



# REGIONALE WOONDEAL 2022-2030

## Regio Stedendriehoek – Gelderland

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.

De corporaties van Gelderse gemeenten van de Regio Stedendriehoek ondersteunen deze regionale woondeal, de voorgestelde woningbouwafspraken en de bijbehorende randvoorwaarden om deze woningbouwafspraken te kunnen realiseren.

**REGIO**  
STEDENDRIEHOEK

# 1. WONINGBOUWOPGAVE: VAN NATIONALE NAAR LOKALE OPGAVE

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.

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 en de gemeenten in de provincie Gelderland staan in bijlage 1.

3. In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Stedendriehoek (exclusief gemeente Deventer) om de realisatie van in totaal 17.000 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan 70% betaalbaar en inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

4. Regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer. Gezamenlijk heeft de regio Stedendriehoek een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030.

5. De gemeente Apeldoorn neemt een groot aandeel van de woningbouw in de provincie Gelderland voor haar rekening. Over de uitvoering van deze opgave en bijdrage aan de provinciale opgave treden de provincie Gelderland en de gemeente Apeldoorn in overleg. In Regio Stedendriehoek realiseert de gemeente Apeldoorn met de bouw van 8.800 woningen 51% van de regionale woningbouwopgave. Daarvan behoren 6.700 woningen tot de betaalbare woningen.

6. De gemeenten van Regio Stedendriehoek hebben in 2020 met de provincie Gelderland in het kader van de regionale woonagenda afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwprogrammering en het aantal te realiseren woningen. De gemaakte afspraken in deze regionale woondeal sluiten hier op aan.

7. De gemeenten Brummen, Epe en Heerde nemen een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda.

8. De huidige aantallen in de tabel treden in de plaats van de in het addendum van de regionale woonagenda afgesproken woningbouw aantallen.<sup>6</sup>

9. De gemeenten van Regio Stedendriehoek spannen zich in voor het realiseren van de genoemde aantallen, waarbij het besef aanwezig is dat dit samenhangt met diverse marktfactoren en maatschappelijke ontwikkelingen, invulling van de gestelde randvoorwaarden en samenwerking met publieke en private partners.

|               | Te realiseren<br>woningen<br>bruto <sup>1</sup> | Te realiseren<br>woningen<br>netto <sup>2</sup> | Betaalbaarheid               |                              |                                 |                            | Woningen<br>door woning-<br>corporaties |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
|               |                                                 |                                                 | Sociale<br>huur <sup>3</sup> | Midden-<br>huur <sup>4</sup> | Betaalbare<br>koop <sup>5</sup> | Betaalbaar-<br>heid totaal |                                         |
| Apeldoorn     | 8.838                                           | 8.499                                           | 3.687                        | 1.247                        | 1.751                           | 6.685                      | 2.775                                   |
| Brummen       | 1.058                                           | 957                                             | 386                          | 14                           | 415                             | 815                        | 342                                     |
| Epe           | 1.843                                           | 1.789                                           | 625                          | 178                          | 544                             | 1.347                      | 639                                     |
| Heerde        | 1.010                                           | 844                                             | 404                          | 42                           | 351                             | 797                        | 404                                     |
| Lochem        | 1.219                                           | 1.165                                           | 306                          | 116                          | 351                             | 773                        | 260                                     |
| Voorst        | 921                                             | 908                                             | 270                          | 0                            | 289                             | 559                        | 270                                     |
| Zutphen       | 2.340                                           | 1.980                                           | 603                          | 228                          | 791                             | 1.622                      | 736                                     |
| <b>Totaal</b> | <b>17.229</b>                                   | <b>16.142</b>                                   | <b>6.281</b>                 | <b>1.825</b>                 | <b>4.492</b>                    | <b>12.598</b>              | <b>5.426</b>                            |
|               |                                                 | <b>94%</b>                                      | <b>36%</b>                   | <b>11%</b>                   | <b>26%</b>                      | <b>73%</b>                 | <b>31%</b>                              |

**Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave**

10. De gemeenten van de regio Stedendriehoek hebben periodiek overleg om de voortgang van de woningbouw te monitoren en aan te sturen en waar nodig elkaar te ondersteunen in het behalen van de woningbouwopgave in de sociale huur en het betaalbare segment.

11. In het provinciale en rijksbeleid worden de afspraken langjarig meegenomen en overleggen partijen over het benodigde financiële, ruimtelijke en juridische instrumentarium waarmee gemeenten en corporaties de gestelde doelen kunnen bereiken.

12. De prestatieafspraken hebben een wederzijds karakter. 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. Gemeenten spannen zich in om deze opgave op lokaal niveau te implementeren.

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.

13. De afspraken gelden tot en met 2030. De langere horizon van deze afspraken 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.

<sup>1</sup> De genoemde aantallen zijn een momentopname met de inzichten en omstandigheden van de tweede helft 2022.

<sup>2</sup> Inclusief sloop, onttrekking of administratieve correcties.

<sup>3</sup> Huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand, prijspeil 2022.

<sup>4</sup> Huurwoningen van de sociale huurgrens van nu circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand, prijspeil 2022.

<sup>5</sup> Koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro, prijspeil 2022.

