

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there's a wide road with a few cars. To the left, a row of houses with dark roofs. In the center, a cluster of houses with solar panels on their roofs. A river flows through the middle of the image. To the right, a construction site with yellow cranes and a modern multi-story building under construction. In the background, more houses and a large green field.

Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Woondeal Rivierenland

Bijlage 1

Geactualiseerde afspraken over woningbouw-aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Deze bijlage vormt een uitbreiding en actualisatie van de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal van de woonregio Rivierenland die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De aantallen in deze bijlage zijn voortaan leidend.

Samenvatting van wat in de woondeal is opgenomen

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

In de brief van de provincie Gelderland aan de minister van VRO van 17 december 2024 is benoemd welke extra inspanning provincie en gemeenten willen doen om het woningtekort terug te dringen, inclusief een specificatie per regio. De afspraken in deze bijlage zijn gemaakt binnen dat kader.

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

Van 2025 tot en met 2034 wil de woonregio Rivierenland in totaal 17.943 woningen realiseren.

Te realiseren woningen bruto 2025 t/m 2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in regio Rivierenland 10.910 woningen te realiseren, waarvan minimaal 66% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. Per gemeente betekent dat het volgende:

	Aantal woningen bruto 2022-2024	Aantal woningen bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	290	1.040	312	0	366	678	312
Culemborg	788	1.800	540	120	600	1.260	450
Maasdriel	556	1.644	576	84	492	1.152	600
Neder-Betuwe	506	1.039	292	47	326	665	272
Tiel	392	1.225	350	115	325	790	366
West Betuwe	660	1.320	417	67	484	968	417
West Maas en Waal	480	1.023	240	61	276	577	215
Zaltbommel	725	1.819	550	96	417	1.063	510
Totaal	4.397	10.910	3.277	590	3.286	7.153	3.160
			30%	5%	30%	66%	29%

De specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten. Aan de gemeente Tiel is door de provincie ruimte gegeven om minder sociale huur te realiseren dan het uitgangspunt is, omdat de gemeente Tiel binnen haar grenzen al bijzonder veel sociale huur en veel betaalbare koopwoningen heeft.

Hoe is het met de woningbouw gegaan in de eerste jaren van de woondeal? Voor 2022 was het doel 1.246 woningen en er zijn er 1.221 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 1.534 woningen en er zijn er 1.290 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 2.789 woningen en er zijn er 2.511 gerealiseerd. Dat zijn 278 woningen minder dan afgesproken, mede veroorzaakt door beperkte invulling van de randvoorwaarden.

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

In de jaren 2022 t/m 2024 was het doel 4.397 woningen te realiseren, in de eerste twee jaar zijn er echter 278 woningen minder gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is nog niet bekend. In de jaren 2025 t/m 2030 gaan er volgens deze nieuwe afspraken 10.910 woningen gerealiseerd worden. Dat maakt dat de inzet voor de jaren 2022 t/m 2030 is om in totaal 15.029 woningen te realiseren ($4.397 - 278 + 10.910 = 15.029$). Dat zijn 2.089 woningen meer dan eerder afgesproken ($15.029 - 12.940 = 2.089$).

Te realiseren woningen bruto 2031 t/m 2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de regio Rivierenland 7.033 woningen te realiseren, waarvan minimaal 68% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

	Aantal woningen bruto 2031-2034	Betaalbaarheid 2031-2034			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
		Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	760	228	0	274	502	228
Culemborg	1.200	360	80	400	840	300
Maasdriel	709	248	34	213	495	267
Neder-Betuwe	520	180	64	100	344	170
Tiel	1.250	260	115	480	855	260
West Betuwe	1.400	420	0	492	912	420
West Maas en Waal	570	225	40	180	445	220
Zaltbommel	624	188	0	228	416	176
Totaal	7.033	2.109	333	2.367	4.809	2.041
		30%	5%	34%	68%	29%

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

Betaalbaarheid en indexatie

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

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 900,07 per maand (prijspeil 2025).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).¹
- Betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot € 405.000 (prijspeil 2025).

¹ Voor nieuwbouwwoningen met een start bouw voor 1 januari 2028, geldt dat de maximale grens gedurende 20 jaar met 10% mag worden verhoogd. In 2025 is de maximale huurprijs voor nieuwgebouwde middenhuurwoningen daardoor € 1.303,30.

Jaarlijks worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Dit gebeurt als volgt:

- De prijsgrens voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van Consumentenprijsindex (CPI) over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor middenhuur sluit aan op de maximale bedragen voor (nieuwbouw) middenhuur volgens de Wet betaalbare huur. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI, zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.

