



Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Woondeal Achterhoek

Bijlage 1

Geactualiseerde afspraken over woningbouw-aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

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

Samenvatting van wat in de Woondeal is opgenomen

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

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

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

In de periode 2025 tot en met 2034 wil de woonregio Achterhoek in totaal 15.110 woningen realiseren.

Regionale uitzondering rond sociale huur

Het uitgangspunt voor het aandeel betaalbare woningen is voor alle Gelderse gemeenten 66%. Dit omvat 30% sociale huur, en middenhuur en betaalbare koop. Wat betreft sociale huur is er een uitzondering voor de Achterhoek afgesproken, zoals benoemd in de brief van 21 januari 2025 van de provincie aan de gemeenten in de Achterhoek. Het belangrijkste punt in die brief is dat we vanaf 2030, op basis van het door de Achterhoek aangedragen onderzoek, een minimum van 23% sociale huur hanteren. Hierbij is wel afgesproken dat in 2027 of 2028 een nieuw en gedegen behoefteonderzoek wordt uitgevoerd voor de periode na 2030. Meer details en toelichting zijn te vinden in de genoemde brief.

Te realiseren woningen bruto 2025-2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in de Achterhoek 9.444 woningen te realiseren, conform de verdeling per gemeente in onderstaande tabel. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken voor de eerste drie jaar in de eerste kolom (zoals in eerste woondeal overeengekomen):

	Aantal woningen bruto 2022-2024	Aantal woningen bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale	Midden	Betaalbare koop		
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 IJsselstreek	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%

De specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten. Daarbij is er aan Oost-Gelre ruimte geboden om in deze periode een kleiner aandeel sociale huur te realiseren omdat er in 2022 en 2023 een zeer groot aandeel sociale huur is gerealiseerd.

Hoe is het met de woningbouw gegaan in de eerste jaren van de woondeal? Voor 2022 was het doel 887 woningen en er zijn er 1.064 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 913 woningen en er zijn er 1.279 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 1.800 woningen en er zijn er 2.343 gerealiseerd. Dit is inclusief de gemeente Montferland.

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

In de jaren 2022 t/m 2024 was het doel 3.021 woningen te realiseren, in de eerst twee jaar zijn er 543 woningen meer gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is nog niet bekend. In de jaren 2025 t/m 2030 gaan er volgens deze nieuwe afspraken 9.444 woningen gerealiseerd worden. Dat maakt dat de inzet voor de jaren 2022 t/m 2030 is om in totaal 3.021 minus 543 plus 9.444 maakt 11.922 woningen te realiseren. Dat zijn 2.042 woningen meer dan eerder afgesproken ($11.922 - 9.880 = 2.042$).

Te realiseren woningen bruto 2031-2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de Achterhoek 5.666 woningen te realiseren, met als uitgangspunt 66% betaalbaar, inclusief minimaal 23% sociale huurwoningen.

	Aantal woningen bruto 2031-2034	Betaalbaarheid 2031-2034			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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 IJsselstreek	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%

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

Afspraken over werken aan adaptiviteit

In de brief van 21 januari 2025 van de provincie aan gemeenten in de Achterhoek worden enkele vervolgacties vastgesteld. Omdat de regio ruim meer wil bouwen dan uit de prognose blijkt, is een adaptieve aanpak belangrijk, om in de toekomst bij te kunnen sturen als blijkt dat de huidige ambitie niet haalbaar of niet nodig is. Een belangrijke vervolgactie is dat vanaf maart 2025 de adaptiviteit verder zal worden uitgewerkt door een regionale ambtelijke werkgroep. Deze werkgroep zal zich richten op: 1) de volgorde en timing van grootschalige nieuwbouwprojecten, 2) het borgen dat in grotere woningbouwplannen gewerkt wordt met een fasering, 3) een divers en risicobewust grondbeleid. De provincie is hierbij nauw betrokken en brengt kennis in. Zie voor meer aandachtspunten en vervolgacties de brief van 21 januari 2025.

