

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2025-57)

Onderwerp: Sluiten Woondeal 1.1
Portefeuillehouder: wethouder Lambregts
Datum: 10 juni 2025

Kennis te nemen van

Het sluiten van de Woondeal 1.1 tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de Achterhoekse gemeenten.

Context

Op 8 maart 2023 ondertekenden de bestuurders van de Achterhoekse gemeenten, de minister van binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de gedeputeerde van de provincie Gelderland de Woondeal 1.0. In de Woondeal 1.0 is afgesproken dat wij als regio onder voorwaarden 8.400 woningen realiseren in de periode 2022 tot en met 2030.

Op 4 maart 2024 heeft de provincie ons meegedeeld dat het Rijk de periode van de Woondeal wilde verlengen t/m 2035 en daarbij heeft de provincie de vraag gesteld om extra woningen toe te voegen in onze regio Achterhoek. Als regio hebben wij positief gereageerd op deze wens van de provincie. We zijn bereid om een bijdrage te leveren aan het landelijke tekort aan woningen en hebben daarbij ook overwogen dat de toevoeging van extra woningen de regio in meerdere opzichten kan versterken. Na een zorgvuldige ambtelijke en bestuurlijke voorbereiding heeft de Thematafel Wonen en Vastgoed op 17 april 2025 ingestemd met de inhoud van de Woondeal 1.1.

Wij stemmen in met het afsluiten van de Woondeal 1.1 tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de Achterhoekse gemeenten. De Woondeal 1.1 loopt van 2025 tot en met 2034 en vervangt de op 8 maart 2023 ondertekende Woondeal. Na het afsluiten gelden de regels van de nieuwe woondeal.

Kernboodschap

Wij handhaven de eerder vastgestelde woningambitie van 5.440 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Op onze weg naar de Woondeal 1.1 hebben wij met de provincie hierover afspraken gemaakt tot en met 2035. Het ministerie heeft gaande de rit aangegeven deze periode te willen inkorten naar tot en met 2034. Daarmee zou een jaar van onze woningbouwambitie komen te vervallen. Wij hebben daarom besloten om de laatste tranche van 600 woningen in 2035 buiten deze Woondeal om te realiseren.

In het kader van de sociale huurwoningen nemen we een andere positie in die ook in de Woondeal wordt vastgelegd. We houden ons aan de afspraak in de Woondeal 1.0 om in de periode 2022 tot en met 2030 28% sociale huur te bouwen, maar over 2031 tot en met 2034 is dit 23%. De verlaging van het aantal sociale huurwoningen in de periode na 2030 is afgesproken om twee redenen. Ten eerste bestaat er in de regio twijfel of er wel behoefte is aan meer dan 23% sociale huurwoningen, omdat veel Achterhoekers in de regel liever een woning kopen dan huren. Om die reden is ook afgesproken om in ieder geval 10% goedkope koopwoningen te realiseren, waardoor er een alternatief is voor sociale huurwoningen.

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2025-57)

De Doetinchemse situatie lijkt door de meer stedelijke omgeving op dit punt wel af te wijken van de situatie in de rest van de regio. Er is echter voor gekozen om één gelijkloidend percentage voor de gehele regio af te spreken.

Ten tweede speelt de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties een rol. De woningbouwcorporatie komen aan de grenzen van hun investeringscapaciteit bij de uitvoering van de Woondeal 1.1, maar hebben ook de opdracht om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en de oude voorraad toekomstbestendig te maken (vernieuwbouwen). Ook beslissingen op rijksniveau hebben impact op de investeringscapaciteit, zoals de eerder voorgenomen huurbevriezing van sociale huurwoningen over de jaren 2025 en 2026. Ondanks het feit dat deze huurbevriezing inmiddels is ingetrokken, blijft de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties beperkt. De investeringscapaciteit van de woningbouwcorporaties wordt bepaald met de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Door het verlagen van het percentage sociale huurwoningen past de investeringscapaciteit bij de afspraken die in het kader van de Woondeal worden gemaakt met de provincie en het Rijk.

Overigens is ook afgesproken dat gebouwd zal worden naar behoefte. Mocht blijken dat in een gemeente of regionaal aan een bepaalde categorie woningen, bijvoorbeeld sociale huurwoningen, meer behoefte bestaat, dan zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt over de wijze waarop in die behoefte kan worden voorzien. Deze adaptiviteit is een belangrijk onderdeel van de Woondeal 1.1. Het biedt de mogelijkheid om (als voldoende financiële middelen aanwezig zijn) het percentage sociale huurwoningen te verhogen naar het gewenste niveau.

Zeker ook belangrijk is dat er randvoorwaarden in de Woondeal 1.1 zijn opgenomen, zoals prijsstijgingen en de beschikbaarheid van voldoende locaties, maar ook randvoorwaarden als voldoende stikstofruimte, beschikbaarheid van elektriciteit (netcongestie) en financiële middelen om te voorzien in onrendabele toppen. Ook voldoende ambtelijke capaciteit is als randvoorwaarde opgenomen.

Vervolg

Na instemming van de minister in het bestuurlijke gesprek van 16 juni 2025, kunnen we in de periode van 2025 tot en met 2034 15.110 woningen in de regio Achterhoek toevoegen.

Bijlage

1. Woondeal 1.1