Het is aan gemeenten om, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten, met bouwers en ontwikkelaars vast te leggen op welke manier zij met deze prijs omgaan zo lang de maximale prijs maar niet overschreden wordt. Zo kan gekozen worden voor het prijspeil bij ondertekening van de overeenkomst of het prijspeil op het moment dat de woning in de verkoop gaat of voor een lagere maximale prijs.

Randvoorwaarden

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

- **Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties**

Toelichting van de regio:

De woningcorporaties in de regio Rivierenland hebben het nieuwe woningbouwprogramma 2025-2035 gezamenlijk beoordeeld op uitvoerbaarheid. De corporaties zijn positief over de focus op sociale huurwoningen in het programma en zetten zich graag in voor de realisatie hiervan. Tot 2030 zijn hiervoor ook voldoende investeringsmiddelen aanwezig binnen de regio. Voor de opgave na 2030 ligt dit anders. Door verschillende factoren is het nog niet zeker of er voldoende investeringsvermogen beschikbaar is in de regio voor het volledige woningbouwprogramma vanaf 2031. De corporaties zijn in gesprek over collegiale ondersteuning voor het realiseren van de opgave. Maar landelijk, en dus ook in onze regio, zal het investeringsvermogen van de woningcorporaties de komende periode worden herijkt. Wij vragen het rijk om te zorgen voor voldoende investeringsruimte bij de woningcorporaties om te kunnen voorzien in onze regionale ambitie om 30% van de nieuwbouwopgave in de sociale huur te realiseren.

- **Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit**

Toelichting van de regio:

In de regio zijn de afgelopen twee jaar al diverse nieuwbouwprojecten vertraagd of uitgesteld vanwege onvoldoende beschikbare netcapaciteit. Voldoende netcapaciteit is een zeer urgente randvoorwaarde voor het op tijd opleveren van reeds lopende nieuwbouwprojecten, maar ook voor het tijdig opstarten van nog geplande projecten. Ook de verduurzamingsopgave in de regio staat onder druk wanneer er onvoldoende zekerheid is over netaansluitingen. Ontwikkende partijen zoeken naar alternatieven, waarbij ook gasaansluitingen niet worden uitgesloten. Wat ons betreft een onwenselijke, maar ook een begrijpelijke beweging.

- **Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering**

Toelichting van de regio:

De ondersteuning die met de Woondeal beschikbaar is gekomen voor de ambtelijke capaciteitsproblemen bij gemeenten is flexibel en tijdelijk van aard. Hoewel dit zeker een positief effect heeft gehad, blijft er ook een grote behoefte aan structurele en kwalitatief hoogwaardige invulling van personele capaciteit bij gemeenten. We vragen om structurele middelen voor gemeenten om de ambtelijke capaciteit aan te laten sluiten op de omvang van de woningbouwopgave.

- **Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)**

Toelichting van de regio:

Het investeren in bereikbaarheid, ook van de kleine kernen, is een randvoorwaarde voor de realisatie van onze woningbouwambitie. Op veel plekken heeft de capaciteit van ons mobiliteitsnetwerk haar grenzen bereikt. Het toevoegen van woningen zonder ook investeren in bereikbaarheid zal leiden tot ongewenste effecten, ook voor bestaande woonwijken en -buurten. Het verbreden van de Rijnbrug tussen Kesteren en Rhenen blijft een cruciale stap in het bereikbaar maken van de geplande woningbouw in Rivierenland. Bovendien investeert de regio samen met provincie en Rijk de komende jaren in de bereikbaarheid van de regio volgens het Regionaal Mobiliteitsplan 'Doorstromend Rivierenland 2023-2026'.

- **Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken**

Bovenop de bovengenoemde randvoorwaarden spelen in de regio Rivierenland een tweetal extra randvoorwaarden als het gaat om woningbouw, namelijk:

- **Randvoorwaarde flexibele rekenmethodiek spuitzonering**

Toelichting van de regio:

Rivierenland kent een sterke focus op glas-/tuinbouw, met in het bijzonder de fruit- en (laan) boomteelt. Echter beperken zogenaamde spuitzoneringen de mogelijkheden voor woningbouw. De gemeenten in Rivierenland vragen het Rijk om een meer flexibele rekenmethodiek te hanteren en samen met kennisinstellingen en bedrijven innovaties rondom spuitzonering de ruimte te geven.

- **Randvoorwaarde oog voor problematiek kleine kernen**

Toelichting van de regio:

De regio Rivierenland heeft ruim 250.000 inwoners, verdeeld over 8 gemeenten met in totaal ongeveer 85 kernen. Kleinschaligheid kenmerkt de regio, maar levert ook uitdagingen op bij het versnellen van de woningbouw. We vragen om meer oog voor landelijke regio's met een kleinschalige structuur en regelingen die hier op passen.