Betaalbaarheid en indexatie

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

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 900,07 per maand (prijspeil 2025).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).¹
- Betaalbare koopwoningen Rijk met een aankoopprijs tot € 405.000 (prijspeil 2025). Bij het realiseren van de totaal tweederde betaalbare woningen, kiest de regio ervoor om te sturen op de realisatie van koopwoningen met de volgende twee betaalbaarheidsgrenzen:
 - De Achterhoekse betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 370.000 (prijspeil 2025).
 - En als onderdeel van deze Achterhoekse koopwoningen streven naar een aandeel van 10%² Achterhoekse sociale koopwoningen, met een aankoopprijs tot € 260.000 (prijspeil 2025). Zo komen we tegemoet aan de vraag van onze starters en senioren die een kleinere en betaalbare koopwoning zoeken.

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

² Zoals afgesproken op de TT van 7 november 2024 streven we bij de plannen die worden gemaakt vanaf 2025 naar een aandeel van minimaal 10% woningen in de categorie Achterhoekse sociale koop gemeenten over alle woningen. Dit is niet per locatie maar per gemeente.

In de planmonitor zullen de Achterhoekse betaalbare koop en betaalbare koop Rijk duidelijk worden weergegeven. Deze cijfers worden ook gebruikt voor monitoring van de woondealafspraken. Omdat deze monitoring ook landelijk en provinciaal gebeurt, wordt de rijksgrens voor betaalbare koop (in 2025 € 405.000,-) in de monitoring gehanteerd voor de betaalbare koop.

Jaarlijks worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Dit gebeurt als volgt:

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

Het is aan gemeenten om bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten met bouwers en ontwikkelaars vast te leggen welk prijspeil van toepassing is: het prijspeil bij ondertekening van de overeenkomst of het prijspeil op het moment dat de woning in de verkoop gaat.

Randvoorwaarden

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

- Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties
- Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit
- Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering
- Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

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

Vanwege het belang van deze randvoorwaarden werken de provincie en de woonregio eraan dat er uiterlijk voor 30 november 2025 per regio een bestuurlijk geaccordeerde rapportage is met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief voorbeeldprojecten met knelpunten. Het ambtelijk concept is uiterlijk op 1 juli 2025 gereed.

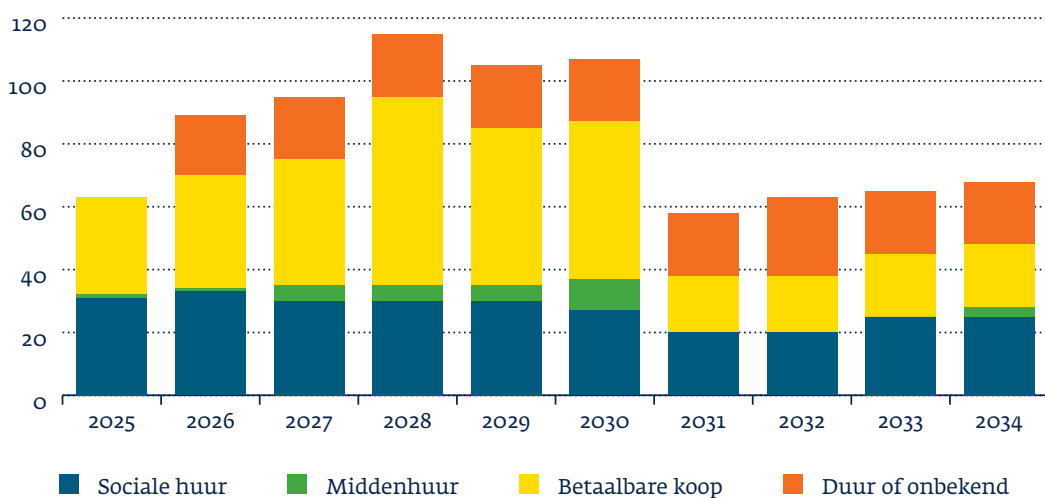
Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.

Specificaties per gemeente

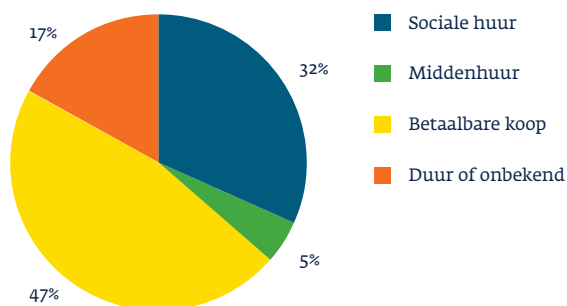
Gemeente Aalten

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

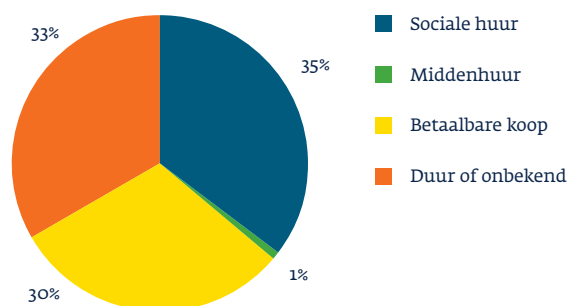
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