<sup>6</sup> [https://www.cleantechregio.nl/images/Addendum\\_Woonagenda\\_Cleantech\\_Regio.pdf](https://www.cleantechregio.nl/images/Addendum_Woonagenda_Cleantech_Regio.pdf)

## 2. SLEUTELPROJECTEN

1. In Regio Stedendriehoek zijn 17 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. De sleutelprojecten in de regio Stedendriehoek zijn:

| Naam project                                                   | Gemeente  | Aantal woningen      | Start bouw |
|----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|------------|
| Spoorzone                                                      | Apeldoorn | 2.000                | 2022       |
| Zuidrand                                                       | Apeldoorn | 1.050                | 2026       |
| Kanaalzone                                                     | Apeldoorn | 1.750                | 2022       |
| Binnenstad                                                     | Apeldoorn | 1.000                | 2022       |
|                                                                |           |                      |            |
| Elzenbos fase II en III                                        | Brummen   | 345                  | 2023       |
| Burgersterrein, Eerbeek                                        | Brummen   | 105                  | 2025       |
| Uitleg locatie                                                 | Brummen   | 180                  | 2028       |
|                                                                |           |                      |            |
| Kern Epe ['t Slath, Zuukerenk]                                 | Epe       | 600                  | 2025       |
| Kern Vaassen [Kerkenland, Vaassen west]                        | Epe       | 225                  | 2025       |
|                                                                |           |                      |            |
| Uitbreidingslocaties kernen Wapenveld en Heerde                | Heerde    | 190                  | 2024       |
| Centrumontwikkeling en inbreiding Heerde, Veessen en Wapenveld | Heerde    | 165                  | 2025       |
|                                                                |           |                      |            |
| Plan nieuwe woningbouwlocaties 8 kernen Lochem                 | Lochem    | 760                  | 2023       |
|                                                                |           |                      |            |
| Spoorzones gemeente Voorst                                     | Voorst    | 400-600              | 2024       |
| Woningbouwlocaties kernen                                      | Voorst    | 500-600              | 2023       |
|                                                                |           |                      |            |
| Spoorzone & binnenstad Zutphen                                 | Zutphen   | 1000                 | 2024       |
| De Hoven – noord                                               | Zutphen   | 300                  | 2025       |
| Leesten – Schouwbroek                                          | Zutphen   | 250-300              | 2025       |
|                                                                |           |                      |            |
| <b>Totaal Sleutelprojecten</b>                                 |           | <b>10820 - 11170</b> |            |

*In bijlage 3 zijn de sleutelprojecten op een regionale kaart gevat.*

2. Naast genoemde sleutelprojecten zijn er verschillende kleinere ontwikkelingen bij de gemeenten die relevant zijn voor de regionale balans en toevoeging van woningbouw betreft die past bij de vraag binnen de regio. Deze kleinere ontwikkelingen hebben vaak een omvang van minder dan 100 woningen en mogelijk een onrendabele top. De huidige subsidiemogelijkheden, zoals de Woningbouwimpuls, zijn voornamelijk gericht op grotere plannen van minimaal 200 woningen. Om ook bij kleinere nieuwbouwprojecten de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid mogelijk te maken, zijn geschikte subsidie-instrumenten van provincie en/of Rijksoverheid volgens de regio noodzakelijk. Tegen deze achtergrond gaan Rijk, provincie en regio in gesprek om te verkennen wat de mogelijkheden hierin zijn.

3. Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 4 opgenomen. We blijven via lokaal en regionaal overleg met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

4. Voor 30 juni 2023 scherpen de gemeenten per sleutelproject de belangrijkste knelpunten verder aan en gaan met provincie en Rijk in overleg over de mogelijkheden voor ondersteuning en mogelijke aanpak van de knelpunten. Hierover maken we waar mogelijk nadere afspraken in de uitbreiding van de woondeal zoals benoemd in paragraaf 6.1.

## 3. PLANCAPACITEIT EN TIJDIGE VERGUNNINGVERLENING

1. De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is [minimaal 100%] voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitval van de woningbouwplannen.<sup>7</sup> 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.

2. De colleges van B&W spannen zich in op het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

3. Partijen zijn zich er van bewust dat deze inspanning de reguliere publieke verantwoordelijkheid, publieke belangenafweging en bestuurlijk-juridische kwaliteit van het vaststellen van bestemmingsplannen (omgevingsplannen) en vergunningverlening niet vervangt of verandert.

<sup>7</sup> Dit percentage kan lager zijn dan de nationaal gebruikelijke 130% omdat de gemeenten en de regio adaptief programmeren en plannen naar voren kunnen halen indien nodig. Daarnaast kiest de regio ervoor om plannen alleen op te nemen als er sprake is van hoge waarschijnlijkheid van uitvoeren en dus weinig planuitval.

## 4. BETAALBAARHEID EN BALANS

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

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand, prijspeil 2022
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand, prijspeil 2022
- Betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot 355.000 euro, prijspeil 2022

2. De gemeenten van de regio zetten zich, samen met provincie en ministerie, tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 12.400 woningen in het betaalbare segment, dat is 72% van de regionale woningbouwopgave.

3. 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 totale woningvoorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente, waarbij oog is voor specifieke situaties in gemeenten of in de regio. 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 totale woningvoorraad 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. Hierover vindt regionale afstemming plaats.

4. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden-huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De gemeenten van de regio spannen zich, samen met provincie en het ministerie, in voor de realisatie van 1800 midden-huurwoningen en 4400 betaalbare koopwoningen. Dit is 37% van de regionale opgave.

5. 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.

