Staat van de Volkshuisvesting Gelderland 2026



provincie Gelderland

Voorwoord

De druk op de woningmarkt in Gelderland blijft groot. Tegelijk laat deze Staat van de Volkshuisvesting zien dat de woningbouw steeds vaker wordt afgeremd door factoren buiten het bouwproject zelf. Niet een gebrek aan plannen, maar knelpunten als netcongestie, stikstof en financiële beperkingen bepalen steeds vaker of woningen daadwerkelijk gebouwd kunnen worden.

Als provincie wachten we niet af. Het afgelopen jaar hebben we € 27,5 miljoen vrijgemaakt om concrete knelpunten aan te pakken die woningbouw vertragen of stilleggen. Daarmee maken we woningbouw mogelijk op locaties waar projecten anders niet, of pas veel later, van de grond zouden komen.

Tegelijk kijken we breder naar oplossingen voor de woningnood. Nieuwe woningen ontstaan niet alleen op nieuwe bouwlocaties. Ook door woningen te splitsen of te delen, bestaande gebouwen te transformeren en extra verdiepingen toe te voegen, kunnen we sneller woonruimte creëren. Zo kunnen we de beschikbare ruimte beter benutten.

Als provincie doen we alles wat we kunnen om woningbouw mogelijk te maken. Maar deze Staat van de Volkshuisvesting laat ook zien dat we tegen grenzen aanlopen. Voor hardnekkige belemmeringen als netcongestie, stikstof en investeringsruimte zijn landelijke keuzes nodig. Zonder die keuzes blijven woningbouwplannen langer op de plank liggen. De vraag naar woningen wacht niet.

Daarom blijven we samen met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk werken aan oplossingen. Scherp waar dat nodig is, maar altijd vanuit de overtuiging dat we deze uitdaging alleen samen kunnen oplossen.



Dirk Vreugdenhil
Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening en Leefbaarheid

Samenvatting

Veel mensen kunnen geen passend thuis vinden. De vraag is veel groter dan het aanbod, ook in Gelderland. Het woningtekort in Gelderland is voor het tweede jaar op rij licht gedaald en bedraagt nu 4,9%. Dit is nog steeds ruim boven het gewenste ambitieniveau van 2%. Met gemeenten, de rijksoverheid, woningcorporaties en marktpartijen zetten we ons in om de woningnood te verminderen. De afspraken in de woondeals met de zes Gelderse woningbouwregio's en de rijksoverheid vormen de hiervoor basis. In 2025 vernieuwden we de woondeals. De nieuwe afspraak is om van 2025 tot en met 2034 in totaal 136.000 woningen te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar inclusief een derde sociale huur. In deze Staat van de Volkshuisvesting Gelderland kijken we specifiek naar de realisatie in het jaar 2025 en naar de totale bouwproductie in de periode 2022 t/m 2025.

Woningbouwproductie

In 2025 zijn er ongeveer 9.550 woningen gerealiseerd, vergelijkbaar met de bouw productie in 2024. Met de bouw van ruim 41.000 woningen zitten we in Gelderland dichtbij de realisatie van de woningbouwopgave (89%). Maar om de doelen voor de komende jaren te bereiken, moet het bouwtempo wel omhoog: van ruim 10.000 naar 14.000 woningen per jaar. Dit is een aanzienlijke opgave. Invulling van de randvoorwaarden voor woningbouw is hierbij essentieel.

Voor de realisatie van nieuwe woningen zijn er voldoende gemeentelijke plannen nodig. De afspraak in de woondeals is om te zorgen voor 30% meer plancapaciteit om vertraging of uitval van plannen op te vangen. Provinciebreed is de beschikbare plancapaciteit 13% hoger dan de opgave. Voor de periode na 2030 moeten er nog plannen bijkomen om de ambities te realiseren. Voor de korte termijn (5 jaar vooruit) zijn ruim 46.000 woningen (=59% van de opgave) al vastgelegd in harde plannen.

Betaalbaarheid

De afspraak voor 2025 was dat 65% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moest zijn. Dan gaat het om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 405.000 (prijspeil 2025). Op basis van de gemeentelijke cijfers is deze afspraak niet gehaald. In 2025 was minstens 59% van de gerealiseerde woningen betaalbaar. In de periode 2022 t/m 2025 zijn minstens 20.000 betaalbare woningen toegevoegd. Daarmee blijft de realisatie achter bij de opgave van voor die jaren (29.000 woningen).
Het is lastig om over de betaalbaarheid harde conclusies te trekken, omdat de gemeentelijke cijfers niet volledig zijn. Er zullen naar verwachting méér betaalbare woningen zijn gerealiseerd dan nu bekend is op basis van de cijfers van gemeenten. Ook moet in aanmerking worden genomen dat er deze jaren veel woningen zijn gebouwd waarover met ontwikkelaars al voor de totstandkoming van de woondeals afspraken zijn gemaakt over de programmering.
In de planvoorraad tot en met 2034 staan 58% betaalbare woningen geprogrammeerd; van een deel van de planvoorraad is het prijssegment onbekend (13%). De betaalbaarheid in de plannen moet omhoog, dit geldt voor alle betaalbaarheidssegmenten.

