PROVINCIAAL BLAD
Officiële uitgave van de provincie Gelderland
Nr. 17895
20 oktober
2026

Vaststelling ontwerp Gelders programma Wonen

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet

Besluiten

Artikel I

Het ontwerp Gelders programma Wonen vast te stellen overeenkomstig 'bijlage A'.

Artikel II

Het ontwerp Gelders programma Wonen ter inzage te leggen van 26 oktober tot en met 6 december 2026.
Gedeputeerde Staten van Gelderland

Daniël Wigboldus
Commissaris van de Koning

Secretaris
Johan Osinga

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Gelders programma Wonen

Gelders programma Wonen

Gelders programma Wonen

Voorwoord

PM.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding, doel en reikwijdte

Vanwege nieuw nationaal beleid heeft de provincie de afgelopen jaren een grotere rol gekregen in het woonbeleid. De nieuwe, regisserende rol van de provincie is in 2026 wettelijk verankerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting. De provincie heeft daarbij ook de taak gekregen om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Het Gelders programma Wonen is dit verplichte volkshuisvestingsprogramma.

De provincie kiest er zelf ook voor om een actieve invulling te geven aan het woonbeleid, zoals vastgelegd in het beleidskader wonen van maart 2025, dat is opgegaan in de actualisatie van de Gelderse Omgevingsvisie in 2026. Dit programma geeft tevens inhoudelijke en financiële sturing aan het opstellen van een nieuwe versie van het Actieplan Wonen dat in januari 2028 van start moet gaan.

Dit programma bevat de tactische doelen en de maatregelen voor het Gelderse woonbeleid, als uitwerking van de strategische doelen uit de Gelderse Omgevingsvisie. Het realiseren en onderhouden van een woonwijk is echter complex en integraal. Een behoorlijk aantal randvoorwaarden voor wonen valt onder andere provinciale programma's en wordt dus niet in dit programma uitgewerkt. Het Gelderse beleid voor de energietransitie van bestaande bebouwde omgeving en de aanpak van de netcongestie staan in het Gelderse programma Klimaat en Energie. Met dat programma stimuleert de provincie bijvoorbeeld het gebruik van collectieve systemen zoals warmtenetten in zowel de bestaande bebouwde omgeving en ook bij nieuwbouw. Het programma Stikstof en het Gelders programma Bereikbaarheid zijn belangrijk bij realiseren van de randvoorwaarden voor woningbouw. Het programma Leefbaarheid bevat maatregelen die de sociale leefbaarheid van bestaande dorpen en woonwijken stimuleren. Het Gelders programma Economie bevat beleid over het transformeren van bedrijventerreinen naar woningbouw. Het Gelders programma Water bevat beleid voor een robuust water- en bodemsysteem, vergroting van de weerbaarheid tegen klimaatverandering en voldoende en schoon drinkwater.

In dit programma nemen we ter illustratie opgaven op van gemeenten die in andere provincies liggen, wanneer die in een grotendeels Gelderse woningbouwregio liggen. Deze opgaven worden niet in dit programma vastgesteld. Maatregelen en instrumenten uit dit programma zijn ook niet van toepassing op gemeenten die zelf niet in Gelderland liggen maar wel deel uitmaken van een grotendeels Gelderse woningbouw- of woningmarktregio. Omgekeerd zijn de Gelderse maatregelen en instrumenten wel van toepassing op Gelderse gemeenten die in een grotendeels niet-Gelderse regio liggen.

1.2. Looptijd en actualisatie

Het Gelders programma Wonen wordt vastgesteld met een looptijd die gelijk staat aan de looptijd van de dan vigerende regionale woonafspraken (Woondeals, hoofdstuk 6). Dit programma wordt daarom vastgesteld met een looptijd tot en met 2034.

Dit programma zal regelmatig geactualiseerd worden. Actualisatie zal vaak niet integraal, maar op onderdelen zijn. Het programma neemt daardoor de vorm aan van een 'levend document'. Nieuwe regionale woonafspraken zijn altijd reden voor actualisatie van het programma. Uitwerking van nieuw rijksbeleid of actualisatie van de Gelderse Omgevingsvisie kan aanleiding zijn tot aanpassing. Een nieuw Gelders coalitieakkoord na Provinciale Statenverkiezingen kan vanwege inhoudelijke en financiële consequenties reden zijn voor actualisatie.

De eerstvolgende actualisatie is voorzien begin 2028 om de volgende redenen:
- In het eerste kwartaal van 2027 worden er nieuwe Woondeals gesloten.
- De Provinciale Statenverkiezingen van 17 maart 2027 leidend tot een nieuw coalitieakkoord.
- Uitwerking van beleid voor aandachtsgroepen, een nieuwe wettelijke taak.

1.3. Verantwoordelijkheidsverdeling tussen PS en GS

Voor de vaststelling van programma's gelden de vastgestelde werkafspraken en rolverdeling tussen Provinciale en Gedeputeerde Staten (PS2024-589). Deze zijn conform de bevoegdheidsverdeling in de Omgevingswet. Provinciale Staten hebben eind 2026 de Gelderse Omgevingsvisie geactualiseerd waar het daarvoor vigerende beleidskader voor wonen in is opgegaan. Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van de strategie uit de Omgevingsvisie in omgevingsprogramma's, zoals dit programma wonen. Provinciale Staten is geconsulteerd op het ontwerp Gelders programma Wonen en Gedeputeerde Staten hebben dit oordeel meegewogen in de definitieve uitwerking.

Provinciale Staten van Gelderland hebben in 2026 de woningbouwregio's in de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Gedeputeerde Staten stellen de woningmarktregio's vast door middel van opname in dit programma. Dit is conform de wettelijk vastgestelde bevoegdheden.

1.4. Externe participatie

1.4.1. Consultatie

De provinciale sturing op de planning en uitvoering van het woonbeleid uit dit programma is vooral gericht op onze professionele partners; medeoverheden, bedrijven en instellingen. Inwoners van Gelderland hebben zich in de consultatie op de Gelderse Omgevingsvisie al over het Gelderse woonbeleid zelf kunnen uitspreken. De consultatie bestond daarom uit het ophalen van adviezen en ideeën bij deze professionele partners.

Voor de eerste fase van de consultatie, in het voorjaar van 2025, hebben we een discussiestuk opgesteld: de Gespreksnotitie. Daarin werd een schets gegeven van hoe de tactische doelen en maatregelen in het nog op te stellen programma er uit zouden kunnen zien, aangevuld met vragen daarover om het gesprek op gang te brengen. Aan de hand van dit discussiestuk zijn met de volgende partijen gesprekken gevoerd met:

- een ambtelijk extern expertteam met leden die werken voor gemeenten en corporaties;
- de provincies Overijssel, Utrecht, Limburg, Flevoland en Noord-Brabant;
- de Gelderse regio-organisaties en de Gelderse gemeenten in regio-overleggen; en
- deelnemers van gemeenten, corporaties en bouwende partijen in een sessie tijdens de Gelderse Woonmiddag van 3 april 2025.

De tweede fase, in september 2026, bestond uit het ter consultatie voorleggen van een concepttekst van het programma aan de volgende partijen:

- de Gelderse regio-organisaties;
- de Gelderse gemeenten;
- de provincies Overijssel, Utrecht, Limburg, Flevoland en Noord-Brabant;
- het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- de samenwerkende woningcorporaties;
- de Gelderse waterschappen; en
- de Gelderse Bouwtafel en Bouwend Nederland.

1.4.2. Inspraak: Algemene openbare voorbereidingsprocedure

Tijdens de algemene voorbereidingsprocedure in het najaar van 2026 hebben alle belanghebbenden zes weken de tijd gekregen om een zienswijze op het ontwerp Gelderse programma Wonen te geven.

---PM In de definitieve versie van het programma wordt hier kort samengevat aangegeven hoeveel partijen daar gebruik van hebben gemaakt, inclusief splitsing in burgers, overheden en overige partijen.--- In de zienswijzenota kan gelezen worden hoe Gedeputeerde Staten op deze zienswijzen hebben gereageerd.

1.5. Leeswijzer

1.5.1. Woningbouw- en woningmarktregio

In de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw- en woningmarktregio's. Dat onderscheid wordt daarom ook in dit programma gehanteerd.

Alle afspraken over bouw- en realisatieopgaven, inclusief de realisatieopgaven voor woningen voor aandachtsgroepen, worden gemaakt in de woningbouwregio's.

Fair share afspraken voor aandachtsgroepen, die gaan over de verdeling van mensen over de gemeenten, en de afstemming over de regelingen voor urgent woningzoekenden gaan op het niveau van de woningmarktregio's.

1.5.2. Doelen en maatregelen; Deel A en Deel B

In Deel A van dit programma werken we de strategische doelen uit de Omgevingsvisie uit in tactische doelen. Deze tactische doelen worden altijd meetbaar geformuleerd en voorzien van een of meer indicatoren.

In Deel B van dit programma worden de maatregelen beschreven die tot doel hebben om de tactische doelen uit Deel A te realiseren. Deze maatregelen worden voorzien van middelen en een monitor. Veel maatregelen dienen meerdere doelen, er is zelden sprake van een een-op-een relatie tussen doelen en maatregelen. De verdere uitwerking van de maatregelen in individuele acties en operationele doelen, gericht op de uitvoering van jaar tot jaar, vindt plaats in het Actieplan Wonen.

1.5.3. Financiën

In Deel B van dit programma staan de beschikbare middelen voor de maatregelen op basis van de begroting; de geprognotiseerde lastneming. Deze is gekoppeld aan de begroting en de financiële verantwoording richting Provinciale Staten en kan daardoor afwijken van de jaarlijkse budgetten voor subsidieplafonds. Daarnaast kunnen de bedragen in dit programma afwijken wanneer een budgetwijziging in de begroting nog niet is verwerkt in een actualisatie van dit programma. Voor de meest actuele informatie over de beschikbare middelen is de Gelderse provinciale begroting leidend.

In de financiële tabellen wordt gebruikgemaakt van de termen uit de Gelderse begroting. In de financiële tabellen wordt onderscheid gemaakt in structurele middelen (aangeduid met 'S'), incidentele middelen (aangeduid met 'I') en rijksmiddelen (aangeduid met 'R'). Alle structurele middelen voor 2028 en verder zijn geschat op een indexatie van 2.5%.

2. Bestaande kaders

Geen enkele marktpartij, woningcorporatie of overheid kan het woningtekort eigenhandig oplossen. Samenwerking is noodzakelijk, net zoals duidelijkheid over ieders rol en verantwoordelijkheden. Deze worden gedeeltelijk vastgelegd in bestaande wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk worden de bestaande kaders en de gevolgen daarvan voor de provincie Gelderland verder toegelicht.

2.1. Wet- en regelgeving

2.1.1. Wet versterking regie volkshuisvesting

Er zijn verschillende wetten die van invloed zijn op het provinciaal woonbeleid. Zo is er bijvoorbeeld de Huisvestingswet, de Woningwet, de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Omgevingswet. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wijzigt deze wetten. Daarnaast worden met het Besluit versterking regie volkshuisvesting (Bvrv) en de Regeling versterking regie volkshuisvesting (Rvrv) verschillende onderliggende besluiten en ministeriële regelingen aangepast, zoals bijvoorbeeld het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In de uitwerking van het woonbeleid in dit programma anticiperen we op al deze wijzingen. Daarbij gaan we uit van de inhoud van de meest recente openbare conceptversies van de regeling (februari 2026) en het besluit (juli 2026). Zowel het Bvrv als de Rvrv zijn belangrijk voor de precieze taken en bevoegdheden van de provincie en de concrete uitwerking van rijksbeleid. Indien het Bvrv en de Rvrv na vaststelling van dit programma worden vastgesteld en daar wezenlijke wijzigingen in zitten ten opzichte van de concepteksten, dan zullen die worden verwerkt in de eerstvolgende actualisatie van dit programma.

Met al deze wijzigingen wordt de werkwijze die de afgelopen jaren in gang is gezet bestendigd. Ook wordt het belang dat de provincie heeft op het thema wonen herbevestigd en worden de betaalbaarheidsopgaven die we hanteren in de Woondeals op regionaal niveau wettelijk vastgelegd. Met de Wvrv wordt de provincie weer expliciet in staat gesteld om te sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Daarbij kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet worden ingezet, zoals bijvoorbeeld instructieregels.

De Wet versterking regie volkshuisvesting heeft vier doelen:
1. Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen;
2. Voldoende betaalbare woningen realiseren;
3. Kortere procedures ter versnelling van de woningbouw;

4. Een eerlijke verdeling van de woningen.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Een belangrijke verandering met de Wvrv is de komst van het volkshuisvestingsprogramma. Dit programma is verplicht voor zowel het Rijk, provincies als gemeenten en bevat de uitwerking van het woonbeleid. Dit Gelders programma Wonen moet gezien worden als het wettelijk verplichte Gelderse volkshuisvestingsprogramma. Verder krijgt de provincie de taken om advies te verstrekken op de gemeentelijke huisvestingsverordening (uitwerking in paragraaf 4.6 en 9.2) en woningmarktregio's vast te stellen (paragraaf 9.1).

(concept) Besluit versterking regie volkshuisvesting

De volgende elementen zijn, op grond van artikel 4.35 van het Bvrv verplichte onderdelen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma:

- De provinciale woningbouwopgave (bijlage 6 en 7), bestaande uit nieuwbouw en het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad, op basis van:
  - de omvang en samenstelling provinciale woningvoorraad (bijlage 4); en
  - de actuele en verwachte woonbehoefte per woningbouwregio, waaronder die voor de wettelijke aandachtsgroepen (bijlage 5).

- Het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave (hoofdstuk 4, tactische doelen), met specifieke aandacht voor:
  - 130% plancapaciteit (paragraaf 4.2);
  - bestaande gebouwen (paragraaf 4.8);
  - ouderen en aandachtsgroepen (paragraaf 4.4); en
  - betaalbare woningbouw, 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen (paragraaf 4.3).

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om voldoende en betaalbare woningen te realiseren, ook voor specifieke aandachtsgroepen. De provincie is verantwoordelijk voor het afstemmen van die bouwopgave op het niveau van de woningbouwregio's en de provincie als geheel. In dit Gelders programma Wonen leggen we de afspraken vast die we per woningbouwregio maken met de gemeenten over de aantallen woningen die er de komende jaren gebouwd zouden moeten worden. Daarbij hebben we ook expliciet aandacht voor het aandeel sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

De woningbouwregio's moeten volgens het Bvrv door Provinciale Staten worden vastgesteld in de Omgevingsverordening. Dat is reeds gebeurd. Verder worden in het Bvrv verschillende definities vastgesteld, zoals voor harde en zachte plannen, die wij overnemen.

(concept) Regeling versterking regie volkshuisvesting

In het volkshuisvestingsprogramma moet ook worden stilgestaan bij de urgent woningzoekenden (paragraaf 4.6). Urgent woningzoekenden zijn onderdeel van de aandachtsgroepen en krijgen voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Hierbij kan gedacht worden aan jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg of mensen die uit het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang komen. De positie van deze mensen wordt verder toegelicht in de Rvrv. Gemeenten zijn verplicht om op het niveau van de woningmarktregio afspraken te maken over de verdeling van deze wettelijk urgent woningzoekenden. De provincie krijgt de rol om toezicht te houden op de totstandkoming van deze afspraken.

2.1.2. Omgevingswet

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting krijgt de provincie de expliciete bevoegdheid en taak om het instrumentarium uit de Omgevingswet in te zetten bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid. Deze ruimte had de provincie al bij thema's die het provinciaal belang raken, en nu is dat nogmaals expliciet bevestigd.

Omdat de provincie vooral als partner gemeenten en corporaties wil bijstaan bij de woningbouwopgave worden de meer dwingende instrumenten niet snel ingezet, maar alleen in het uiterste geval (zie paragraaf 6.1.6).

Besluit kwaliteit leefomgeving

Daarnaast wordt het Besluit kwaliteit leefomgeving gewijzigd met onder andere definities voor betaalbare woningen. Deze definities hanteren wij als provincie ook, zodat voor iedereen duidelijk is wat we precies verstaan onder een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een betaalbare koopwoning.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving eist ook van gemeenten dat zij inzichtelijk maken hoe bij locatiekeuzen een zorgvuldige afweging is gemaakt over externe veiligheidsrisico's, zoals die van gevaarlijke stoffen die over een spoorlijn worden vervoerd.

2.1.3. Wet betaalbare huur

Met de Wet betaalbare huur is de huurprijs van een middenhuurwoning (tot en met 186 punten in het woningwaarderingsstelsel) gemaximaliseerd. Bij vaststelling van dit programma bedraagt de huur van een middenhuurwoning € 1.228,07 [eind 2026 wordt indexering per 1 januari 2027 bekend gemaakt, deze wordt nog verwerkt] per maand (wordt jaarlijks geïndexeerd). De handhaving van deze prijsgrens voor deze huurwoningen ligt bij gemeenten.

2.1.4. Huisvestingswet 2014

Op basis van de Huisvestingswet maken gemeenten een huisvestingsverordening met lokale voorschriften met betrekking tot het verdelen van woonruimten. Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van een nieuwe verordening advies te vragen aan Gedeputeerde Staten. Op grond van de Huisvestingswet richt dit advies zich in ieder geval op de volgende onderdelen:

- de gevolgen voor de regionale woningmarkt;
- de gevolgen voor de regionale woningbouwopgave; en
- de toepassing van artikel 14 Huisvestingswet, voorrang bij economische of maatschappelijke binding.

Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het verplichte advies verder uitgebreid met de volgende onderdelen:

- De in de huisvestingsverordening op te nemen urgentieregeling: onder andere de verwachte opgave van urgent woningzoekenden voor de betreffende woningmarktregio; en
- of er een evenwichtige verdeling van deze mensen is opgenomen in de huisvestingsverordening.

2.1.5. Europese richtlijnen

Europese richtlijnen, die geïmplementeerd zijn in nationale en provinciale wet- en regelgeving hebben invloed op woningbouw. De natuurvergunning ter bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden is een bekend voorbeeld. Omdat woningbouwprojecten jaren kunnen duren is het verstandig nu al rekening te houden met richtlijnen die de komende jaren relevant gaan worden. De meest in het oog springende voorbeelden zijn:

- 2026-2030: De Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) wordt de komende jaren stapsgewijs geïmplementeerd. Het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt daarop aangepast. Nieuwe gebouwen moeten 'zero-emissie' zijn en PV-panelen worden verplicht.
- 2027: De Kader Richtlijn Water (KRW) ziet toe op het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Als deze doelen niet gehaald worden kan deze richtlijn ook gevolgen hebben voor locatiekeuze en inrichting van nieuwe woonwijken.
- 2030: De Europese Natuurherstelverordening (NHV) vormt een extra kader met effecten op de inrichting van (nieuwe) woongebieden, bijvoorbeeld over de hoeveelheid groen in woonwijken.

2.2. Milieueffectrapportage (mer)

Op grond van de Omgevingswet moet in sommige gevallen bij de totstandkoming van een programma een milieueffectrapportage (plan-mer) worden uitgevoerd. Voor dit Gelders programma Wonen wordt geen milieueffectrapportage uitgevoerd. Dit programma is een uitwerking van de strategische doelen uit de Omgevingsvisie. Voor de Omgevingsvisie is een milieueffectrapportage opgesteld. Daarmee is er voor de beleidsdoelen die via de Omgevingsvisie in het programma komen voldoende naar milieueffecten gekeken. Dit programma gaat over de realisatie van de strategische doelen uit de omgevingsvisie en regelgeving in samenwerking met gemeenten. Voor gemeentelijke Omgevingsvisies en besluiten over afzonderlijke woningbouwprojecten, bijvoorbeeld door wijziging van een Omgevingsplan, kan een verplichting gelden om een milieueffectrapport te maken. Dat zal dan onderdeel zijn van het besluit dat het project mogelijk maakt.

2.3. Rijksprogramma's

De Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) markeerde de terugkeer van de Rijksoverheid op het woondossier. Met concrete nationale opgaven, sturing op aantallen en afspraken met gemeenten in regioverband nam het Rijk samen met provincies weer actief regie op woningbouw. De regie is gericht op het terugdringen van het woningtekort naar 2%; dan is volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda de woningmarkt in balans. Naast de Woon- en Bouwagenda speelt ook de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en diens opvolger de Nota Ruimte, een grote rol bij de inrichting van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Waarbij de aanpak van nationale opgaven in samenhang wordt bezien en ruimtelijke keuzes op lange termijn worden vastgelegd. In de Gelderse Omgevingsvisie zijn de opgaven van het Rijk meegewogen. Dit ruimtelijke Rijksbeleid vindt dus via de Gelderse Omgevingsvisie zijn weg in dit programma.

2.4. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland bevat vele bepalingen die relevant zijn voor woningbouw. De drie voor dit programma meest relevante bepalingen zijn:

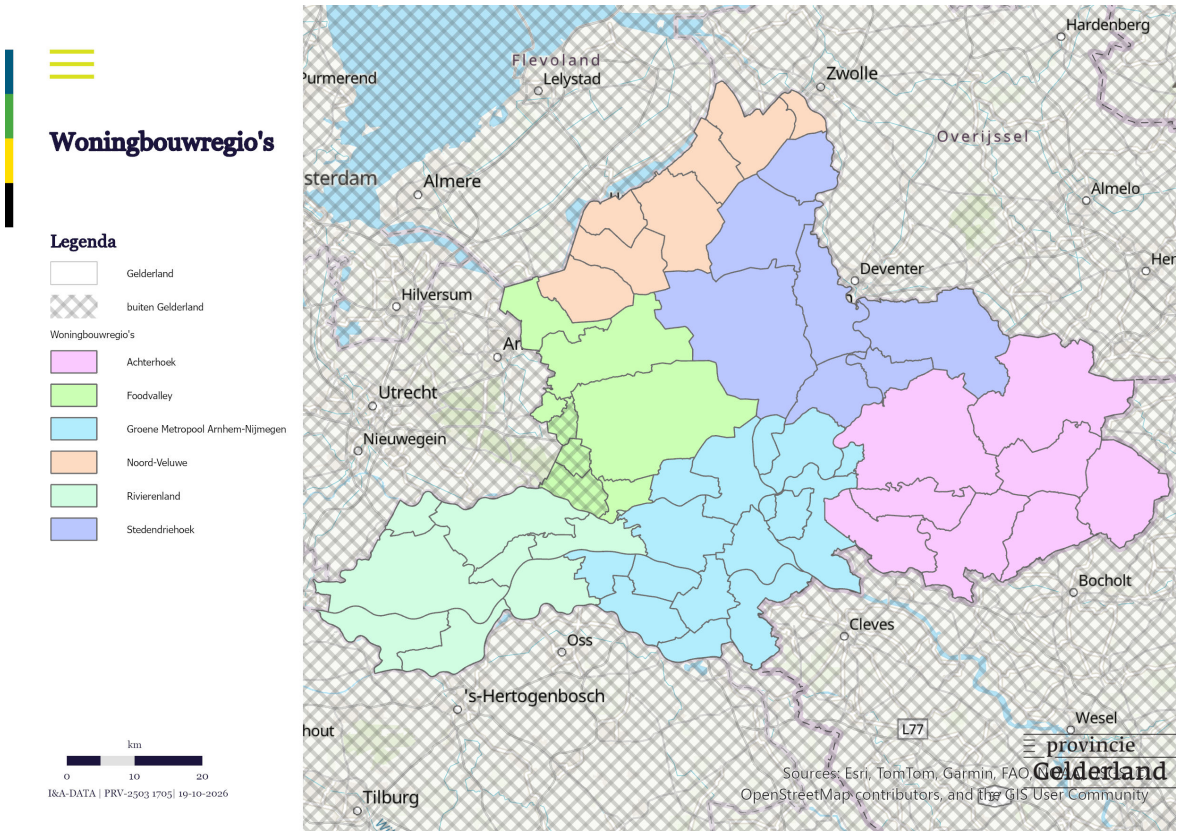
- In de Omgevingsverordening Gelderland worden de woningbouwregio's aangewezen waarin Gedeputeerde Staten samen met de gemeentebesturen afspraken maakt over woningbouw (hoofdstuk 6). In principe kunnen nieuwe woningbouwplannen alleen in een gemeentelijk omgevingsplan worden opgenomen als deze passen binnen deze regionale woonafspraken.
- Netbewuste woningbouw wordt verplicht gesteld. Dat zijn woningbouwprojecten die het elektriciteitsnet minder zwaar belasten dan niet-netbewuste projecten, vooral tijdens piekmomenten. Dit is een van de vele maatregelen die getroffen worden om de gevolgen van netcongestie te beperken. Gemeenten kunnen hulp aanvragen van het provinciale Versnellingsteam (paragraaf 7.1) bij het realiseren van netbewuste woningbouw.
- In de Omgevingsverordening Gelderland staat dat er voor nieuwe ontwikkelingen of activiteiten die in een gemeentelijk omgevingsplan worden opgenomen geanalyseerd moeten worden op risico's van klimaatverandering. Dit geldt dus ook voor woningbouw. Het gaat daarmee om risico's voor waterveiligheid, wateroverlast, droogte, bodemdaling, hitte en natuurbranden. Het omgevingsplan moet ook beschrijven welke maatregelen getroffen worden. De maatregelen voor toekomstbestendige woonwijken (paragraaf 7.6) zijn ook van toepassing op het uitvoeren van deze instructieregel.