6. 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 midden-huurwoningen. De corporaties in de regio spannen zich in voor de realisatie van 5400 corporatiewoningen in Regio Stedendriehoek. Hiervan zijn 4800 woningen sociale huur en 600 woningen middenhuur. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

7. Gemeenten spannen zich, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen te realiseren.

## 5. RANDVOORWAARDEN, KRITISCHE SUCCESFACTOREN EN ONDERSTEUNING

1. 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, te weten investeren in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende en goede ambtelijke capaciteit en voldoende stikstofruimte. Het invulling geven aan en tegemoetkomen in deze randvoorwaarden geldt logischerwijs één op één voor Regio Stedendriehoek om de gestelde woningbouwopgave te realiseren.

2. Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouwpersoneel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.

3. De generieke ondersteuning voor Regio Stedendriehoek bestaat uit:

- a. 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.
- b. Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 5 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.

4. Regio Stedendriehoek heeft aangegeven specifieke ondersteuning nodig te hebben bij regiogebonden randvoorwaarden en kritische succesfactoren:

- a. In Regio Stedendriehoek vinden in stationsgebieden/spoorzones ontwikkelingen plaats met daarbij inbreidingsruimte voor woningbouw in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Voorst en Zutphen. De herontwikkeling van onder andere deze stationsgebieden gaan gepaard met investeringsopgaven in infrastructuur en mobiliteit. De betreffende gemeenten treden in overleg met provincie en Rijk over deze stationsgebieden en bijbehorende investeringsopgaven. Het belang van goed openbaar vervoer en goed functionerende stationsgebieden is randvoorwaardelijk voor woningbouw.
- b. Verschillende gemeenten nemen een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda. Over de uitvoering van deze extra inspanning en bijdrage aan de provinciale opgave treden de provincie Gelderland en deze gemeenten (Brummen, Epe en Heerde) in overleg over ondersteuning in het kader van de genoemde randvoorwaarden en kritische succesfactoren.
- c. Bij verschillende gemeenten in Regio Stedendriehoek is sprake van bedrijfsverplaatsingen omwille van gebiedsontwikkeling met het doel van woningbouw. Dit speelt in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Zutphen en mogelijk ook in Voorst. De gemeenten en de provincie Gelderland treden met elkaar in overleg over de aanpak van deze bedrijfsverplaatsingen.
- d. De woningbouwafspraken kunnen betekenen dat gemeenten een actievere grondpolitiek gaan voorstellen (strategisch dan wel situationeel) of actieve grondpolitiek gaan overwegen om voor te stellen aan de gemeenteraad. Met de gemeenten die een actievere grondpolitiek gaan voorstellen of een actieve grondpolitiek gaan overwegen treedt de provincie Gelderland in overleg om de uitwerking van dit beleid te ondersteunen en waar nodig de kennis hiervan te vergroten.

e. Indien gemeenten een actieve of actievere grondpolitiek gaan voeren om de woningbouwopgave te realiseren, kan dit voor een langere termijn een groter financieel risico betekenen. Gemeenten en provincie treden in overleg of en hoe eventuele risico's die zich voordoen op een goede wijze kunnen worden geborgd met flankerende maatregelen.

f. De gemeenten in Regio Stedendriehoek hebben naast de genoemde Sleutelprojecten ook kleinere ontwikkelingen binnen de bebouwde omgeving en bij de kernen of dorpen. De omvang van het woningbouwprogramma is vaak kleiner dan 100 woningen met een aandeel sociaal of betaalbaar in het programma en een aantoonbaar tekort op de ontwikkeling. De verschillende kleinere ontwikkelingen zijn relevant voor de regionale balans en betreft toevoeging van woningbouw die past bij de vraag in de regio. Gemeenten en provincie treden in overleg over de oplossingen indien zich een tekort voordoet bij dergelijke ontwikkelingen. Gemeenten en corporaties zijn hierbij verantwoordelijk om inzichtelijk, transparant en toetsbaar de financiële doorrekening te verstrekken.

g. De provincie Gelderland treedt met Regio Stedendriehoek en de gemeente Zutphen in overleg over de lange termijn vervangingsopgave aan de oude IJsselbrug. Dit in relatie tot de woningbouw De Hoven, de benodigde goede verbinding voor langzaam verkeer en de goede doorstroming van autoverkeer tussen de westoever en de oostoever van de IJssel in de omgeving Zutphen.

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

## 6. AANVULLENDE AFSPRAKEN

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.

2. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80-plussers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is geschetst dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgave wordt in 2023 regionaal en lokaal verder uitgewerkt in het tweede deel van de woondeal.

3. 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.

4. 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:

a. 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.

b. 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 gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe en Zutphen zijn momenteel in overleg met de provincie Gelderland en het rijk over de realisatie van flexwonen.

5. 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 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. 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, wat invloed kan hebben op de woningbouwafspraken. 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.

7. 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.

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 dit kader verricht ook Regio Stedendriehoek haar 'ruimtelijke puzzel' en formuleert haar regioverhaal dat input vormt voor het regio-arrangement van de provincie Gelderland. In Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief, de verstedelijkingsstrategie en het Gelders Programma Landelijk Gebied. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijk regioverhaal. 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. Dit kan leiden tot een stapeling van opgaven en tegengestelde belangen.

## 7. SAMENWERKING EN STURING: GOVERNANCE

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 deze afspraken over de woningbouwopgave – ook uitvoeringsafspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we uitvoeringsafspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stukt.

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 en de gemeenteraden 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, waar het waterschap en de betreffende gemeenten samen in optrekken.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de [ruimtelijke] doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van [financiële] middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

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

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

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.

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. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke

afspraken stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

8. 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.

