



Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Woondeal Stedendriehoek

Bijlage 1

Geactualiseerde afspraken over woningbouw-aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025 wijziging 17 juli 2025 (Brummen)

Deze bijlage vormt een uitbreiding en actualisatie van de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal van de woonregio Stedendriehoek 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 Stedendriehoek in totaal 30.362 woningen realiseren. Het gaat daarbij om 17.197 woningen tussen 2025-2030 en 13.165 woningen tussen 2031- 2034. De Gelderse gemeenten nemen 23.462 woningen voor haar rekening en Deventer 6.900 woningen. Deventer neemt deel aan de woondealregio West-Overijssel, maar draagt met de realisatie van haar woningen bij aan de doelen en de verstedelijkingsstrategie van de regio Stedendriehoek.

Te realiseren woningen bruto 2025 t/m 2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in de regio Stedendriehoek 17.197 woningen te realiseren. Het Gelders deel is 13.097 woningen, waarvan minimaal 74,3 % betaalbaar, inclusief minimaal 34,7 % 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:

	Doel oorspronkelijke woondeal bruto 2022-2024	Aantal woningen bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Apeldoorn	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%

* waarvan minimaal 3.122 woningen in de sleutelprojecten woondeal West-Overijssel

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? In de Gelderse gemeenten lag het doel in 2022 op 1.576 woningen en er zijn er 1.586 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 2.471 woningen en er zijn er 1.490 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 4.047 woningen en zijn er 3.076 gerealiseerd. Dat zijn 971 woningen minder dan afgesproken, mede veroorzaakt door beperkte invulling van de randvoorwaarden.

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

- We kijken allereerst naar de jaren 2025 t/m 2030. Het oorspronkelijke doel (van maart 2023) voor deze jaren was 11.326 woningen. Volgens de nieuwe afspraken in deze bijlage is het doel om 13.097 woningen te realiseren in deze jaren. Dit is dus $13.097 - 11.326 = 1.771$ woningen meer dan oorspronkelijk. Vooral in de gemeenten Apeldoorn, Epe en Zutphen gaat meer gebouwd worden.
- 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 4.047 woningen te realiseren. In die twee jaar zijn er 971 woningen minder gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is 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 800 meer woningen ($1.771 - 971 = 800$) worden gerealiseerd dan eerder was afgesproken in de woondeal van maart 2023.

Te realiseren woningen bruto 2031 t/m 2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de woonregio Stedendriehoek 13.165 woningen te realiseren. Het Gelders deel is 13.165 woningen, waarvan minimaal 69,5 % betaalbaar, inclusief minimaal 31,4 % sociale huurwoningen. Voor 6.845 woningen is de verdeling over gemeenten bekend, voor 3.520 woningen is die nog te bepalen. Voor zover nu bekend betekent dat per gemeente het volgende:

	Te realiseren woningen bruto 2031-2034	Betaalbaarheid 2031-2034			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
		Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
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
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					

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

De regio Stedendriehoek spant zich in om nog 3.520 woningen extra te realiseren in de periode 2031-2034, mede vanwege de ambitie tot grootschalige woningbouw en om tot een schaa sprong te komen. Echter is nog niet bekend in welke gemeenten deze woningen gerealiseerd gaan worden, dit is mede afhankelijk van de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor de regio Stedendriehoek. De regio zal na overleg uiterlijk voor 31 oktober 2025 deze aantallen toedelen aan gemeenten en jaren.

Voor de periode 2030 tot en met 2050 werkt de regio de verstedelijkingsstrategie uit. Wat betreft de woningbouw is het doel van de regio om voor 2040 circa 40.000 woningen te realiseren (zie de Regionale Woonagenda die is vastgesteld in 2021). Bovenstaande doelstellingen voor de woningbouw tot en met 2034 sluiten aan op deze doelstelling van de regio.

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 met een aankoop prijs tot € 405.000 (prijspeil 2025).

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 2025 is de maximale huurprijs voor nieuwgebouwde middenhuurwoningen daardoor € 1.303,30.

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 van 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
- Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

Invulling van deze provinciale 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.