Gedeputeerde Staten overwegen om aan Provinciale Staten voor te stellen om nieuwe instructieregels toe te voegen ter uitvoering van dit programma (paragraaf 4.1.3, 4.2.3, 4.3.3, 6.1.3 en 6.1.5).

Verder zijn er in de Omgevingsverordening Gelderland nog diverse ruimtelijke regels opgenomen ter bescherming van andere belangen en waarden. Op sommige locaties kan geen woningbouw plaatsvinden vanwege andere ruimtelijke opgaven. Soms kan alleen woningbouw plaatsvinden als voorzien wordt in compensatie. Zo worden bijvoorbeeld bedrijventerreinen in het algemeen beschermd tegen oprukkende woningbouw en die voor de hoogste milieucategorie in het bijzonder. De gevolgen daarvan worden uitgewerkt in de regionale programma's werklocaties, verstedelijkingsstrategieën en (interbestuurlijke) regioprogramma's, dus niet in dit volkshuisvestingsprogramma. De provincie overweegt om voor locaties groter dan 200 woningen een mobiliteitstoets verplicht stellen om te toetsen of de locatie goed bereikbaar is of bereikbaar gemaakt kan worden. Ook bijvoorbeeld voor erfgoed, water en natuur zijn beschermende bepalingen van kracht die ook voor woningbouw relevant zijn, maar hier niet uitputtend worden opgesomd.

De provincie stelt de woningbouwregio's vast in de Omgevingsverordening Gelderland, na afstemming met de gemeenten en buurprovincies. Elke gemeente is ingedeeld in een van de volgende woningbouwregio's:

- Woningbouwregio Achterhoek
- Woningbouwregio Foodvalley (provinciegrens overstijgend)
- Woningbouwregio Groene Metropool Arnhem-Nijmegen
- Woningbouwregio Noord-Veluwe
- Woningbouwregio Rivierenland
- Woningbouwregio Stedendriehoek



Figuur 1. Kaart van woningbouwregio's

Deel A. Uitvoeringskader: Beleidsuitwerking en tactische doelen

3. Beleidsuitwerking

3.1. Beleidskader wonen in de Gelderse Omgevingsvisie

Het Gelderse beleidskader voor wonen staat in de Gelderse Omgevingsvisie. De provincie streeft naar sterke, leefbare en bereikbare steden en dorpen, met voldoende passende en betaalbare woningen voor alle inwoners, in klimaatbestendige wijken met voldoende groen en biodiversiteit. Uit deze ambitie volgt het volgende strategische doel voor 'toekomstbestendig wonen':

- In 2050 is er voor alle inwoners een passende en toekomstbestendige woning, in een omgeving met voldoende ruimte voor groen, ontspanning en ontmoeting.

Dit strategische doel vertaalt Gedeputeerde Staten in dit programma in tactische doelen voor wonen. De voor woningbouw meest sturende streefwaarde hierbij is dat Gelderland het woningtekort wil terugbrengen naar 2%.

Bij die vertaling worden ook elementen uit de andere strategische doelen van de Omgevingsvisie vertaald naar woonbeleid:

- Het stratetische doel voor een klimaatbestendige leefomgeving is vooral terug te vinden in ons beleid voor toekomstbestendige woonwijken (paragraaf 4.9 en 7.6). Dat geldt ook voor de strategische doelen ‘robuuste natuur en biodiversiteit’, ‘voldoende en schoon drinkwater’, ‘circulair en klimaat-neutraal’ en een ‘gezonde, veilige leefomgeving’.
- Door in dit programma beleid te maken gericht op hogere woningdichtheden (paragraaf 4.7) en beter benutten van bestaande gebouwen (paragraaf 4.8) dragen we bij aan het strategische doel ‘compacte verstedelijking’ en dat er meer ruimte overblijft voor land- en tuinbouw, natuur, recreatie en werklocaties.
- Een ‘goede, gezonde en veilige bereikbaarheid’ is een van de randvoorwaarden voor woningbouw (paragraaf 4.5). Dat geldt ook voor een ‘toekomstbestendig energiesysteem’.

3.2. Woonwijken als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van Gelderland

Een woonwijk bestaat niet alleen uit mensen en woningen, maar ook uit wegen, bedrijven, voorzieningen, bodem, water, planten en dieren. Het is voor de provincie van belang dat bij de locatiekeuze en de inrichting van woonwijken naast woningbouw ook rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid, het energienetwerk, drinkwaterbeschikbaarheid, klimaatadaptatie, economie, leefbaarheid, recreatie, voorzieningen, milieu, gezondheid en landschapsparken (zie paragraaf 3.4 van de Gelderse Omgevingsvisie). Hoe de provincie die belangen wil borgen staat in de Gelderse Omgevingsvisie en wordt verder uitgewerkt in verschillende programma's. Daarnaast beschermt de provincie deze belangen via regels in onze Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.4).

De provincie brengt deze belangen in wanneer samen met partners verstedelijkingsstrategieën, (regio)programma's en gebiedsprocessen opgesteld worden. Uitgangspunt daarbij is onze ruimtelijke hoofdstructuur met water en bodem als basis (zie paragraaf 1.3 van de Gelderse Omgevingsvisie). Wanneer gemeenten plannen steeds verder en concreter uitwerken blijft de provincie betrokken bij de ruimtelijke afweging en inpassing van woningbouwontwikkelingen. Daarbij adviseren we over alle provinciale belangen en over de toepassing van de Omgevingsverordening. We beoordelen integraal of deze belangen en regels voldoende zijn geborgd. Dit alles gebeurt niet onder de regie van het programma wonen omdat het integrale afwegingen zijn van belangen die in verschillende programma's zijn uitgewerkt.

Positie van het programma Wonen

Met dit programma geeft de provincie vanuit het woonbelang kaders mee voor verstedelijkingsstrategieën, (regio)programma's en gebiedsprocessen. Dit zijn aantallen en typen te realiseren woningen per gemeente. De woningbouwprogrammering is conform de bestaande praktijk en de Wvrv beperkt tot aantallen per gemeente, zonder locaties. Aanvullend op de kaders stelt de provincie in dit programma enkele kwalitatieve doelen vast om in te brengen in deze ruimtelijke processen. Denk daarbij aan efficiënt ruimtegebruik, het benutten van bestaande gebouwen, voldoende aandacht voor kleine kernen en toekomstbestendige woonwijken.

3.3. Provinciaal belang en sturingsfilosofie

De ambities en doelen voor wonen uit de Gelderse Omgevingsvisie zijn niet gemakkelijk of snel gerealiseerd. De praktijk is dat woningbouw erg ingewikkeld is. Er is in Gelderland een groot tekort aan woningen ontstaan en voor veel Gelderlanders is er geen betaalbare of passende woning te vinden. Door het veranderende klimaat is een veilige en leefbare woonomgeving ook niet meer vanzelfsprekend.

Om te komen tot een eerlijke verdeling van opgaven en een eerlijke verdeling van schaarse middelen is afstemming van het woonbeleid tussen regio's en tussen gemeenten noodzakelijk. Als één gemeente niet genoeg realiseert, merken naburige gemeenten dat aan meer druk op de woningmarkt. Daarom voert de provincie woonbeleid, waarbij de provincie de regie pakt bij het vaststellen van de behoefte aan woningen op provinciaal en regionaal niveau. Dat geldt zowel voor totale aantallen als aantallen voor specifieke woningtypen en betaalbare woningen.

De provincie is wettelijk verantwoordelijk voor de coördinatie van verdeling van de woningbouwopgave in regionaal verband. De provincie ziet die coördinerende rol ook voor zichzelf, los van de wettelijke taken. Daarbij werkt de provincie nauw samen met de regio-organisaties van gemeenten. De provincie maakt regionale afspraken over de woon-opgaven met gemeenten, ook wel Woondeals genoemd. Deze afspraken worden gemaakt met gemeenten op het niveau van de woningbouwregio. Deze regio's zijn na overleg met gemeenten en buurprovincies vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De woningbouwopgaven die we op regionaal niveau vaststellen met gemeenten leggen we vervolgens vast in dit Gelders programma Wonen en we vragen van gemeenten om dat ook te doen in hun eigen volkshuisvestingsprogramma. Een bij de behoefte passende verdeling van opgaven is noodzakelijk om het woningtekort te kunnen inlopen. Dit is voor de provincie de aanleiding om de regie te pakken als gemeenten in een regio niet tot een verdeling van de opgave kunnen komen.

Bij de planvorming en realisatie positioneert de provincie zich in eerste instantie als partner van gemeenten, corporaties en bouwpartijen bij woonopgaven. Dit doet de provincie met maatregelen gericht op samenwerking, stimulering, financiën en kennis. De provincie werkt daarbij nauw samen met de regio-organisaties. Er is een breed spectrum aan acties, van de regionale samenwerking tot innovaties in de bouw. De provincie speelt daarnaast een actieve rol om knelpunten op te lossen die woningbouw moeilijk of zelfs onmogelijk maken. Waar knelpunten binnen de invloedsfeer van de provincie zelf liggen, ligt er een verantwoordelijkheid om alles te doen wat redelijkerwijs mogelijk is om de woningbouw vlot te trekken. Ook coördineert de provincie de aanpak en agendering van knelpunten die op nationaal niveau liggen.

Als blijkt dat gemeenten de opgaven niet halen, grijpt de provincie stapsgewijs steeds zwaarder in, tenzij er sprake is van overmacht. Het is voor de provincie van groot belang dat er voldoende plannen zijn die ook echt gerealiseerd worden om de tekorten aan woningen op te lossen. Dat geldt zowel voor het algemene woningtekort, als voor het tekort aan betaalbare en specifiek op doelgroepen gerichte woningen. Deze stappen beschrijven we in een interventieladder. Het provinciaal belang, zoals ook beschreven in het strategische doel in onze Omgevingsvisie, is zo groot dat indien nodig de provincie alle instrumenten inzet die tot beschikking staan.

Daarnaast pakt de provincie in dit programma een vooral stimulerende rol bij het realiseren van voldoende kwaliteit van de leefomgeving in woonwijken en slimme ruimtelijke afwegingen bij de planvorming.

4. Tactische doelen

4.1. Tactisch doel 1: Voldoende woningen

Er worden 132.848 woningen gerealiseerd in Gelderland van 2025 tot en met 2034.

Tabel 1. Woningbouwopgaven per woningbouwregio, alleen de Gelderse gemeenten.

Woningbouwopgaven	2025 t/m 2034
Achterhoek	15.110
Foodvalley	20.219
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen	44.830
Noord-Veluwe	14.804
Rivierenland	17.943
Stedendriehoek	19.942
Gelderland totaal	132.848

De precieze opgaven per jaar, per woningbouwregio en per gemeente zijn te vinden in bijlage 6. In dit programma nemen we de opgaven voor 2025 t/m 2034 op. In de eerstvolgende actualisatie worden de nieuwe opgaven verwerkt, die naar verwachting begin 2027 worden afgesproken.

4.1.1. Inhoudelijke toelichting

Bij een tekort van 2% is volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda uit maart 2022 de woningmarkt in balans. Dit streven, dat ook in de Gelderse Omgevingsvisie is overgenomen, vertaalt de provincie naar concrete woningbouwbehoefte (bijlage 5), ook rekening houdend met prognoses over de huishoudensgroei. Dat gebeurt in overleg met regio's en gemeenten. Op basis van die behoefte wordt de woningbouwopgave voor de gehele provincie, per woningbouwregio en voor elke gemeente vastgesteld. Bij provincieoverstijgende woningbouwregio's worden de opgaven voor gemeenten uit andere provincies informatief weergegeven in de tabellen, maar deze tellen niet mee voor het Gelderse totaal.

4.1.2. Rol en positie provincie

Dit tactische doel is een uitwerking van het strategische doel 'toekomstbestendig wonen' uit de Gelderse Omgevingsvisie. Daarin staat dat er voor alle inwoners een woning moet zijn: voldoende woningen dus. De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft de provincie de taak om regie op het woningbouwbeleid te voeren. De provincie stuurt daarbij vooral op voldoende planvorming bij gemeenten. Het provinciaal belang van het oplossen van de woningnood is zodanig groot dat de provincie deze regierol ook echt wil nemen en indien nodig alle toepasbare instrumenten inzet.

4.1.3. Maatregelen

Met regionale afspraken over woningbouwopgaven (paragraaf 6.1) en het sturen op voldoende plannen (paragraaf 4.2) sturen we samen met regio's en gemeenten op het realiseren van de woningbouwbehoefte. Met de maatregelen uit het Actieplan (hoofdstuk 7) helpen we gemeenten, woningbouwcorporaties en bouwende partijen om tot realisatie te komen. De Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland (hoofdstuk 8) helpt gemeenten met investeringen in randvoorwaardelijke gebiedsinvesteringen die grootschalige verstedelijkingslocaties helpen te versnellen. Via verstedelijkingsstrategieën, (regio)programma's en gebiedsprocessen brengt de provincie ook het belang in van kleinschalige ontwikkelingen. Dit soort

projecten, zoals een ‘straatje erbij’, helpen mee de woningbouwopgaven te bereiken en zijn belangrijk voor de leefbaarheid in kleine kernen.

Gedeputeerde Staten willen aan Provinciale Staten voorstellen om in de Omgevingsverordening Gelderland vast te leggen dat gemeenten de woningbouwopgaven overnemen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Na het vaststellen van de woningbouwopgaven monitoren we de voortgang van planvorming en bouw. Wanneer gemeenten achterlopen en regionaal overleg geen oplossing biedt, grijpt de provincie in, eerst met een goed gesprek hulp en samenwerking. Als dat niet helpt zet de provincie steeds zwaardere, meer dwingende instrumenten in, tenzij de vertraging verklaarbaar is door externe factoren waar de gemeente geen invloed op heeft. De volgordelijke inzet van instrumenten wordt beschreven in de interventieladder (paragraaf 6.1.6).

4.1.4. Monitoring

Effectindicator:
- het aantal gerealiseerde woningen per jaar, per gemeente, regio en Gelderland als geheel. Als bron worden de cijfers van het CBS gebruikt. Ook woningen die gerealiseerd zijn door woningsplitsing of optopping en zelfstandige tijdelijke woningen tellen mee. Onzelfstandige woningen tellen niet (volledig) mee omdat deze niet als zodanig geregistreerd worden door het CBS.

Op dit moment werken we in de monitor met bruto-aantallen. Dat betekent dat gesloopte woningen niet worden verrekend met nieuw gerealiseerde woningen. De provincie wil in overleg met het Rijk en de gemeenten op termijn overstappen van bruto- naar netto-afspraken. In het (ontwerp) Besluit versterking regie volkshuisvesting staat dat de provinciale woningbouwopgave het saldo van toevoegingen en onttrekkingen moet zijn en het lijkt logisch om in de realisatie ook netto cijfers te hanteren. Op de korte termijn is deze wijziging echter nog niet haalbaar vanwege praktische beperkingen. We beschouwen de overstap naar netto-afspraken daarom als een ontwikkeling voor de komende jaren.

4.2. Tactisch doel 2: Plancapaciteit

Alle gemeenten hebben vanaf uiterlijk 2028 een bruto plancapaciteit van tenminste 130% van de resterende woningbouwopgave. Vanaf 2030 is in elke Gelderse gemeente minimaal 50% van de resterende woningbouwopgave voor 5 jaar vooruit in harde plancapaciteit belegd.

4.2.1. Inhoudelijke toelichting

Omdat voor de realisatie van nieuwe woningen voldoende gemeentelijke plannen nodig zijn stuurt de provincie daar op. Aangezien een deel van de plannen vertraging oploopt of niet (geheel) tot uitvoering komt gaan we daarbij uit van 130% van de restopgave van de woningbouwopgave. Dit percentage komt ook terug in de Wet versterking regie volkshuisvesting en wordt daarom gehanteerd door de provincie. Het gaat hierbij niet alleen om de harde plannen (bijvoorbeeld vastgesteld in een omgevingsplan), maar ook om zachtere plannen, zoals bijvoorbeeld in een visie of een programma. We geven gemeenten na de eerstvolgende actualisatie van de woningbouwafspraken van 2027 nog een jaar de tijd om hier aan te werken. Het doel van 130% plancapaciteit mag er niet toe leiden dat woningbouwcorporaties onrealistische begrotingen moeten hanteren, omdat dit niet is toegestaan door de Autoriteit Woningcorporaties.

Bij het sturen op plancapaciteit willen we ook stimuleren dat de Gelderse gemeenten voldoende harde plancapaciteit hebben. Daarom willen we richting 2030 groeien naar een situatie waarin minimaal 50% van de woningbouwplannen die de komende vijf jaar binnen een gemeente tot uitvoering worden gebracht, hard zijn. Dit stellen we voor omdat harde plannen een hogere realisatiekans hebben. De hardheid van plannen op de korte termijn is dan ook belangrijk voor de daadwerkelijke realisatie van de plannen.

In 2026 is in heel Gelderland 59% van de opgave tot en met 2030 (periode van vijf jaar) vastgelegd in harde plannen. Ruim de helft van alle Gelderse gemeenten, 28 van de 51, voldoen al aan dit doel.

4.2.2. Rol en positie provincie

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft de provincie de taak om regie te voeren op het hebben van 130% plancapaciteit bij gemeenten. Het hebben van voldoende plannen is nodig om voldoende woningen te kunnen realiseren, het woningtekort terug te kunnen dringen en daarmee het strategische doel ‘toekomstbestendig wonen’ uit de Gelderse Omgevingsvisie te realiseren. Het is daarmee van groot provinciaal belang. Het sturen op harde plancapaciteit is geen wettelijke taak, maar kan wel helpen om meer woningen te realiseren. De provincie zal gemeenten stimuleren en helpen om de streefwaarde van 50% harde plancapaciteit te halen. Daarnaast houden we ook bij hoeveel nieuwe woningen vergund worden

en het aantal woningen waarvan de bouw daadwerkelijk is gestart. De combinatie van al deze indicatoren geeft inzicht over de realisatiesnelheid richting de komende jaren.

4.2.3. Maatregelen

Via de maatregel 'capaciteit en kennis gemeenten versterken' (paragraaf 7.1) helpen we gemeenten om meer plannen voor te bereiden en zachte plannen hard te maken.

Gedeputeerde Staten willen aan Provinciale Staten voorstellen om in de Omgevingsverordening Gelderland een instructieregel voor 130% plancapaciteit op te nemen gericht aan gemeenten.

Als gemeenten onvoldoende plannen maken om tot 130% plancapaciteit te komen zal de provincie uiteindelijk ook voor dit doel alle beschikbare instrumenten inzetten (zie paragraaf 6.1.6). Het verhogen van de harde plancapaciteit willen we primair met stimulerende maatregelen realiseren.

4.2.4. Monitoring

Effectindicatoren:

Voor 10 jaar vooruit:
- plancapaciteit per gemeente, opgesplitst in harde plannen en zachte plannen;
- de verhouding plancapaciteit/woningbouwopgaven;

Voor 5 jaar vooruit:
- per gemeente de percentuele harde plancapaciteit.

Per gemeente 1 jaar terug:
- Aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven;
- Aantal nieuwe woningen waarvan de bouw is gestart.

Deze worden jaarlijks gemeten als onderdeel van de Gelderse planregistratie. Tot de harde plancapaciteit behoren het totale aantal te realiseren woningen die zijn mogelijk gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan, een vastgesteld projectbesluit of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.3. Tactisch doel 3: Bouwopgave betaalbare woningen

Zowel op provinciaal niveau als per woningbouwregio moet van het totale aantal te bouwen woningen minimaal 30% bestaan uit sociale huurwoningen, bovendien moet minimaal twee derde van het totaal bestaan uit betaalbare woningen.

De woningbouwopgaven voor betaalbare woningen worden in onderstaande tabel voor de gehele provincie en per woningbouwregio vastgesteld.

Tabel 2. Bouwopgaven betaalbare woningen, alleen de Gelderse gemeenten.

Aantal woningen 2025 t/m 2034	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
Achterhoek	4.179	917	5.017	10.113
Foodvalley	6.944	1.795	4.707	13.446
GMR	14.789	4.711	10.355	29.855
Noord Veluwe	4.745	1.020	4.258	10.023
Rivierenland	5.386	923	5.653	11.962
Stedendriehoek	6.915	2.339	4.961	14.215
Gelderland	42.958	11.705	34.951	89.614

De opgaven per gemeente zijn te vinden in bijlage 6. In dit programma nemen we de opgaven voor 2025 t/m 2034 op. In de eerstvolgende actualisatie worden de nieuwe opgaven verwerkt, die naar verwachting begin 2027 worden afgesproken.

4.3.1. Inhoudelijke toelichting

Voor veel Gelderlanders is wonen te duur omdat er te weinig goedkopere woningen zijn. Die woningbehoefte voor betaalbare woningen vertaalt de provincie in dit programma naar concrete woningbouwopgaven. Dat gebeurt in overleg met regio-organisaties en gemeenten en is gebaseerd op de behoefte (bijlage 5). De opgaven worden voor de gehele provincie, per woningbouwregio en voor elke individuele gemeente vastgesteld. Bij provincie-overstijgende woningbouwregio's worden de opgaven voor gemeenten uit andere provincies informatief weergegeven in de tabellen, maar deze tellen niet mee voor het Gelderse totaal.

4.3.2. Rol en positie provincie

Dit tactische doel is een uitwerking van het strategische doel 'toekomstbestendig wonen' uit de Gelderse Omgevingsvisie. Daarin staat dat er voor alle inwoners een passende woning moet zijn: dus ook betaalbaar. De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft de provincie de taak om regie te voeren op de programmering van voldoende betaalbare woningen en geeft de provincie daarbij specifiek de taak om zorg te dragen voor 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in de woningbouwplannen per woningbouwregio. Deze wettelijke normen voor eisen aan betaalbaarheid zijn het vertrekpunt, de provincie stelt geen strengere regels. Voldoende betaalbare woningen voor de Gelderse inwoners realiseren is van groot provinciaal belang, wat de regisserende rol onderbouwt. De provincie zal daarbij sturen op een redelijke hoeveelheid betaalbare woningen in alle planfasen; dus ook in de harde plannen.