9. In Regio Stedendriehoek vindt circa drie per jaar regionaal overleg plaats met woningcorporaties en hebben lokale overheden, corporaties, en de bij de woningbouw betrokken bedrijven meerdere keren per jaar overleg (regionale versnellingstafel). Dit overleg wordt in gezamenlijkheid met genoemde partijen georganiseerd in Regio Stedendriehoek en heeft onder meer als doel de voortgang en versnelling van woningbouw, eventuele knelpunten en mogelijke oplossingen te bespreken. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel.

10. De wethouders wonen van Regio Stedendriehoek intensiveren het overleg met de bestuurders van de corporaties op regioniveau om de voortgang van de sociale woningbouw te monitoren. Regio Stedendriehoek faciliteert dit overleg. Het regionale overleg met corporaties is ter aanvulling op het reguliere overleg dat de individuele gemeenten hebben met de corporaties en huurdersorganisaties en de prestatieafspraken die gemeenten op lokaal niveau maken met de corporaties (waaronder middenhuur). Gemeenten en corporaties treden met elkaar in overleg over de locaties waar en wijze hoe de opgave te realiseren.

## 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. XXXX,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, minister H.M. de Jonge

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn, wethouder P.C.J. Messerschmidt,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brummen, wethouder G.I. Timmer,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Epe, wethouder M. Kerkmans,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde, wethouder S.J.L. Nienhuis,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem, wethouder M.J. Eggink-Meuleman,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst, wethouder B. Visser,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen, wethouder J. Bloem,



## 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<br>woningen<br>bruto | Netto<br>plan-<br>capaciteit  | Betaalbaarheid               |                              |                                 |                             | Woningen door<br>woningcorporaties |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
|               |                                    |                               | Sociale<br>huur <sup>1</sup> | Midden-<br>huur <sup>2</sup> | Betaalbare<br>koop <sup>3</sup> | Betaalbaarheid<br>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                              |
| <b>Totaal</b> | <b>100.000</b><br><i>100%</i>      | <b>104.600</b><br><i>105%</i> | <b>27.500</b><br><i>28%</i>  | <b>10.300</b><br><i>10%</i>  | <b>22.600</b><br><i>23%</i>     | <b>60.400</b><br><i>60%</i> | <b>23.300</b><br><i>23%</i>        |

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

**A. Investerings in bereikbaarheid**

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

**B. Financiering van onrendabele toppen**

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

**C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit**

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel 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,

<sup>1</sup> Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand, prijspeil 2022.

<sup>2</sup> Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand, prijspeil 2022.

<sup>3</sup> Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, te weten 355.000 euro, prijspeil 2022. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

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 Apeldoorn

#### Te realiseren woningen

|               | Te realiseren woningen bruto | Sloop      | Te realiseren woningen netto | Totale bruto plancapaciteit | Harde bruto plancapaciteit |
|---------------|------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2022          | 889                          | 163        | 726                          | 889                         | 889                        |
| 2023          | 1.542                        | 22         | 1.520                        | 1.542                       | 686                        |
| 2024          | 617                          | 52         | 565                          | 617                         | 135                        |
| 2025          | 1.171                        | 48         | 1.123                        | 1.171                       | 378                        |
| 2026          | 1.131                        | 0          | 1.131                        | 1.131                       | 30                         |
| 2027          | 900                          | 54         | 846                          | 900                         | 0                          |
| 2028          | 764                          | 0          | 764                          | 764                         | 0                          |
| 2029          | 986                          | 0          | 986                          | 986                         | 0                          |
| 2030          | 838                          | 0          | 838                          | 838                         | 0                          |
| <b>Totaal</b> | <b>8.838</b>                 | <b>339</b> | <b>8.499</b>                 | <b>8.838</b>                | <b>2.118</b>               |
|               |                              | 4%         | 96%                          | 100%                        | 24%                        |

#### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale huur totaal | Sociale huur corporaties | Middenhuur totaal | Middenhuur corporaties | Betaalbare koop | Betaalbaar totaal |
|---------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| 2022          | 434                 | 157                      | 93                | 25                     | 117             | 644               |
| 2023          | 706                 | 350                      | 195               | 25                     | 176             | 1.077             |
| 2024          | 226                 | 485                      | 79                | 25                     | 135             | 440               |
| 2025          | 456                 | 146                      | 116               | 25                     | 358             | 930               |
| 2026          | 405                 | 255                      | 359               | 25                     | 116             | 880               |
| 2027          | 413                 | 227                      | 97                | 25                     | 182             | 692               |
| 2028          | 269                 | 305                      | 147               | 25                     | 163             | 579               |
| 2029          | 414                 | 300                      | 97                | 25                     | 251             | 762               |
| 2030          | 364                 | 325                      | 64                | 25                     | 253             | 681               |
| <b>Totaal</b> | <b>3.687</b>        | <b>2.550</b>             | <b>1.247</b>      | <b>225</b>             | <b>1.751</b>    | <b>6.685</b>      |
|               | 42%                 | 29%                      | 14%               | 0%                     | 20%             | 76%               |

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 400 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

