

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 plan capaciteit	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
		97%	28%	5%	28%	61%	28%

- 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

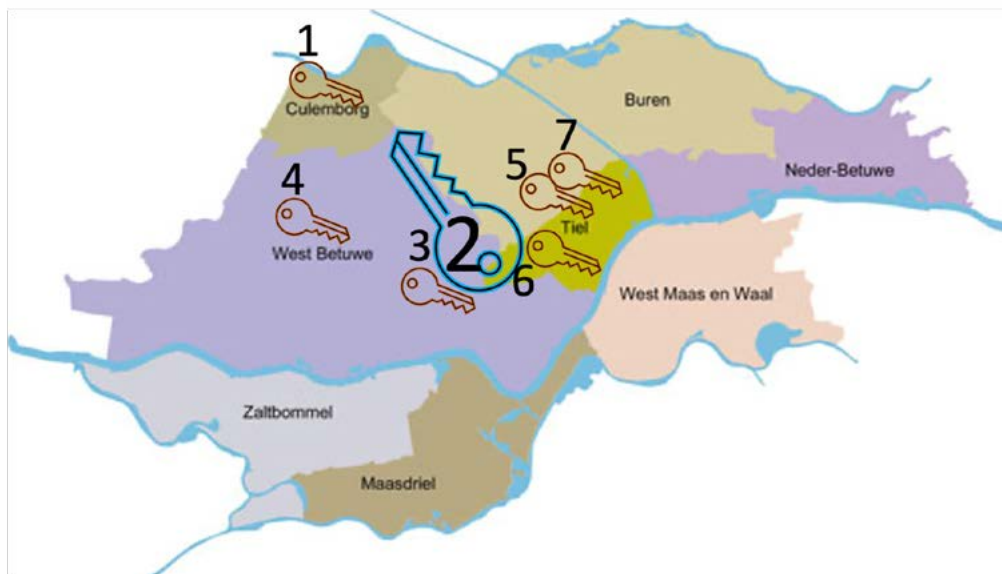
2.1 In Regio Rivierenland zijn 6 bouwlocaties en één regiobrede opgave* aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. De sleutelprojecten in Regio Rivierenland zijn:

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
Linghoven**	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 aawn 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. 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 aankoop prijs 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 nieuwbouwopgave, input 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.
- 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% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 575 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, 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.
 - 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 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 rivierengebied, 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 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 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.

- 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 regio 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 regio 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 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 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.

7.10 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

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge

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

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

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Bronckhorst, Wethouder Emmeke Gosselink

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Doetinchem, Wethouder Ingrid Lambregts

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

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

Namens het college van burgemeester en Wethouders 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				Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop	Betaalbaar- heid 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%

Sociale huur zijn huurwoningen tot de sociale huurgrens (in 2022 circa 763 euro per maand).

Middenhuur zijn huurwoningen van de sociale huurgrens (in 2022 circa 763 euro) tot maximaal 1.000 euro per maand.

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.

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 2: Woningbouwopgave per gemeente

Gemeente Buren

Te realiseren woningen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
2022	90	3	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	0
Totaal	1.300	40	1.260	1.229	347
		3%	97%	95%	27%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	30%	30%	0%	0%	29%	59%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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
		1%	99%	67%	54%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	31%	30%	7%	0%	27%	65%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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
		6%	94%	100%	38%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	32%	32%	6%	2%	29%	67%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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
		1%	99%	100%	32%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	25%	24%	5%	0%	33%	63%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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
		6%	94%	100%	15%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	24%	24%	3%	0%	31%	57%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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%	92%	132%	30%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	17	17	0	0	0	17
2023	105	76	5	0	20	130
2024	118	118	0	0	91	209
2025	86	86	48	0	76	210
2026	105	105	9	0	80	194
2027	48	48	40	0	89	177
2028	50	50	0	0	52	102
2029	40	40	0	0	29	69
2030	47	47	0	0	80	127
Totaal	616	587	102	0	517	1.235
	31%	30%	5%	0%	26%	62%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	31%	31%	6%	0%	26%	63%

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

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale bruto plancapaciteit</i>	<i>Harde bruto plancapaciteit</i>
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
		2%	98%	95%	46%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	<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	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
	26%	24%	7%	0%	24%	56%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 0 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Bijlage 3: Woningbouwstrategieën, 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>Orrendabele top</i>	<i>Capaciteit en kennis</i>	<i>Stikstofruimte</i>	<i>Andere knelpunten</i>
Stationsomgeving**	Culemborg	1.895	2025	ja	ja	nee	nee	ja
Flexwoningen*	Regio	400	2023	nee	ja	ja	nee	ja
De Plantage	West Betuwe	1.500	2015	nee	ja	nee	nee	ja
Beesd	West Betuwe	200	2024	nee	ja	ja	ja	nee
Veilingterrein**	Tiel	500	2024	nee	ja	nee	nee	nee
Passewaaij	Tiel	1.200	2026	nee	nee	nee	ja	ja
Lingehoven**	Tiel	200	2026	nee	ja	nee	ja	ja

Het sleutelproject flexwoningen omvat de realisatie van in totaal 400 flexwoningen, verdeeld over 15 locaties in de regio Rivierenland.

Bij de projecten Stationsomgeving, Veilingterrein en Lingehoven is een 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 Versnellingsteam 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 Liander over de stroomvoorziening van de Stationsomgeving.
- Financiële bijdrage voor tekorten die ontstaan door:
 - uitkoop bedrijven
 - mobiliteitsvraagstuk
 - maatregelen m.b.t. geluid, fijnstof, externe veiligheid etc.
 - realisatie van meer dan 500 sociale huurwoningen
 - 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 Versnellingsteam 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.
- puitzone 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/ 3e 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/ 3e 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)