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

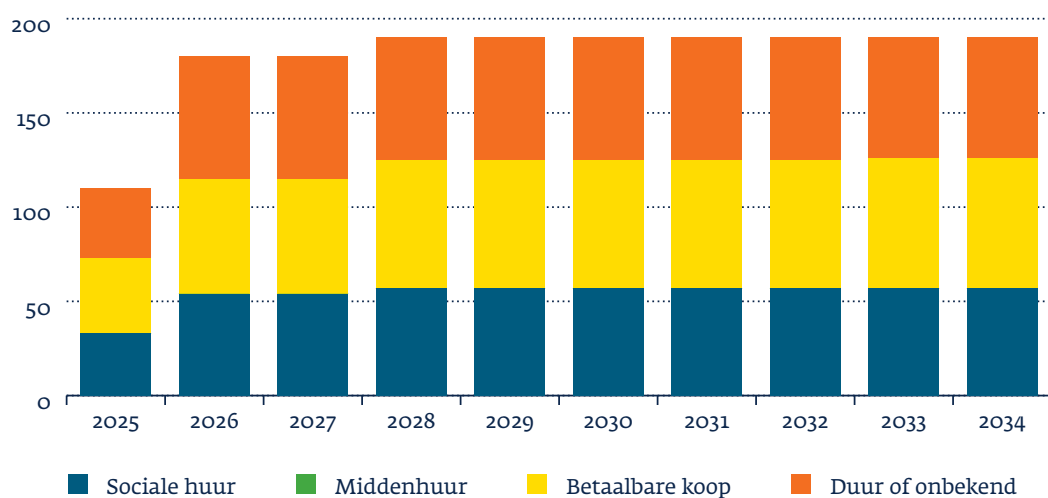
Vanwege het belang van deze randvoorwaarden werken de provincie en de woonregio eraan dat er uiterlijk voor 30 november 2025 per regio een bestuurlijk geaccordeerde rapportage is met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief voorbeeldprojecten met knelpunten. Het ambtelijk concept is uiterlijk op 1 juli 2025 gereed. Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.

Specificaties per gemeente

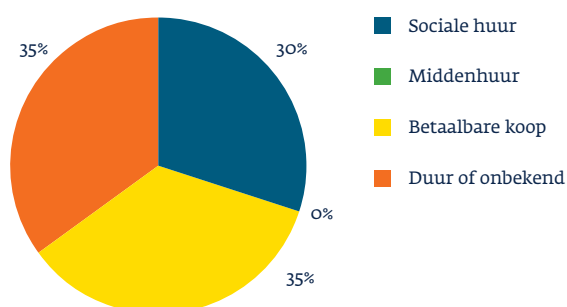
Gemeente Buren

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	110	33	0	40	73	33
2026	180	54	0	61	115	54
2027	180	54	0	61	115	54
2028	190	57	0	68	125	57
2029	190	57	0	68	125	57
2030	190	57	0	68	125	57
2031	190	57	0	68	125	57
2032	190	57	0	68	125	57
2033	190	57	0	69	126	57
2034	190	57	0	69	126	57
Totaal	1.800	540	0	640	1.180	540
		30%	0%	36%	66%	30%

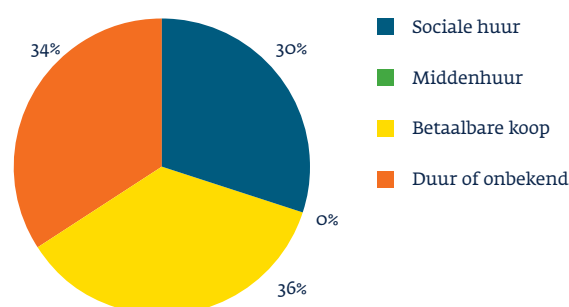
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



