

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there are several modern, multi-story houses with dark roofs and solar panels. Some houses have small courtyards with greenery. A road runs horizontally across the middle of the image. To the right of the road, there is a large, flat-roofed building, possibly a warehouse or industrial space, and a parking lot. In the background, there are more houses, some with solar panels, and a large area of green trees. The overall scene is a mix of modern housing and established residential areas.

Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Woondeal Noord-Veluwe

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 Noord-Veluwe die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De hierin opgenomen woningbouw-aantallen overlappen deels met de aantallen in de woondeal, de aantallen in deze bijlage zijn voortaan leidend.

Samenvatting van wat in de woondeal is opgenomen

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

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

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

In de periode 2025 tot en met 2034 wil de woonregio Noord-Veluwe in totaal 14.804 woningen realiseren.

Te realiseren woningen bruto 2025-2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in Noord-Veluwe 10.076 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 32% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. Per gemeente betekent dat het volgende:

Op 18 december heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over intern salderen met stikstofruimte. Deze uitspraak heeft verstrekkende gevolgen voor de uitvoerbaarheid van deze woondeal. De gevolgen worden momenteel (februari 2022) nader onderzocht en worden met extra urgentie onderwerp van bestuurlijk gesprek tussen gemeenten, provincies en de rijksoverheid als dat nodig blijkt.

Te realiseren woningen bruto 2025-2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in Noord-Veluwe 10.076 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 32% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. Per gemeente betekent dat het volgende:

	Aantal woningen bruto 2022-2023	Aantal woningen bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
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
Hatterij	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%

De specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten

Hoe is het met de woningbouw gegaan in de eerste jaren van de woondeal? Voor 2022 was het doel 837 woningen en er zijn er 1.319 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 1.640 woningen en er zijn er 1.209 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 2.477 woningen en er zijn er 2.528 gerealiseerd. Dat zijn 51 woningen meer dan afgesproken.

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

- We kijken allereerst naar de **jaren 2025 t/m 2030**. Het oorspronkelijke doel (van maart 2023) voor deze jaren was 8.602 woningen. Volgens de nieuwe afspraken in deze bijlage is het doel om 10.076 woningen te realiseren in deze jaren. Dit is dus $10.076 - 8.602 = 1.474$ woningen meer dan oorspronkelijk.
- Om een beeld te krijgen voor de gehele periode van 2022 t/m 2030 is het nodig om ook het saldo tussen doel en **realisatie voor de jaren 2022 en 2023** te betrekken. Voor die twee jaar was het doel 2.477 woningen te realiseren. In die twee jaar zijn er 51 woningen meer gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is bij vaststelling nog niet bekend, we kunnen daarom nog geen rekening houden met het saldo van dat jaar.
- We constateren dat er in de **jaren 2022 tot en met 2030** naar schatting 1.525 meer woningen ($1.474 + 51 = 1.525$) worden gerealiseerd dan eerder was afgesproken in de woondeal van maart 2023.

Te realiseren woningen bruto 2031-2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de Noord-Veluwe 4.728 woningen te realiseren, waarvan minimaal 69% betaalbaar, inclusief minimaal 32% sociale huurwoningen.

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

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

Betaalbaarheid en indexatie

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

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 879,66 per maand (prijspeil 2024).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1,157,95 per maand (prijspeil 2024).¹
- Betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot € 390.000 (prijspeil 2024).

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

Jaarlijks worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Dit gebeurt als volgt:

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

Het is aan gemeenten om bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten met bouwers en ontwikkelaars vast te leggen 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
- Investeringen in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

Invulling van deze 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.