Randvoorwaarden

De realisatie van de woondealopgave staat flink onder druk, met name door zes grote knelpunten, ook wel de randvoorwaarden voor woningbouw genoemd.
In 2025 brachten we samen met gemeenten en regio's de effecten van de randvoorwaarden voor woningbouw in Gelderland in kaart. Dit leidde tot de rapportage Randvoorwaarden woningbouw Gelderland 2025. Uit de rapportage blijkt dat meerdere randvoorwaarden op dit moment onvoldoende zijn ingevuld. Met name stikstofruimte en netcongestie hebben een directe en grote impact.

De combinatie van knelpunten, en zeker ook de onzekerheid die ze teweegbrengen, maken de realisatie van de woondeals zeer lastig. Een belangrijk deel van deze randvoorwaarden ligt buiten de directe invloedssfeer van provincie en gemeenten en vraagt om structurele oplossingen vanuit de rijksoverheid. We hebben intensief samengewerkt met verschillende ministeries om knelpunten te adresseren en wisten daarbij een aanzienlijke som rijksgeld binnen te halen. Ondanks de gezamenlijke inzet en de binnengehaalde rijksmiddelen zijn de randvoorwaarden voor de woningbouw nog onvoldoende ingevuld. We blijven in gesprek met verschillende ministeries over oplossingen voor de knelpunten, ook in samenwerking met het IPO.

Vernieuwd Actieplan Wonen

Na een grondige actualisatie is in mei 2025 het Vernieuwd Actieplan Wonen vastgesteld. Het vernieuwde actieplan bevat 22 acties verdeeld over 6 thema's en loopt tot eind 2027. De focus ligt op versnelling van de woningbouw; met de inzet van het versnellingsteam, het stimuleren van het beter benutten van de bestaande gebouwen en het vergroten van de innovatiekracht. We zijn hard aan de slag met de uitvoering en hebben mooie resultaten behaald. De meeste acties liggen goed op koers; een paar acties hebben vertraging opgelopen in de uitvoering.

Inhoud

	Voorwoord	**2**
	Samenvatting	**3**
1	**Voortgang woondeals in Gelderland**	**6**
1.1	Woningtekort	7
1.2	Voortgang woningbouwproductie in Gelderland	7
1.3	Voortgang betaalbaarheid in Gelderland	12
2	**Voortgang Woondeals per regio**	**15**
2.1	Voortgang woningbouwproductie per regio	15
2.2	Voortgang betaalbaarheid per regio	18
2.3	Toewijzingen in de sociale huur	21
3	**Randvoorwaarden bij de woondeals**	**22**
4	**Voortgang Vernieuwd Actieplan Wonen**	**25**
4.1	Capaciteit en kennis gemeenten versterken (acties 1 t/m 6)	26
4.2	Actief grondbeleid voor woningbouw (actie 7)	28
4.3	Bestaande voorraad beter benutten (acties 8 t/m 11)	28
4.4	Vernieuwing stimuleren (acties 12 t/m 15)	30
4.5	Bouwsector ondersteunen (actie 16 t/m 19)	31
4.6	Randvoorwaarden invullen (acties 20 t/m 22)	32
5	**Ontwikkelingen**	**34**
5.1	Wet Versterking regie volkshuisvesting	34
5.2	Provinciaal woonbeleid	34
5.3	Actualisatie woondeals 2027	34
5.4	Studentenhuisvesting	35
5.5	Investeringsprogramma Verstedelijking in Gelderland	35
5.6	Energieke dorpenboost	36
5.7	Pilotproject Wonen op de Boerderij	36
	Bijlagen	**37**
	A. Indeling Gelderse Woningbouwregio's	37
	B. Woningbouwcijfers per gemeente	38
	C. Grootschalige Woningbouwlocaties	41

