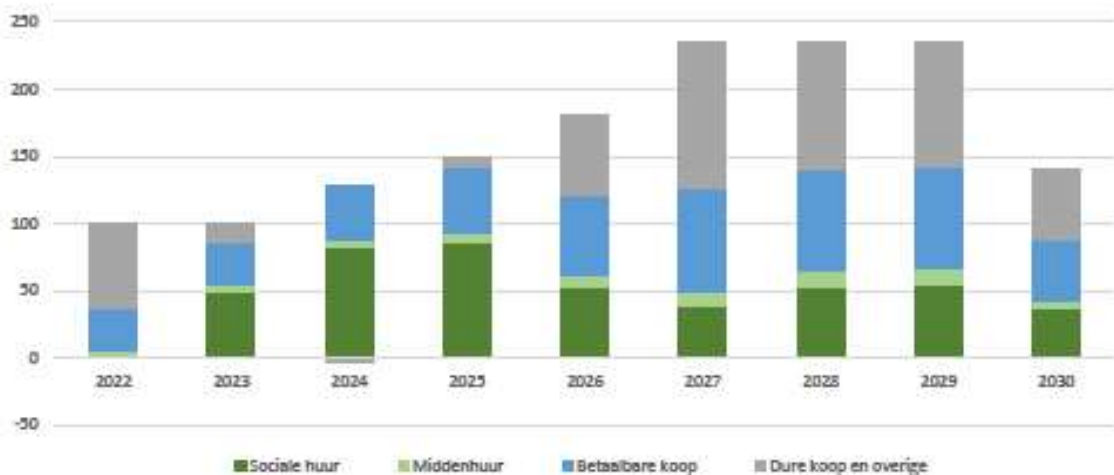
Te realiseren woningen

	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: 200



Woningbouw Winterswijk tot en met 2030

Gemeente: Winterswijk

Onderdeel van bijlage 2 bij de regionale woondeal.

Versie: 25 november 2022

Alle gele tabelcellen invullen.

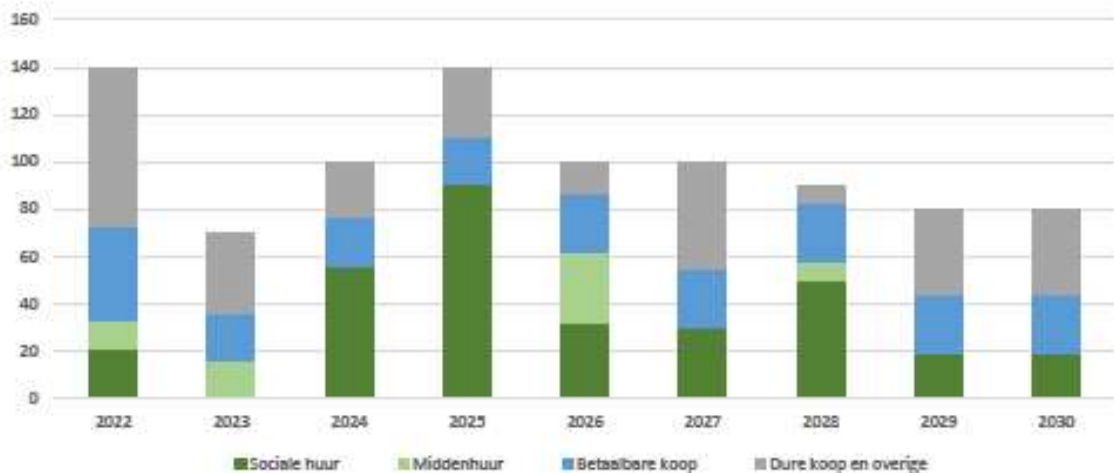
Te realiseren woningen

	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 substantiële 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	$5 \times$
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 vanwege 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 voor 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 business modellen 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: 50 x
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 in het eerste kwartaal, zullen hierin een essentiële rol spelen.

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

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)

Aanvullende afspraken

De minister voor VRO wil met partijen aanvullend afspraken maken over flexwoningen, transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon-zorgvisies. Hierover worden voor december 2023 aanvullende afspraken gemaakt, die een uitbreiding vormen van deze woondeal.

Woonzorgvisies

Alle gemeenten in een woondealregio stellen, in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' 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 studentenhuysvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies. De provincie 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.

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.

Flexibele woningen en transformatie

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 X flexwoningen te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van X woningen door transformatie te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in de tabel.

Jaartal	Aantal flexwoningen	Aantal woningen door transformatie
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		
2029		
2030		
Totaal		

Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

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 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is X nulredenwoningen en X geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van het X aantal woningen opgenomen in tabel 1. Een uitsplitsing van deze woningen per gemeente is opgenomen in bijlage X.

Aanvullend ligt er een landelijke opgave voor ca. 50.000 verpleegzorgplekken op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Het regionale aandeel in deze nationale opgave is X aantal verpleegzorgplekken. Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

Herstructurering

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

Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft X te herstructureren woningen tot 2030. Het gaat hierbij om X aantal sociale huurwoningen, x aantal particuliere huurwoningen en x aantal koopwoningen.

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 Woondeal tafel.

De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

Vakantieparken

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.

De provincie werkt, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, aan een inventarisatie van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. We vragen van provincies deze inventarisatie in Q4 2022 uit te voeren. Afhankelijk van deze uitkomsten maken we afspraken met provincies en regio's over vervolgstappen: dit kan een nadere inventarisatie betreffen, en/of het transformeren van parken die uit de provinciale inventarisatie naar voren zijn gekomen.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

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

De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.

We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is eind 2022 gereed is.

Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfasen te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

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 puzzel de komende maanden opgepakt. Het is in eerste aanleg aan de provincies om deze – soms lastige- puzzel te leggen. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn taakstellend in deze ruimtelijke puzzel.