4.3.3. Maatregelen

Met regionale afspraken over woningbouwopgaven (paragraaf 6.1) en het sturen op voldoende plannen (paragraaf 4.2) sturen we samen met regio's en gemeenten op het realiseren van de behoefte aan betaalbare woningen.

Met de maatregelen uit het Actieplan (hoofdstuk 7) helpen we gemeenten, woningbouwcorporaties en bouwende partijen om tot realisatie te komen. De Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland (hoofdstuk 8) helpt gemeenten met investeringen in zaken die niet de woningbouw zelf betreffen maar wel grootschalige verstedelijkingslocaties helpen te versnellen.

Gedeputeerde Staten willen voorstellen om in de Omgevingsverordening Gelderland vast te leggen dat gemeenten de woningbouwopgaven overnemen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Na het vaststellen van de opgaven monitoren we de voortgang van planvorming en bouw. Wanneer gemeenten onvoldoende betaalbare woningen plannen en realiseren en regionaal overleg geen oplossing biedt, grijpt de provincie in, eerst met een goed gesprek hulp en samenwerking. Als dat niet helpt zet de provincie steeds zwaardere, meer dwingende instrumenten in, tenzij de vertraging verklaarbaar is door externe factoren waar de gemeente geen invloed op heeft. De volgordelijke inzet van instrumenten wordt beschreven in de interventieladder (paragraaf 6.1.6).

4.3.4. Monitoring

Effectindicatoren:

- Aantallen gebouwde sociale, middenhuur en betaalbare koop woningen, per jaar, per gemeente, woningbouwregio en Gelderland als geheel. Deze worden jaarlijks gemeten als onderdeel van de Gelderse planregistratie. Deze cijfers worden vertaald naar het percentage gerealiseerde betaalbare en sociale huurwoningen per woningbouwregio per jaar. Ook zelfstandige woningen die gerealiseerd zijn door woningsplitsing of optopping en zelfstandige tijdelijke woningen tellen mee.

Op dit moment werken we in de monitor met bruto-aantallen. Dat betekent dat gesloopte woningen niet worden verrekend met nieuw gerealiseerde woningen. De provincie wil in overleg met het Rijk en de gemeenten op termijn overstappen van bruto- naar netto-afspraken. In het (ontwerp) Besluit versterking regie volkshuisvesting staat dat de provinciale woningbouwopgave het saldo van toevoegingen en onttrekkingen moet zijn en het lijkt logisch om in de realisatie ook netto cijfers te hanteren. Op de korte termijn is deze wijziging echter nog niet haalbaar vanwege praktische beperkingen. We beschouwen de overstap naar netto-afspraken daarom als een ontwikkeling voor de komende jaren.

4.4. Tactisch doel 4: Realisatie woningen aandachtsgroepen

Er worden voldoende woningen gerealiseerd voor ouderen en andere aandachtsgroepen op het niveau van de woningbouwregio's en de provincie als geheel.

De realisatieopgaven voor woningen voor ouderenhuisvesting worden in onderstaande tabel voor de gehele provincie en per woningbouwregio vastgesteld. Bij provinciegrensoverstijgende woningbouwregio's worden de opgaven voor gemeenten uit andere provincies informatief weergegeven. We spreken hierbij over realisatieopgaven en niet over bouwopgaven. Het aanpassen van een bestaande woning telt mee als resultaat. In dit doel nemen we alleen opgaven op voor groepen met specifieke woningbehoeften niet zijnde de betaalbaarheid. De opgaven voor betaalbare woningen in paragraaf 4.2 zijn inclusief de behoeften van aandachtsgroepen.

Tabel 3. Realisatieopgaven woningen voor ouderen.

Aantal woningen 2022 t/m 2030	Nultreden-woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Gelderland	21.736	9.408	5.342
Achterhoek	2.870	1.000	865
Foodvalley*	2.735	985	530
Groene Metropool*	7.516	3.578	1.827
Noord Veluwe	1.930	945	555
Rivierenland	2.530	670	645
Stedendriehoek*	4.290	2.290	950

**Exclusief afspraken van de niet-Gelderse gemeenten.*

Gemeente Hattem is onderdeel van de afspraken ouderenhuisvesting in regio Noord-Veluwe en de Stedendriehoek

De opgaven per gemeente zijn te vinden in bijlage 7. In dit programma nemen we de opgaven voor 2025 t/m 2034 op. In de eerstvolgende actualisatie worden de nieuwe opgaven verwerkt, die naar verwachting begin 2027 worden afgesproken. De opgaven voor arbeidsmigranten (short- & midstay), woonwagenstandplaatsen en studentenwoningen, ook wettelijke aandachtsgroepen, worden in de eerstvolgende actualisatie van dit programma toegevoegd, na overleg met het Rijk en gemeenten.

4.4.1. Inhoudelijke toelichting

De provincie wil de scheefgroei tussen vraag en aanbod in de woningmarkt tegengaan. En er zijn nu vooral veel reguliere eengezinswoningen, terwijl de behoefte meer divers is. De provincie gaat zich vooral inzetten om de tekorten aan woningen voor ouderen en wettelijk gedefinieerde aandachtsgroepen met specifieke woonbehoeften te verkleinen. Dit doel vertaalt de provincie in dit programma naar concrete bouw- en realisatieopgaven. Dat gebeurt in overleg met de gemeenten regio-organisaties. Het gaat daarbij om de woonvormen uit Tabel 3.

De provincie wil samen met de gemeenten ook in ieder geval onderzoeken hoe we meer van de volgende woontypen kunnen realiseren:
- Onzelfstandige woningen, niet zijnde studentenwoningen, voor bijvoorbeeld starters (bv. zg. 'Friends'-woningen), begeleid wonen en arbeidsmigranten;
- Doorstroomlocaties voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen;
- Zeer betaalbare woningen onder de eerste aftoppingsgrens voor mensen rond het sociaal minimum;
- Woonvormen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Veel wettelijke aandachtsgroepen zijn vooral geholpen met een reguliere betaalbare woning (vaak een sociale huurwoning) of met het terugdringen van het woningtekort in het algemeen. Het provinciale beleid daarvoor staat in paragraaf 4.1, 4.2 en 4.3 beschreven. Dit geldt niet voor ouderenhuisvesting, studenten en woonwagenbewoners, omdat die doelgroepen specifieke fysieke eisen hebben aan het type woning, die verder gaan dan betaalbaarheid.

4.4.2. Rol en positie provincie

De provincie is wettelijk verplicht om een overzicht te hebben van de actuele en verwachte woonbehoefte van de aandachtsgroepen per woningbouwregio. Deze is nu nog niet beschikbaar.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om woningen te realiseren voor ouderen en andere aandachtsgroepen met specifieke woonbehoeften, hier regionaal over af te stemmen en deze opgaven mee te nemen in

gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De provincie is verantwoordelijk voor het beleid van die opgaven op niveau van de woningbouwregio's en de provincie als geheel. Daarbij zien we voor onszelf een faciliterende en ondersteunende rol richting regio's, gemeenten en corporaties.

Daarnaast maken de gemeenten regionale afspraken over een eerlijke verdeling ('fair share') van het huisvesten van mensen die behoren tot aandachtsgroepen zoals vastgelegd in de Wet versterking regie Volkshuisvesting (Wvrv). In de toelichting op de Wvrv staat dat de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen ook een bovenlokale opgave is en dat daarom gemeenten en provincie dit regionaal afstemmen. Dit gebeurt binnen de woningmarktregio's.

4.4.3. Maatregelen

Met regionale afspraken over realisatieopgaven (paragraaf 6.1) sturen we samen met regio's en gemeenten op het realiseren van de behoefte aan betaalbare woningen. Naast specifieke maatregelen voor het aandachtsgroepenbeleid (paragraaf 9.3) helpen we gemeenten en corporaties met maatregelen uit het Actieplan (hoofdstuk 7), om tot woningrealisatie te komen.

Gedeputeerde Staten willen aan Provinciale Staten voorstellen om in de Omgevingsverordening Gelderland vast te leggen dat gemeenten de realisatieopgaven overnemen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Wat betreft de 'fair share' afspraken vertrouwt de provincie, gebaseerd op ervaring, op een goede regionale afstemming die prima onder regie van de Gelderse regio-organisaties kan plaatsvinden. De provincie participeert wel in het proces. Over wat te doen als gemeenten er in een woningmarktregio niet uitkomen geeft nationale wet- en regelgeving geen duidelijkheid. Daarom gaat de provincie een juridische en beleidsmatige verkenning uitvoeren in samenwerking met onze partners.

De provincie doet onderzoek naar de actuele en verwachte woonbehoefte van de aandachtsgroepen ter opname in de eerstvolgende actualisatie van dit programma.

4.4.4. Monitoring

Effectindicatoren:

- Aantallen gebouwde nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen per gemeente, woningbouwregio en Gelderland als geheel, per jaar, via de Gelderse planregistratie. Zelfstandige woningen die gerealiseerd zijn doormiddel van splitsen of optoppen tellen hierbij mee, net zoals zelfstandige tijdelijke woningen. Elke gerealiseerde woning telt een keer mee; een gerealiseerde zorggeschikte woning telt niet ook mee als nultredenwoning.

Deze opgave kan ook gerealiseerd worden in de bestaande voorraad, door aanpassing van woningen. De provincie gaat daarom samen met het Rijk, regio-organisaties, corporaties en gemeenten onderzoeken hoe we de realisatie in de bestaande voorraad kunnen meten. Tevens zal de provincie met deze partners onderzoek doen naar de woonbehoefte en realisatie van woningen voor arbeidsmigranten, statushouders en studenten en woonwagenstandplaatsen. Daarbij maken we gebruik van regionale initiatieven voor woonbehoefte onderzoeken. We nemen de resultaten van dit onderzoek op in de eerstvolgende actualisatie van dit programma.

Een woning voor een van de aandachtsgroepen kan ook tegelijk een betaalbare woning zijn en telt daarom ook mee bij de realisatie van beide opgaven. Onzelfstandige woningen tellen niet (volledig) mee als betaalbare woning omdat deze niet als zodanig geregistreerd worden door het CBS, waar de rapportage van de realisatie van de Woondeals op gebaseerd is.

4.5. Tactisch doel 5: Randvoorwaarden voor woningbouw

Externe belemmeringen leiden vanaf 2036 niet meer tot vertraging in het realiseren van nieuwe woningen.

4.5.1. Inhoudelijke toelichting

De bouw van voldoende woningen om het woningtekort terug te dringen kan alleen lukken als de randvoorwaarden daarvoor op orde zijn. De bouw mag niet belemmerd worden door externe factoren. Wat we nodig hebben is:

- Dekking van onrendabele toppen, wanneer de kosten van woningbouw hoger zijn dan de opbrengsten en gemeenten het verschil niet meer kunnen dragen;
- Voldoende investeringscapaciteit van de corporaties om de 30% sociale woningbouw te kunnen realiseren;

- Stikstofruimte voor woningen, na de uitspraak van de Raad van State eind 2024 nog meer urgent dan daarvoor;
- Oplossingen voor netcongestie, om nieuwe woningen op het elektriciteitsnet aan te kunnen sluiten;
- Voldoende ambtelijke capaciteit om plannen te kunnen uitwerken, uitrekenen en begeleiden;
- Investeringen in bereikbaarheid om met name de grotere woningbouwprojecten te kunnen ontsluiten;
- Oplossingen voor conflicten tussen woningbouwprogrammering en spuitzonering vanwege gewasbeschermingsmiddelen en de impact op de gezondheid van toekomstige bewoners;
- Verminderen van geluidsoverlast, vooral bij overschrijding van normen voor verkeersgeluid;
- Oplossingen voor de mogelijke extra druk op de woningmarkt door uitbreiding defensie; en
- Voldoende drinkwater, omdat waterbeschikbaarheid steeds minder vanzelfsprekend is waardoor woningen in de toekomst mogelijk geen aansluiting kunnen krijgen.

4.5.2. Rol en positie provincie

Dit tactische doel is mede een uitwerking van de volgende strategische doelen uit de Gelderse Omgevingsvisie: toekomstbestendig wonen, bereikbaarheid, drinkwater, defensie en toekomstbestendig energiesysteem. Met die doelen brengt de provincie belemmeringen voor woningbouw in beeld en spant de provincie zich in voor het wegnemen daarvan. Waar mogelijk neemt de provincie hierin de eigen verantwoordelijkheid (paragraaf 4.5.3), maar we verwachten ook veel van onze partners, waaronder gemeenten en het Rijk. Veel belemmerende externe factoren zijn ondertussen nationale systeemproblemen geworden waardoor met name de inzet van het Rijk noodzakelijk is om de woningbouw weer vlot te trekken.

4.5.3. Maatregelen

Als onderdeel van de maatregel beleidsontwikkeling stellen we een strategische agenda randvoorwaarden op waarin we specifieke maatregelen uitwerken om belemmeringen op te lossen en beschrijven welke partijen daarvoor nodig zijn. Daarnaast ondersteunen we via de maatregelen uit het Actieplan (hoofdstuk 7) gemeenten, woningbouwcorporaties en bouwende partijen om tot realisatie te komen. Zo helpen we gemeenten met het tekort aan ambtelijke capaciteit. Ook helpen we gemeenten financieel bij grotere verstedelijkingsprojecten middels de maatregel Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland, die voor sommige van deze randvoorwaarden ingezet kan worden.

Naast maatregelen in dit programma werkt de provincie via andere programma's aan het wegnemen van belemmeringen voor woningbouw. In het programma Energiesysteem worden bijvoorbeeld maatregelen genomen om de netcongestie te verminderen, zoals via regelbare opwek. Het programma Stikstof werkt eraan dat er weer meer vergunningen afgegeven kunnen worden, zoals via het stikstofstrokenbeleid. Het programma Bereikbaarheid helpt met de regionale bereikbaarheid. Het programma Water stuurt op voldoende drinkwater.

4.5.4. Monitoring

Effectindicator:
- Aantal woningen in (zowel harde als zachte) plannen waarbij de een of meer van de randvoorwaarden een belemmering vormt van minimaal een half jaar vertraging. Deze worden jaarlijks gemeten als onderdeel van de Gelderse planregistratie, voor elk van de genoemde randvoorwaarden.

Aanvullend leveren we eens per drie jaar een uitgebreidere rapportage op, gebaseerd op gesprekken met projectleiders van woningbouwprojecten, die breder van opzet is. Met relevante partners hebben we regulier overleg om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen rond randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld met Vitens over dreigend drinkwatertekort.

4.6. Tactisch doel 6: Urgent woningzoekenden

Elke woningmarktregio en gemeente heeft een toereikend beleid voor wettelijke vastgestelde urgent woningzoekenden in een regionaal afgestemde huisvestingsverordening.

4.6.1. Inhoudelijke toelichting

De woningnood van afgelopen jaren heeft de noodzaak van een eerlijke verdeling van woonruimte en woonmogelijkheden scherp in beeld gebracht. Voor een aantal mensen met een kwetsbare positie geldt dat zij acuut woonruimte nodig hebben, bijvoorbeeld, omdat ze uitstromen uit een instelling of vanwege medische redenen. Om te zorgen dat deze mensen in hun eigen woonplaats, gemeente of regio op korte termijn huisvesting kunnen vinden verplicht de Rijksoverheid gemeenten om een regionaal afgestemde huisvestingsverordening vast te stellen, waar urgentie wordt geregeld voor ten minste de volgende wettelijk verplichte doelgroepen:

- die mantelzorg ontvangen of verlenen;
- die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;
- uit de maatschappelijke opvang, waaronder dakloze personen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;
- die uitstromen na intramuraal verblijf, waaronder uitstroom uit een beschermdwoneninstelling of uit klinische geestelijke gezondheidszorg;
- die uitstromen uit forensische zorg met verblijf (klinisch en beschermd wonen op basis van de Wlz of ZVW);
- tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;
- uit de (jeugd)gevangenis;
- dakloze gezinnen met minderjarige kinderen;
- die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.

Daarnaast blijft ook de taakstelling voor het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning bestaan.

4.6.2. Rol en positie provincie

Op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting wijst de provincie woningmarktregio's aan waarbinnen de gemeenten onderling afspraken maken voor de verdeling van het huisvesten van wettelijk urgent woningzoekenden. De provincie heeft een toezichthoudende rol bij het tot stand komen van deze verdeelafspraken, waarbij de provincie specifiek moet kijken of de afspraken passen bij de behoefte. De provincie doet dit samen met de gemeenten in een afsprakenkader per woningmarktregio. Over het algemeen functioneren de Gelderse regio's zo goed dat de regio's de regie op dit proces pakken. Dat heeft ook de voorkeur van de provincie.

Indien gemeenten in de regio niet voor 1 januari 2028 tot fair share afspraken komen, geldt van rechtswege het terugvalpercentage van 15%. Daardoor krijgt elke gemeente de opdracht om 15% van alle vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan urgent woningzoekenden. De provincie zal vanwege de toegewezen coördineerde rol wel eerst onderzoeken of een oplossing echt niet mogelijk is én bij een niet oplosbaar conflict het Rijk daarover adviseren.

Gemeenten maken een huisvestingsverordening met lokale en/of regionale voorschriften met betrekking tot het verdelen van woonruimten, zoals de wettelijke aandachtsgroepen. Ook de verdeling van urgent woningzoekenden moet daarin worden opgenomen. De provincie heeft op grond van de Huisvestingswet een adviserende rol bij de totstandkoming van deze gemeentelijke huisvestingsverordening: de colleges van B&W zijn verplicht om advies te vragen aan Gedeputeerde Staten.

4.6.3. Maatregelen

In paragraaf 9.1 van dit programma wijst Gedeputeerde Staten de regio's aan waarbinnen gemeenten de verdeling van urgent woningzoekenden moeten opnemen: de woningmarktregio's. De provincie stimuleert goede regionale verdeelafspraken door in regioverband daaraan mee te werken; dat gebeurt met eigen mensen en is niet als specifieke maatregel beschreven. De maatregel versterken van capaciteit en kennis van gemeenten uit het Actieplan (hoofdstuk 7) kan ook worden ingezet bij het opstellen van -al of niet gezamenlijk- beleid van gemeenten voor urgent woningzoekenden. In paragraaf 9.2 wordt toegelicht hoe de provincie invulling geeft aan de adviserende rol op de gemeentelijke huisvestingsverordening. In paragraaf 9.3 staat specifiek stimulerend beleid, mede gericht op urgent woningzoekenden.

Aan de verkenning (paragraaf 4.4.3) voegen we ook een onderzoek toe om samen met partners te verkennen of te bepalen is wanneer gemeenten voldoende woningtoewijzingen voor urgentie hebben afgegeven.

4.6.4. Monitoring

Effectindicator:
- Het aantal gemeenten dat een regionaal afgestemde huisvestingsverordening heeft vastgesteld met de afgesproken verdeling van urgent woningzoekenden.

Gemeenten leveren ons jaarlijks een overzicht van de toegewezen woningen aan urgent woningzoekenden en statushouders (toelichting op het Besluit volkshuisvesting). Daarmee gaan we de komen jaren ook een monitor opbouwen om te kunnen beoordelen of er voldoende woningen aan urgent woningzoekenden worden toegewezen.

4.7. Tactisch doel 7: Efficiënt ruimtegebruik

In alle regioprogramma's, gebiedsprocessen met woningbouw en in alle verstedelijkingsstrategieën in Gelderland wordt uitgelegd hoe de woningbouwdichtheden zich verhouden tot de Gelderse richtgetallen daarvoor en hoe er wordt gezocht naar mogelijke inbreidingslocaties en verdichting.

4.7.1. Inhoudelijke toelichting

De ruimte in Gelderland is schaars en ook woningbouw moet de claim op de ruimte beperken. Zo houden we ruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld recreatie, de energietransitie, landbouw en natuur. De provincie stuurt op daarom op efficiënt ruimtegebruik in nieuwe woonwijken. Daarbij gebruikt de provincie de volgende indicatieve richtgetallen voor woondichtheden.

Tabel 4. Richtgetallen voor woondichtheden.

Locatietype	Omschrijving	Woningen per hectare
Hoogstedelijk (centrumsteden)	Gebied met hoogwaardige openbaar vervoer, centrumgebied of stationsgebieden in grote steden. Centrale locaties die zeer goed bereikbaar zijn.	60 tot 100
Stedelijk (regiokernen/centrumsteden)	Locaties in grote regiokernen en grote steden die goed bereikbaar zijn. Nabij station of centrum.	40 tot 70
Groen stedelijk (regiokernen/grote en kleine steden)	Luwe en suburbane woonmilieus in steden en grote kernen, goed bereikbaar per OV.	30 tot 50
Centrum dorps (dorpen en kleine kernen)	In dorpscentra of goed bereikbaar per OV.	30 tot 50
Dorps / landelijk (kleine kernen en dorpen)	Wijken in dorpen en kleine kernen zonder station of andere goede OV verbinding.	20 tot 35

De tabel is geïnspireerd op het dashboard verstedelijking van het College van Rijksadviseurs en aangepast aan Gelderse situatie.

Gelderland wil de beschikbare ruimte in steden en dorpen slim gebruiken en functies combineren waar dat kan. In programma's en processen die (mede) gericht zijn op woningbouw en waar wij bij betrokken zijn is de provinciale inzet als volgt:

- Woningen worden bij voorkeur gebouwd in bestaand bebouwd gebied, als dat past met het oog op leefbaarheid, klimaatbestendigheid, natuur en de behoefte aan werklocaties.

Hoewel inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) onze voorkeur heeft, willen we dat ook uitbreidingsplannen met minder lange procedures voor gemeenten tot stand kunnen komen. We laten ruimte voor inbreiding én uitbreiding. Allebei zijn nodig.

4.7.2. Rol en positie provincie

Twee van de strategische doelen in de Gelderse Omgevingsvisie zijn een compacte verstedelijking en ruimte voor een duurzame land- en tuinbouw. Door minder ruimte in te nemen voor woningbouw wordt aan die doelen gewerkt. De provincie werkt samen met andere overheden aan een goede ruimtelijke ordening. Met dit doel wil de provincie stimuleren dat er goed gekeken wordt om onnodig ruimtegebruik te voorkomen.

4.7.3. Maatregelen

De provincie gebruikt de richtgetallen en de verdichtingswens als provinciale inzet in gebiedsgerichte samenwerking met gemeenten en bij het opstellen van regioprogramma's, verstedelijkingsstrategieën en in gebiedsprocessen. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat in deze processen een goede afweging tussen verschillende doelen en belangen wordt gemaakt. Het in een specifieke situatie toepassen van te hoge dichtheden kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat er te weinig ruimte is voor maatregelen gericht op weersextremen of voor groen in de wijk. Deze richtgetallen worden niet sturend opgelegd, maar zijn bedoeld om het gesprek over dichtheden te stimuleren. Met de inzet op verdichting geeft de provincie niet een nieuwe invulling aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', omdat er geen sprake is van een

verplichting. Voor dit tactisch doel worden verder geen maatregelen uitgewerkt in Deel B van dit programma.

4.7.4. Monitoring

Effectindicator:
- Het percentage gebiedsprocessen met woningbouw, regioprogramma's en verstedelijkingsstrategieën in Gelderland waarin wordt toegelicht hoe de provinciale richtgetallen voor woondichtheden zijn gebruikt en hoe er wordt gezocht naar mogelijke inbreidingslocaties en verdichting.