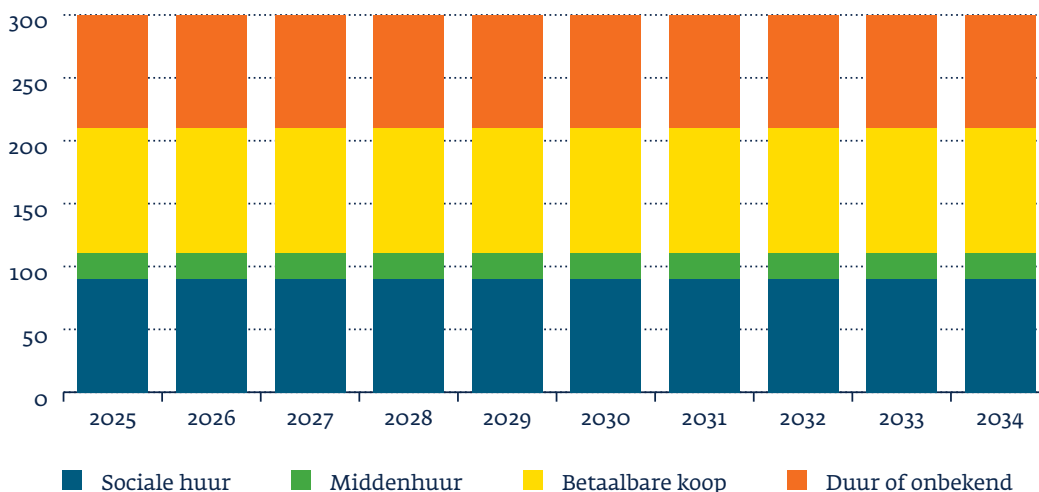
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



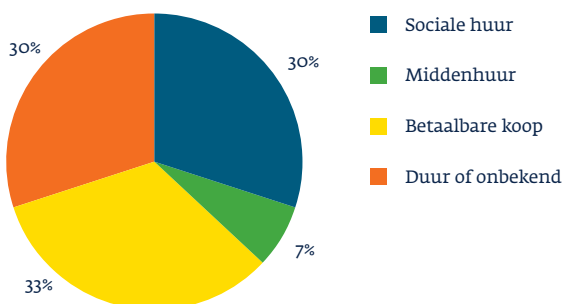
Gemeente Culemborg

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	300	90	20	100	210	75
2026	300	90	20	100	210	75
2027	300	90	20	100	210	75
2028	300	90	20	100	210	75
2029	300	90	20	100	210	75
2030	300	90	20	100	210	75
2031	300	90	20	100	210	75
2032	300	90	20	100	210	75
2033	300	90	20	100	210	75
2034	300	90	20	100	210	75
Totaal	3.000	900	200	1.000	2.100	750
		30%	7%	33%	70%	25%

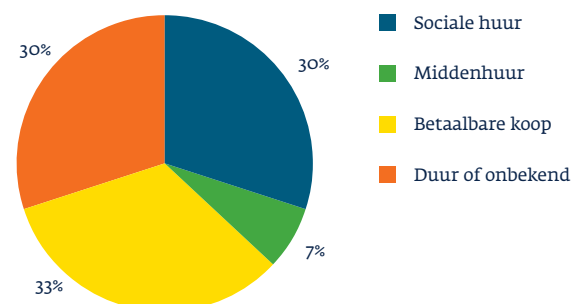
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



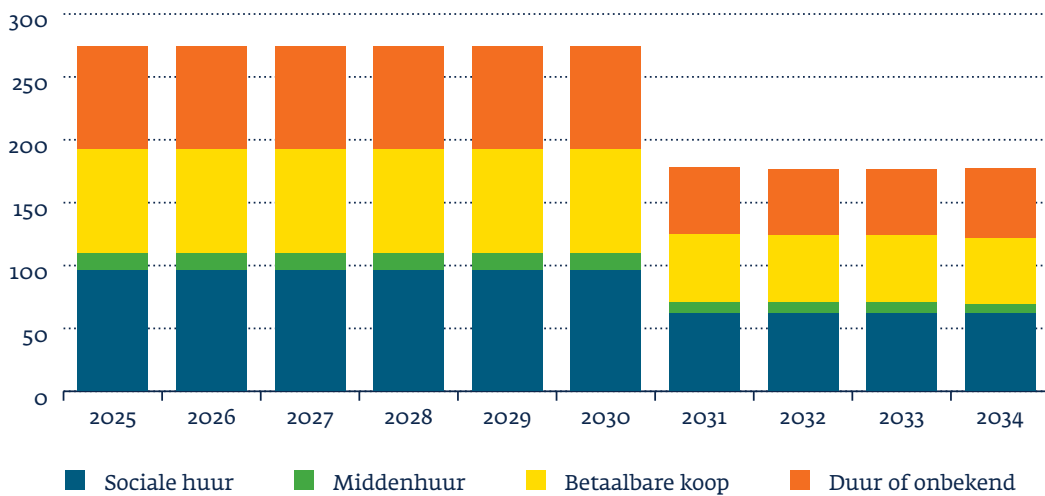
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