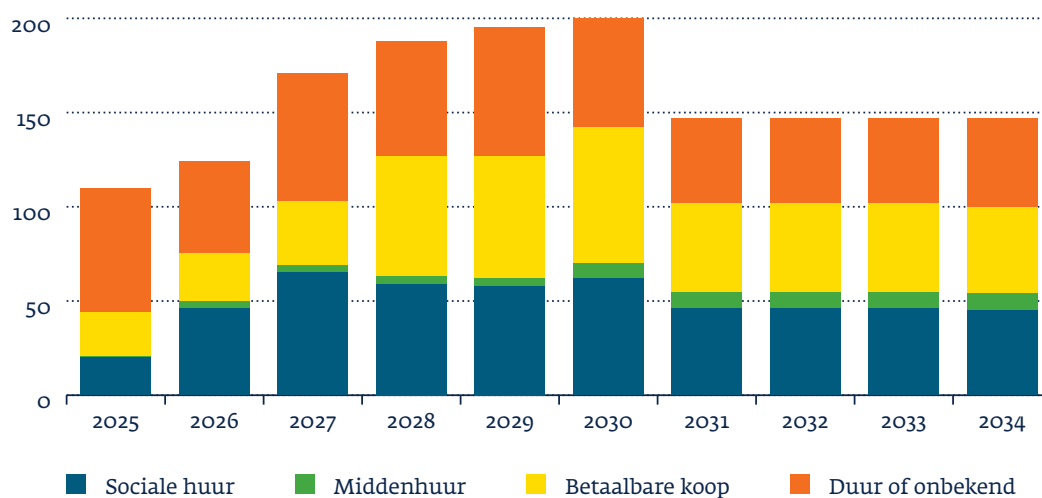
Vanwege het belang van deze randvoorwaarden werken de provincie en de woonregio eraan dat er uiterlijk 1 december 2025 per regio een rapportage is opgeleverd met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief voorbeeldprojecten met knelpunten. Het ambtelijk 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

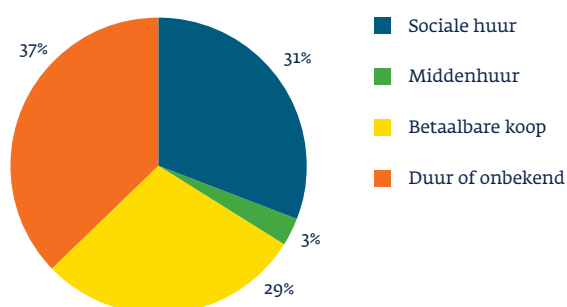
Gemeente Elburg

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

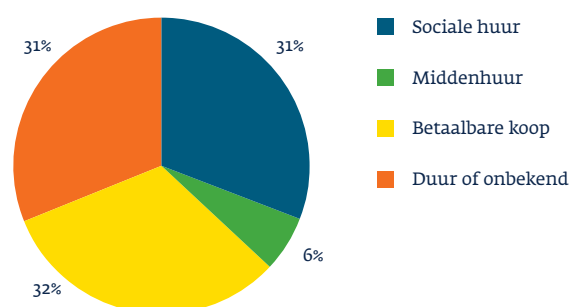
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



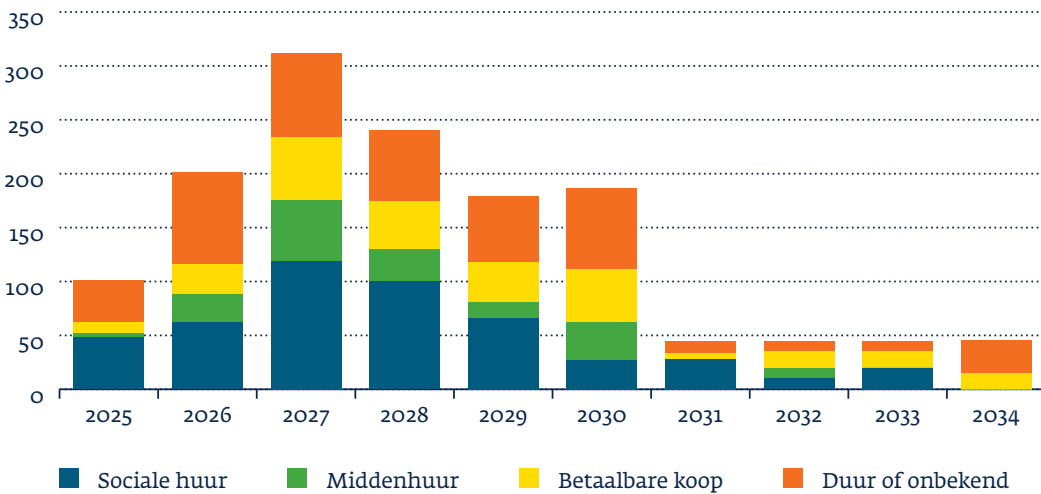
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