4.8. Tactisch doel 8: Bestaande gebouwen

Vanaf 2030 hebben alle Gelderse gemeenten een visie en beleid gericht op het stimuleren van de transformatie en het beter benutten van bestaande gebouwen.

4.8.1. Inhoudelijke toelichting

De provincie Gelderland ziet de mogelijkheid om door het beter benutten van bestaande gebouwen significant bij te kunnen dragen aan het terugdringen van het woningtekort. Daarmee kunnen relatief snel woningen worden toegevoegd en besparen we bovendien ruimte, materialen, energie en tijd. Daarnaast draagt het gebruik maken van bestaande gebouwen bij aan de oplossing van maatschappelijke vraagstukken als leefbaarheid, zorg, erfgoed en draagvlak voor voorzieningen. De provincie Gelderland zet in op;
- Meer woonruimte realiseren door het delen of splitsen van bestaande woningen of kavels.
- Woningen toevoegen door bestaande gebouwen op te toppen of aan te bouwen.
- Doorstroming van senioren op de woningmarkt te verbeteren waardoor er ook voor andere inwoners meer woonruimte beschikbaar komt.
- Woningen realiseren door het transformeren van bestaande gebouwen naar een woonfunctie.

4.8.2. Rol en positie provincie

Dit doel draagt sterk bij aan het strategische doel uit de Gelderse Omgevingsvisie voor toekomstbestendig wonen door het realiseren van meer woningen, passende en betaalbare woningen en hergebruik van materialen. Door bestaande gebouwen beter te benutten dragen we er ook aan bij meer ruimte over te houden voor land- en tuinbouw en compacte verstedelijking te realiseren.

Het doel van de provincie is dat gemeenten in hun beleid en uitvoering optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om binnen bestaande gebouwen meer woonruimte te creëren. De provincie vraagt aan gemeenten om daarbij actief per wijk of gebied de meest effectieve en passende instrumenten in te zetten. De provincie zal dit beleid sterk stimuleren en gemeenten en corporaties waar het kan ondersteunen, maar zal hiervoor geen dwingende maatregelen treffen.

4.8.3. Maatregelen

De maatregelen waar de provincie op inzet zijn agenderend, stimulerend en ondersteunend van aard, waaronder ook het creëren en delen van nieuwe kennis. De provincie richt zich hierbij op gemeenten, corporaties, commerciële woningeigenaren en bewoners (huurders en eigenaren). Dit tactische doel wordt primair uitgevoerd via de maatregelen SteenGoed Benutten en Beter Benutten Bestaande Gebouwen. Daarnaast wordt de maatregel capaciteit en kennis gemeenten versterken ingezet.

Met Steengoed Benutten ondersteunt de provincie concrete projecten gericht op transformatie van bestaande gebouwen naar een nieuwe functie.

Beter Benutten Bestaande Gebouwen richt zich op woningdelen, woningsplitsing, optoppen en aanbouw van bestaande woningen en de doorstroming van bewoners.

De provincie stimuleert dat gemeenten een visie ontwikkelen en bijbehorend faciliterend en stimulerend beleid. Zo'n visie kan een separaat document zijn maar kan bijvoorbeeld ook verwerkt worden in de gemeentelijke Omgevingsvisie of het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

4.8.4. Monitoring

Effectindicator:
- Aantal gemeenten met een visie en beleid om bestaande beter te benutten voor extra woonruimte. Eens per jaar inventariseren we bij alle gemeenten de stand van zaken voor wat betreft de aanwezigheid van een visie en beleid gericht op bestaande gebouwen.

Daarnaast monitoren we jaarlijks het aantal toegevoegde woningen, niet zijnde nieuwbouw, dus in bestaande gebouwen per gemeente. Deze cijfers verkrijgen we van het CBS.

4.9. Tactisch doel 9: Toekomstbestendige woonwijken

In 2030 hebben alle Gelderse gemeenten een passende visie op hoe zij woonwijken inrichten met het oog op weersextremen, biodiversiteit, bodem, drinkwater en gebruik van circulaire en biobased materialen.

4.9.1. Inhoudelijke toelichting

Toekomstbestendig bouwen is bouwen aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving, voor huidige en toekomstige generaties. Dit door bij het ontwerp van nieuwbouw en transformatielocaties rekening te houden met weersextremen, biodiversiteit, bodem, drinkwater en gebruik van circulaire en biobased materialen. Toekomstbestendig bouwen bevordert de gezondheid van inwoners, beperkt schade aan woningen en inboedel, vermindert toekomstige tekorten aan grondstoffen en drinkwater en maakt wijken prettiger om in te wonen.

4.9.2. Rol en positie provincie

Dit tactische doel dient de realisatie van het Gelderse beleid uit de Omgevingsvisie voor klimaatbestendige leefomgeving, biodiversiteit, drinkwater, gezonde leefomgeving, energiesysteem, circulaire economie en toekomstbestendig wonen. Het dient daarbij als uitwerking van het ruimtelijk onderwerp ‘water en bodem als basis’ uit de Gelderse Omgevingsvisie.

De provincie heeft een handreiking voor Toekomstbestendig bouwen in Gelderland opgesteld, actief verspreid onder alle gemeenten en houdt deze actueel. De handreiking bevat alle fysieke elementen van dit tactische doel. Gemeenten moeten bij het wijzigen van hun omgevingsplan een risicoanalyse opstellen waarbij deze handreiking betrokken moet worden ten aanzien van het onderwerp klimaatadaptatie. Dat staat in onze omgevingsverordening. Daarbij kunnen ze gebruik maken van de signaleringskaarten water- en bodemsysteem die de provincie samen met partners heeft laten maken.

4.9.3. Maatregelen

De bijbehorende maatregelen in dit programma zijn agenderend en stimulerend van aard. De provincie wil vooral bij gemeenten het bewustzijn en kennis van toekomstbestendig bouwen vergroten. Daarmee willen we bewerkstelligen dat toekomstbestendigheid in een vroeg stadium van de planvorming al wordt meegenomen en daarmee voorkomen dat in de toekomst dure herstelmaatregelen nodig zijn. Dit door gebruik te maken van de handreiking maar ook de expertise van diverse partijen zoals waterschappen (bijvoorbeeld over innovatief watermanagement). De provincie stimuleert dat gemeenten een visie ontwikkelen op toekomstbestendige woonwijken. Zo’n visie kan een separaat document zijn maar kan bijvoorbeeld ook verwerkt worden in de gemeentelijke Omgevingsvisie of het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

De provincie werkt in de bouwtafel waterzuinige wijken samen met vele partners, zoals de waterschappen, om toepassing van drinkwaterbesparende maatregelen te stimuleren en de kennis ervan te verspreiden.

4.9.4. Monitoring

Effectindicator:
- Het aantal gemeenten met een visie op woonwijken waarbij ten minste 5 of meer toekomstbestendige indicatoren uit het ‘Nieuwe Normaal’ zijn uitgewerkt.

Voor de monitor gebruiken we de indicatoren van het ‘Nieuwe Normaal’ van de coöperatie Cirkelstad. Deze worden constant geactualiseerd en verbreed met nieuwe indicatoren, reagerend op de actualiteit en behoeften.

Tevens sturen we een keer per jaar gemeenten een enquête waarin we uitvragen of zij bekend zijn met de handreiking voor Toekomstbestendig bouwen in Gelderland en of ze deze toepassen. Ook enquêteren we een keer per jaar de waterschappen over hun betrokkenheid bij klimaatbestendige woonwijken.

5. Voortgang en rapportage

Elk tactisch doel is meetbaar opgesteld en voorzien van een of meer indicatoren. Jaarlijks rapporteert Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten over de voortgang van de tactische doelen in de ‘Staat van de Volkshuisvesting’ Gelderland.

Via de Planning- en Control- cyclus rapporteert Gedeputeerde Staten over de maatregelen, activiteiten en financiën uit Deel B van dit programma.

Deel B. Uitvoeringsagenda: Aanpak en maatregelen

We gaan in Gelderland 132.848 woningen toevoegen. Daarvan moet 30% sociale huurwoningen zijn en daarnaast moet twee derde van het totaal betaalbare woningen zijn. Dat doen we met Woondeals, het Actieplan Wonen en de Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland. In de Woondeals maken we in ieder geval met het Rijk en gemeenten afspraken over de woningopgaven. Met het Actieplan en de investeringsagenda helpen we onze partners om die gerealiseerd te krijgen. Voorbeelden uit het Actieplan zijn het Versnellingsteam, het traineeprogramma, de woonacademie en het Platform Industriële Bouw. Zo zorgen we dat gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen meer kennis krijgen en deze beter kunnen toepassen. Een deel van de woningen realiseren deze partners met transformeren, splitsen, delen of optoppen, geholpen door de regelingen Beter Benutten en SteenGoed Benutten. Goede doorstroming op de woningmarkt is belangrijk dus die helpen we ook. Daarnaast gaan we gemeenten helpen met woningbouwprojecten door de aankoop van grond. Het Investeringsprogramma Verstedelijking Gelderland helpt gemeenten met grootschalige woningbouwlocaties.

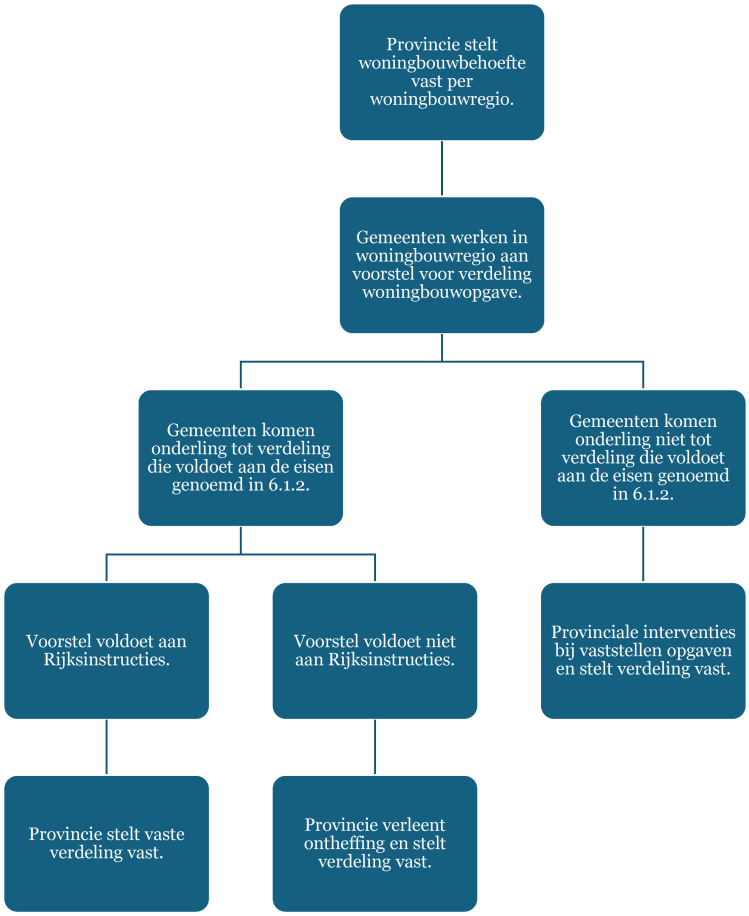
6. Regionale afspraken wonen (Woondeals)

Het maken van afspraken over woningbouw- en -realisatieopgaven draagt primair bij aan het behalen van de tactische doelen 1, 3 en 4 voor de generieke woningbouwopgave, de betaalbare woningen en de aandachtsgroepen. We maken deze afspraken volgens de regio-indeling van de woningbouwregio’s. Deze aanpak gaat uit van samenwerking tussen gemeenten, regio-organisaties, provincie(s) en het Rijk in elke betreffende woningbouwregio. In de praktijk wordt er in regionaal verband ook intensief samengewerkt met de woningcorporaties. In het geval van een provinciegrensoverschrijdende regio participeert naast de provincie Gelderland ook de betreffende buurprovincie.

In de toekomst kan de situatie ontstaan dat een woningbouwregio voor de meerderheid uit gemeenten uit een buurprovincie bestaat. Dan participeert Gelderland in het proces dat die betreffende provincie coördineert om te komen tot regionale opgaven en de verdeling daarvan over de gemeenten.

Het uitgangspunt is dat gemeenten per woningbouwregio onderling afspraken maken over de verdeling van de woningbouwopgave. De provincie participeert daarin, helpt gemeenten om zich op zich in de regio-organisaties te organiseren en neemt de regie als gemeenten er onderling niet uit komen. In het uiterste geval, indien de gemeenten niet tot overeenstemming komen, stelt de provincie de verdeling vast. Gemeenten en provincie monitoren samen de voortgang. Wanneer een gemeente onvoldoende plannen maakt, intervenieert de provincie volgens een interventieladder, in het uiterste geval via instructies of indeplaatsstelling.

6.1. Overeenkomst woningbouw- en realisatieopgaven



Figuur 2. Processchema overeenkomst woningbouw- en realisatieopgaven

6.1.1. Stap 1: Vaststellen behoefte

Op basis van onafhankelijke analyses, prognoses en na overleg met Rijk en gemeenten, stelt de provincie de woningbehoefte van de woningbouwregio vast voor de komende tien jaar met betrekking tot:
1. De woningbouwopgave voor 'voldoende woningen', inclusief de wettelijke eisen voor betaalbare woningen en sociale huur;
2. De opgave voor te realiseren woningen voor elk van de in paragraaf 4.4 genoemde aandachtsgroepen.

In woningbouwregio's met gemeenten die buiten Gelderland liggen wordt de woningbehoefte samen met de betreffende buurprovincie vastgesteld.

Bij het bepalen van de woningbehoefte worden de door de minister voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening verzamelde gegevens gebruikt die vervolgens door de provincie worden bewerkt. De provincie zal bij die bewerking een zo realistisch mogelijk beeld creëren van de daadwerkelijke woningbehoefte, gebaseerd op demografische argumenten, actuele onderzoeken naar (regionale) woonbehoeften, ervaringen uit het verleden en gericht op het verminderen van het woningtekort naar 2% in 10 jaar tijd.

6.1.2. Stap 2: Verdeling regionale opgave over gemeenten

Vervolgens werken de gemeenten per woningbouwregio een voorstel uit voor de vertaling van de woningbehoefte naar de woningbouw- en realisatieopgaven en de verdeling daarvan over gemeenten. Dit voorstel voldoet per woningbouwregio in ieder geval aan de door de provincie vastgestelde behoefte. Daarnaast wordt bij dit voorstel rekening gehouden met de regionale betaalbaarheidsopgaven en Rijksinstructies voor gemeenten en de huidige woningvoorraad. De provincie ziet de Gelderse regio-organisatie als coördinator van dit proces. Indien gewenst participeert de provincie bij dit proces.

Het voorstel voor de verdeling van de opgaven kan zodanig opgesteld zijn dat deze afwijkt van de Rijksinstructieregels voor betaalbaarheidspercentages voor een of meerdere individuele gemeenten. In dat geval moet het voorstel vergezeld worden van verzoek(en) voor ontheffing van die instructieregels. Die verzoeken voor ontheffing worden door de betreffende colleges van Burgemeester en Wethouders aan het college van Gedeputeerde Staten gedaan. In paragraaf 6.1.4 staat beschreven aan welke voorwaarden een verzoek tot ontheffing moet voldoen.

De provincie stemt in met het regionale voorstel wanneer het voldoet aan de volgende eisen:
1. Het voorstel, inclusief eventuele verzoeken voor ontheffing, wordt unaniem door alle gemeenten behorende tot de woningbouwregio ondersteund.
2. De verdeling van de opgave over de gemeenten is naar rato van de actuele woningvoorraad van de gemeenten, met een bandbreedte van 20% meer of minder.
3. In geval het een provinciegrensoverschrijdende woningbouwregio betreft, wordt het voorstel door de buurprovincie en gemeenten die in de provincie liggen en tot de woningbouwregio behoren, ondersteund.
4. Het totale aantal te realiseren woningen per categorie is minimaal de vastgestelde regionale behoefte.
5. Op regionaal niveau bevat het voorstel minimaal twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen.
6. Op gemeentelijk niveau is het voorstel passend bij de lokale woningbehoefte en voldoet het aan de instructie over betaalbaarheidspercentages en/of eventuele (voorgenomen) ontheffing daarop.
7. Het voorstel past binnen bestaande interbestuurlijke afspraken, zoals bijvoorbeeld een vastgestelde verstedelijkingsstrategie.

Als een goed onderbouwd regionaal voorstel niet volledig voldoet aan de eisen 2 en 7, kan de provincie, in overleg, alsnog besluiten hiermee in te stemmen en het voorstel over te nemen.

6.1.3. Stap 3: Vastleggen woningbouw- en realisatieopgaven

Wanneer er overeenstemming is over het voorstel leggen in ieder geval de betrokken gemeenten, provincie(s) en het Rijk de opgaven vast in een overeenkomst. De provincie neemt de in deze overeenkomst vastgestelde opgaven ongewijzigd over in het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

De overeenkomst kan ook aanvullende afspraken bevatten. Per afspraak kan overeengekomen worden of deze ook in provinciale en/of gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's verwerkt worden. Hiermee geven we expliciet ruimte om ook meer kwalitatieve afspraken te maken in regionaal verband.

Op dit moment maken we de afspraken met bruto-aantallen. Dat betekent dat gesloopte woningen niet worden verrekend met nieuw gerealiseerde woningen. Bij het maken van afspraken met woningbouwregio's en gemeenten wil de provincie echter, in overleg met het Rijk en de gemeenten, op termijn overstappen van bruto- naar netto-afspraken. Op de korte termijn is deze wijziging echter nog niet haalbaar vanwege praktische beperkingen. We beschouwen de overstap naar netto-afspraken daarom als een ontwikkeling voor de komende jaren.

Het college van Gedeputeerde Staten is voornemens om aan Provinciale Staten voor te stellen om in de Omgevingsverordening Gelderland aan gemeenten de instructie te geven om de in dit programma vastgestelde bouw- en realisatieopgaven voor aantallen woningen, betaalbare woningen en woningen voor ouderen en (op termijn) overige aandachtsgroepen in hun volkshuisvestingsprogramma over te nemen.

6.1.4. Ontheffing van instructieregels betaalbare woningen

Het Rijk geeft gemeenten de instructie om ofwel (1) minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren ofwel (2) minimaal 40% aan middenhuur en betaalbare koop. Gemeenten die in de actuele woningvoorraad, procentueel gezien, minder dan het landelijk gemiddelde aan sociale huurwoningen (25,6%) hebben vallen in de eerste categorie. De overige gemeenten vallen in de tweede categorie. In bijlage 3 staat welke Gelderse gemeenten in welke categorie vallen.

Gemeenten kunnen aan Gedeputeerde Staten een ontheffing vragen van deze instructie wanneer het percentage aantoonbaar niet passend is om redenen van volkshuisvestelijke aard. Een ontheffing wordt niet verleend om redenen van financiële of andere aard. Ondanks het verlenen van een ontheffing blijft de (wettelijke) eis van kracht dat de woningbouwopgave op het niveau van de woningbouwregio voor minimaal twee derde moet bestaan uit betaalbare woningen en voor 30% uit sociale huurwoningen. Het verlenen van een ontheffing voor de ene gemeente legt dus meer druk op andere gemeenten in de regio om aan deze eis te voldoen.

In dit programma neemt de provincie alle door Gedeputeerde Staten van Gelderland genomen ontheffingsbesluiten voor deze gemeenten over. In de eerstvolgende actualisatie van het volkshuisvestingsprogramma neemt de provincie dit overzicht in onderstaande tabel op.

De volgende gemeenten hebben reeds een ontheffing:

Tabel 5. Overzicht ontheffingen op Rijksinstructies met betrekking tot betaalbaarheid.

Gemeente	Rijksinstructie	Aangepast percentage
Gemeente X		
Gemeente Y		
Gemeente Z		

6.1.5. Provinciale interventies bij vaststellen opgaven

Naast de eerdergenoemde Rijksinstructies moet de regionale verdeling voldoen aan de door de provincie vastgestelde woningbehoefte en de regionale betaalbaarheidseisen van minimaal twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen. Wanneer gemeenten in een woningbouwregio in onderling verband er, binnen een door de provincie in stap 2 gestelde termijn, niet uitkomen bij het vaststellen van de woningbouw- en realisatieopgave of de verdeling daarvan over de gemeenten, dan komt de provincie met een eigen voorstel. Bij dit voorstel wordt onder andere rekening gehouden de woningbehoefte, afspraken uit het verleden, het bouwtempo, de actuele woningvoorraad en de regionale betaalbaarheidseisen. Dit voorstel wordt eenmalig aangeboden aan de gemeenten in die betreffende woningbouwregio. Als de gemeenten dan nog niet tot een verdeling komen die voldoet aan de eisen, dan stelt de provincie een zogenoemde vaste verdeling vast voor alle gemeenten in de regio en neemt de opgaven op in dit programma.

Gedeputeerde Staten willen aan Provinciale Staten voorstellen om in de Omgevingsverordening Gelderland de vaste verdeling, als genoemd in artikel 7.8c Bkl, op te nemen. De vaste verdeling wordt vervolgens vastgesteld voor de woningbouwregio's waar men niet tot een verdeling is gekomen die voldoet aan de eisen uit stap 2. Deze vaste verdeling houdt in dat alle gemeenten in de aangewezen woningbouwregio een programmering van 30% sociale huur en 37% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen moeten hanteren in het volkshuisvestingsprogramma. Wanneer de vaste verdeling geldt in een woningbouwregio moeten alle gemeenten hieraan voldoen, alleen de minister voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening kan dan een ontheffing verlenen voor individuele gemeenten binnen een woningbouwregio.

6.1.6. Provinciale interventies bij uitvoering

Woningbouw is een provinciaal belang. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting is dit herbevestigd en wordt de provincie expliciet in staat gesteld om te interveniëren wanneer de planvorming of realisatie achterblijft. Daarbij kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet worden ingezet. In deze paragraaf beschrijven we in onze thematische 'interventieladder' de volgorde waarin de provincie deze instrumenten zal inzetten. Deze interventieladder heeft vooral ten doel om het handelen van de provincie voor gemeenten zo transparant en voorspelbaar mogelijk te maken.

We monitoren continu de voortgang met als doel om samen met partners te kijken of de voortgang van de tactische doelen die we eerder in dit programma beschrijven op koers ligt, welke inspanningen de overheden verrichten en welke bijsturing nodig is. Idealiter stuurt een gemeente of regio zelf bij wanneer de realisatie achterblijft bij de gestelde opgaven. Als afspraken niet worden nagekomen of als de realisatie achterblijft is de eerste stap altijd om met elkaar in overleg te gaan. Het niet realiseren van opgaven is geen automatische reden om verder te interveniëren, zeker niet als dit de gemeente niet aan te rekenen is vanwege externe invloeden.

Het basisniveau van de ladder is de reguliere samenwerking, zonder specifieke interventies van de provincie. Wanneer een interventie is geslaagd, keren we terug naar dit basisniveau. Niet elke stap in deze interventieladder is in elke situatie van toepassing en kan dan worden overgeslagen. Zo is het bijvoorbeeld niet altijd effectief om provinciale ondersteuning stop te zetten, omdat dit het behalen van de doelstelling alleen maar lastiger maakt. In dergelijke gevallen kan er daarom voor worden gekozen om deze stap over te slaan. De laatste stap die wordt beschreven in de interventieladder is de inzet van juridisch instrumentarium als sanctie. De instrumentkeuze is afhankelijk van de situatie en van de juridische grondslag; de Omgevingswet of de Wet revitalisering generiek toezicht (Wrgt).