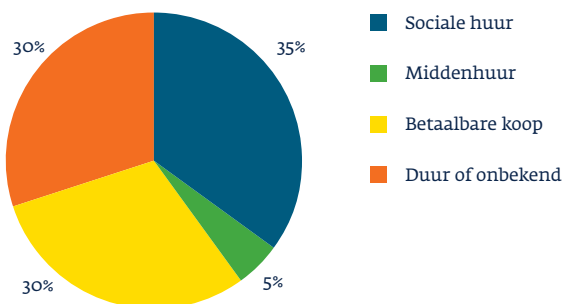
Gemeente Maasdriel

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	274	96	14	82	192	103
2026	274	96	14	82	192	103
2027	274	96	14	82	192	103
2028	274	96	14	82	192	103
2029	274	96	14	82	192	103
2030	274	96	14	82	192	103
2031	178	62	9	54	125	67
2032	177	62	9	53	124	67
2033	177	62	9	53	124	67
2034	177	62	7	53	122	66
Totaal	2.353	824	118	705	1.647	885
		35%	5%	30%	70%	38%

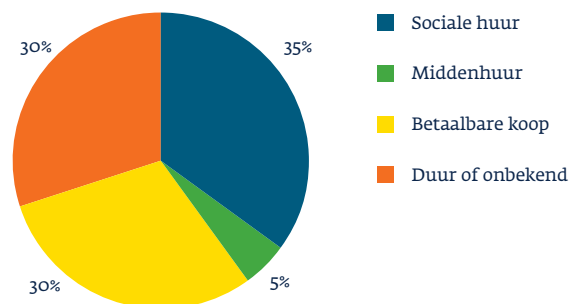
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



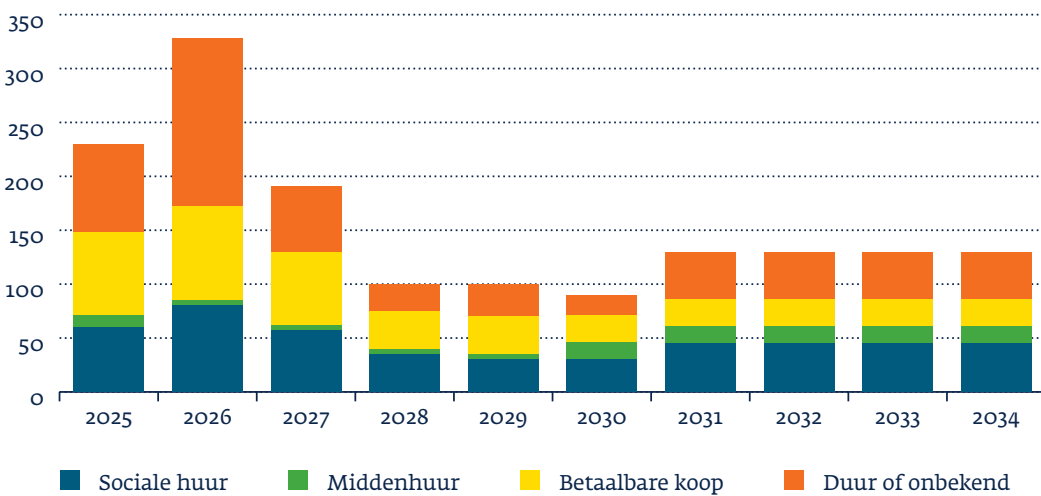
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



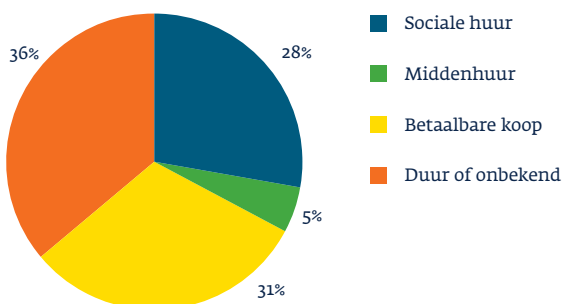
Gemeente Neder-Betuwe

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	230	60	11	77	148	60
2026	328	80	5	87	172	80
2027	191	57	5	67	129	57
2028	100	35	5	35	75	35
2029	100	30	5	35	70	30
2030	90	30	16	25	71	10
2031	130	45	16	25	86	35
2032	130	45	16	25	86	45
2033	130	45	16	25	86	45
2034	130	45	16	25	86	45
Totaal	1.559	472	111	426	1.009	442
		30%	7%	27%	65%	28%

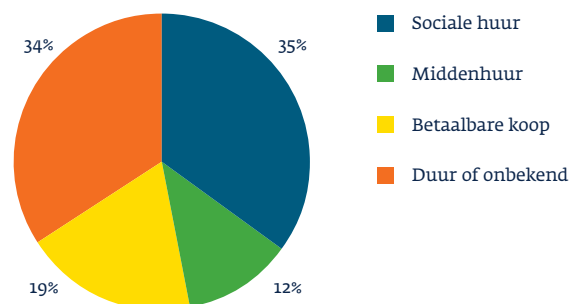
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