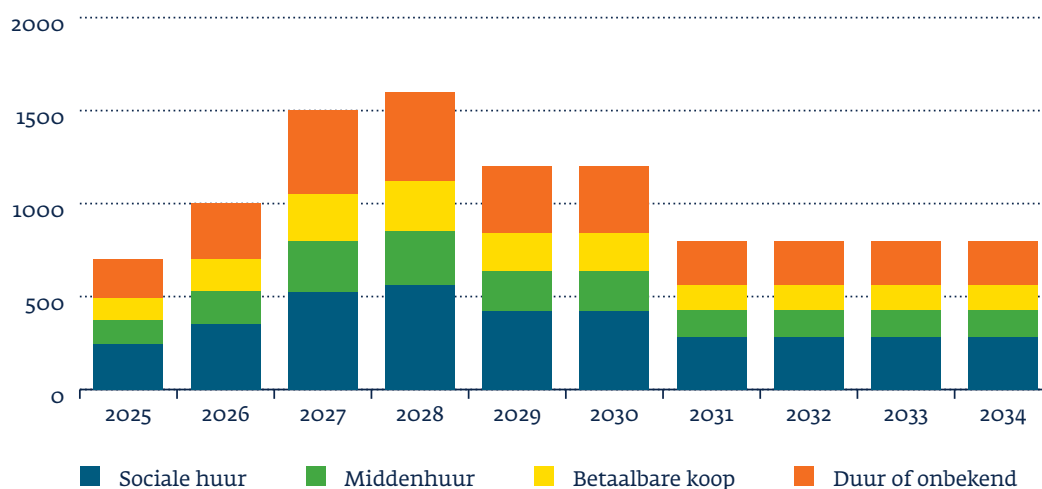
Vanwege het belang van deze randvoorwaarden werken de provincie, gemeenten en corporaties eraan dat voor 1 december 2025 per regio een rapportage is opgeleverd met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief voorbeeldprojecten met knelpunten. Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden. Het ambtelijk concept is uiterlijk 1 juli 2025 gereed.

Specificaties per gemeente

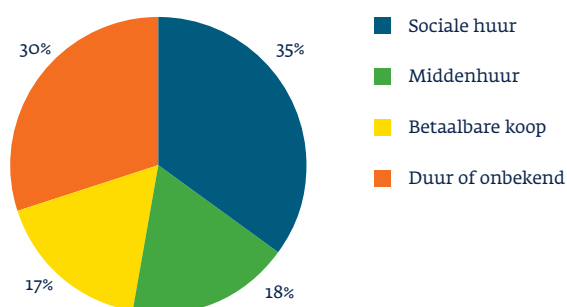
Gemeente Apeldoorn

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

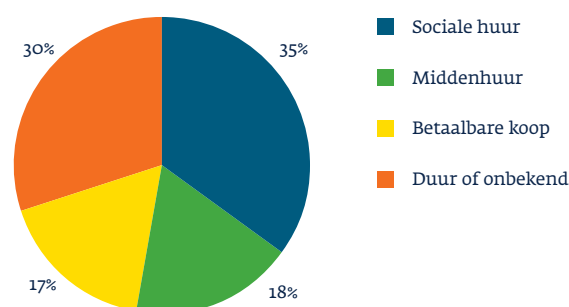
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



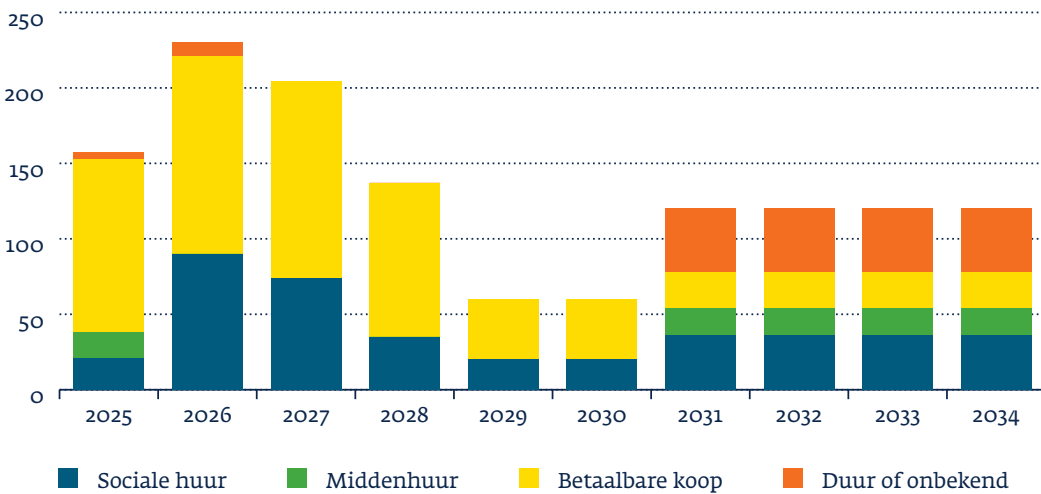
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