Tabel 6. Thematische interventieladder wonen.

0	Basisniveau: Reguliere samenwerking, overleg en ondersteuning • Reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen • Ondersteuning met kennisdeling, advisering en aanbieden expertise • Ondersteuning met menskracht, subsidies of provinciaal grondbeleid • Gezamenlijke monitoring • Gezamenlijke plan- en visievorming • Gezamenlijke lobby, bijvoorbeeld over de randvoorwaarden
1	Bestuurlijk overleg • Gesprek tussen gedeputeerde(n) en wethouder(s) • Bespreking concrete punten van zorg • Afspraken over concrete verbeteracties met termijnen
2	Formele waarschuwing (brief namens GS) met: • Verzoek aan gemeente voor opstellen van een verbeterplan • Concrete punten van zorg die dat plan moet adresseren • Gestelde termijn voor het opstellen van een verbeterplan • Duiding van de consequenties bij niet (tijdig) opleveren van een verbeterplan
3a	Sanctie: Juridische stappen bij nieuw Omgevingsplan De provincie dient een zienswijze in en gaat in beroep tegen een Omgevingsplan waarmee woningbouwontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet voldoen aan de vastgelegde woningbouwopgave in die gemeente.
3b	Eventuele sanctie: Het stilzetten van provinciale ondersteuning • In principe tijdelijk van aard • De provincie komt niet terug op juridisch harde verplichtingen • Per situatie kan de provincie bezien welke vormen van ondersteuning stilgezet worden
4	Sanctie: Inzet passend instrument • De instrumentkeuze is afhankelijk van situatie • Interventie kan op grond van de Omgevingswet of de Wet revitalisering generiek toezicht (Wrgt) • Er kan onder andere gekozen worden voor een instructie, projectbesluit, beroep, reactieve interventie of interbestuurlijk toezicht met in het uiterste geval indeplaatsstelling

6.2. Versterken regionale samenwerking

De provincie ondersteunt de Gelderse regio-organisaties met subsidie om te kunnen helpen bij de versnelling van de woningbouw en het maken van afspraken daarover. Deze maatregel is zo breed inzetbaar dat deze alle tactische doelen in dit programma dient.

6.2.1. Inhoudelijke toelichting

Met deze maatregel versterkt de provincie de regio-organisaties met subsidie. Deze organisaties van samenwerkende gemeenten mogen exclusief subsidie aanvragen onder deze maatregel. Elke regio-organisatie stelt een uitvoeringsagenda op die ook dient als subsidieaanvraag. Daarin staan in ieder geval de concrete maatregelen waarvoor zij subsidie aanvragen, waarbij zij kunnen kiezen uit de subsidiabele maatregelen uit de regeling.

De subsidie kan breed ingezet worden:
- Inzet van personele capaciteit voor de organisatie zelf. Dit helpt bij de procescoördinatie op regio niveau, bijvoorbeeld bij het maken en uitvoeren van Woondeals.
- Inhuur van specialistische kennis, bijvoorbeeld in de vorm van een regionale flexpool. Inzetbaar op zowel op projectniveau als regio-niveau.
- Opdrachten uitzetten voor onderzoek en beleidsontwikkeling rondom woningbouw, zoals bijvoorbeeld rond aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden.

Fysieke realisatie van de bouw, inclusief grondbeleid, valt niet onder deze regeling. De regeling kan ook niet ingezet worden om onrendabele toppen te dekken.

6.2.2. Acties

- Subsidieregeling ondersteuning regio-organisaties.

6.2.3. Monitoring

- Uitputting middelen.
- Uitvoering van de concrete maatregelen uit de uitvoeringsagenda.

6.2.4. Financiën

Tabel 7. Financiën regionale samenwerking.

		2027	2028	2029	2030
Versterken realisatiekracht regio's	S	€ 1.499.591	€ 1.525.000	€ 1.575.00	€ 1.600.000
Uitvoering Woondeals	S	€ 1.828.034	€ 1.875.000	€ 1.920.000	€ 1.970.000

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

6.3. Beleidsontwikkeling, onderzoek en strategie

Dit programma moet regelmatig aangepast worden aan de actualiteit én aan toekomstige ontwikkelingen. Daarom onderzoeken we te allen tijde de behoefte voor nieuw beleid en werken dat uit als dat nodig blijkt. Het tactisch doel 'randvoorwaarden voor woningbouw' wordt primair met deze maatregel verder uitgewerkt, maar uiteindelijk dient deze maatregel de ontwikkeling van het gehele programma, dus alle tactische doelen daarin.

6.3.1. Strategische agenda randvoorwaarden

Via onderzoek samen met gemeenten en regio's maken we duidelijk wat de externe belemmeringen voor woningbouw zijn. Om inzichtelijk te maken wie waarvoor aan de lat staat en om oplossingsrichtingen te concretiseren stellen we een strategische agenda randvoorwaarden op. Aan de hand van het onderzoek en de agenda voeren we het gesprek met gemeenten en het Rijk over de randvoorwaarden en werken we aan nieuw provinciaal beleid en nieuwe maatregelen. Die nieuwe maatregelen kunnen dan vervolgens bij herijking van dit programma of in andere provinciale programma's worden toegevoegd. Het IVG is een voorbeeld van een maatregel die op deze wijze is ontwikkeld.

6.3.2. Langetermijn strategie woningbouw

Wij werken een langetermijn strategie uit waarin de woningbouwopgave wordt gespecificeerd in het licht van toekomstige demografische ontwikkelingen, ruimtelijke kwaliteit, klimaatverandering en leefbaarheid. Dit doen we samen met onze partners. Om tot deze strategie te komen, onderzoeken we in hoeverre de woningvoorraad, inclusief de nu bekende woningbouwplannen, op termijn nog voldoende voldoet aan de behoeften van Gelderlanders. Voor welke groepen inwoners wordt het tekort aan voor hen geschikte woningen het grootst in de toekomst bij ongewijzigd beleid? Moet er bijvoorbeeld een ombuiging komen naar meer kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens ten opzichte van gezinswoningen? Aan wat voor woonomgevingen wordt het tekort het grootste in de toekomst? Wat betekent 'water en bodem als basis' voor de woningbouwprogrammering?

6.3.3. Beleidsontwikkeling en onderzoek

Regelmatig maken nieuwe provinciale taken of ontwikkelingen op het gebied van wonen nieuw beleid of nieuwe maatregelen noodzakelijk. De provincie werkt die dan uit voor opname in dit programma, andere provinciale programma's, de Omgevingsvisie of de Omgevingsverordening. Veelal doet de provincie dat samen met partners. Beleidsontwikkeling en het daarvoor benodigde onderzoek is een doorlopend proces.

Zo doen we onderzoek naar de stand van zaken van voorzieningen in kleine kernen. In 2027 organiseren we pilot projecten om te onderzoeken of bestaande provinciale instrumenten ook echt bruikbaar zijn en

kunnen worden ingezet om dit voorzieningenniveau op peil te houden. Instrumenten uit de programma's voor leefbaarheid, wonen, bereikbaarheid agrifood, sport, erfgoed en cultuur en energietransitie worden beoordeeld. Op basis van die pilots kan besloten worden of maatregelen aangepast moeten worden en of er nieuwe maatregelen gewenst zijn.

In 2027 voorzien we behoefte aan onderzoeken en samenwerkingsprojecten gericht op beleidsontwikkeling en monitoring voor aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden vanwege nieuwe wettelijke taken. Beleidsontwikkeling en onderzoek naar oplossingen voor netcongestie, in samenwerking met regionale partners, andere provincies en het Rijk blijft voorlopig noodzakelijk. Denk daarbij aan netbewuste woningbouw en mogelijk zelfs non-firm aansluitingen. Ook worden sommige proceskosten, zoals taxaties, voor de maatregel grondbeleid, gefinancierd uit de post vanwege de beperkte omvang daarvan.

6.3.4. Monitoring

- Uitputting middelen

6.3.5. Financiën

Tabel 8. Financiën Beleidsontwikkeling, onderzoek en strategie.

		2027	2028	2029	2030
Onderzoek, coördinatie, regie	S	€ 974.953	€ 1.000.000	€ 1.025.000	€ 1.050.000

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

7. Gelders Actieplan Wonen

In maart 2020 is het eerste Actieplan Wonen van de provincie Gelderland vastgesteld, na overleg met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Na vaststelling van dit volkshuisvestingsprogramma wordt gestart met het uitwerken van de derde versie van dit actieplan, ter uitvoering van dit programma.

In principe worden alle stimulerende maatregelen uit dit volkshuisvestingsprogramma geoperationaliseerd in het Gelderse Actieplan wonen 3. Dat zijn maatregelen gericht op menskracht, kennis, geld, grond en samenwerking waarmee we de realisatie van onze tactische doelen dichterbij brengen. Uitzondering daarop is de Investeringsregeling Verstedelijking Gelderland, die wordt separaat uitgevoerd.

Stimulerende maatregelen worden in het Actieplan geoperationaliseerd in acties. Die acties worden uitgevoerd, geëvalueerd en voort- of stopgezet of bijgesteld. Dat we kiezen voor deze wendbare aanpak, heeft tot gevolg dat we kunnen inspelen op de situatie op de markt en op de politiek. Het Actieplan moet gezien worden als een ambtelijke uitwerking van de tactische doelen, maatregelen en financiële kaders uit dit programma in operationele doelen voor de uitvoering.

7.1. Capaciteit en kennis gemeenten versterken

Om woningbouwprojecten versneld tot uitvoering te brengen helpt de provincie gemeenten met kennis en kunde om knelpunten op te lossen en personeel te trainen. Deze maatregel is zo breed inzetbaar dat deze alle tactische doelen in dit programma dient.

7.1.1. Inhoudelijke toelichting

Veel gemeenten kampen met een tekort aan kennis en capaciteit. Uit onderzoek blijkt dat er in Gelderland circa 700 voltijdsbanen zijn voor de realisatie van woningbouw en dat er aanvullend 200 extra banen nodig zijn. Ook mist in veel gemeenten de benodigde expertise: van ervaren projectleiders tot specialisten op het vlak van verkeer, planeconomie, energie, flora- en faunawetgeving of planologie.

Het versnellingsteam wonen wordt ingezet op de hele keten van planvorming tot uitvoering. Dit door inhuur van expertise en capaciteit, die wordt uitgeleend aan gemeenten. Voorbeelden zijn het helpen met opstellen van een stedenbouwkundig plan, invullen van randvoorwaarden en verdeelafspraken urgent woningzoekenden. Alleen gemeenten kunnen een beroep doen op het versnellingsteam, ook in regioverband. Door de breedte van deze maatregel is er ruimte om snel en effectief in te springen op actuele problemen. Het versnellingsteam kan ook doorverwijzen naar andere provinciale expertteams, zoals over warmtenetten en water en bodem.

De provincie ondersteunt gemeenten daarnaast bij het vergroten van de instroom van nieuwe medewerkers. Dat doen we bij werven, selecteren en trainen.

7.1.2. Acties

- De provincie helpt gemeenten door experts aan hen uit te lenen, wanneer er sprake is van knelpunten bij woningbouwontwikkelingen.
- De provincie helpt gemeenten door projecten op te zetten gericht op werving en scholing van gemeenteambtenaren.
- De provincie helpt gemeenten bij het realiseren van meer woningen in het middensegment (koop en huur).

7.1.3. Monitoring

- Het aantal woningen waarbij de provincie heeft geholpen om de realisatie te versnellen.
- Het aantal gemeentelijke medewerkers die instromen via een van de provinciale trajecten.
- Uitputting middelen.

7.1.4. Financiën

Tabel 9. Financiën capaciteit en kennis gemeenten versterken.

		2027	2028	2029	2030
Versnellingsteam	I	€ 3.500.000	€ 800.000	€ 0	€ 0
Woonacademie	I	€ 500.000	€ 0	€ 0	€ 0
Traineeship	I	€ *	€ 0	€ 0	€ 0
Middenhuur	I	€ 125.000	€ 375.000	€ 0	€ 0
Betaalbare koop	I	€ 125.000	€ 375.000	€ 0	€ 0
Aandachtsgroepen	I	€ 150.000	€ 0	€ 0	€ 0

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

*Traineeship wordt gefinancierd tot en met 2027 uit een lopende beschikking in 2023.

7.2. Actief grondbeleid voor woningbouw

De provincie koopt grond in om woningbouw te versnellen bij gemeenten die daarvoor de financiële middelen niet hebben. Deze maatregel is gericht op nieuwbouw van woningen en dient daarmee de tactische doelen 1 en 3.

7.2.1. Inhoudelijke toelichting

Bij actief grondbeleid kopen overheden zelf grond aan om doelen te realiseren, in dit geval woningbouw. Concreet koopt de provincie grond aan voor gemeenten met onvoldoende financiële middelen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als al diverse grondaankopen zijn gedaan of vanwege de financiële ratio's van de begroting van gemeenten. Aan de inzet verbinden we in ieder geval de volgende voorwaarden:
- Alleen bij gemeenten die zelf provinciale betrokkenheid via actief grondbeleid wensen.
- Alleen bij gemeenten voor wie steun noodzakelijk is, bijvoorbeeld vanwege financiële noodzaak.
- Alleen projecten met een substantieel aantal betaalbare woningen en sociale huurwoningen.

7.2.2. Acties

- Kopen van grond door de provincie ten behoeve van woningbouw die altijd weer terugverkocht wordt aan de gemeente. We bouwen niet zelf woningen.

7.2.3. Monitoring

- Het aantal ondersteunde projecten per jaar.

7.2.4. Financiën

Voor deze maatregelen wordt gebruik gemaakt van het budget Anticiperende Grondaankopen waardoor er in dit programma geen middelen voor zichtbaar zijn. In deze balanspost is geen budget specifiek voor deze maatregel gereserveerd. Vanuit dit programma worden enkele proceskosten, zoals taxaties, gefinancierd uit de post beleidsontwikkeling, onderzoek en strategie (paragraaf 6.3).

7.3. Beter Benutten Bestaande Gebouwen

Deze maatregel is bedoeld om meer woningen te realiseren, gebruik makend van bestaande gebouwen. Beter Benutten Bestaande Gebouwen (BBBG) draagt bij aan het realiseren van de tactische doelen voor voldoende woningen en toekomstbestendige woonwijken. In de praktijk worden er ook veel betaalbare woningen gerealiseerd, maar het is geen doel op zich binnen deze maatregel.

7.3.1. Inhoudelijke toelichting

BBBG richt zich op het creëren van meer woonruimte door woningen te delen en te splitsen, op te toppen en aan te bouwen en doorstroming te stimuleren. De aanpak bestaat uit verschillende activiteiten die bijdragen aan het efficiënter gebruik maken van de (over)ruimte in bestaande gebouwen, snel woonruimte creëren en voor meer bewoners woonruimte realiseren die past bij hun leefsituatie. Activiteiten zijn onder andere gericht op:

- het bijdragen aan pilots en innovaties gericht op versnelling en schaalvergroting (bijvoorbeeld de hoekwoningaanpak of woningdelen in corporatiewoningen);
- het bij elkaar brengen van netwerkpartners (bijvoorbeeld kennis- en intervisiebijeenkomsten) en stimuleren van samenwerking (bijvoorbeeld optop-duo's tussen gemeenten en corporaties);
- het bieden van specialistische ondersteuning, vooral aan gemeenten, voor het opstellen van beleid of een uitvoeringsaanpak; en
- het financieel ondersteunen door bij te dragen aan het onderzoeken van de haalbaarheid en de daadwerkelijke realisatie van extra woonruimte.

De focus van de provinciale hulp ligt op gemeenten en corporaties als het gaat om kennisontwikkeling en -deling en personele inzet. Van de financiële regeling Beter Benutten kunnen naast gemeenten en corporaties ook commerciële en particuliere vastgoedeigenaren gebruik maken.

7.3.2. Acties

- De kern van deze maatregel is kennisontwikkeling, kennisdeling en advisering aan gemeenten, corporaties, verenigingen van eigenaren en andere vastgoedeigenaren.
- Financiële ondersteuning aan gemeenten, corporaties en commerciële en particuliere woningeigenaren via proces- en realisatiesubsidies.
- Personele ondersteuning van gemeenten en corporaties met ingehuurde specialistische experts.

7.3.3. Monitoring

- Aantal woningen waar BBBG via een van de acties actief bij betrokken is geweest.
- Aantal toegekende subsidies voor a) haalbaarheidsonderzoek en b) realisatie.
- Uitputting middelen.

7.3.4. Financiën

Tabel 10. Financiën Beter Benutten Bestaande Gebouwen.

		2027	2028	2029	2030
Beter Benutten Bestaande Voorraad	I	€ 3.2000.000	€ 1.000.000	€ 0	€ 0
Optoppen	I	€ 475.000	€ 0	€ 0	€ 0
Doorstroming stimuleren	I	€ 1.500.000	€ 0	€ 0	€ 0

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

7.4. SteenGoed Benutten

De focus bij SteenGoed Benutten ligt op het tegengaan van (dreigende) leegstand door middel van functieverandering, met als doel gebieden beter te laten functioneren. Daarbij stimuleert de provincie behoud van zo veel mogelijk van het bestaande gebouw en gebruik van circulaire materialen. SteenGoed Benutten draagt daardoor bij aan het realiseren van de tactische doelen voor voldoende woningen en toekomstbestendige woonwijken. In de praktijk worden er ook vrij veel betaalbare en sociale woningen gerealiseerd, maar het is geen doel op zich binnen deze maatregel.

7.4.1. Inhoudelijke toelichting

SteenGoed Benutten is een aanpak waarin de provinciale thema's wonen, economie, erfgoed en leefbaarheid samenwerken. SteenGoed Benutten benadert opgaven integraal. Naast transformatie naar woningen richt de maatregel zich ook op het toekomstbestendig maken van centrumgebieden. Transformaties naar werken en maatschappelijke functies zoals multifunctionele accommodaties en buurthuizen, worden ook geholpen door SteenGoed Benutten. De voorwaarden om provinciale hulp via SteenGoed Benutten te krijgen zijn:

- Er is sprake van een concreet projectgerichte aanpak van een gebouw of meerdere gebouwen in een gebied. Ook projecten zonder woningen komen in aanmerking. In de praktijk zijn projecten met woningen in de meerderheid.
- Er is sprake van (dreigende) leegstand in combinatie met de noodzaak van functieverandering.
- Om in aanmerking te komen voor financiële ondersteuning bij de realisatie van projecten moet er een aantoonbaar financieel tekort zijn op de exploitatie.
- Gebouwen blijven behouden tenzij kan worden onderbouwd dat sloop noodzakelijk is, want Steengoed Benutten gaat uit van 'niet slopen tenzij…'.
- Alleen projecten in de bebouwde kom.

We gaan samen met partners onderzoeken of er nut en noodzaak is om (delen van) de regelingen open te stellen voor projecten buiten de bebouwde kom. Ook gaan we verkennen of een actualisatie van de subsidieregeling voor centrumgebieden wenselijk of noodzakelijk is.

7.4.2. Acties

- Advisering en subsidieverlening zijn de kern van deze maatregel; zowel voor proces als realisatie. De subsidies zijn gericht op concrete projecten.
- Met eigen provinciaal personeel wordt subsidiebegeleiding georganiseerd.
- Als laatste wordt er ook kennisontwikkeling en kennisdeling toegepast.

7.4.3. Monitoring

- Aantallen woningen waar SteenGoed Benutten in de realisatie aan heeft bijgedragen.
- Aantal subsidies voor a) proces en b) realisatie.
- Het aantal adviesgesprekken.
- Uitputting middelen.

7.4.4. Financiën

Tabel 11. Financiën SteenGoed Benutten.Tabel 11. Financiën SteenGoed Benutten.

		2027	2028	2029	2030
Regeling realiseren	I	€ 4.250.000	€ 3.250.000	€ 0	€ 0
Regeling proces-ondersteuning	I	€ 525.000	€ 100.000	€ 0	€ 0
Ontwikkeling- & herstructurerings-maatschappij GLD	I	€ 175.000	€ 175.000	€ 0	€ 0
Herstel stadsbrand Arnhem	I	€ 750.000	€ 0	€ 0	€ 0

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

7.5. Vernieuwing stimuleren

Innovatie is nodig om onze woningbouwopgave te kunnen realiseren en de provincie helpt erbij om die te ontwikkelen en stimuleren. Met deze maatregel helpt de provincie om meer, sneller, betaalbaarder en

duurzamer woningen te realiseren waardoor deze bijdraagt aan de tactische doelen 1, 3 en 9 uit dit programma.

7.5.1. Inhoudelijke toelichting

De druk op de woningmarkt is groot en het aanbod sluit niet altijd aan bij wat mensen zoeken. Er is bijvoorbeeld een groeiende behoefte aan collectieve woonvormen, mede als antwoord op vergrijzing, mantelzorg en vereenzaming. Daarom nemen mensen steeds vaker het initiatief om samen woningen in een fijne omgeving realiseren. De provincie helpt deze initiatieven in de koop- en huursector en in zowel nieuwbouw als in bestaande gebouwen met een processubsidie om de haalbaarheid te onderzoeken.

Uitdagingen zoals veranderende omstandigheden, personeelstekorten en prijsstijgingen, maar ook kansen voor versnelling en efficiencywinst vragen om flexibiliteit en innovatie in de bouw. De provincie stimuleert conceptueel, circulair, fabrieksmatig en industrieel bouwen. De provincie ziet graag het aandeel nieuwbouwwoningen dat (in modules) uit de fabriek komt elk jaar verder stijgen. Dit omdat daar tijdwinst mee te behalen is én het makkelijker is om circulaire materialen te gebruiken.

Bouw- en planningsprocessen en procedures voor woningbouwprojecten kunnen erg lang duren en daarin ziet de provincie een kans voor versnelling. Samen met partners werkt de provincie aan het uitwerken en implementeren van innovaties die procedures verkorten zoals typegoedkeuring, parallel plannen, uitnodigingsplanologie en bouwstromen (waarbij meerdere gemeenten en/of corporaties samen een uitvraag doen).

7.5.2. Acties

- Het stimuleren van collectief bouwen en wonen met kennisdeling aan meerdere partijen en subsidies aan (groepen van) particuliere initiatiefnemers.
- Het sneller, betaalbaarder en duurzamer bouwen van woningen met innovatieve, vernieuwende technieken door het creëren en verspreiden van kennis samen met onderwijs en de bouwsector.
- Het stroomlijnen van bouw- en planningsprocessen door het beschikbaar stellen van capaciteit en kennis.

7.5.3. Monitoring

- Aantallen gesubsidieerde collectieve wooninitiatieven.
- Het percentuele aandeel nieuwbouwwoningen dat uit een fabriek komt (industrieel of fabrieksmatig).
- Het aantal woningbouwprojecten waarbij meerdere gemeenten en/of corporaties samen een uitvraag doen (bouwstromen).
- Het aantal gemeenten dat uitnodigingsplanologie toepast.
- Uitputting middelen.

7.5.4. Financiën

Tabel 12. Financiën vernieuwing stimuleren.

		2027	2028	2029	2030
Collectieve Woon-initiatieven	I	€ 162.500	€ 0	€ 0	€ 0
Conceptueel, industrieel bouwen en parallel plannen	I	€ 320.000	€ 960.000	€ 0	€ 0
Kenniscentrum industriële bouw	I	€ 750.000	€ 666.000	€ 0	€ 0

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

7.6. Toekomstbestendige woonwijken

De focus van deze maatregel ligt op het ondersteunen van gemeenten en corporaties bij het in de praktijk realiseren van toekomstbestendige woonwijken. Deze maatregel voorziet daarmee vooral in de uitvoering van tactisch doel 9; toekomstbestendige woonwijken.