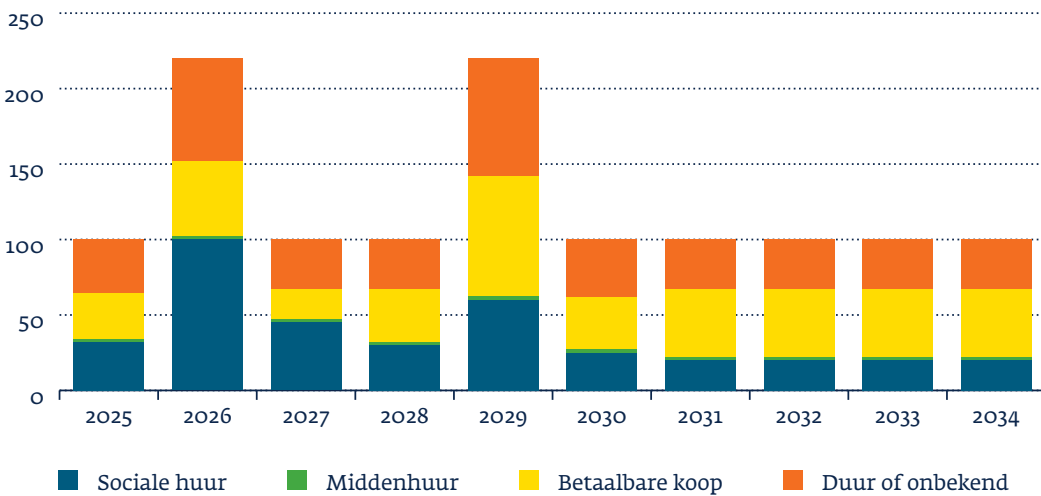
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



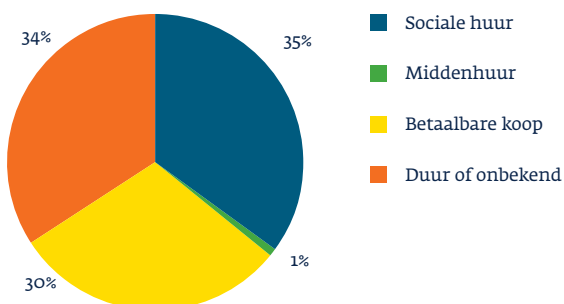
Gemeente Berkelland

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

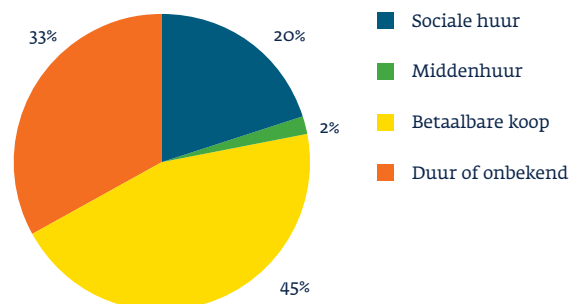
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