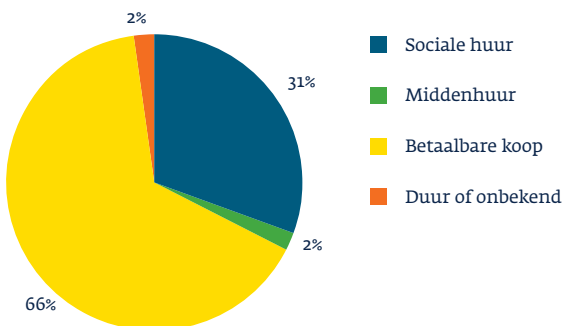
Gemeente Brummen

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

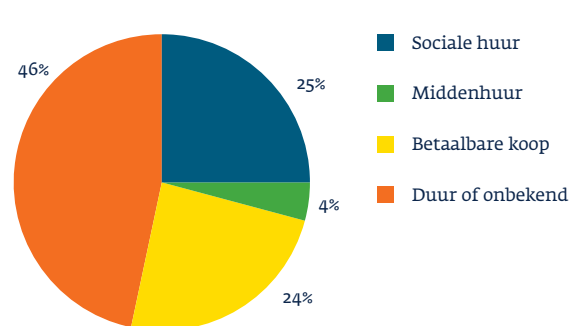
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



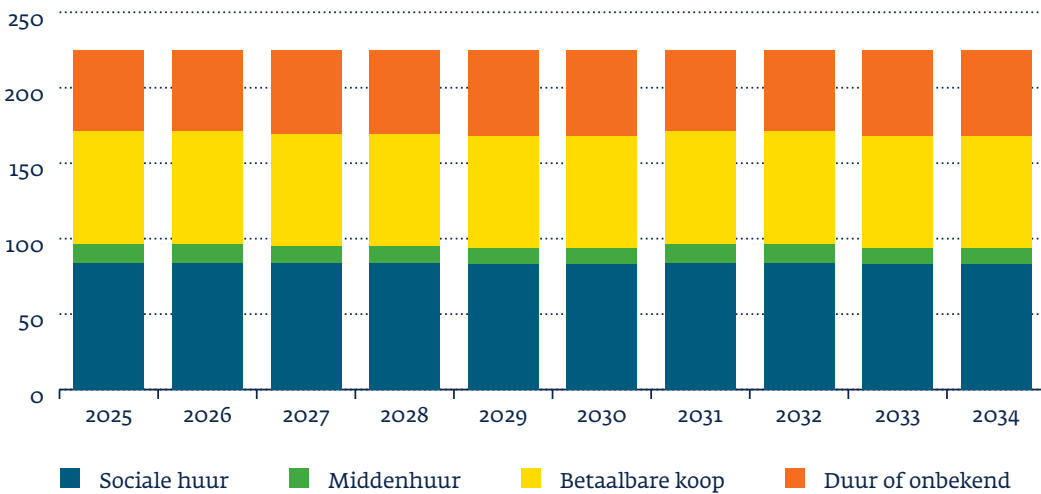
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