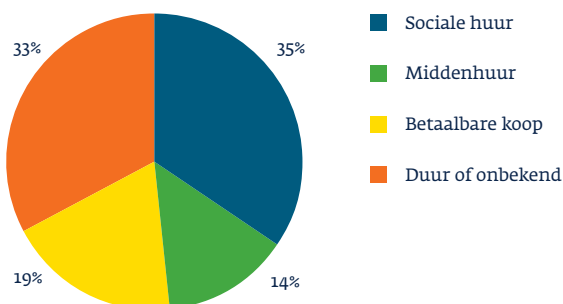
Gemeente Ermelo

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

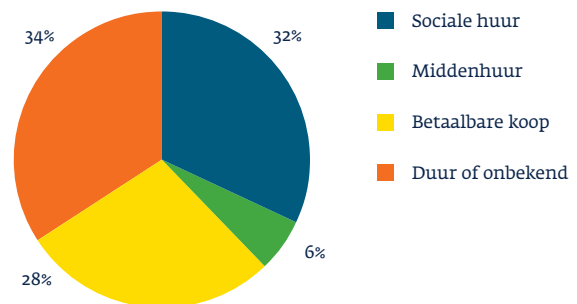
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



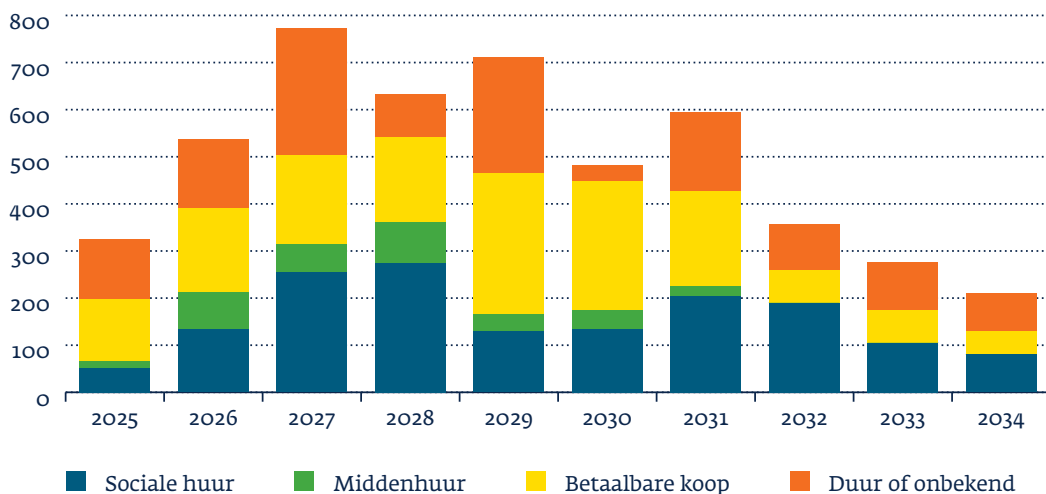
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



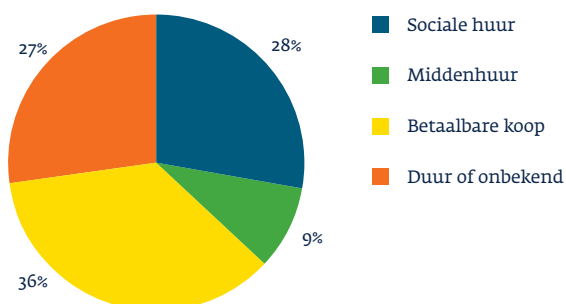
Gemeente Harderwijk

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

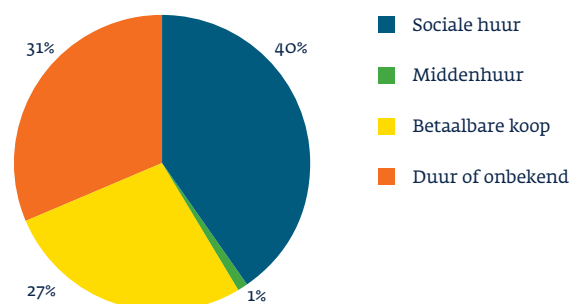
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