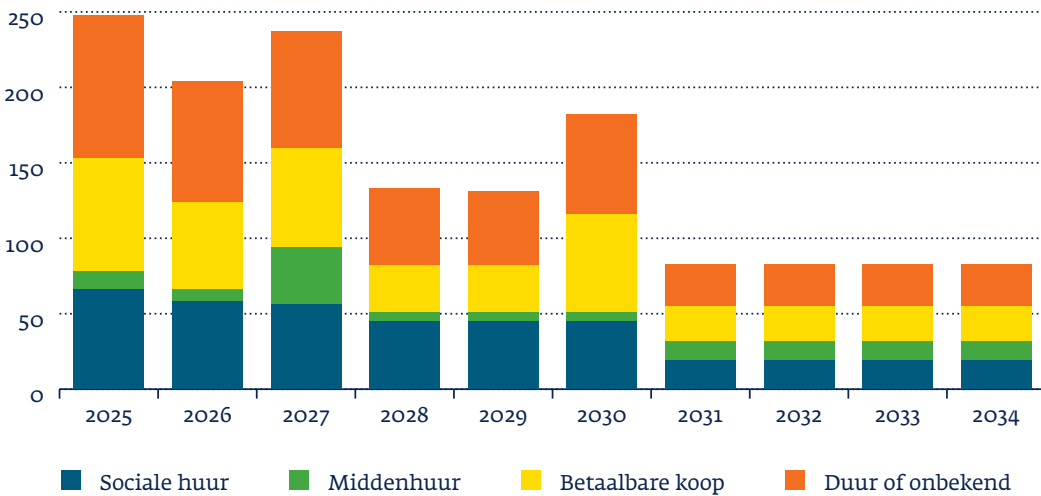
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



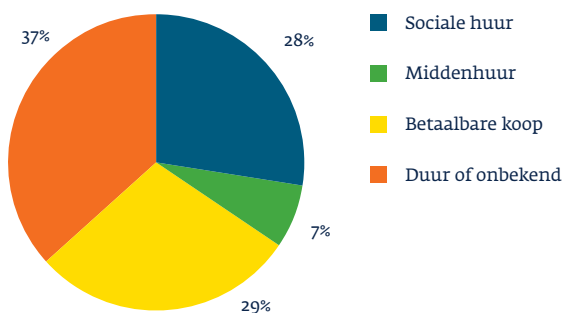
Gemeente Bronckhorst

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

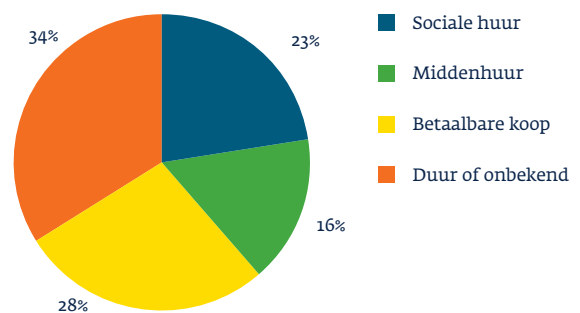
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



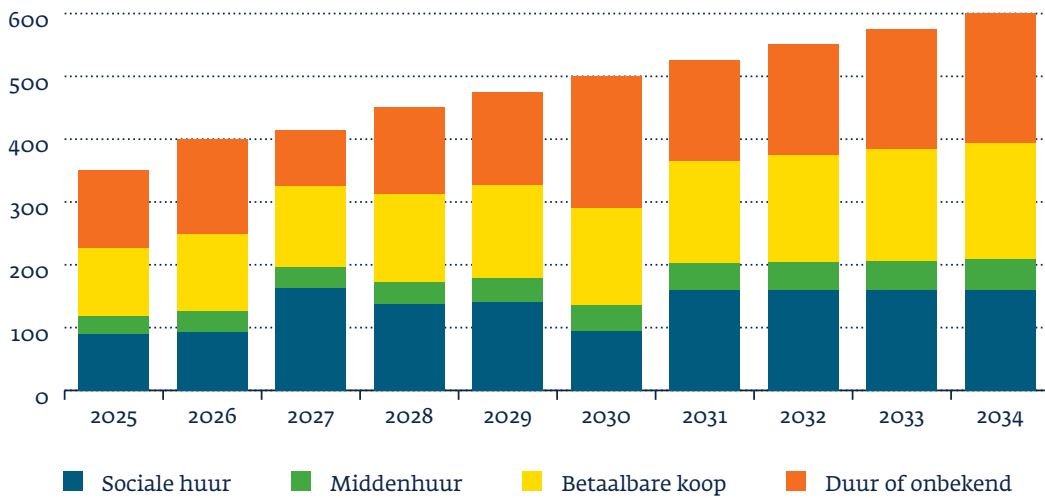
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