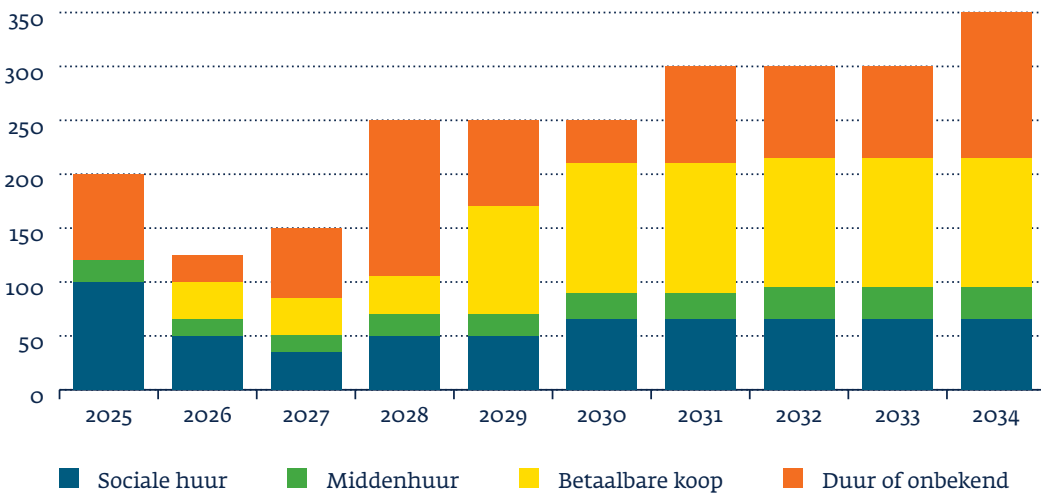
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



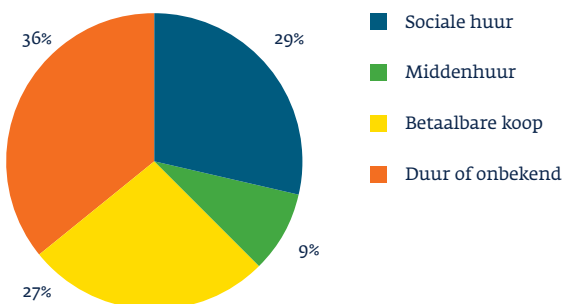
Gemeente Tiel

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	200	100	20	0	120	116
2026	125	50	15	35	100	50
2027	150	35	15	35	85	35
2028	250	50	20	35	105	50
2029	250	50	20	100	170	50
2030	250	65	25	120	210	65
2031	300	65	25	120	210	65
2032	300	65	30	120	215	65
2033	300	65	30	120	215	65
2034	350	65	30	120	215	65
Totaal	2,475	610	230	805	1,645	626
		25%	9%	33%	66%	25%

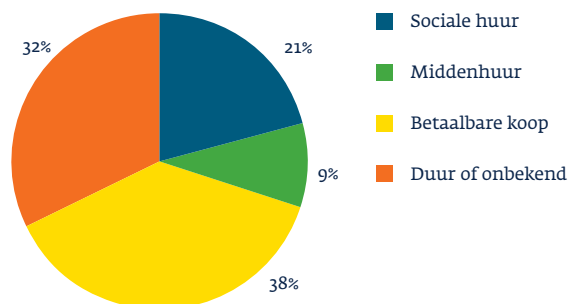
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



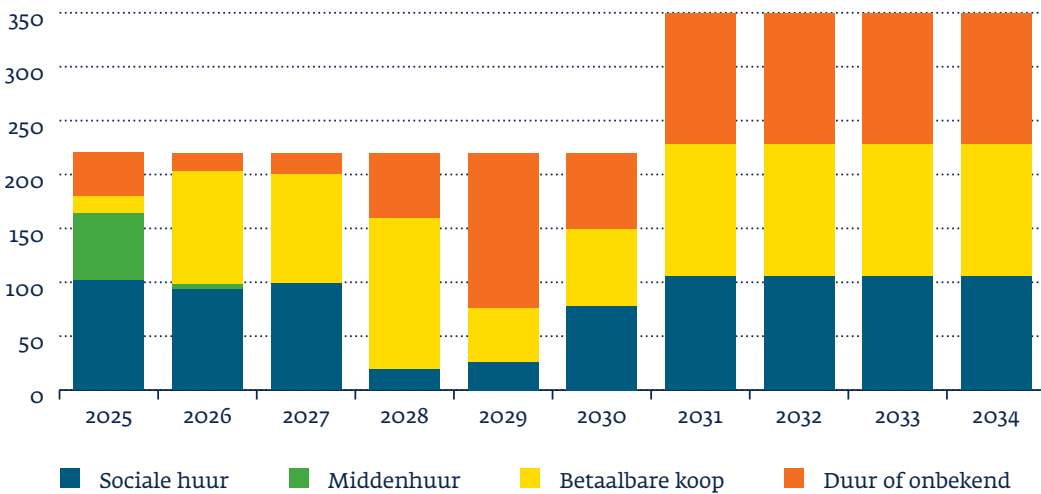
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