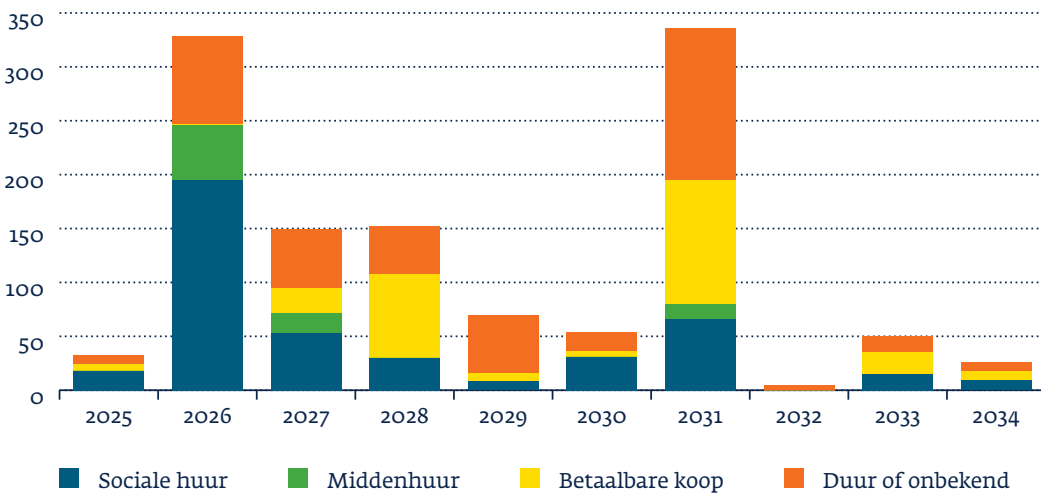
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



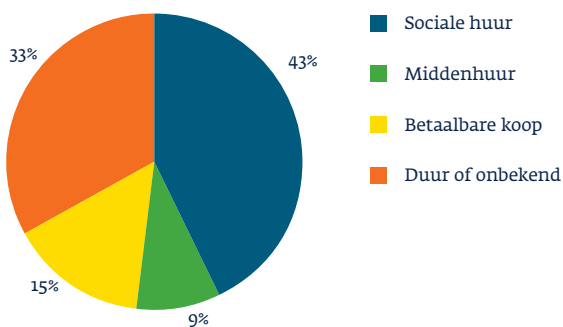
Gemeente Hattem

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

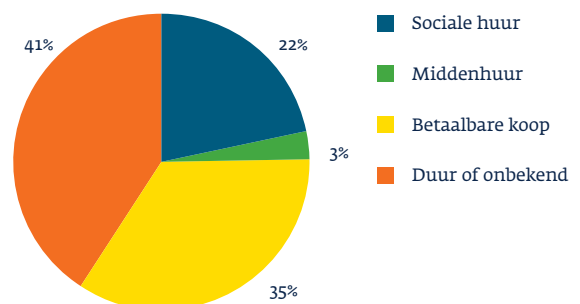
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