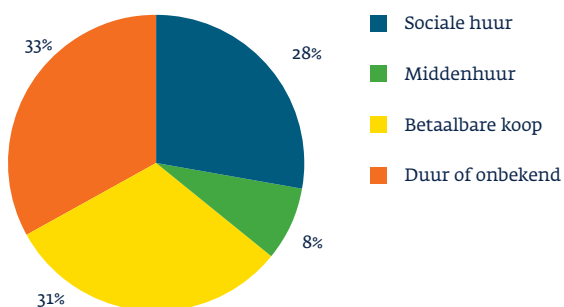
Gemeente Doetinchem

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

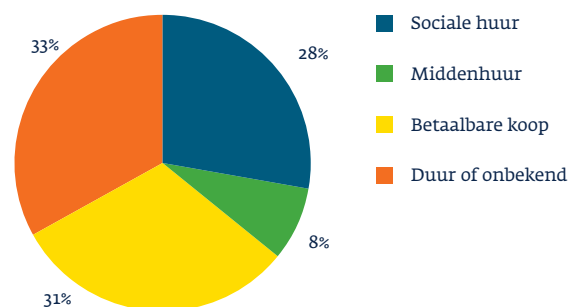
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



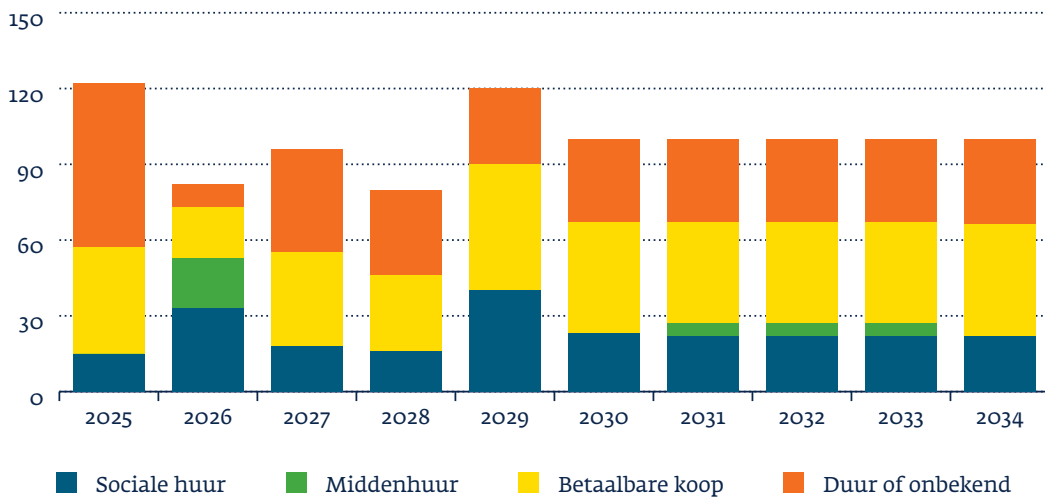
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



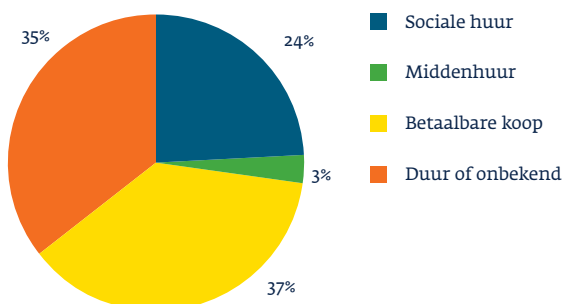
Gemeente Oost-Gelre

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

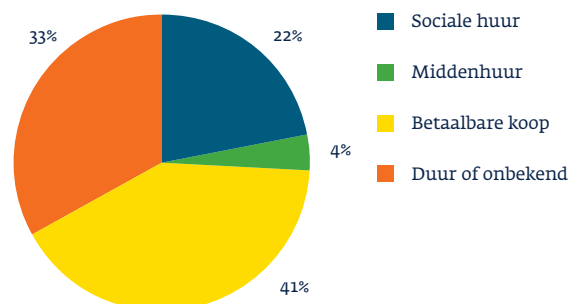
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