7.6.1. Inhoudelijke toelichting

De provincie Gelderland wil toekomstbestendig bouwen versnellen en opschalen, door gemeenten en woningcorporaties te stimuleren en te ondersteunen. Dit doet zij door kennisdeling (op basis van een

behoefte inventarisatie) en samenwerking te bevorderen. Daarnaast bevordert de provincie een gelijk speelveld door te sturen op gemeentelijke visies op toekomstbestendig wonen die gebaseerd zijn op de Gelderse handreiking voor Toekomstbestendig bouwen in Gelderland.

De focus wordt verbreed van nieuwbouw woonwijken naar gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat ook transformatie van bestaande gebouwen en verbetering van bestaande woonwijken met deze maatregel worden aangepakt. Waar mogelijk wordt de integraal samengewerkt met andere provinciale programma's, zoals die voor werklocaties.

7.6.2. Acties

- De provincie draagt er zorg voor dat de handreiking voor Toekomstbestendig bouwen in Gelderland actueel gehouden wordt, actief verspreid wordt en makkelijk te vinden is.
- De provincie maakt en onderhoudt een website als kennisplatform met als doelgroep in ieder geval corporaties en gemeenten.
- Om toekomstbestendig bouwen te bevorderen richt de provincie een stimuleringsregeling in. Dat kan gaan om subsidies en/of personele capaciteit. Deze regeling is gericht op concrete projecten en op het opstellen van gemeentelijke visies.
- Om kennisdeling en samenwerking te bevorderen organiseert de provincie kennissessies.

7.6.3. Monitoring

- Website bezoek.
- Uitputting middelen regeling.
- Tevredenheid doelgroepen met provinciale inzet.

7.6.4. Financiën

Tabel 13. Financiën toekomstbestendige woonwijken.

		2027	2028	2029	2030
Toekomstbestendige Gebouwde omgeving	S	€ 609.344	€ 625.000	€ 640.000	€ 656.000

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

Een deel van deze middelen worden uitgegeven via de regeling voor ondersteuning van regio's en gemeenten via 'versterken regionale samenwerking' (paragraaf 6.2).

8. Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland

De Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland draagt primair bij aan het realiseren van de tactische doelen 1, 3, 5 en 9; de generieke woningbouwopgave, de betaalbare woningen, het helpen oplossen van beperkende randvoorwaarden en toekomstbestendige woningbouw.

De provincie wil bijdragen aan het realiseren van tenminste 12.500 woningen in balans met economie, leefbaarheid, bereikbaarheid, recreatie, beschikbare netcapaciteit en de leefomgeving. Om deze opgave concreet vorm te geven werken we met de Investeringsagenda Verstedelijking in Gelderland (IVG). Het IVG biedt een samenhangend kader waarin afspraken over grootschalige woningbouw, investeringen en noodzakelijke randvoorwaarden samenkomen. De agenda richt zich op locaties waar substantiële aantallen woningen ontwikkeld worden en waar een integrale inzet nodig is om woningbouw daadwerkelijk mogelijk te maken. Daarbij gaat het niet alleen om bouwen, maar juist om het realiseren van voorzieningen, infrastructuur, groenstructuren en andere fysieke ingrepen die nodig zijn om nieuwe woongebieden duurzaam en leefbaar te laten functioneren.

In het IVG benaderen we verstedelijkingslocaties integraal en werken we sector overstijgend samen via gebiedsgericht werken. Dit zowel binnen als buiten de provinciale organisatie. In de praktijk betekent dit dat de regioteams van de provincie een coördinerende rol krijgen bij het in kaart brengen van de verstedelijkingsopgaven en de noodzakelijke maatregelen.

Alleen locaties die in de Gelderse Omgevingsvisie zijn aangewezen als Gelderse Grootschalige Woningbouwlocaties komen in aanmerking voor het IVG. De nationale en regionale grootschalige woningbouwlocaties uit de Nota Ruimte vallen daar ook onder.

Voor de eerste tranche van de investeringsagenda zijn tot en met 2027 middelen beschikbaar. De provincie is voornemens om een tweede tranche uit te werken. De uitvoering van de ruimtelijke maatregelen uit de eerste tranche loopt door tot en met 2030.

8.1. Inhoud IVG

De agenda bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:
1. De grootschalige woningbouwlocaties in Gelderland;
2. De noodzakelijk fysieke maatregelen die in de toekomst nog nodig zijn om deze woningbouwontwikkelingen te realiseren;
3. De verdeling van de beschikbare middelen over de grootschalige woningbouwlocaties;
4. De subsidiabele maatregelen die met deze middelen (mede) worden gefinancierd.

8.2. Bestedingskader tweede tranche IVG

De beschikbare middelen mogen aan maatregelen worden besteed die bijdragen aan de volgende thema's:
- Bereikbaarheid: ontsluiting en (geclusterd) parkeren van woon- en werklocaties.
- Wonen en werken: combineren van wonen en werken of compenserende ruimte voor bedrijvigheid.
- Leefbaarheid: versterken van de sociale cohesie van verstedelijkingslocaties en de leefbaarheid van (nieuwe) wijken.
- Openbare ruimte: versterken van groen en/of blauwe zones en stedelijk uitloopgebieden.
- Toekomstbestendig bouwen: netbewust en waterbewust bouwen.
- Natuur: beschermen en versterken van natuur en soorten.
- Hinder: wegnemen van hindergevende activiteiten.

8.3. Procedure tweede tranche IVG

De volgende procedure wordt doorlopen om een tweede tranche van het IVG voor te bereiden voor de coalitieperiode 2027-2031.
1. Het college van Gedeputeerde Staten heeft de IVG locaties vastgesteld.
2. In overleg met de betreffende gemeenten stelt Gedeputeerde Staten een beeld vast van de verstedelijkingsopgave, inclusief een lijst met noodzakelijke maatregelen.
3. Gedeputeerde Staten doen een voorstel voor middelen en Provinciale Staten besluiten daarover.
4. Gedeputeerde Staten verdelen de middelen over de locaties.
5. In overleg met de betreffende gemeenten stelt Gedeputeerde Staten een nieuwe investeringsagenda vast, inclusief een lijst met subsidiabele maatregelen per locatie.

8.4. Monitoring

Monitoring vindt tweeledig plaats:
1. Via subsidie-verantwoording: Reguliere controle en verantwoording van ingediende maatregelen en de uitvoering daarvan.
2. Via projectleider IVG: Via monitoringgesprekken en oplever-werkbezoeken van gesubsidieerde maatregelen. Daarnaast vinden er binnen de agenda IVG reguliere afstemmingsoverleggen plaats met de IVG-locaties (en gemeenten).

Monitoring richt zich op termijnen waarop oplevering gepland zijn inhoudelijke bezoeken aan de specifieke ruimtelijke maatregelen. Rapportage vindt jaarlijks plaats via de reguliere bestuursmonitor.

8.5. Financiën

Tabel 14. Financiën IVG.

		2027	2028	2029	2030
IVG	I	€ 25.000.000	€ 0	€ 0	€ 0

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

Projectuitvoering duurt tot 3 jaar na beschikking.

9. Woningmarktregio's

9.1. Vaststellen woningmarktregio's

De provincie stelt de woningmarktregio's vast in bijlage 2 van dit programma na overleg met betrokken gemeenten en woningbouwcorporaties. Indien er sprake is van provinciegrensoverschrijdende regio's is daarbij instemming van de provincie waar niet-Gelderse gemeenten in liggen noodzakelijk. Dit is een wettelijke taak van de provincie.

9.2. Adviestaak huisvestingsverordening

Wanneer Gedeputeerde Staten van een college van B&W het verzoek krijgen om een advies te verstrekken op het ontwerp van de gemeentelijke huisvestingsverordening streeft de provincie er naar om dat advies binnen 6 weken te verstrekken. De provincie beoordeelt de gemeentelijke huisvestingsverordening als volgt:

- De huisvestingsverordening moet regionaal zijn afgestemd.
- De huisvestingsverordening moet passen binnen de regionale afspraken, waaronder de regionale afspraken over de verdeling van aandachtsgroepen.
- De huisvestingsverordening moet een urgentieregeling bevatten, die betrekking heeft op alle wettelijke urgent woningzoekenden en een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden bevat, passend bij de regionale verdeelafspraken.
- De provincie beoordeelt wat de gevolgen van de huisvestingsverordening zijn op de regionale woningmarkt. Daarbij wordt er specifiek naar gekeken of er tekorten voor bepaalde woningtypen bestaan of kunnen ontstaan die gevolgen hebben voor de regionale woningbouwopgave. Op basis daarvan adviseert de provincie of dat vraagt om aanpassingen aan de woningbouwprogrammering.
- De provincie neemt in al deze adviezen en beoordelingen mee wat het effect is op de werking van de woningmarkt van de bepalingen ten aanzien van voorrang bij economische of maatschappelijke binding.

9.3. Ondersteunen gemeenten en andere partners bij huisvesting van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden

9.3.1. Inhoudelijke toelichting

De provincie werkt samen met gemeenten en corporaties aan het uitvoeren van de (nieuwe) wettelijke taken uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en ondersteunt deze partners bij de huisvesting van de aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden.

9.3.2. Acties

Onderstaande acties zijn gericht op ouderen, overige wettelijke aandachtsgroepen, urgent woningzoekenden en statushouders.

- Subsidies aan concrete projecten gericht op zelfstandig wonen en gemeenschapszin.
- De provincie helpt gemeenten en corporaties door experts aan hen uit te lenen, bij het uitvoeren van (nieuwe) taken uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv).
- Het creëren en verspreiden van kennis over de behoeften van de bovenstaande doelgroepen gericht op gemeenten, corporaties en zorgorganisaties en het verbeteren van de samenwerking bij het verlenen van hulp bij de zorg- en woonvraag.
- Onderzoek verrichten naar de woonbehoefte- en locaties op regionaal en provinciaal niveau ten behoeve van gemeentelijk en provinciaal beleid.

Het ondersteunen van regio-organisaties bij aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden valt onder versterken regionale samenwerking (paragraaf 6.2).

9.3.3. Monitoring

- Oplevering woonbehoefte studie.
- Uitputting middelen.

9.3.4. Financiën

Tabel 15. Financiën ondersteunen gemeenten en andere partners bij aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden.

		2027	2028	2029	2030
Aandachtsgroepen	I	€ 150.000	€ 150.000	€ 0	€ 0

Woonzorgvisies	S	€ 328.443	€ 336.000	€ 345.000	€ 353.000

Zie leeswijzer voor toelichting op financiële tabellen.

Bijlage 1 Begrippen

Aandachtsgroepen	Aandachtsgroepen als bedoeld in artikel 4.33, Besluit bouwwerken leefomgeving.
Betaalbare koopwoning	Betaalbare koopwoning als bedoeld in artikel 4.32, onder b, Besluit bouwwerken leefomgeving.
Betaalbare woning	Een sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning.
Bruto plancapaciteit	Op grond van artikel 4.35, derde lid, Besluit bouwwerken leefomgeving. De som van (1) de harde plancapaciteit en (2) zachte plancapaciteit.
Geclusterde woning	Op grond van het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting. Nota van toelichting, p. 28. Bij geclusterde woonvormen is sprake van een clustering van zelfstandige nultredenwoningen, die zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Het uitgangspunt is een minimale clustering van 12 zelfstandige woningen en er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld ca. 100 meter).
Gerealiseerde woning	Alle zelfstandige woningen of wooneenheden die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de volgende status hebben: verblijfsobject met woonfunctie (status 'in gebruik'), 'in gebruik (niet ingemeten) of 'verbouwing verblijfsobject'. Het gaat daarbij om de volgende categorieën: nieuwbouw, woningen door transformatie, woningsplitsing, tijdelijke woningen, zelfstandige wooneenheden voor studenten en mantelzorgwoningen.
Harde plancapaciteit	Op grond van artikel 4.35, derde lid, Besluit bouwwerken leefomgeving. Het totale aantal te realiseren woningen die zijn mogelijk gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan, een vastgesteld projectbesluit of een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Instructieregel	Een instructieregel is een algemene regel waarmee het Rijk of een provincie aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de wijze van uitoefening van een taak of over de inhoud of motivering van een instrument uit de Omgevingswet. Instructieregels van het Rijk staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Instructieregels van de provincie in de Omgevingsverordening.
Middenhuurwoning	Huurwoningen als bedoeld in artikel 4.32, onder b, Besluit bouwwerken leefomgeving. De maximale huurprijs van huurwoningen in het middensegment heet ook wel de liberalisatiegrens. Gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten. De bovengrens van het middensegment (liberalisatiegrens) is in 2026 € 1.228,07 per maand.
Middensegment	Woningen bestaande uit middenhuur of betaalbare koop.
Netto plancapaciteit	De som van (1) de harde plancapaciteit en (2) zachte plancapaciteit (3) min de voorgenomen onttrekkingen aan de woningvoorraad.
Nultredenwoning	Op grond van het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting. Nota van toelichting, p. 28. Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die intern en extern toegankelijk zijn zonder traplopen. Dat houdt in dat de woning en de belangrijkste gebruiksruimtes (keuken, badkamer, toilet en slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn.
Planregistratie	Planregistratie wonen Gelderland. Jaarlijkse uitvraag aan gemeenten waarin onder andere wordt gerapporteerd over de te realiseren woningen (plancapaciteit) en de aantallen gebouwde en gerealiseerde woningen naar betaalbaarheid.
Regio-organisatie	Een organisatievorm van samenwerkende gemeenten binnen een woningbouwregio. Bijvoorbeeld op grond van een gemeenschappelijke regeling of dienstverleningsovereenkomst.
Regioteam	Team binnen de provincie Gelderland dat zich bezighoudt met ruimtelijke ontwikkelingen binnen een Gelderse regio.

Sociale huurwoning	Sociale huurwoning als bedoeld in artikel 4.32, onder a, Besluit bouwwerken leefomgeving.
Urgent woningzoekenden	Urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, Regeling voorwaarden betreffende urgent woningzoekenden.
Woningbouwopgave(n)	De in dit programma opgenomen woningbouwopgaven per gemeente. Het bruto totaal aan woningen, inclusief aantallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.
Woningbouwregio	Een groep gemeenten binnen een of meerdere provincies waarbinnen de woonbehoefte wordt verdeeld en wordt gekomen tot regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven.
Woningmarktregio	Een groep gemeenten binnen een of meerdere provincies waarbinnen afspraken worden gemaakt over de verdeling van urgent woningzoekenden en deze afspraak wordt vastgelegd in een regionaal afgestemde huisvestingsverordening.
Woningrealisatieopgave(n)	De in dit programma opgenomen realisatieopgaven per gemeente. Het bruto aantal te realiseren nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen, woonwagenstandplaatsen en studentenwoningen. Deze woningen kunnen naast nieuwbouw ook worden gerealiseerd door middel van aanpassingen aan bestaande woningen.
Woningtekort	Het tekort aan woningen om mensen te huisvesten. De vraag naar woningen verminderd met het aantal beschikbare woningen. Kan ook als percentage van de bestaande voorraad (de beschikbare woningen) worden uitgedrukt.
Woondeal	Afspraken over de te bouwen en realiseren aantallen woningen over een bepaalde periode. Kunnen tevens andere afspraken bevatten. Hierbij zijn in ieder geval gemeenten, provincie(s) en het Rijk een ondertekenende partij.
Zachte plancapaciteit	Op grond van artikel 4.35, derde lid, Besluit bouwwerken leefomgeving. Het totale aantal te realiseren woningen waarvoor (1) een locatie op het oog is en (1a) waarvan kennis is gegeven van een voornemen om een omgevingsplan vast te stellen of (1b) waarvan is voorzien in een Omgevingsvisie, een programma of een ander openbaargemaakt document van een bestuursorgaan.
Zelfstandige woning	Een woning met een eigen toegang en een eigen keuken, toilet en douche/bad. Zoals een eengezinswoning, appartement of portiekwoning. Een woning of etage met eigen keuken, douche en toilet die uitkomt op een gemeenschappelijke gang of hal is ook een zelfstandige woonruimte.
Zorggeschikte woning	Op grond van het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting. Nota van toelichting, p. 28. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen, die onderdeel uitmaken van geclusterde woonvormen, die voor rolstoelgebruikers toegankelijk en doorgankelijk zijn en die geschikt zijn voor het verlenen van zorg. Voor deze woningen geldt dat de woon- en eetruimte, het toilet, de badkamer en de slaapkamer rolstoelgeschikt moeten zijn.

Bijlage 2 Overzicht informatieobjecten

woningbouwregio's	/join/id/regdata/pv25/2026/gebiedsaanwijzing_1798c9d28ce64af597dddd2d3f4c59ad/nld@2026-10-20;1
woningmarktregio's	/join/id/regdata/pv25/2026/gebiedsaanwijzing_2cba73929dc745678b707d776da5bc5f/nld@2026-10-20;1

Bijlage 3 Bijlagen bij Gelders programma Wonen

Bijlage 1: Woningbouwregio's

In de Gelderse Omgevingsverordening zijn de woningbouwregio's vastgesteld en worden de Gelderse gemeenten in deze regio's ingedeeld.

Voor de volledigheid zijn ook gemeenten buiten de provincie Gelderland weergegeven wanneer zij onderdeel zijn van de woningbouwregio's. Dit is geen onderdeel van de Gelderse besluitvorming. Toedeling van gemeenten naar regio's is de bevoegdheid van de provincie waar die gemeenten in liggen.

Woningbouwregio	Gemeente	Provincie
Achterhoek	Aalten	Gelderland
Achterhoek	Berkelland	Gelderland
Achterhoek	Bronckhorst	Gelderland
Achterhoek	Doetinchem	Gelderland
Achterhoek	Montferland	Gelderland
Achterhoek	Oost Gelre	Gelderland
Achterhoek	Oude IJsselstreek	Gelderland
Achterhoek	Winterswijk	Gelderland
Foodvalley	Nijkerk	Gelderland
Foodvalley	Barneveld	Gelderland
Foodvalley	Ede	Gelderland
Foodvalley	Renswoude	Utrecht
Foodvalley	Rhenen	Utrecht
Foodvalley	Scherpenzeel	Gelderland
Foodvalley	Veenendaal	Utrecht
Foodvalley	Wageningen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Arnhem	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Berg en Dal	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Beuningen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Doesburg	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Druten	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Duiven	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Heumen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Lingewaard	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Mook en Middelaar	Limburg
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Nijmegen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Overbetuwe	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Renkum	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Rheden	Gelderland

Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Rozendaal	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Westervoort	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Wijchen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Zevenaar	Gelderland
Noord-Veluwe	Elburg	Gelderland
Noord-Veluwe	Ermelo	Gelderland
Noord-Veluwe	Harderwijk	Gelderland
Noord-Veluwe	Nunspeet	Gelderland
Noord-Veluwe	Oldebroek	Gelderland
Noord-Veluwe	Putten	Gelderland
Noord-Veluwe	Hattem	Gelderland
Rivierenland	Buren	Gelderland
Rivierenland	Culemborg	Gelderland
Rivierenland	Maasdriel	Gelderland
Rivierenland	Neder-Betuwe	Gelderland
Rivierenland	Tiel	Gelderland
Rivierenland	West Betuwe	Gelderland
Rivierenland	West Maas en Waal	Gelderland
Rivierenland	Zaltbommel	Gelderland
Stedendriehoek	Apeldoorn	Gelderland
Stedendriehoek	Brummen	Gelderland
Stedendriehoek	Epe	Gelderland
Stedendriehoek	Heerde	Gelderland
Stedendriehoek	Lochem	Gelderland
Stedendriehoek	Voorst	Gelderland
Stedendriehoek	Zutphen	Gelderland

Bijlage 2: Woningmarktregio's

Met dit Gelders programma Wonen worden de woningmarktregio's vastgesteld en worden de Gelderse gemeenten in deze regio's ingedeeld.

Voor de volledigheid zijn ook gemeenten buiten de provincie Gelderland weergegeven wanneer zij onderdeel zijn van de woningmarktregio's. Dit is geen onderdeel van de Gelderse besluitvorming. Toedeling van gemeenten naar regio's is de bevoegdheid van de provincie waar die gemeenten in liggen.