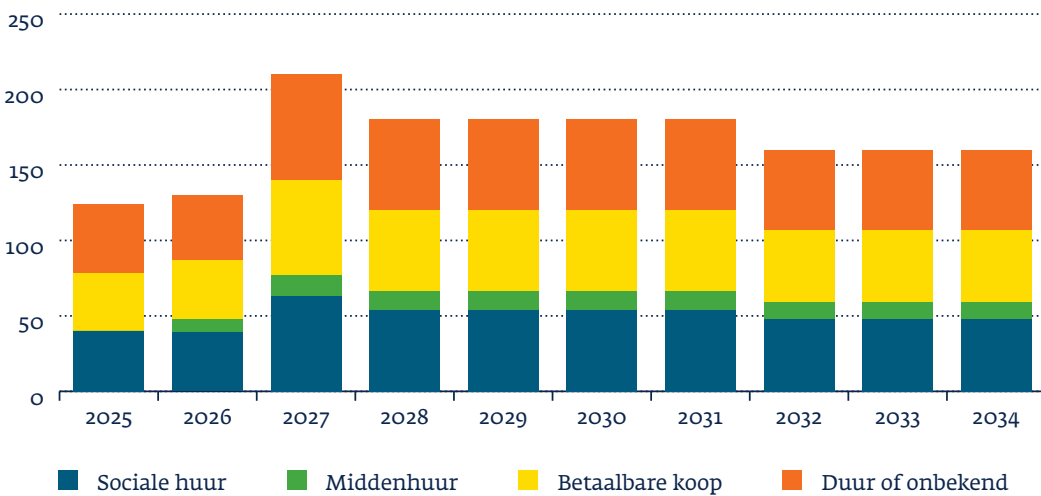
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



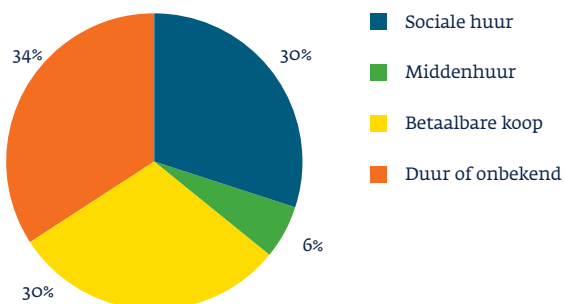
Gemeente Nunspeet

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

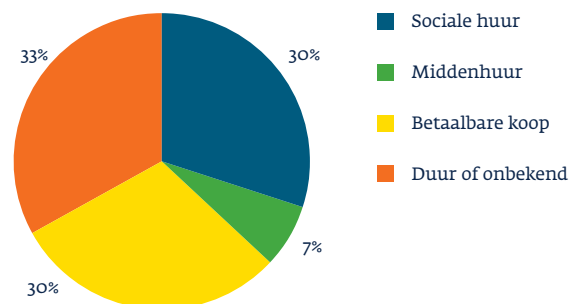
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



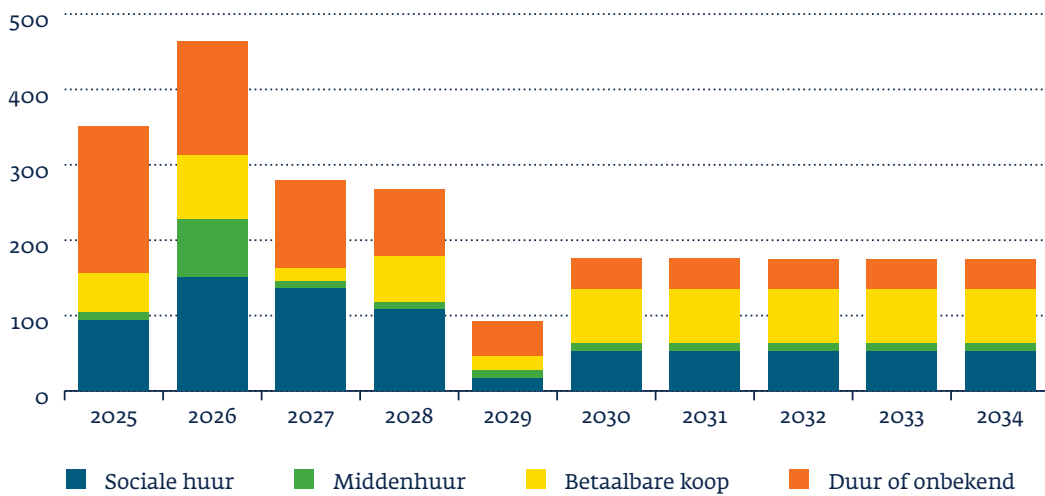
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