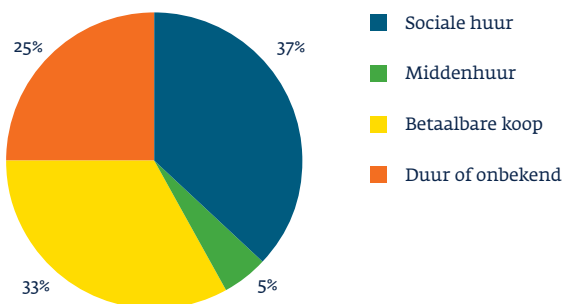
Gemeente Epe

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

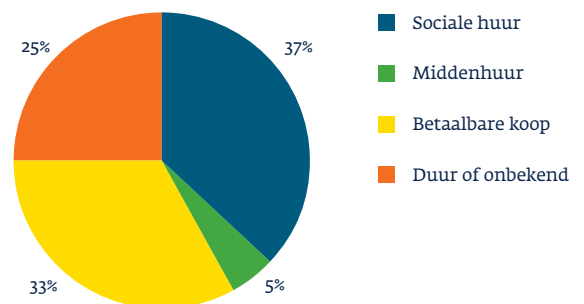
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



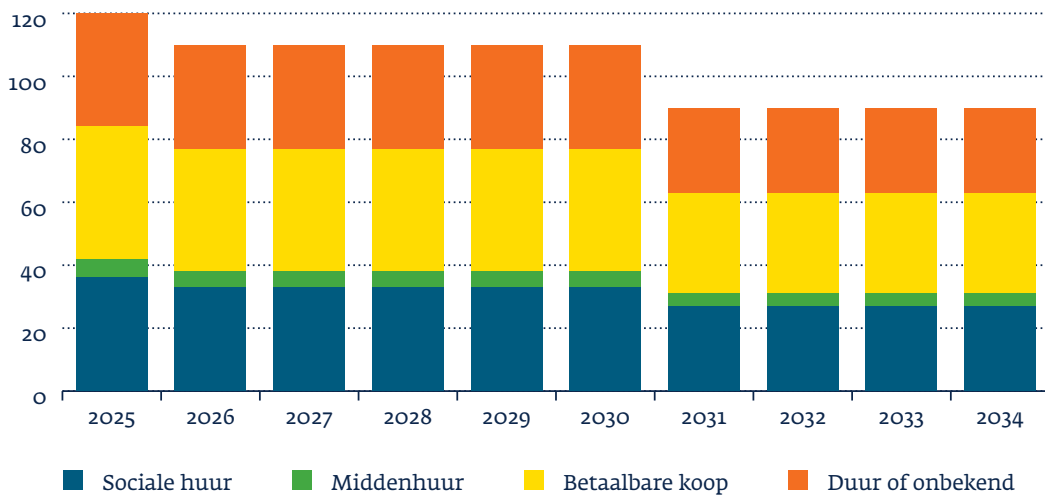
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



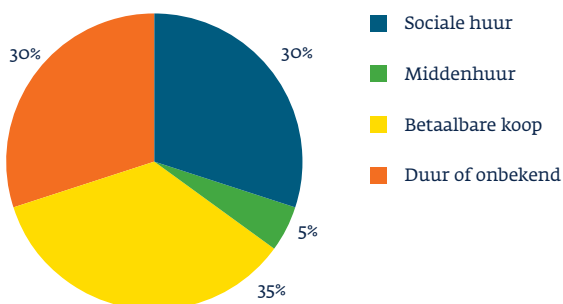
Gemeente Heerde

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

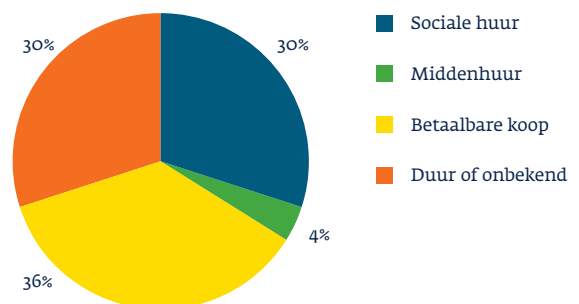
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