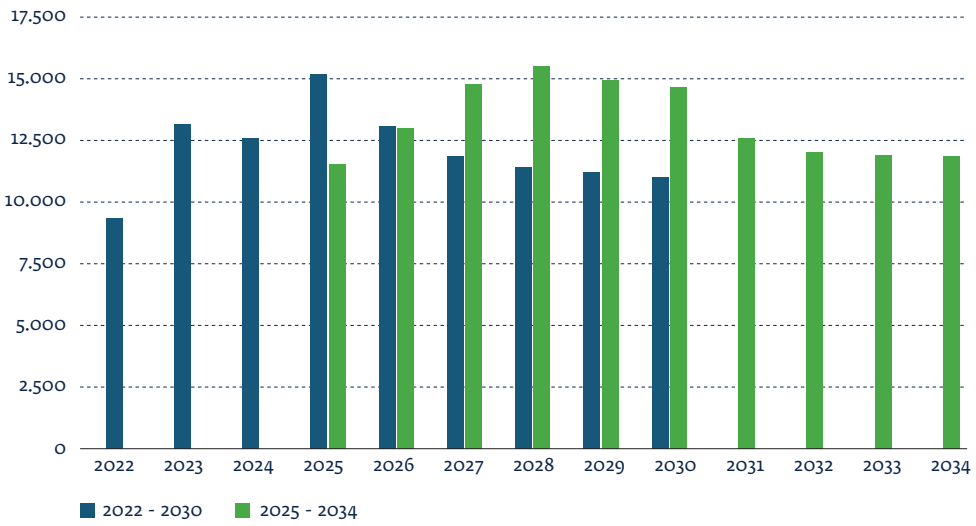
1 Voortgang woondeals in Gelderland

2025 is het vierde jaar van de afsprakenperiode van de Regionale woondeals. In de afgelopen vier jaren zijn er in totaal ruim 41.000 woningen gerealiseerd, dat is 89% van de opgave voor die jaren. Om de ambities te halen moet het bouwtempo omhoog: van het huidige gemiddelde van ruim 10.000 woningen naar 14.000 woningen per jaar. Er zijn meer plannen nodig voor de middellange termijn (na 2030) en de betaalbaarheid in de plannen moet hoger.

De afspraken in de eerste regionale woondeals lopen van 2022 tot en met 2030. Deze afspraken gaan over de bouw van 104.000 woningen, waarvan minstens 64% betaalbaar. In 2025 hebben het Rijk, de provincie en de zes Gelderse woningbouw-regio's de bestaande afspraken geactualiseerd en is de looptijd verlengd. De nieuwe afspraak is om van 2025 tot en met 2034 in totaal ongeveer 132.800 woningen te realiseren. In de regio Stedendriehoek zijn nog afspraken gemaakt voor de bouw van 3.500 extra woningen, die nog nader worden verdeeld onder de gemeenten. Daarmee komt het totaal voor Gelderland uit op 136.000 woningen. Vóór 2030 worden ruim 10.000 woningen meer gebouwd ten opzichte van de eerste regionale woondeals. In de komende tien jaar zullen de meeste woningen worden toegevoegd in Nijmegen (13.300), Arnhem (12.300), Apeldoorn (10.400) en Ede (7.700).

We beschrijven de voortgang van de woondeals op provinciaal (hoofdstuk 1) en op regionaal niveau (hoofdstuk 2). De gemeentelijke cijfers zijn te vinden in de bijlage. De focus ligt op de gerealiseerde woningen in de jaren 2022 t/m 2025. Voor de jaren 2022 t/m 2024 kijken we naar de afspraken uit de regionale woondeals 2022-2030; voor het jaar 2025 zijn de geactualiseerde woondealafspraken het uitgangspunt. We gebruiken de CBS-cijfers over de bruto-toevoegingen aan de woningvoorraad om de voortgang in de woningbouw te volgen.

Figuur 1: Afspraken regionale woondeals 2022-2030 en de geactualiseerde woondeals 2025-2034.



1.1 Woningtekort

Het woningtekort in Gelderland is voor het tweede jaar op rij licht gedaald en bedraagt nu 4,9% (tabel 1). Dit is nog steeds ruim boven het gewenste niveau van 2%. Het woningtekort is het hoogst in de regio's Rivierenland (6,1%) en de Foodvalley (5,7%). Dit zijn ook de regio's die het dichtst bij de Randstad liggen. Het tekort is het laagst in de Achterhoek (3,0%).