Woningmarktregio	**Gemeente**	**Provincie**
Achterhoek	Aalten	Gelderland
Achterhoek	Berkelland	Gelderland
Achterhoek	Bronckhorst	Gelderland

Achterhoek	Doetinchem	Gelderland
Achterhoek	Montferland	Gelderland
Achterhoek	Oost Gelre	Gelderland
Achterhoek	Oude IJsselstreek	Gelderland
Achterhoek	Winterswijk	Gelderland
Amersfoort	Amersfoort	Utrecht
Amersfoort	Baarn	Utrecht
Amersfoort	Bunschoten	Utrecht
Amersfoort	Eemnes	Utrecht
Amersfoort	Leusden	Utrecht
Amersfoort	Nijkerk	Gelderland
Amersfoort	Soest	Utrecht
Amersfoort	Woudenberg	Utrecht
Foodvalley	Barneveld	Gelderland
Foodvalley	Ede	Gelderland
Foodvalley	Renswoude	Utrecht
Foodvalley	Rhenen	Utrecht
Foodvalley	Scherpenzeel	Gelderland
Foodvalley	Veenendaal	Utrecht
Foodvalley	Wageningen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Arnhem	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Berg en Dal	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Beuningen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Doesburg	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Druten	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Duiven	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Heumen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Lingewaard	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Nijmegen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Overbetuwe	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Renkum	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Rheden	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Rozendaal	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Westervoort	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Wijchen	Gelderland
Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Zevenaar	Gelderland

Noord-Veluwe	Elburg	Gelderland
Noord-Veluwe	Ermelo	Gelderland
Noord-Veluwe	Harderwijk	Gelderland
Noord-Veluwe	Nunspeet	Gelderland
Noord-Veluwe	Oldebroek	Gelderland
Noord-Veluwe	Putten	Gelderland
Noord-Veluwe	Zeewolde	Flevoland
Rivierenland	Buren	Gelderland
Rivierenland	Culemborg	Gelderland
Rivierenland	Maasdriel	Gelderland
Rivierenland	Neder-Betuwe	Gelderland
Rivierenland	Tiel	Gelderland
Rivierenland	West Betuwe	Gelderland
Rivierenland	West Maas en Waal	Gelderland
Rivierenland	Zaltbommel	Gelderland
Stedendriehoek	Apeldoorn	Gelderland
Stedendriehoek	Brummen	Gelderland
Stedendriehoek	Deventer	Overijssel
Stedendriehoek	Epe	Gelderland
Stedendriehoek	Hattem	Gelderland
Stedendriehoek	Heerde	Gelderland
Stedendriehoek	Lochem	Gelderland
Stedendriehoek	Voorst	Gelderland
Stedendriehoek	Zutphen	Gelderland

Bijlage 3: Rijksinstructies betaalbare woningen per gemeente

Gemeente	**Percentage sociale huur in woningvoor-raad***	**Rijksinstructie**
Aalten	16,98%	30% sociale huur
Apeldoorn	26,15%	40% middensegment
Arnhem	31,68%	40% middensegment
Barneveld	15,95%	30% sociale huur
Berg en Dal	26,67%	40% middensegment
Berkelland	20,85%	30% sociale huur
Beuningen	19,86%	30% sociale huur
Bronckhorst	17,24%	30% sociale huur

Brummen	27,92%	40% middensegment
Buren	17,85%	30% sociale huur
Culemborg	23,96%	30% sociale huur
Doesburg	36,29%	40% middensegment
Doetinchem	26,37%	40% middensegment
Druten	19,46%	30% sociale huur
Duiven	23,37%	30% sociale huur
Ede	19,66%	30% sociale huur
Elburg	25,00%	30% sociale huur
Epe	24,79%	30% sociale huur
Ermelo	22,35%	30% sociale huur
Harderwijk	25,24%	30% sociale huur
Hattem	23,61%	30% sociale huur
Heerde	20,69%	30% sociale huur
Heumen	19,07%	30% sociale huur
Lingewaard	18,52%	30% sociale huur
Lochem	16,90%	30% sociale huur
Maasdriel	19,28%	30% sociale huur
Montferland	21,02%	30% sociale huur
Neder-Betuwe	25,51%	30% sociale huur
Nijkerk	20,42%	30% sociale huur
Nijmegen	35,65%	40% middensegment
Nunspeet	21,56%	30% sociale huur
Oldebroek	20,78%	30% sociale huur
Oost Gelre	13,58%	30% sociale huur
Oude IJsselstreek	22,88%	30% sociale huur
Overbetuwe	20,25%	30% sociale huur
Putten	20,55%	30% sociale huur
Renkum	19,42%	30% sociale huur
Rheden	26,82%	40% middensegment
Rozendaal	6,35%	30% sociale huur
Scherpenzeel	17,16%	30% sociale huur
Tiel	31,66%	40% middensegment
Voorst	21,30%	30% sociale huur
Wageningen	35,12%	40% middensegment
West Betuwe	18,94%	30% sociale huur

West Maas en Waal	18,76%	30% sociale huur
Westervoort	27,57%	40% middensegment
Wijchen	23,70%	30% sociale huur
Winterswijk	14,58%	30% sociale huur
Zaltbommel	20,83%	30% sociale huur
Zevenaar	26,51%	40% middensegment
Zutphen	28,26%	40% middensegment

* Als het percentage uit de tweede kolom onder het landelijk gemiddelde valt, dan krijgt de gemeente de instructie om 30% sociale huurwoningen te programmeren. Het landelijk gemiddelde bedraagt 25,6%, zie hiervoor artikel 8.2.a, eerste lid, Omgevingsregeling. Valt het percentage onder het landelijk gemiddelde, dan krijgt de gemeente de instructie om 40% in het middensegment (betaalbare koop en middenhuur) te programmeren. Zie artikel 4.34, derde lid, Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bijlage 4: Omvang en samenstelling van provinciale woningvoorraad - 2025

Gemeente	Totale woningvoorraad	Aandeel koop	Aandeel huur	Aandeel huur woning-corporaties*
Aalten	12.345	72%	28%	19%
Apeldoorn	75.995	60%	40%	28%
Arnhem	81.530	43%	57%	34%
Barneveld	24.445	68%	32%	18%
Berg en Dal	16.345	62%	38%	28%
Berkelland	20.015	69%	31%	24%
Beuningen	11.555	71%	29%	22%
Bronckhorst	16.500	71%	29%	18%
Brummen	9.870	63%	37%	30%
Buren	11.260	75%	25%	19%
Culemborg	13.400	64%	36%	27%
Doesburg	5.455	54%	46%	39%
Doetinchem	27.375	60%	40%	28%
Druten	8.750	65%	34%	22%
Duiven	10.935	67%	33%	26%
Ede	52.755	65%	35%	21%
Elburg	9.840	66%	34%	26%
Epe	15.005	65%	35%	26%
Ermelo	12.150	62%	38%	24%
Harderwijk	22.045	59%	41%	27%
Hattem	5.560	66%	33%	26%
Heerde	8.335	69%	31%	24%

Heumen	7.495	71%	27%	19%
Lingewaard	20.570	73%	27%	19%
Lochem	15.660	71%	29%	18%
Maasdriel	10.545	72%	28%	20%
Montferland	16.345	68%	32%	23%
Neder-Betuwe	9.355	66%	34%	28%
Nijkerk	18.380	70%	30%	23%
Nijmegen	87.820	44%	56%	38%
Nunspeet	11.820	66%	34%	23%
Oldebroek	9.745	70%	30%	22%
Oost Gelre	13.365	75%	25%	15%
Oude IJsselstreek	17.755	67%	33%	25%
Overbetuwe	20.705	68%	31%	22%
Putten	10.335	67%	33%	22%
Renkum	15.215	63%	36%	21%
Rheden	21.375	56%	44%	29%
Rozendaal	710	89%	11%	6%
Scherpenzeel	4.265	73%	27%	17%
Tiel	18.750	56%	43%	34%
Voorst	10.930	69%	31%	23%
Wageningen	19.040	42%	57%	41%
West Betuwe	21.790	73%	27%	21%
West Maas en Waal	8.895	72%	28%	20%
Westervoort	6.840	60%	40%	31%
Wijchen	18.805	68%	32%	25%
Winterswijk	13.515	71%	29%	17%
Zaltbommel	12.325	67%	33%	24%
Zevenaar	20.925	64%	35%	28%
Zutphen	23.655	57%	43%	30%
Gelderland	958.395	61%	39%	27%

CBS, tabel 'Voorraad woningen; eigendom, type eigenaar, status van bewoning, regio

**Huurwoningen in eigendom van woningcorporaties. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs.*

Bijlage 5: Woonbehoefte per woningbouwregio - Primos 2024

	Woningtekort	Woningen nodig om tekort naar 2%	Accommoderen toename behoefte 2025 t/m 2034	Geplande sloop 2025 t/m 2034	Totaal
Achterhoek	3.400 (2,5%)	700	4.733	1.454	6.887
Foodvalley	8.200 (6,9%)	5.800	13.646	1.526	20.972
Groene Metropool-regio	21.400 (6,1%)	14.400	28.384	5.005	47.789
Noord-Veluwe	2.600 (3,2%)	1.000	8.303	913	10.216
Rivierenland	6.600 (6,3%)	4.500	13.112	1.053	18.665
Stedendriehoek	6.600 (4,2%)	3.400	11.491	2.002	16.893
Gelderland	48.800 (5,1%)	29.800	79.669	11.953	121.422

Bij de berekening van de woningbehoefte wordt rekening gehouden met het aantal woningen dat nodig is om het tekort in te lopen tot 2%, de woningen die nodig zijn om de huishoudensgroei te accommoderen en de geplande sloop. Behoefte is berekend op basis van Primos 2024 referentieraming (ABF).

Bijlage 6: Woningbouwopgave per woningbouwregio en per gemeente 2025-2034

1. Woningbouwregio Achterhoek

Bruto aantal woningen 2025-2030

	Aantal woningen bruto 2022-2024	Aantal woningen bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030				
			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties			
Aalten	220	574	181	27	267	475	181
Berkelland	265	840	292	12	250	554	292
Bronckhorst	280	1.135	315	76	326	717	306
Doetinchem	705	2.590	719	207	803	1.729	692
Montferland	450	1.558	453	47	497	997	260
Oost Gelre	466	600	145	20	223	388	152
Oude IJssel-streek	325	1.285	420	60	390	870	420
Winterswijk	310	862	281	90	262	633	281
Totaal	**3.021**	**9.444**	**2.806**	**539**	**3.018**	**6.363**	**2.584**
			30%	*6%*	*32%*	*67%*	*27%*

Bruto aantal woningen 2031-2034

	Aantal woningen bruto 2031-2034	Betaalbaarheid 2031-2034				
		Achterhoekse betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
Aalten	254	90	3	76	169	90
Berkelland	400	80	8	180	268	80

Bronckhorst	332	76	52	92	220	80
Doetinchem	2.250	640	180	698	1.518	617
Montferland	560	125	40	200	365	30
Oost Gelre	400	88	15	164	267	92
Oude IJssel-streek	1.000	184	40	410	634	184
Winterswijk	470	90	40	180	310	90
Totaal	**5.666**	**1.373**	**378**	**2.000**	**3.751**	**1.263**
		24%	*7%*	*35%*	*66%*	*22%*

Gemeente Aalten

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	63	31	1	31	63	31
2026	89	33	1	36	70	33
2027	95	30	5	40	75	30
2028	115	30	5	60	95	30
2029	105	30	5	50	85	30
2030	107	27	10	50	87	27
2031	58	20	0	18	38	20
2032	63	20	0	18	38	20
2033	65	25	0	20	45	25
2034	68	25	3	20	48	25
Totaal	**828**	**271**	**30**	**343**	**644**	**271**
		33%	*4%*	*41%*	78%	33%

Gemeente Berkelland

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	100	32	2	30	64	32
2026	220	100	2	50	152	100
2027	100	45	2	20	67	45
2028	100	30	2	35	67	30
2029	220	60	2	80	142	60

2030	100	25	2	35	62	25
2031	100	20	2	45	67	20
2032	100	20	2	45	67	20
2033	100	20	2	45	67	20
2034	100	20	2	45	67	20
Totaal	**1.240**	**372**	**20**	**430**	**822**	**372**
		30%	*2%*	*35%*	*66%*	*30%*

Gemeente Bronckhorst

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	248	66	12	75	153	66
2026	204	58	8	58	124	92
2027	237	56	38	66	160	22
2028	133	45	6	31	82	38
2029	131	45	6	31	82	38
2030	182	45	6	65	116	50
2031	83	19	13	23	55	20
2032	83	19	13	23	55	20
2033	83	19	13	23	55	20
2034	83	19	13	23	55	20
Totaal	**1.467**	**391**	**128**	**418**	**937**	**386**
		27%	*9%*	*28%*	*64%*	*26%*

Gemeente Doetinchem

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	350	90	28	109	227	86
2026	400	93	32	124	249	89
2027	415	163	33	129	325	159
2028	450	137	36	140	313	132
2029	475	141	38	147	326	136
2030	500	95	40	155	290	90
2031	525	160	42	163	365	155

2032	550	160	44	171	375	154
2033	575	160	46	178	384	154
2034	600	160	48	186	394	154
Totaal	**4.840**	**1.359**	**387**	**1.500**	**3.247**	**1.309**
		28%	*8%*	*31%*	*67%*	*27%*

Gemeente Montferland

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	111	58	7	37	102	66
2026	403	155	11	125	291	121
2027	454	100	19	136	255	23
2028	237	60	0	73	133	40
2029	213	50	0	76	126	10
2030	140	30	10	50	90	0
2031	140	30	10	50	90	30
2032	140	30	10	50	90	0
2033	140	30	10	50	90	0
2034	140	35	10	50	95	0
Totaal	**2.118**	**578**	**87**	**697**	**1.362**	**290**
		27%	*4%*	*33%*	*64%*	*14%*

Gemeente Oost-Gelre

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	122	15	0	42	57	15
2026	82	33	20	20	73	44
2027	96	18	0	37	55	14
2028	80	16	0	30	46	16
2029	120	40	0	50	90	40
2030	100	23	0	44	67	23
2031	100	22	5	40	67	23
2032	100	22	5	40	67	23
2033	100	22	5	40	67	23

2034	100	22	0	44	66	23
Totaal	**1.000**	**233**	**35**	**387**	**655**	**244**
		23%	*4%*	*39%*	*66%*	*24%*

Gemeente Oude IJsselstreek

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	150	70	10	40	120	70
2026	180	70	10	50	130	70
2027	235	70	10	65	145	70
2028	235	70	10	65	145	70
2029	235	70	10	70	150	70
2030	250	70	10	100	180	70
2031	250	46	10	100	156	46
2032	250	46	10	100	156	46
2033	250	46	10	105	161	46
2034	250	46	10	105	161	46
Totaal	**2.285**	**604**	**100**	**800**	**1.504**	**604**
		26%	*4%*	*35%*	*66%*	*26%*

Gemeente Winterswijk

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	162	55	10	30	95	55
2026	180	40	40	80	160	40
2027	134	40	0	34	74	40
2028	119	28	40	29	97	28
2029	117	78	0	39	117	78
2030	150	40	0	50	90	40
2031	130	30	0	50	80	30
2032	120	20	0	50	70	20
2033	120	0	20	50	70	0
2034	100	40	20	30	90	40
Totaal	**1.332**	**371**	**130**	**442**	**943**	**371**

		28%	*10%*	*33%*	*71%*	*28%*	

2. Woningbouwregio Foodvalley

Bruto aantal woningen 2025-2030

	Te realiseren woningen bruto 2022-2024	*Te realiseren woningen bruto 2025-2030*	*Geprogrammeerd in PPWW Utrecht*	**Betaalbaarheid 2025-2030**				
				Woningen door corporaties				
Barneveld	1.840	4.575		1.120	185	1.550	2.855	1.070
Ede	2.762	4.345		1.910	375	760	3.045	550
Nijkerk	948	2.605		1.035	230	415	1.680	985
Renswoude (U)	120	430	283	125	5	180	330	125*
Rhenen (U)	323	750	413	295	50	165	510	100
Scherpenzeel	304	695		170	65	195	430	130
Veenendaal (U)	1.489	4.390	4.698	1.310	600	1.050	2.960	585
Wageningen	758	1.785		535	270	355	1.160	525
Totaal	**8.544**	**19.575**		**6.500**	**1.780**	**4.670**	**12.950**	**4.070**
				33%	*10%*	*24%*	*66%*	*21%*
Totaal (Gelderland)	*6.612*	*14.005*		*4.770*	*1.125*	*3.275*	*9.150*	*3.260*

Bruto aantal woningen 2031-2034

	Te realiseren woningen bruto 2031-2034	*Geprogrammeerd in PPWW25*	**Betaalbaarheid 2031-2034**				
			Betaalbaarheid totaal	*Woningen door corporaties*			
Barneveld	956		292	16	336	644	308
Ede	3.336		1.264	390	676	2.330	480
Nijkerk	736		260	72	140	472	260
Renswoude (U)	252	0	52	4	104	160	52*
Rhenen (U)	360	0	112	32	96	240	112
Scherpenzeel	382		118	32	120	270	150
Veenendaal (U)	1.350	321	500	140	364	1.004	200
Wageningen	804		240	160	160	560	240
Totaal	**8.176**		**2.838**	**846**	**1.996**	**5.680**	**1.802**
			35%	*10%*	*25%*	*69%*	*22%*

Totaal (Gelderland)	*6.214*	*2.174*	*670*	*1.432*	*4.276*	*1.438*

Gemeente Barneveld

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	762	186	30	258	474	178
2026	762	186	31	258	475	178
2027	762	187	31	258	476	178
2028	763	187	31	258	476	178
2029	763	187	31	259	477	179
2030	763	187	31	259	477	179
2031	239	73	4	84	161	77
2032	239	73	4	84	161	77
2033	239	73	4	84	161	77
2034	239	73	4	84	161	77
Totaal	**5.531**	**1.412**	**201**	**1.886**	**3.499**	**1.378**
		26%	*4%*	*34%*	*63%*	*25%*

Gemeente Ede

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	724	318	62	126	506	91
2026	724	318	62	126	506	91
2027	724	318	62	127	507	92
2028	724	318	63	127	508	92
2029	724	319	63	127	509	92
2030	725	319	63	127	509	92
2031	834	316	97	169	582	120
2032	834	316	97	169	582	120
2033	834	316	98	169	583	120
2034	834	316	98	169	583	120
Totaal	**7.681**	**3.174**	**765**	**1.436**	**5.375**	**1.030**
		41%	*10%*	*19%*	*70%*	*13%*

Gemeente Nijkerk

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	434	172	38	69	279	164
2026	434	172	38	69	279	164
2027	434	172	38	69	279	164
2028	434	173	38	69	280	164
2029	434	173	39	69	281	164
2030	435	173	39	70	282	165
2031	184	65	18	35	118	65
2032	184	65	18	35	118	65
2033	184	65	18	35	118	65
2034	184	65	18	35	118	65
Totaal	**3.341**	**1.295**	**302**	**555**	**2.152**	**1.245**
		39%	*9%*	*17%*	*64%*	*37%*

Gemeente Renswoude

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	71	20	0	30	50	20
2026	71	21	1	30	52	21
2027	72	21	1	30	52	21
2028	72	21	1	30	52	21
2029	72	21	1	30	52	21
2030	72	21	1	30	52	21
2031	63	13	1	26	40	13
2032	63	13	1	26	40	13
2033	63	13	1	26	40	13
2034	63	13	1	26	40	13
Totaal	**682**	**177**	**9**	**284**	**470**	**177**
		26%	*1%*	*42%*	*69%*	*26%*

Gemeente Rhenen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	125	49	8	27	84	16
2026	125	49	8	27	84	16
2027	125	49	8	27	84	17
2028	125	49	8	28	85	17
2029	125	49	9	28	86	17
2030	125	50	9	28	87	17
2031	90	28	8	24	60	28
2032	90	28	8	24	60	28
2033	90	28	8	24	60	28
2034	90	28	8	24	60	28
Totaal	**1.110**	**407**	**82**	**261**	**750**	**212**
		37%	*7%*	*24%*	*68%*	*19%*

Gemeente Scherpenzeel

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	115	28	10	32	70	21
2026	116	28	11	32	71	21
2027	116	28	11	32	71	22
2028	116	28	11	33	72	22
2029	116	29	11	33	73	22
2030	116	29	11	33	73	22
2031	95	29	8	30	67	37
2032	95	29	8	30	67	37
2033	96	30	8	30	68	38
2034	96	30	8	30	68	38
Totaal	**1.077**	**288**	**97**	**315**	**700**	**280**
		27%	*9%*	*29%*	*65%*	*26%*

Gemeente Veenendaal

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	731	218	100	175	493	97
2026	731	218	100	175	493	97
2027	732	218	100	175	493	97
2028	732	218	100	175	493	98
2029	732	219	100	175	494	98
2030	732	219	100	175	494	98
2031	337	125	35	91	251	50
2032	337	125	35	91	251	50
2033	338	125	35	91	251	50
2034	338	125	35	91	251	50
Totaal	**5.740**	**1.810**	**740**	**1.414**	**3.964**	**785**
		32%	*13%*	*25%*	*69%*	*14%*

Gemeente Wageningen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	297	89	45	59	193	87
2026	297	89	45	59	193	87
2027	297	89	45	59	193	87
2028	298	89	45	59	193	88
2029	298	89	45	59	193	88
2030	298	90	45	60	195	88
2031	201	60	40	40	140	60
2032	201	60	40	40	140	60
2033	201	60	40	40	140	60
2034	201	60	40	40	140	60
Totaal	**2.589**	**775**	**430**	**515**	**1.720**	**765**
		30%	*17%*	*20%*	*66%*	*30%*

3. Woningbouwregio Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Bruto aantal woningen 2025-2030

	Te realiseren woningen bruto 2022-2024 (zoals vastgesteld in Woondeal 2.0 voor deze jaren)[1]	*Te realiseren woningen bruto 2025-2030*	**Betaalbaarheid 2025-2030**				
			Betaalbaarheid totaal	*Woningen door corporaties*			
Arnhem	2500	7.140	2.470	1.020	1.060	4.550	2.470
Berg en Dal	290	950	300	100	280	680	270
Beuningen	290	1.040	290	20	350	660	290
Doesburg	110	300	120	40	60	220	120
Druten	280	650	240	50	200	490	240
Duiven	170	790	265	65	240	570	245
Heumen	230	740	210	100	70	380	170
Lingewaard	560	955	325	60	260	645	325
Nijmegen	4470	8.740	3.300	1.340	1.150	5.790	3.300
Overbetuwe	500	1.080	325	30	325	680	325
Renkum	200	840	200	0	340	540	170
Rheden	160	690	270	140	140	550	270
Rozendaal	10	0	0	0	0	0	0
Westervoort	170	345	115	0	130	245	115
Wijchen	520	1.540	490	140	370	1.000	490
Zevenaar	540	1.150	330	120	380	830	330
Mook en Middelaar (L)	140	170	20	0	130	150	20
Totaal	**11.140**	**27.120**	**9.270**	**3.225**	**5.485**	**17.980**	**9.150**
			34%	*12%*	*20%*	*66%*	
Totaal (Gelderland)	*11.000*	*26.950*	*9.250*	*3.225*	*5.355*	*17.830*	*9.130*

Bruto aantal woningen 2031-2034

	Te realiseren woningen bruto	**Betaalbaarheid**				
		Betaalbare koop	*Betaalbaarheid totaal*	*Woningen door corporaties*		
Arnhem	5.200	1.560	280	1.680	3.520	1.560
Berg en Dal	960	280	60	280	620	280
Beuningen	1.240	380	60	400	840	380
Doesburg	280	80	20	60	160	80
Druten	400	120	20	140	280	120
Duiven	400	120	40	140	300	120
Heumen	240	80	20	80	180	80

Lingewaard	440	140	20	140	300	140
Nijmegen	4.560	1.560	800	720	3.080	1.560
Overbetuwe	720	200	20	220	440	200
Renkum	200	60	0	60	120	60
Rheden	1.040	320	40	340	700	320
Rozendaal	0	0	0	0	0	0
Westervoort	320	80	5	120	205	80
Wijchen	1.080	320	60	360	740	320
Zevenaar	800	240	40	260	540	240
Mook en Middelaar (L)	40	20	0	20	40	20
Subtotaal	**17.920**	**5.560**	**1.485**	**5.020**	**12.065**	**5.580**
		31%	*8%*	*28%*	*67%*	
Totaal (Gelderland)	*17.880*	*5.540*	*1.485*	*5.000*	*12.025*	*5.560*
Voorwaardelijke extra mogelijkheden						
GWL De Liemers	4.000	30%	33%	67%	1.200	
GWL bestaand	6.000	30%	33%	67%	1.800	
Totaal	**10.000**	**30%**	**33%**	**67%**	**3.000**	

Gemeente Arnhem

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	620	240	50	90	380	240
2026	430	170	50	50	270	170
2027	930	290	140	140	570	290
2028	1.720	590	260	260	1.110	590
2029	1.720	590	260	260	1.110	590
2030	1.720	590	260	260	1.110	590
2031	1.300	390	70	420	880	390
2032	1.300	390	70	420	880	390
2033	1.300	390	70	420	880	390
2034	1.300	390	70	420	880	390
Totaal	**12.340**	**4.030**	**1.300**	**2.740**	**8.070**	**4.030**
		33%	*11%*	*22%*	*65%*	*33%*

Gemeente Berg en Dal

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	140	50	30	40	120	40
2026	150	40	15	45	100	40
2027	150	60	10	45	115	40
2028	170	50	15	50	115	50
2029	170	50	15	50	115	50
2030	170	50	15	50	115	50
2031	240	70	15	70	155	70
2032	240	70	15	70	155	70
2033	240	70	15	70	155	70
2034	240	70	15	70	155	70
Totaal	**1.910**	**580**	**160**	**560**	**1.300**	**550**
		30%	*8%*	*29%*	*68%*	*29%*

Gemeente Beuningen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	80	30	0	40	70	30
2026	50	10	20	10	40	10
2027	160	70	0	30	100	70
2028	250	60	0	90	150	60
2029	250	60	0	90	150	60
2030	250	60	0	90	150	60
2031	310	95	15	100	210	95
2032	310	95	15	100	210	95
2033	310	95	15	100	210	95
2034	310	95	15	100	210	95
Totaal	**2.280**	**670**	**80**	**750**	**1.500**	**670**
		29%	*4%*	*33%*	*66%*	*29%*