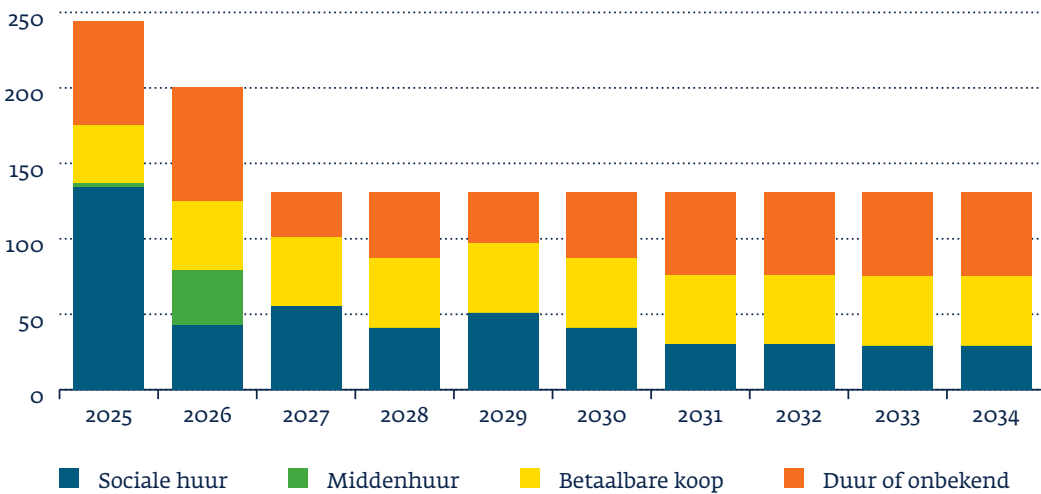
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



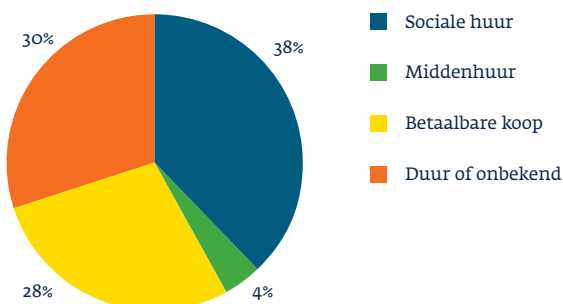
Gemeente Lochem

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

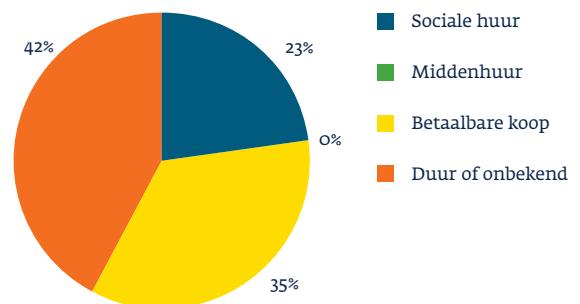
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



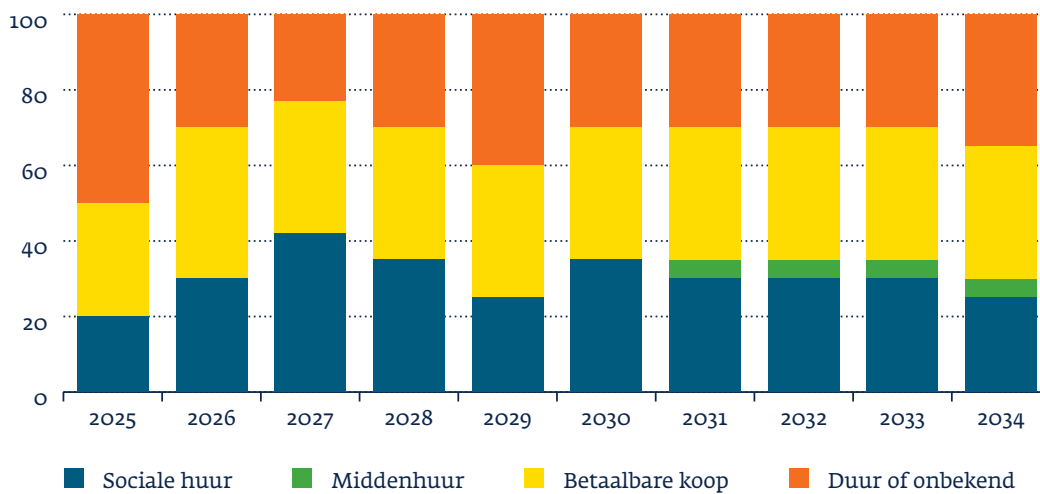
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