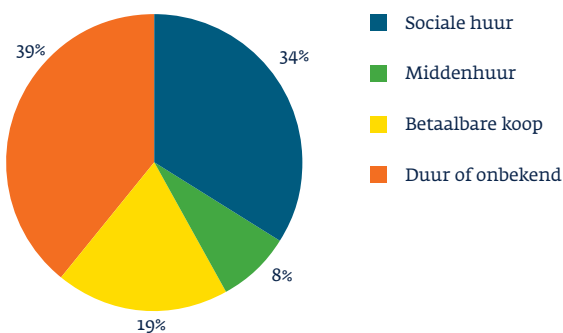
Gemeente Oldebroek

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

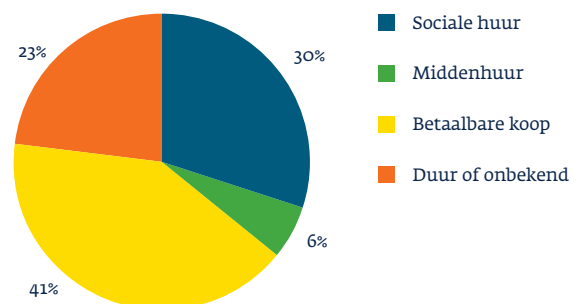
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



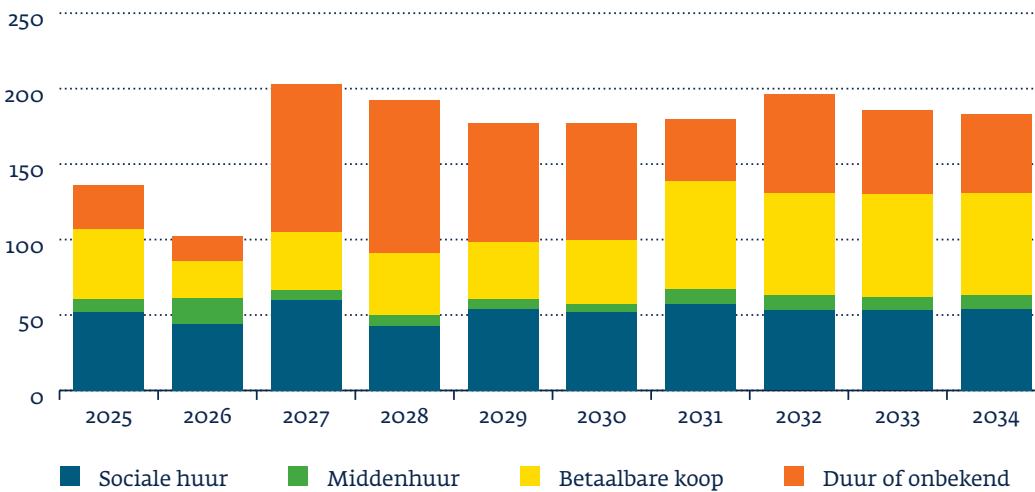
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



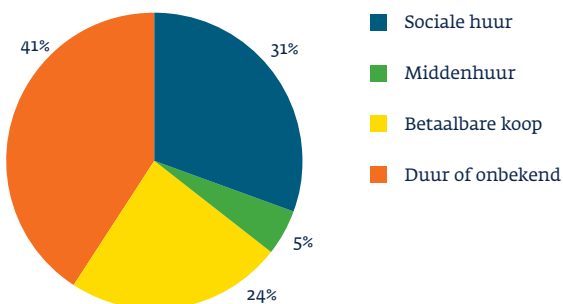
Gemeente Putten

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

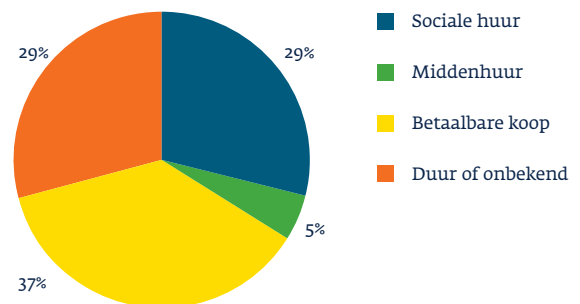
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



Betaalbare woningen 2031 t/m 2034





De woondeal Noord-Veluwe is een samenwerking tussen provincie Gelderland, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordeningen en de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek, Putten

Voorpagina foto © Gemeente Putten, fotograaf: Henk Merjenburgh