Gemeente Doesburg

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	20	20	0	0	20	20
2026	40	40	0	0	40	40
2027	60	15	10	15	40	15
2028	60	15	10	15	40	15
2029	60	15	10	15	40	15
2030	60	15	10	15	40	15
2031	70	20	5	15	40	20
2032	70	20	5	15	40	20
2033	70	20	5	15	40	20
2034	70	20	5	15	40	20
Totaal	**580**	**200**	**60**	**120**	**380**	**200**
		34%	*10%*	*21%*	*66%*	*34%*

Gemeente Druten

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	150	100	0	20	120	100
2026	120	30	10	30	70	30
2027	100	20	10	30	60	20
2028	100	30	10	40	80	30
2029	90	30	10	40	80	30
2030	90	30	10	40	80	30
2031	100	30	5	35	70	30
2032	100	30	5	35	70	30
2033	100	30	5	35	70	30
2034	100	30	5	35	70	30
Totaal	**1.050**	**360**	**70**	**340**	**770**	**360**
		34%	*7%*	*32%*	*73%*	*34%*

Gemeente Duiven

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	10	0	0	10	10	0
2026	120	60	60	0	120	40
2027	180	70	0	50	120	70
2028	160	45	5	60	110	45
2029	160	45	0	60	105	45
2030	160	45	0	60	105	45
2031	100	30	10	35	75	30
2032	100	30	10	35	75	30
2033	100	30	10	35	75	30
2034	100	30	10	35	75	30
Totaal	**1.190**	**385**	**105**	**380**	**870**	**365**
		32%	*9%*	*32%*	*73%*	*31%*

Gemeente Heumen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	100	0	0	30	30	0
2026	150	80	40	10	130	50
2027	160	10	0	0	10	0
2028	110	40	20	10	70	40
2029	110	40	20	10	70	40
2030	110	40	20	10	70	40
2031	60	20	5	20	45	20
2032	60	20	5	20	45	20
2033	60	20	5	20	45	20
2034	60	20	5	20	45	20
Totaal	**980**	**290**	**120**	**150**	**560**	**250**
		30%	*12%*	*15%*	*57%*	*26%*

Gemeente Lingewaard

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	210	70	0	40	110	70
2026	160	70	10	60	140	70
2027	150	50	20	40	110	50
2028	145	45	10	40	95	45
2029	145	45	10	40	95	45
2030	145	45	10	40	95	45
2031	110	35	5	35	75	35
2032	110	35	5	35	75	35
2033	110	35	5	35	75	35
2034	110	35	5	35	75	35
Totaal	**1.395**	**465**	**80**	**400**	**945**	**465**
		33%	*6%*	*29%*	*68%*	*33%*

Gemeente Nijmegen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	800	400	50	30	480	400
2026	810	280	50	180	510	280
2027	1.460	580	310	100	990	580
2028	1.890	680	310	280	1.270	680
2029	1.890	680	310	280	1.270	680
2030	1.890	680	310	280	1.270	680
2031	1.140	390	200	180	770	390
2032	1.140	390	200	180	770	390
2033	1.140	390	200	180	770	390
2034	1.140	390	200	180	770	390
Totaal	**13.300**	**4.860**	**2.140**	**1.870**	**8.870**	**4.860**
		37%	*16%*	*14%*	*67%*	*37%*

Gemeente Overbetuwe

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	150	45	5	45	95	45
2026	150	45	5	45	95	45
2027	240	70	5	70	145	70
2028	180	55	5	55	115	55
2029	180	55	5	55	115	55
2030	180	55	5	55	115	55
2031	180	50	5	55	110	55
2032	180	50	5	55	110	55
2033	180	50	5	55	110	55
2034	180	50	5	55	110	55
Totaal	**1.800**	**525**	**50**	**545**	**1.120**	**545**
		29%	*3%*	*30%*	*62%*	*30%*

Gemeente Renkum

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	150	40	0	50	90	40
2026	110	20	0	60	80	20
2027	160	20	0	80	100	20
2028	140	40	0	50	90	30
2029	140	40	0	50	90	30
2030	140	40	0	50	90	30
2031	50	15	0	15	30	15
2032	50	15	0	15	30	15
2033	50	15	0	15	30	15
2034	50	15	0	15	30	15
Totaal	**1.040**	**260**	**0**	**400**	**660**	**230**
		25%	*0%*	*38%*	*63%*	*22%*

Gemeente Rheden

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	60	10	20	20	50	10
2026	60	20	10	10	40	20
2027	90	30	20	20	70	30
2028	160	70	30	30	130	70
2029	160	70	30	30	130	70
2030	160	70	30	30	130	70
2031	260	80	10	85	175	80
2032	260	80	10	85	175	80
2033	260	80	10	85	175	80
2034	260	80	10	85	175	80
Totaal	**1.730**	**590**	**180**	**480**	**1.250**	**590**
		34%	*10%*	*28%*	*72%*	*34%*

Gemeente Rozendaal

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	0	0	0	0	0	0
2026	0	0	0	0	0	0
2027	0	0	0	0	0	0
2028	0	0	0	0	0	0
2029	0	0	0	0	0	0
2030	0	0	0	0	0	0
2031	0	0	0	0	0	0
2032	0	0	0	0	0	0
2033	0	0	0	0	0	0
2034	0	0	0	0	0	0
Totaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		Xx%	*Xx%*	*Xx%*	*Xx%*	*Xx%*

Gemeente Westervoort

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	60	25	0	30	55	25
2026	10	0	0	0	0	0
2027	50	30	0	10	40	30
2028	75	20	0	30	50	20
2029	75	20	0	30	50	20
2030	75	20	0	30	50	20
2031	80	20	0	30	50	20
2032	80	20	0	30	50	20
2033	80	20	5	30	55	20
2034	80	20	0	30	50	20
Totaal	**665**	**195**	**5**	**250**	**450**	**195**
		29%	*1%*	*38%*	*68%*	*29%*

Gemeente Wijchen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	225	40	0	80	120	40
2026	225	70	10	50	130	70
2027	280	110	40	60	210	110
2028	270	90	30	60	180	90
2029	270	90	30	60	180	90
2030	270	90	30	60	180	90
2031	270	80	15	90	185	80
2032	270	80	15	90	185	80
2033	270	80	15	90	185	80
2034	270	80	15	90	185	80
Totaal	**2.620**	**810**	**200**	**730**	**1.740**	**810**
		31%	*8%*	*28%*	*66%*	*31%*

Gemeente Zevenaar

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	260	100	30	90	220	100
2026	130	40	30	50	120	40
2027	160	40	0	60	100	40
2028	200	50	20	60	130	50
2029	200	50	20	60	130	50
2030	200	50	20	60	130	50
2031	200	60	10	65	135	60
2032	200	60	10	65	135	60
2033	200	60	10	65	135	60
2034	200	60	10	65	135	60
Totaal	**1.950**	**569**	**161**	**640**	**1.370**	**570**
		29%	*8%*	*33%*	*70%*	*29%*

[Afbeelding uit bronbestand kon niet worden geëxtraheerd — vector/SmartArt]

4. Woningbouwregio Noord-Veluwe

Bruto aantal woningen 2025-2030

	Aantal woningen bruto 2022-2023	Aantal woningen bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030				
			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties			
Elburg	366	988	310	25	283	618	303
Ermelo	581	1.220	422	166	228	816	366
Harderwijk	1.267	3.463	977	317	1.251	2.545	933
Hattem	447	785	335	69	121	525	319
Nunspeet	746	1.004	304	59	302	665	304
Oldebroek	231	1.629	558	128	305	991	543
Putten	500	987	305	49	233	587	305
Totaal	**4.138**	**10.076**	**3.211**	**813**	**2.723**	**6.747**	**3.073**
			32%	*8%*	*27%*	*67%*	*30%*

Bruto aantal woningen 2031-2034

	Aantal woningen bruto 2031-2034	Betaalbaarheid 2031-2034				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
Elburg	588	183	36	187	406	183

Ermelo	180	58	10	50	118	58
Harderwijk	1.437	580	20	392	992	580
Hattem	417	90	14	144	248	75
Nunspeet	660	198	45	198	441	198
Oldebroek	701	208	44	288	540	184
Putten	745	217	38	276	531	217
Totaal	**4.728**	**1.534**	**207**	**1.535**	**3.276**	**1.495**
		32%	*4%*	*32%*	*69%*	*32%*

Gemeente Elburg

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	110	20	1	23	44	16
2026	124	46	4	25	75	43
2027	171	65	4	34	103	65
2028	188	59	4	64	127	59
2029	195	58	4	65	127	58
2030	200	62	8	72	142	62
2031	147	46	9	47	102	46
2032	147	46	9	47	102	46
2033	147	46	9	47	102	46
2034	147	45	9	46	100	45
Totaal	**1.576**	**493**	**61**	**470**	**1.024**	**486**
		31%	*4%*	*30%*	*65%*	*31%*

Gemeente Ermelo

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	101	48	4	10	62	28
2026	201	62	26	28	116	48
2027	312	119	56	59	234	107
2028	240	100	30	44	174	98
2029	179	66	15	37	118	65
2030	187	27	35	50	112	20

2031	45	28	0	5	33	28
2032	45	10	10	15	35	10
2033	45	20	0	15	35	20
2034	45	0	0	15	15	0
Totaal	**1.400**	**480**	**176**	**278**	**934**	**424**
		34%	*13%*	*20%*	*67%*	*30%*

Gemeente Harderwijk

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	325	52	13	133	198	8
2026	537	133	79	179	391	133
2027	774	254	60	189	503	254
2028	632	274	88	180	542	274
2029	712	129	37	298	464	129
2030	483	135	40	272	447	135
2031	594	205	20	202	427	205
2032	357	190	0	70	260	190
2033	276	105	0	70	175	105
2034	210	80	0	50	130	80
Totaal	**4.900**	**1.557**	**337**	**1.643**	**3.537**	**1.513**
		32%	*7%*	*34%*	*72%*	*31%*

Gemeente Hattem

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	33	18	0	6	24	0
2026	328	195	51	1	247	195
2027	149	53	18	24	95	35
2028	152	30	0	77	107	30
2029	69	8	0	8	16	28
2030	54	31	0	5	36	31
2031	336	66	14	115	195	66
2032	5	0	0	0	0	0

2033	50	15	0	20	35	0
2034	26	9	0	9	18	9
Totaal	**1.202**	**425**	**83**	**265**	**773**	**394**
		35%	*7%*	*22%*	*64%*	*33%*

Gemeente Nunspeet

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	124	40	0	38	78	40
2026	130	39	9	39	87	39
2027	210	63	14	63	140	63
2028	180	54	12	54	120	54
2029	180	54	12	54	120	54
2030	180	54	12	54	120	54
2031	180	54	12	54	120	54
2032	160	48	11	48	107	48
2033	160	48	11	48	107	48
2034	160	48	11	48	107	48
Totaal	**1.664**	**502**	**104**	**500**	**1.106**	**502**
		30%	*6%*	*30%*	*66%*	*30%*

Gemeente Oldebroek

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	351	94	10	52	156	94
2026	463	151	77	85	313	151
2027	280	136	10	16	162	126
2028	267	108	10	61	179	108
2029	92	17	10	19	46	17
2030	176	52	11	72	135	47
2031	176	52	11	72	135	46
2032	175	52	11	72	135	46
2033	175	52	11	72	135	46
2034	175	52	11	72	135	46

Totaal	**2.330**	**766**	**172**	**593**	**1.531**	**727**
		33%	*7%*	*25%*	*66%*	*31%*

Gemeente Putten

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	136	52	8	47	107	52
2026	102	44	17	25	86	44
2027	203	60	6	39	105	60
2028	192	43	7	41	91	43
2029	177	54	6	38	98	54
2030	177	52	5	43	100	52
2031	180	57	10	72	139	57
2032	196	53	10	68	131	53
2033	186	53	9	68	130	53
2034	183	54	9	68	131	54
Totaal	**1.732**	**522**	**87**	**509**	**1.118**	**522**
		30%	*5%*	*29%*	*65%*	*30%*

5. Woningbouwregio Rivierenland

Bruto aantal woningen 2025-2030

	Aantal woningen bruto 2022-2023	**Aantal woningen bruto 2025-2030**	**Betaalbaarheid 2025-2030**				
			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties			
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%*

Bruto aantal woningen 2031-2034

	Aantal woningen bruto 2031-2034	Betaalbaarheid 2031-2034				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
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%*

Gemeente Buren

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

Gemeente Culemborg

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	300	90	20	100	210	75

2026	300	90	20	100	210	75
2027	300	90	20	100	210	75
2028	300	90	20	100	210	75
2029	300	90	20	100	210	75
2030	300	90	20	100	210	75
2031	300	90	20	100	210	75
2032	300	90	20	100	210	75
2033	300	90	20	100	210	75
2034	300	90	20	100	210	75
Totaal	**3.000**	**900**	**200**	**1.000**	**2.100**	**750**
		30%	*7%*	*33%*	*70%*	*25%*

Gemeente Maasdriel

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

Gemeente Neder-Betuwe

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	230	60	11	77	148	60
2026	328	80	5	87	172	80
2027	191	57	5	67	129	57

2028	100	35	5	35	75	35
2029	100	30	5	35	70	30
2030	90	30	16	25	71	10
2031	130	45	16	25	86	35
2032	130	45	16	25	86	45
2033	130	45	16	25	86	45
2034	130	45	16	25	86	45
Totaal	**1.559**	**472**	**111**	**426**	**1.009**	**442**
		30%	*7%*	*27%*	*65%*	*28%*

Gemeente Tiel

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	200	100	20	0	120	116
2026	125	50	15	35	100	50
2027	150	35	15	35	85	35
2028	250	50	20	35	105	50
2029	250	50	20	100	170	50
2030	250	65	25	120	210	65
2031	300	65	25	120	210	65
2032	300	65	30	120	215	65
2033	300	65	30	120	215	65
2034	350	65	30	120	215	65
Totaal	**2.475**	**610**	**230**	**805**	**1.645**	**626**
		25%	*9%*	*33%*	*66%*	*25%*

Gemeente West Betuwe

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	220	102	62	16	180	102
2026	220	93	5	105	203	93
2027	220	99	0	101	200	99
2028	220	19	0	141	160	19
2029	220	26	0	50	76	26

2030	220	78	0	71	149	78
2031	350	105	0	123	228	105
2032	350	105	0	123	228	105
2033	350	105	0	123	228	105
2034	350	105	0	123	228	105
Totaal	**2.720**	**837**	**67**	**976**	**1.880**	**837**
		31%	*2%*	*36%*	*69%*	*31%*

Gemeente West Maas en Waal

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

Gemeente Zaltbommel

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	508	212	18	67	297	142
2026	650	164	78	129	371	182
2027	193	33	0	50	83	54
2028	156	47	0	57	104	44
2029	156	47	0	57	104	44
2030	156	47	0	57	104	44
2031	156	47	0	57	104	44

2032	156	47	0	57	104	44
2033	156	47	0	57	104	44
2034	156	47	0	57	104	44
Totaal	**2.443**	**738**	**96**	**645**	**1.479**	**686**
		30%	*4%*	*26%*	*61%*	*28%*

6. Woningbouwregio Stedendriehoek

Bruto aantal woningen 2025-2030

	Doel oorspronkelijke woondeal bruto 2022-2024	**Aantal woningen bruto 2025-2030**	**Betaalbaarheid 2025-2030**				
			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties			
Apeldoorn[1]	3.048	7.200	2.520	1.295	1.225	5.040	2.140
Brummen	518	848	260	17	558	835	236
Epe	545	1.350	502	68	446	1.016	502
Heerde	341	670	201	31	237	469	198
Lochem	410	964	365	39	266	670	295
Voorst	261	600	187	0	210	397	180
Zutphen	780	1.465	694	115	395	1.204	670
Subtotaal	**5.903**	*13.097*	*4.729*	*1.565*	*3.337*	*9.631*	*4.221*
Deventer (Ov)		4.100	1.230	420	1.500	3.150	1.250
Totaal		**17.197**	**5.959**	**1.985**	**4.837**	**12.781**	**5.471**
			34,7%	*11,5%*	*28,1%*	*74,3%*	*31,8%*

Bruto aantal woningen 2031-2034

	Te realiseren woningen bruto 2031-2034	**Betaalbaarheid 2031-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
Apeldoorn	3.200	1.120	580	540	2.240	960
Brummen	480	144	72	96	312	144
Epe	900	334	46	298	678	334
Heerde	360	108	16	128	252	108
Lochem	520	118	0	182	300	118
Voorst	400	115	20	140	275	120
Zutphen	985	247	40	240	527	152

[1] [voetnoot 1]

Subtotaal Gelderland	*6.845*	*2.186*	*774*	*1.624*	*4.584*	*1.936*
Deventer (Overijssel)	2.800	840	280	1.000	2.120	900
Totaal regio	*9.645*	*3.026*	*1.054*	*2.624*	*6.704*	*2.836*
		31,4%	*10,9%*	*27,2%*	*69,5%*	*29,4%*
Te verdelen ambitie	3.520					
Totaal	**13.165**					

Gemeente Apeldoorn

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	700	245	125	120	490	210
2026	1.000	350	180	170	700	300
2027	1.500	525	270	255	1.050	445
2028	1.600	560	290	270	1.120	475
2029	1.200	420	215	205	840	355
2030	1.200	420	215	205	840	355
2031	800	280	145	135	560	240
2032	800	280	145	135	560	240
2033	800	280	145	135	560	240
2034	800	280	145	135	560	240
Totaal	**10.400**	**3.640**	**1.875**	**1.765**	**7.280**	**3.100**
		35%	*18%*	*17%*	*70%*	*30%*

Gemeente Brummen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	157	21	17	115	153	21
2026	230	90	0	131	221	110
2027	204	74	0	130	204	29
2028	137	35	0	102	137	36
2029	60	20	0	40	60	20
2030	60	20	0	40	60	20
2031	120	36	18	24	78	36

2032	120	36	18	24	78	36
2033	120	36	18	24	78	36
2034	120	36	18	24	78	36
Totaal	**1.328**	**404**	**89**	**654**	**1.147**	**380**
		30%	*7%*	*49%*	*86%*	*29%*

Gemeente Epe

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door woningen		
2025	225	84	12	75	171	84
2026	225	84	12	75	171	84
2027	225	84	11	74	169	84
2028	225	84	11	74	169	84
2029	225	83	11	74	168	83
2030	225	83	11	74	168	83
2031	225	84	12	75	171	84
2032	225	84	12	75	171	84
2033	225	83	11	74	168	83
2034	225	83	11	74	168	83
Totaal	**2.250**	**836**	**114**	**744**	**1.694**	**836**
		37%	*5%*	*33%*	*75%*	*37%*

Gemeente Heerde

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	120	36	6	42	84	33
2026	110	33	5	39	77	33
2027	110	33	5	39	77	33
2028	110	33	5	39	77	33
2029	110	33	5	39	77	33
2030	110	33	5	39	77	33
2031	90	27	4	32	63	27
2032	90	27	4	32	63	27
2033	90	27	4	32	63	27

2034	90	27	4	32	63	27
Totaal	**1.030**	**309**	**47**	**365**	**721**	**306**
		30%	*5%*	*35%*	*70%*	*30%*

Gemeente Lochem

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	244	134	3	38	175	64
2026	200	43	36	46	125	43
2027	130	55	0	46	101	55
2028	130	41	0	46	87	41
2029	130	51	0	46	97	51
2030	130	41	0	46	87	41
2031	130	30	0	46	76	30
2032	130	30	0	46	76	30
2033	130	29	0	46	75	29
2034	130	29	0	46	75	29
Totaal	**1.484**	**483**	**39**	**448**	**970**	**413**
		33%	*3%*	*30%*	*65%*	*28%*

Gemeente Voorst

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	100	20	0	30	50	30
2026	100	30	0	40	70	30
2027	100	42	0	35	77	30
2028	100	35	0	35	70	30
2029	100	25	0	35	60	30
2030	100	35	0	35	70	30
2031	100	30	5	35	70	30
2032	100	30	5	35	70	30
2033	100	30	5	35	70	30
2034	100	25	5	35	65	30
Totaal	**1.000**	**302**	**20**	**350**	**672**	**300**

		30%	*2%*	*35%*	*67%*	*30%*

Gemeente Zutphen

	Aantal woningen bruto 2025-2034	**Betaalbaarheid 2025-2034**				
		Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Door corporaties		
2025	111	78	9	0	87	54
2026	154	59	10	80	149	59
2027	300	206	18	70	294	206
2028	300	140	18	70	228	140
2029	300	116	30	85	231	116
2030	300	95	30	90	215	95
2031	300	60	10	60	130	30
2032	285	67	10	60	137	67
2033	200	60	10	60	130	55
2034	200	60	10	60	130	0
Totaal	**2.450**	**941**	**155**	**635**	**1.731**	**822**
		38%	*6%*	*26%*	*71%*	*34%*

Bijlage 7: Realisatieopgaven ouderenhuisvesting 2022 t/m 2030

Regio	**Gemeente**	**Nultreden**	**Geclusterd**	**Zorggeschikt**
Achterhoek	Aalten	250	45	80
Achterhoek	Berkelland	410	35	160
Achterhoek	Bronckhorst	305	95	125
Achterhoek	Doetinchem	480	185	85
Achterhoek	Montferland	430	180	90
Achterhoek	Oost Gelre	305	30	85
Achterhoek	Oude IJsselstreek	480	160	150
Achterhoek	Winterswijk	210	270	90
Foodvalley	Barneveld	520	205	120
Foodvalley	Ede	1580	555	205
Foodvalley	Nijkerk	280	40	105
Foodvalley	Scherpenzeel	70	25	40
Foodvalley	Wageningen	285	160	60
Groene Metropoolregio	Arnhem	1134	761	307

Groene Metropoolregio	Berg en Dal	462	124	109
Groene Metropoolregio	Beuningen	313	143	59
Groene Metropoolregio	Doesburg	137	39	43
Groene Metropoolregio	Druten	213	124	54
Groene Metropoolregio	Duiven	311	143	55
Groene Metropoolregio	Heumen	221	130	51
Groene Metropoolregio	Lingewaard	535	260	130
Groene Metropoolregio	Nijmegen	1397	585	351
Groene Metropoolregio	Overbetuwe	556	280	110
Groene Metropoolregio	Renkum	425	195	131
Groene Metropoolregio	Rheden	567	169	154
Groene Metropoolregio	Rozendaal	26	0	5
Groene Metropoolregio	Westervoort	183	137	32
Groene Metropoolregio	Wijchen	490	215	110
Groene Metropoolregio	Zevenaar	546	273	126
Noord-Veluwe	Elburg	210	80	100
Noord-Veluwe	Ermelo	275	180	75
Noord-Veluwe	Harderwijk	595	300	120
Noord-Veluwe	Hattem*	135	60	30
Noord-Veluwe	Nunspeet	255	150	105
Noord-Veluwe	Oldebroek	125	55	40
Noord-Veluwe	Putten	335	120	85
Rivierenland	Buren	290	10	50
Rivierenland	Culemborg	495	190	100
Rivierenland	Maasdriel	355	40	35
Rivierenland	Neder-Betuwe	120	0	65
Rivierenland	Tiel	370	280	120
Rivierenland	West Maas en Waal	240	30	65
Rivierenland	West-Betuwe	265	80	130
Rivierenland	Zaltbommel	395	40	80
Stedendriehoek	Apeldoorn	1985	1325	400
Stedendriehoek	Brummen	100	20	50
Stedendriehoek	Epe	320	175	70
Stedendriehoek	Heerde	180	65	65
Stedendriehoek	Lochem	540	110	120
Stedendriehoek	Voorst	385	105	80

Stedendriehoek	Zutphen	645	430	135
Gelderland	Totaal	21.736	9.408	5.342