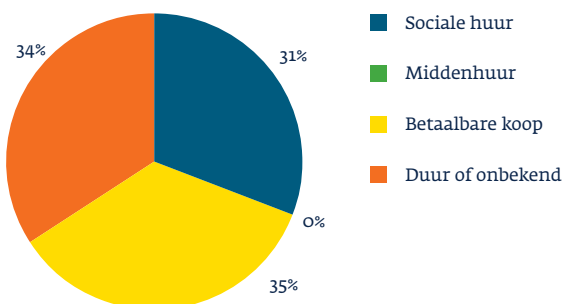
Gemeente Voorst

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

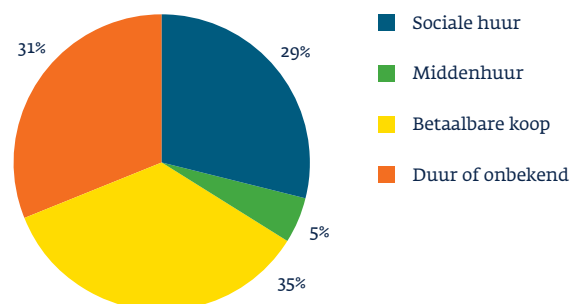
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



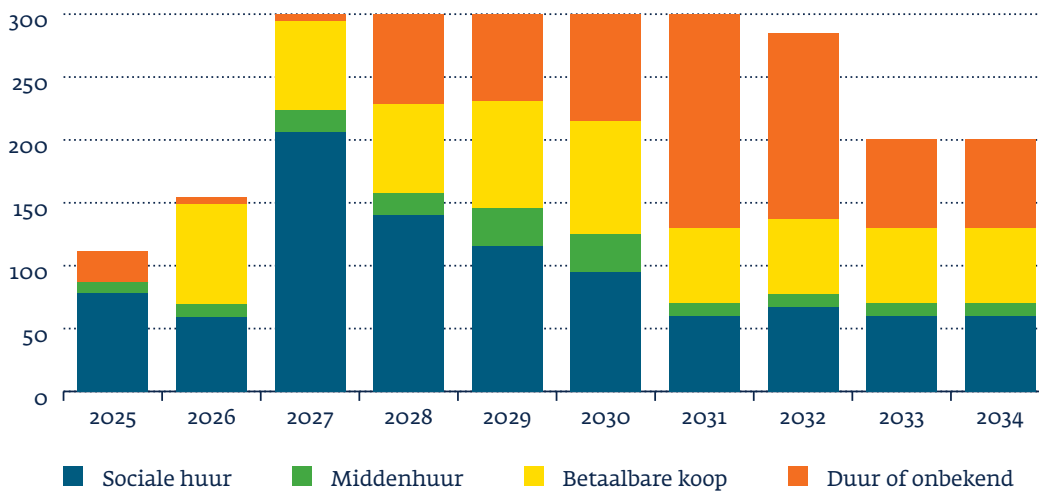
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



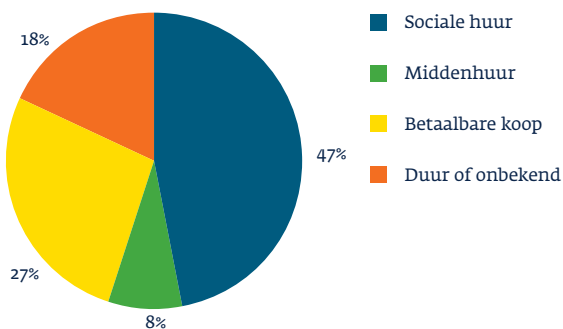
Gemeente Zutphen

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

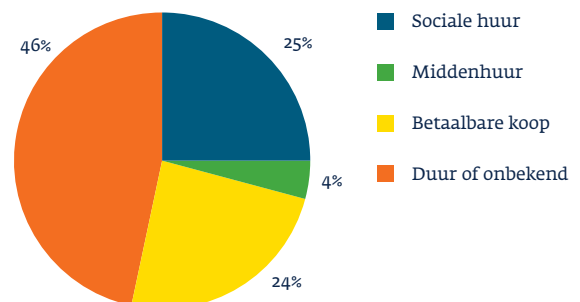
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