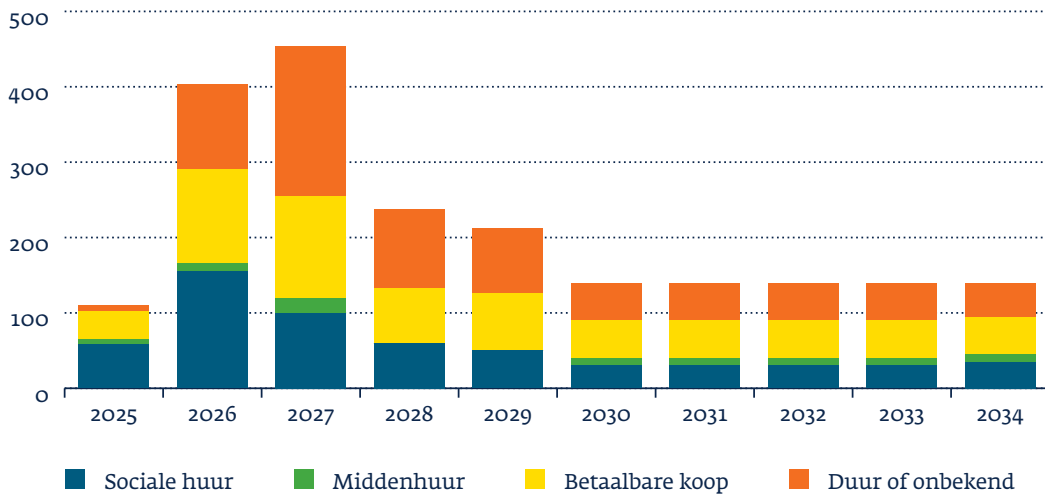
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



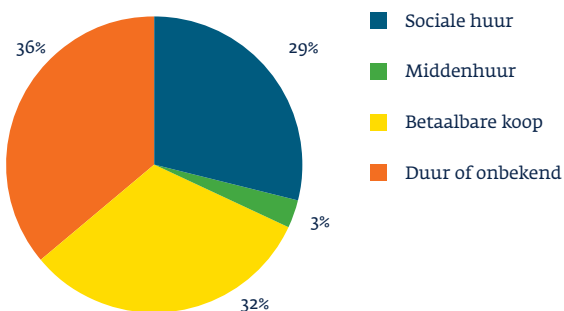
Gemeente Montferland

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

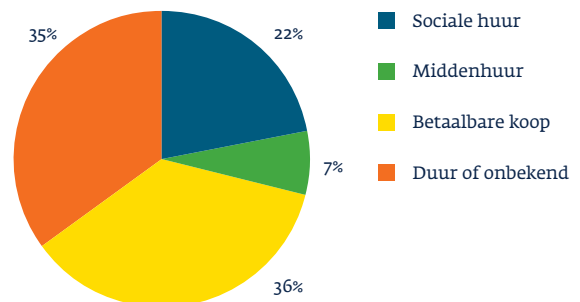
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



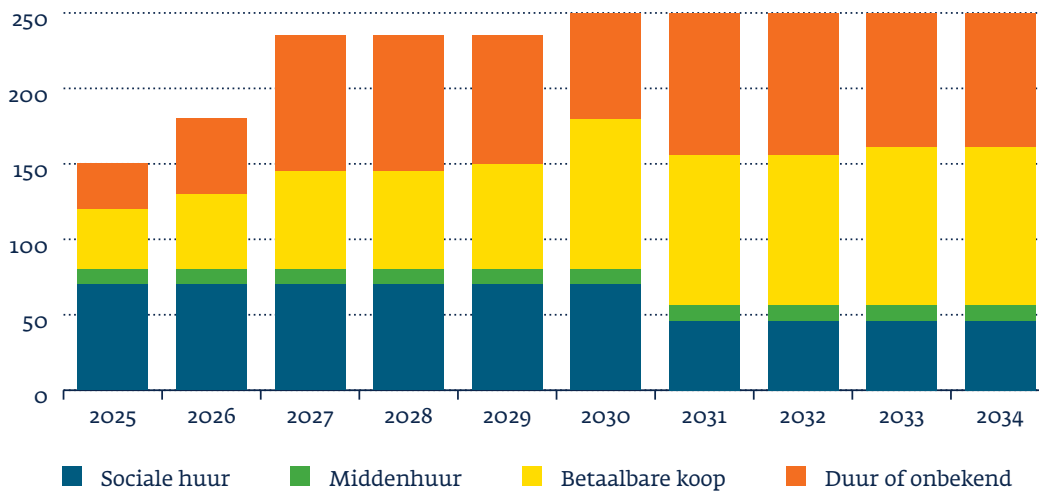
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



