

Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op **XX** maart 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 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.

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:

	<i>Te realiseren woningen bruto 2022-2024</i>	<i>Te realiseren woningen bruto 2025-2030</i>	Betaalbaarheid 2025 t/m 2030				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
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.

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 eerst 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.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door corporaties</i>
		<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
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%

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

	<i>Aantal woningen bruto</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door corporaties</i>
		<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
Buren	1.800	540	0	640	1.080	540
Culemborg	3.000	900	200	1.000	2.100	750
Maasdriel	2.353	824	118	705	1.647	885
Neder-Betuwe	1.559	472	111	426	1.009	442
Tiel	2.475	610	230	805	1.645	626
West Betuwe	2.720	837	67	976	1.880	837
West Maas en Waal	1.593	465	101	456	1.022	435
Zaltbommel	2.443	738	96	645	1.479	686
Totaal	17.943	5.386	923	5.653	11.962	5.201
		30%	5%	32%	67%	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 € 879,66 per maand (prijspeil 2024).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1,157,95 per maand (prijspeil 2024).¹
- Betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot € 390.000 (prijspeil 2024).

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 op de randvoorwaarde 'Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties':

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

¹ Voor nieuwbouwwoningen met een startbouw voor 1 januari 2028, geldt dat de maximale grens gedurende 20 jaar met 10% mag worden verhoogd. In 2024 is de maximale huurprijs voor *nieuwegebouwde* middenhuurwoningen daardoor € 1.273,75.

Toelichting van de regio op de randvoorwaarde ‘Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit’:

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. Ontwikkellende 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 op de randvoorwaarde ‘Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering’:

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 op de randvoorwaarde ‘Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)’:

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 op de randvoorwaarde flexibele rekenmethodiek spuitzonering:

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 op de randvoorwaarde oog voor problematiek kleine kernen:
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 geacordeerde 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.