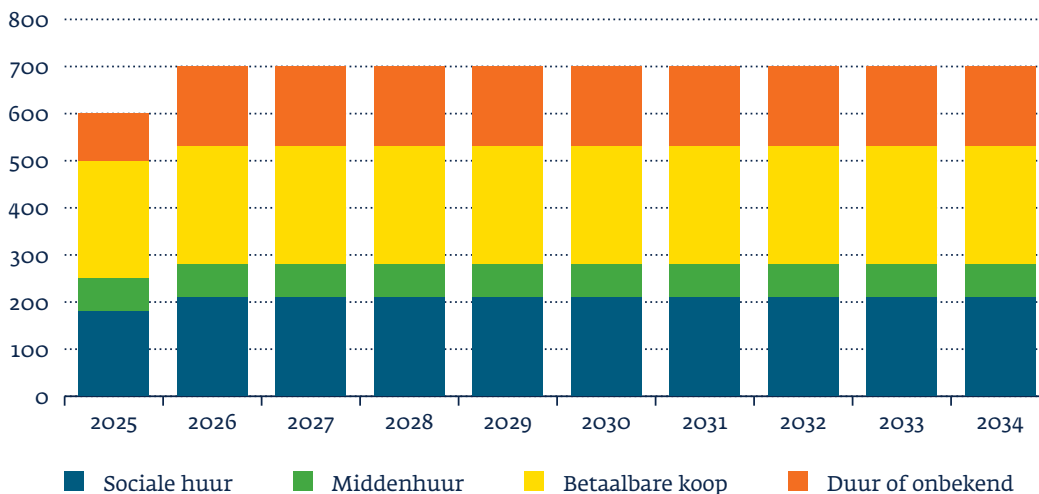
Betaalbare woningen 2031 t/m 2034



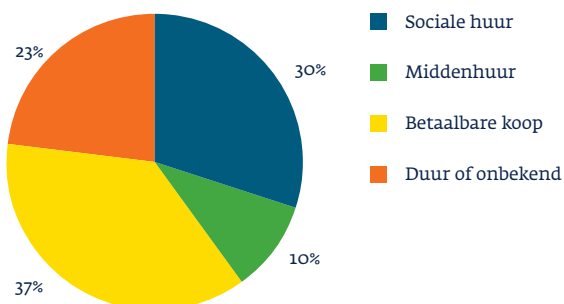
Gemeente Deventer (Overijssel)

	Aantal woningen bruto 2025-2034	Betaalbaarheid 2025-2034			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	600	180	70	250	500	150
2026	700	210	70	250	530	200
2027	700	210	70	250	530	250
2028	700	210	70	250	530	200
2029	700	210	70	250	530	200
2030	700	210	70	250	530	250
2031	700	210	70	250	530	200
2032	700	210	70	250	530	250
2033	700	210	70	250	530	250
2034	700	210	70	250	530	200
Totaal	6.900	2.070	700	2.500	5.270	2.150
		30%	10%	36%	76%	31%

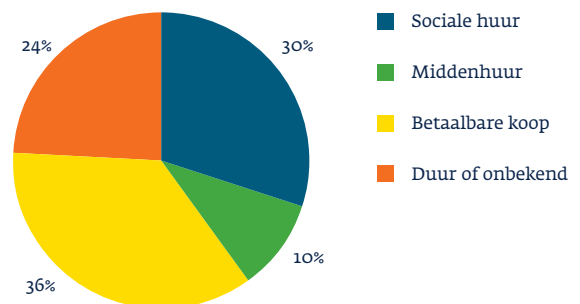
Woningbouw en betaalbaarheid per jaar



Betaalbare woningen 2025 t/m 2030



Betaalbare woningen 2031 t/m 2034





De woondeal Stedendriehoek is een samenwerking tussen