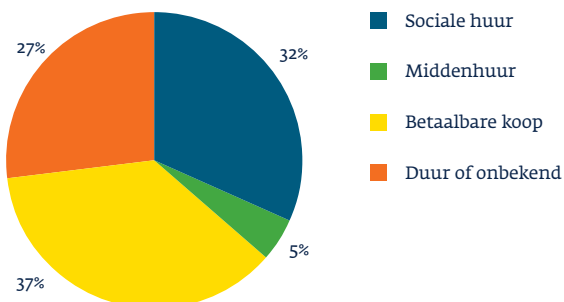
Gemeente West Betuwe

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	220	102	62	16	180	102
2026	220	93	5	105	203	93
2027	220	99	0	101	200	99
2028	220	19	0	141	160	19
2029	220	26	0	50	76	26
2030	220	78	0	71	149	78
2031	350	105	0	123	228	105
2032	350	105	0	123	228	105
2033	350	105	0	123	228	105
2034	350	105	0	123	228	105
Totaal	2.720	837	67	976	1.880	837
		31%	2%	36%	69%	31%

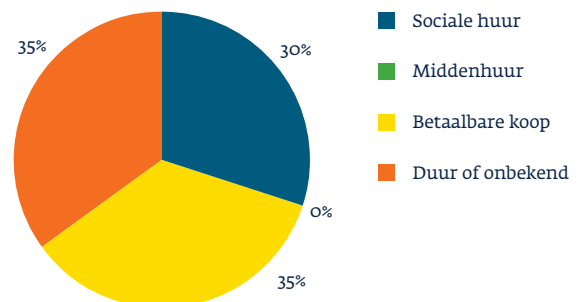
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



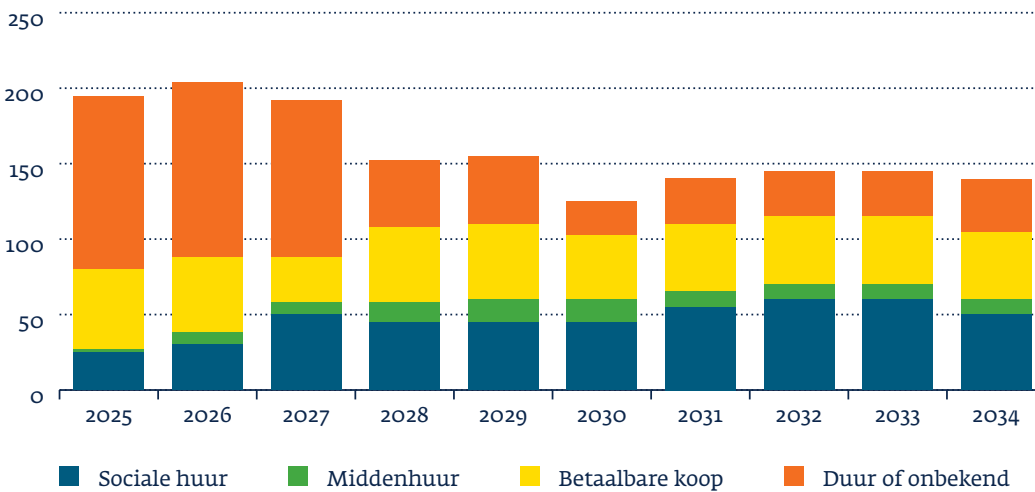
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



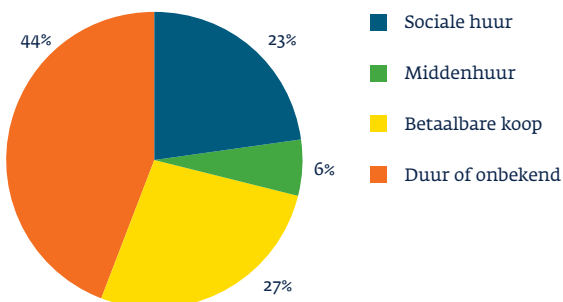
Gemeente West Maas en Waal

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	195	25	2	53	80	25
2026	204	30	8	50	88	30
2027	192	50	8	30	88	50
2028	152	45	13	50	108	30
2029	155	45	15	50	110	40
2030	125	45	15	43	103	40
2031	140	55	10	45	110	50
2032	145	60	10	45	115	60
2033	145	60	10	45	115	60
2034	140	50	10	45	105	50
Totaal	1.593	465	101	456	1.022	435
		29%	6%	29%	64%	27%