## Gemeente Brummen

### Te realiseren woningen

|               | Te realisere<br>n<br>woningen<br>bruto | Sloop      | Te realiseren<br>woningen<br>netto | Totale bruto<br>plancapaciteit | Harde bruto<br>plancapaciteit |
|---------------|----------------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 2022          | 144                                    | 0          | 144                                | 220                            | 180                           |
| 2023          | 184                                    | 0          | 184                                | 200                            | 184                           |
| 2024          | 190                                    | 15         | 175                                | 200                            | 175                           |
| 2025          | 88                                     | 0          | 88                                 | 95                             | 88                            |
| 2026          | 107                                    | 0          | 107                                | 220                            | 220                           |
| 2027          | 60                                     | 65         | -5                                 | 100                            | 100                           |
| 2028          | 115                                    | 21         | 94                                 | 100                            | 100                           |
| 2029          | 110                                    | 0          | 110                                | 180                            | 160                           |
| 2030          | 60                                     | 0          | 60                                 | 150                            | 150                           |
| <b>Totaal</b> | <b>1.058</b>                           | <b>101</b> | <b>957</b>                         | <b>1.465</b>                   | <b>1.357</b>                  |
|               |                                        | 10%        | 90%                                | 138%                           | 128%                          |

### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale<br>huur<br>totaal | Sociale<br>huur<br>corporatie<br>s | Middenhuur<br>totaal | Middenhuur<br>corporaties | Betaalbare<br>koop | Betaalbaar<br>totaal |
|---------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| 2022          | 5                         | 5                                  | 4                    | 0                         | 88                 | 97                   |
| 2023          | 42                        | 18                                 | 8                    | 0                         | 53                 | 103                  |
| 2024          | 30                        | 30                                 | 2                    | 0                         | 85                 | 117                  |
| 2025          | 33                        | 33                                 | 0                    | 0                         | 40                 | 73                   |
| 2026          | 37                        | 37                                 | 0                    | 0                         | 45                 | 82                   |
| 2027          | 38                        | 18                                 | 0                    | 0                         | 21                 | 59                   |
| 2028          | 69                        | 69                                 | 0                    | 0                         | 41                 | 110                  |
| 2029          | 97                        | 97                                 | 0                    | 0                         | 42                 | 139                  |
| 2030          | 35                        | 35                                 | 0                    | 0                         | 0                  | 35                   |
| <b>Totaal</b> | <b>386</b>                | <b>342</b>                         | <b>14</b>            | <b>0</b>                  | <b>415</b>         | <b>815</b>           |
|               | 36%                       | 32%                                | 1%                   | 0%                        | 39%                | 77%                  |

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 101 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

## Gemeente Epe

### Te realiseren woningen

|               | Te realiseren woningen bruto | Sloop     | Te realiseren woningen netto | Totale bruto plancapaciteit | Harde bruto plancapaciteit |
|---------------|------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2022          | 11                           | 0         | 11                           | 11                          | 11                         |
| 2023          | 213                          | 0         | 213                          | 213                         | 132                        |
| 2024          | 321                          | 34        | 287                          | 321                         | 29                         |
| 2025          | 269                          | 20        | 249                          | 269                         | 32                         |
| 2026          | 300                          | 0         | 300                          | 300                         | 50                         |
| 2027          | 264                          | 0         | 264                          | 264                         | 50                         |
| 2028          | 207                          | 0         | 207                          | 207                         | 0                          |
| 2029          | 188                          | 0         | 188                          | 188                         | 0                          |
| 2030          | 70                           | 0         | 70                           | 70                          | 0                          |
| <b>Totaal</b> | <b>1.843</b>                 | <b>54</b> | <b>1.789</b>                 | <b>1.843</b>                | <b>304</b>                 |
|               |                              | 3%        | 97%                          | 100%                        | 16%                        |

### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale huur totaal | Sociale huur corporaties | Middenhuur totaal | Middenhuur corporaties | Betaalbare koop | Betaalbaar totaal |
|---------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| 2022          | 0                   | 0                        | 0                 | 0                      | 0               | 0                 |
| 2023          | 47                  | 47                       | 38                | 6                      | 49              | 134               |
| 2024          | 129                 | 95                       | 32                | 6                      | 78              | 239               |
| 2025          | 122                 | 83                       | 25                | 20                     | 77              | 224               |
| 2026          | 90                  | 87                       | 30                | 17                     | 88              | 208               |
| 2027          | 71                  | 71                       | 25                | 13                     | 80              | 176               |
| 2028          | 74                  | 74                       | 13                | 13                     | 75              | 162               |
| 2029          | 67                  | 67                       | 8                 | 8                      | 72              | 147               |
| 2030          | 25                  | 25                       | 7                 | 7                      | 25              | 57                |
| <b>Totaal</b> | <b>625</b>          | <b>549</b>               | <b>178</b>        | <b>90</b>              | <b>544</b>      | <b>1.347</b>      |
|               | 34%                 | 30%                      | 10%               | 5%                     | 30%             | 73%               |

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 54 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

## Gemeente Heerde

### Te realiseren woningen

|               | Te realiseren<br>woningen<br>bruto | Sloop                    | Te realiseren<br>woningen<br>netto | Totale bruto<br>plancapaciteit | Harde bruto<br>plancapaciteit |
|---------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 2022          | 69                                 | 0                        | 69                                 | 69                             | 69                            |
| 2023          | 93                                 | 0                        | 93                                 | 93                             | 0                             |
| 2024          | 179                                | 24                       | 155                                | 179                            | 0                             |
| 2025          | 143                                | 35                       | 108                                | 143                            | 0                             |
| 2026          | 140                                | 30                       | 110                                | 140                            | 0                             |
| 2027          | 74                                 | 29                       | 45                                 | 74                             | 0                             |
| 2028          | 112                                | 48                       | 64                                 | 112                            | 0                             |
| 2029          | 100                                | 0                        | 100                                | 0                              | 0                             |
| 2030          | 100                                | 0                        | 100                                | 0                              | 0                             |
| <b>Totaal</b> | <b>1.010</b>                       | <b>166</b><br><i>16%</i> | <b>844</b><br><i>84%</i>           | <b>810</b><br><i>80%</i>       | <b>69</b><br><i>7%</i>        |

### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale<br>huur<br>totaal | Sociale<br>huur<br>corporaties | Middenhuur<br>totaal   | Middenhuur<br>corporaties | Betaalbare<br>koop       | Betaalbaar<br>totaal     |
|---------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2022          | 0                         | 0                              | 5                      | 0                         | 19                       | 24                       |
| 2023          | 41                        | 41                             | 5                      | 0                         | 43                       | 89                       |
| 2024          | 88                        | 88                             | 5                      | 0                         | 37                       | 130                      |
| 2025          | 95                        | 95                             | 5                      | 0                         | 76                       | 176                      |
| 2026          | 44                        | 44                             | 4                      | 0                         | 43                       | 91                       |
| 2027          | 43                        | 43                             | 4                      | 0                         | 24                       | 71                       |
| 2028          | 53                        | 53                             | 4                      | 0                         | 69                       | 126                      |
| 2029          | 20                        | 20                             | 5                      | 0                         | 20                       | 45                       |
| 2030          | 20                        | 20                             | 5                      | 0                         | 20                       | 45                       |
| <b>Totaal</b> | <b>404</b><br><i>40%</i>  | <b>404</b><br><i>40%</i>       | <b>42</b><br><i>4%</i> | <b>0</b><br><i>0%</i>     | <b>351</b><br><i>35%</i> | <b>797</b><br><i>79%</i> |

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 166 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

## Gemeente Lochem

### Te realiseren woningen

|               | Te realiseren woningen bruto | Sloop     | Te realiseren woningen netto | Totale bruto plancapaciteit | Harde bruto plancapaciteit |
|---------------|------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2022          | 152                          | 7         | 145                          | 152                         | 152                        |
| 2023          | 79                           | 5         | 74                           | 79                          | 74                         |
| 2024          | 179                          | 41        | 138                          | 179                         | 77                         |
| 2025          | 187                          | 1         | 186                          | 187                         | 20                         |
| 2026          | 125                          | 0         | 125                          | 251                         | 28                         |
| 2027          | 125                          | 0         | 125                          | 240                         | 51                         |
| 2028          | 125                          | 0         | 125                          | 183                         | 0                          |
| 2029          | 125                          | 0         | 125                          | 183                         | 0                          |
| 2030          | 122                          | 0         | 122                          | 183                         | 0                          |
| <b>Totaal</b> | <b>1.219</b>                 | <b>54</b> | <b>1.165</b>                 | <b>1.637</b>                | <b>402</b>                 |
|               |                              | 4%        | 96%                          | 134%                        | 33%                        |

### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale huur totaal | Sociale huur corporaties | Middenhuur totaal | Middenhuur corporaties | Betaalbare koop | Betaalbaar totaal |
|---------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| 2022          | 7                   |                          | 3                 | 0                      | 23              | 33                |
| 2023          | 34                  | 20                       | 17                | 0                      | 11              | 62                |
| 2024          | 48                  | 43                       | 1                 | 0                      | 61              | 110               |
| 2025          | 20                  | 10                       | 70                | 0                      | 46              | 136               |
| 2026          | 40                  | 40                       | 5                 | 0                      | 30              | 75                |
| 2027          | 40                  | 40                       | 5                 | 0                      | 45              | 90                |
| 2028          | 39                  | 39                       | 5                 | 0                      | 45              | 89                |
| 2029          | 39                  | 39                       | 5                 | 0                      | 45              | 89                |
| 2030          | 39                  | 29                       | 5                 | 0                      | 45              | 89                |
| <b>Totaal</b> | <b>306</b>          | <b>260</b>               | <b>116</b>        | <b>0</b>               | <b>351</b>      | <b>773</b>        |
|               | 25%                 | 21%                      | 10%               | 0%                     | 29%             | 63%               |

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

## Gemeente Voorst

### Te realiseren woningen

|               | Te realiseren woningen bruto | Sloop     | Te realiseren woningen netto | Totale bruto plancapaciteit | Harde bruto plancapaciteit |
|---------------|------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2022          | 51                           | 0         | 51                           | 65                          | 90                         |
| 2023          | 100                          | 0         | 100                          | 131                         | 120                        |
| 2024          | 110                          | 13        | 97                           | 132                         | 100                        |
| 2025          | 130                          | 0         | 130                          | 160                         | 102                        |
| 2026          | 130                          | 0         | 130                          | 160                         | 102                        |
| 2027          | 100                          | 0         | 100                          | 120                         | 102                        |
| 2028          | 100                          | 0         | 100                          | 110                         | 38                         |
| 2029          | 100                          | 0         | 100                          | 75                          | 34                         |
| 2030          | 100                          | 0         | 100                          | 62                          | 0                          |
| <b>Totaal</b> | <b>921</b>                   | <b>13</b> | <b>908</b>                   | <b>1.015</b>                | <b>688</b>                 |
|               |                              | 1%        | 99%                          | 110%                        | 75%                        |

### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale huur totaal | Sociale huur corporaties | Middenhuur totaal | Middenhuur corporaties | Betaalbare koop | Betaalbaar totaal |
|---------------|---------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| 2022          | 0                   | 0                        | 0                 | 0                      | 28              | 28                |
| 2023          | 33                  | 33                       | 0                 | 0                      | 25              | 58                |
| 2024          | 25                  | 25                       | 0                 | 0                      | 45              | 70                |
| 2025          | 28                  | 28                       | 0                 | 0                      | 40              | 68                |
| 2026          | 37                  | 37                       | 0                 | 0                      | 54              | 91                |
| 2027          | 37                  | 37                       | 0                 | 0                      | 25              | 62                |
| 2028          | 36                  | 36                       | 0                 | 0                      | 25              | 61                |
| 2029          | 36                  | 36                       | 0                 | 0                      | 25              | 61                |
| 2030          | 38                  | 38                       | 0                 | 0                      | 22              | 60                |
| <b>Totaal</b> | <b>270</b>          | <b>270</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>               | <b>289</b>      | <b>559</b>        |
|               | 29%                 | 29%                      | 0%                | 0%                     | 31%             | 61%               |

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 13 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

## Gemeente Zutphen

### Te realiseren woningen

|               | Te realiseren<br>woningen<br>bruto | Sloop      | Te realiseren<br>woningen<br>netto | Totale bruto<br>plancapaciteit | Harde bruto<br>plancapaciteit |
|---------------|------------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 2022          | 260                                | 40         | 220                                | 1.518                          | 625                           |
| 2023          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 365                           |
| 2024          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 105                           |
| 2025          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 0                             |
| 2026          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 0                             |
| 2027          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 0                             |
| 2028          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 0                             |
| 2029          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 0                             |
| 2030          | 260                                | 40         | 220                                | 0                              | 0                             |
| <b>Totaal</b> | <b>2.340</b>                       | <b>360</b> | <b>1.980</b>                       | <b>1.518</b>                   | <b>1.095</b>                  |
|               |                                    | 15%        | 85%                                | 65%                            | 47%                           |

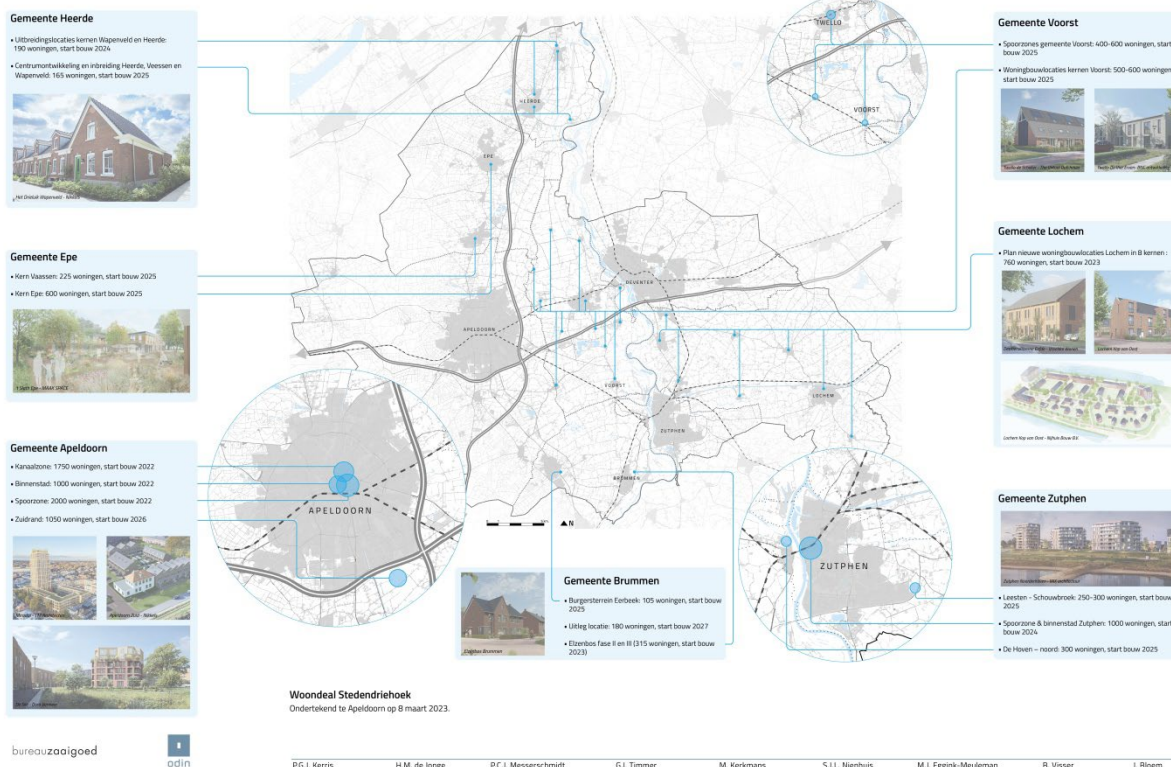
### Betaalbaarheid en aandeel corporaties

|               | Sociale huur<br>totaal | Sociale huur<br>corporaties | Middenhuur<br>totaal | Middenhuur<br>corporaties | Betaalbare<br>koop | Betaalbaar<br>totaal |
|---------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| 2022          | 36                     | 36                          | 59                   | 59                        | 100                | 195                  |
| 2023          | 98                     | 74                          | 71                   | 0                         | 91                 | 260                  |
| 2024          | 77                     | 77                          | 10                   | 10                        | 100                | 187                  |
| 2025          | 32                     | 32                          | 16                   | 16                        | 100                | 148                  |
| 2026          | 109                    | 109                         | 10                   | 10                        | 80                 | 199                  |
| 2027          | 88                     | 88                          | 10                   | 10                        | 80                 | 178                  |
| 2028          | 36                     | 36                          | 10                   | 10                        | 80                 | 126                  |
| 2029          | 91                     | 91                          | 21                   | 21                        | 80                 | 192                  |
| 2030          | 36                     | 36                          | 21                   | 21                        | 80                 | 137                  |
| <b>Totaal</b> | <b>603</b>             | <b>579</b>                  | <b>228</b>           | <b>157</b>                | <b>791</b>         | <b>1.622</b>         |
|               | 26%                    | 25%                         | 10%                  | 7%                        | 34%                | 69%                  |