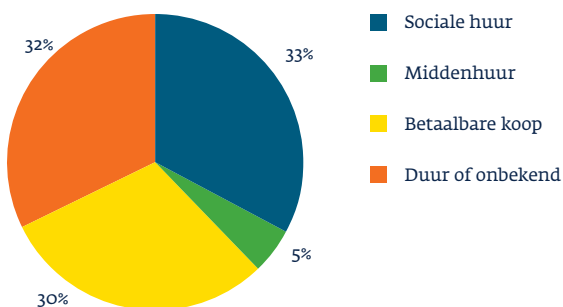
Gemeente Oude IJsselstreek

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

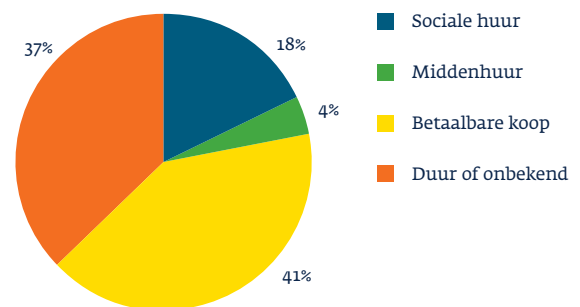
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



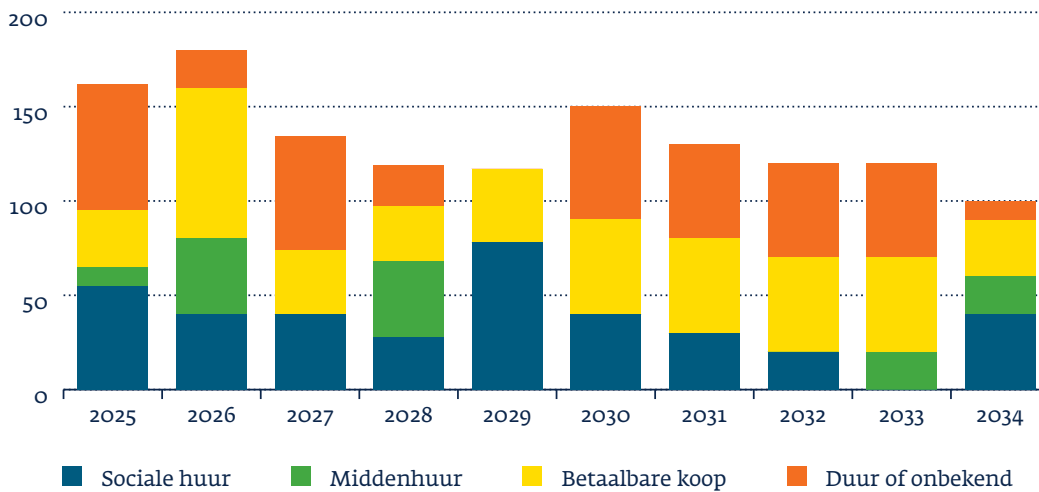
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



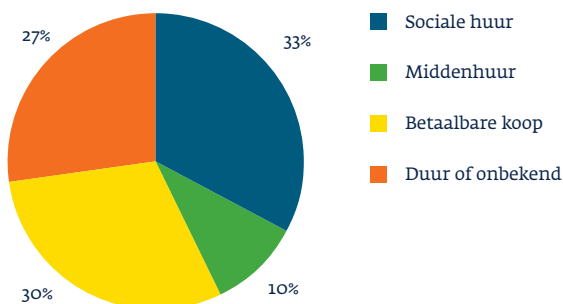
Gemeente Winterswijk

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
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%

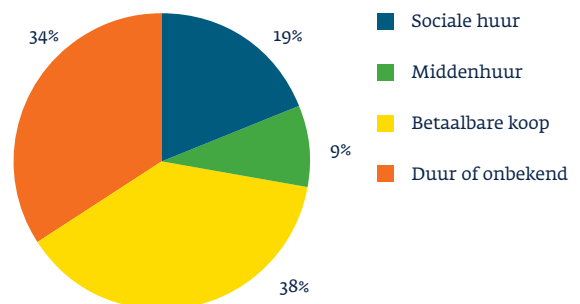
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



Betaalbare woningen 2031 t/m 2034





De woondeal Achterhoek is een samenwerking tussen



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

≡ provincie
Gelderland