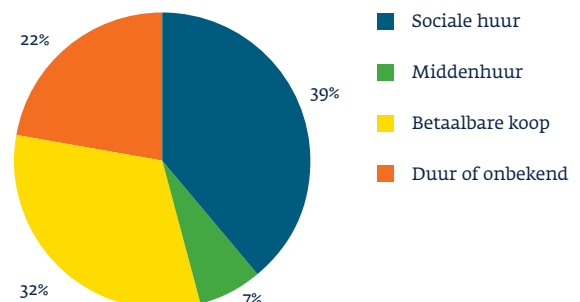
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



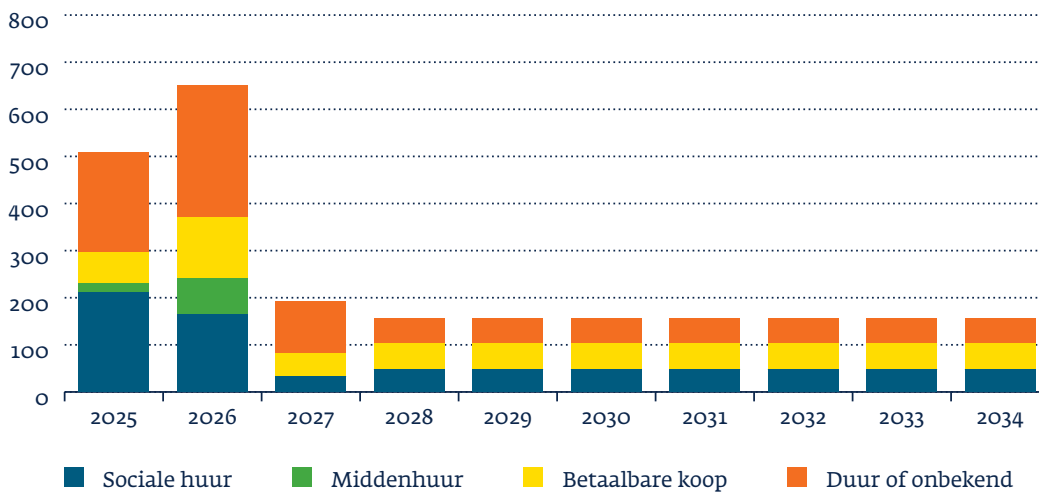
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



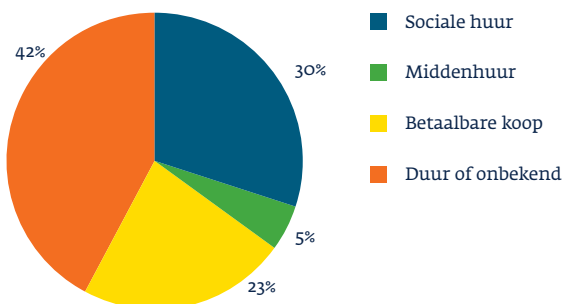
Gemeente Zaltbommel

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	508	212	18	67	297	142
2026	650	164	78	129	371	182
2027	193	33	0	50	83	54
2028	156	47	0	57	104	44
2029	156	47	0	57	104	44
2030	156	47	0	57	104	44
2031	156	47	0	57	104	44
2032	156	47	0	57	104	44
2033	156	47	0	57	104	44
2034	156	47	0	57	104	44
Totaal	2,443	738	96	645	1,479	686
		30%	4%	26%	61%	28%

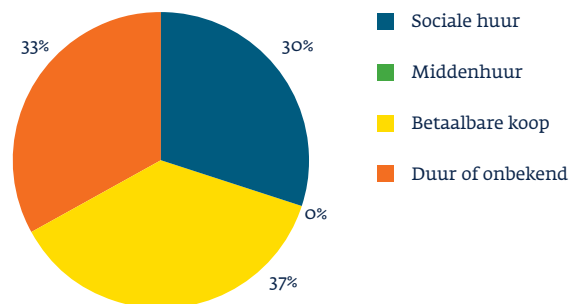
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



Betaalbare woningen 2031 t/m 2034





Woondeal Rivierenland is een samenwerkingsverband van de provincie Gelderland en de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdrie, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal, Zaltbommel