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 300 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

# BIJLAGE 3: REGIONALE KAART SLEUTELPROJECTEN

## Sleutelprojecten woondeal Stedendriehoek



## BIJLAGE 4: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCEFACTOREN

| Projectkenmerken                                                     |                 |                            |                       | Kritische succesfactoren & knelpunten |                            |                             |                       |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| <i>Naam project</i>                                                  | <i>Gemeente</i> | <i>Aantal<br/>woningen</i> | <i>Start<br/>bouw</i> | <i>Bereikbaarheid</i>                 | <i>Onrendabele<br/>top</i> | <i>Capaciteit en kennis</i> | <i>Stikstofruimte</i> | <i>Andere knelpunten</i>                                |
| Spoorzone                                                            | Apeldoorn       | 2.000                      | 2022                  | ✓                                     | ✓                          | ✓                           | ✓                     | Stapelings ambities<br>Kosten infrastructuur            |
| Zuidrand                                                             | Apeldoorn       | 1.050                      | 2026                  | ✓                                     | ✓                          | ✓                           | ✓                     |                                                         |
| Kanaalzone                                                           | Apeldoorn       | 1.750                      | 2022                  | ✓                                     | ✓                          | ✓                           | ✓                     | Bedrijfsverplaatsingen                                  |
| Binnenstad                                                           | Apeldoorn       | 1000                       | 2022                  |                                       | ✓                          | ✓                           | ✓                     | Stapelings ambities                                     |
|                                                                      |                 |                            |                       |                                       |                            |                             |                       |                                                         |
| Elzenbos fase II en II,<br>Brummen                                   | Brummen         | 345                        | 2023                  |                                       | ✓                          |                             | ✓                     |                                                         |
| Burgersterrein, Eerbeek                                              | Brummen         | 105                        | 2025                  |                                       | ✓                          |                             | ✓                     | Inpassing in omgeving /<br>kwaliteitseisen              |
| Uitleg locatie [embargo]                                             | Brummen         | 180                        | 2028                  |                                       |                            |                             | ✓                     |                                                         |
|                                                                      |                 |                            |                       |                                       |                            |                             |                       |                                                         |
| Kern Epe ['t Slath,<br>Zuukerenk]                                    | Epe             | 600                        | 2025                  |                                       | ✓                          |                             | ✓                     | Mobiliteit/infrastructuur<br>Kosten<br>planontwikkeling |
| Kern Vaassen [Kerkenland,<br>Vaassen west]                           | Epe             | 225                        | 2025                  |                                       |                            |                             | ✓                     | Mobiliteit<br>Milieucontouren                           |
|                                                                      |                 |                            |                       |                                       |                            |                             |                       |                                                         |
| Uitbreidingslocaties<br>kernen Wapenveld en<br>Heerde                | Heerde          | 190                        | 2024                  | ✓                                     | ✓                          |                             | ✓                     | Mobiliteit / ontsluiting                                |
| Centrumontwikkeling en<br>inbreiding Heerde,<br>Veessen en Wapenveld | Heerde          | 165                        | 2025                  |                                       | ✓                          |                             | ✓                     | Mobiliteit / ontsluiting                                |
|                                                                      |                 |                            |                       |                                       |                            |                             |                       |                                                         |
| Plan nieuwe<br>woningbouwlocaties 8<br>kernen Lochem                 | Lochem          | 760                        | 2023                  |                                       | ✓                          | ✓                           | ✓                     | Inpassing in omgeving /<br>kwaliteitseisen              |
|                                                                      |                 |                            |                       |                                       |                            |                             |                       |                                                         |
| Spoorzones gemeente<br>Voorst                                        | Voorst          | 400-600                    | 2025                  |                                       | ✓                          | ✓                           | ✓                     | Hoogspanningstracé<br>Bedrijfsverplaatsingen            |

|                                                       |         |         |      |   |   |   |                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|------|---|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |         |         |      |   |   |   | Kosten infrastructuur                                                                    |
| Woningbouwlocaties kernen Voorst (incl. Twello-noord) | Voorst  | 500-600 | 2023 |   | √ | √ | Saneringskosten<br>Uitplaatsen functies                                                  |
|                                                       |         |         |      |   |   |   |                                                                                          |
| Spoorzone en binnenstad Zutphen                       | Zutphen | 1000    | 2024 |   | √ | √ | Bedrijfsverplaatsingen<br>Stapeling ambities<br>Milieucontouren<br>Kosten infrastructuur |
| De Hoven - noord                                      | Zutphen | 300     | 2025 | √ | √ | √ | Bedrijfsverplaatsingen                                                                   |
| Leesten - schouwbroek                                 | Zutphen | 250-300 | 2025 | √ | √ |   |                                                                                          |
|                                                       |         |         |      |   |   |   |                                                                                          |

N.b. algemeen knelpunt: kostenstijgingen en plankosten.

## BIJLAGE 5: 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 moment 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](mailto: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](#)
- [Realiseren sociale huurwoningen](#)
- [Verhuisvergoeding huurwoning](#) [doorstroomregeling]