Tabel 1: De ontwikkeling van het woningtekort over de afgelopen jaren, ABF Research

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Woningtekort in %	4,3%	3,8% [1]	4,3%	5,1%	5,1%	5,0%	4,9%
Aantal woningen	39.200	34.900	40.300	48.000	48.800	47.900	46.900

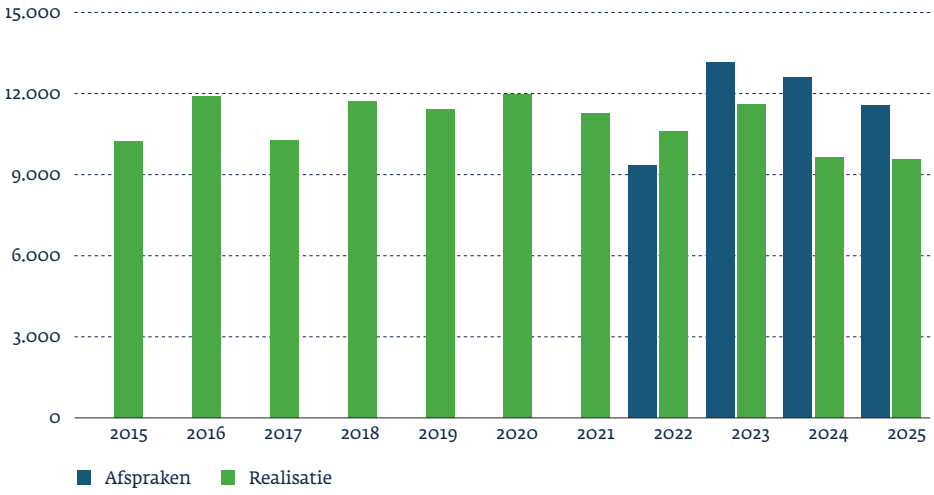
1 De daling in 2021 wordt onder andere veroorzaakt doordat er in de coronaperiode minder internationale migratie was.

Bij de berekening van het woningtekort wordt gekeken naar statistieken over huishoudens vanaf 25 jaar en hun woonsituatie (vraagkant) en naar de beschikbare leegstaande woningen (aanbodkant). Daarom wordt gesproken over het statistisch woningtekort. Hoe hoger het tekort, hoe groter de spanning op de woningmarkt. Een woningtekort rond de 2% wordt als acceptabel gezien. Dan is volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda de woningmarkt in balans. Het is niet wenselijk om het tekort terug te brengen naar nul woningen, dan kan er leegstand ontstaan. Een woningoverschot (te veel aanbod van huizen) geeft risico op achterstallig onderhoud en verpaupering in de bestaande woningvoorraad.

1.2 Voortgang woningbouwproductie in Gelderland

Tussen 2015 en 2022 schommelde de woningbouwproductie rond de 10.000 á 12.000 woningen per jaar. Ook in de eerste jaren van de woondealperiode werden deze aantallen gerealiseerd. Zo was 2023 een goed bouwjaar met ongeveer 11.600 woningen. De afgelopen twee jaren waren mindere bouwjaren (figuur 2). In 2025 zijn er ongeveer 9.550 woningen gerealiseerd, vergelijkbaar met de bouwproductie in 2024. De meeste woningen zijn gebouwd in Nijmegen (1.039) en Ede (918). In bijlage B. zijn de realisatie cijfers van alle Gelderse gemeenten opgenomen.

Figuur 2: Gerealiseerde bouwproductie (bruto) vanaf 2015 en afspraken 2022 t/m 2025.



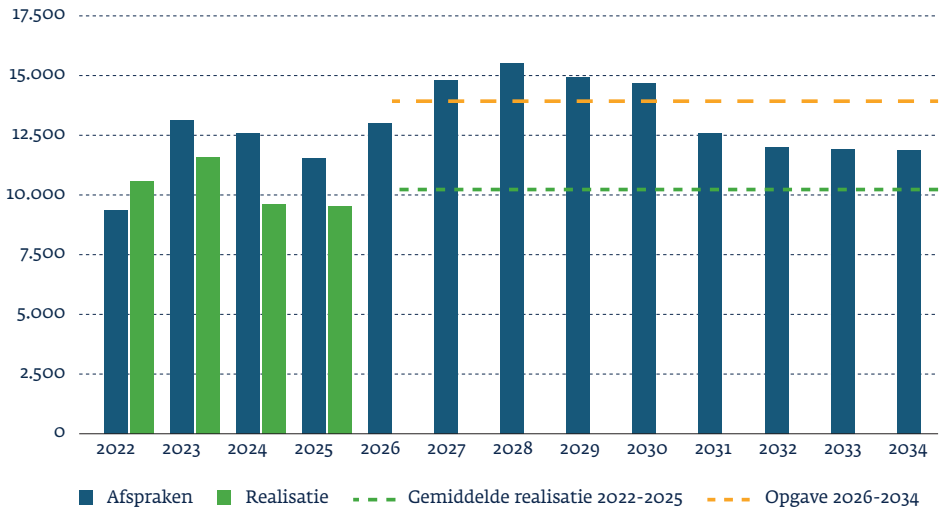
Voor de jaren 2022 t/m 2025 stonden bijna 47.000 woningen gepland en zijn er ruim 41.000 woningen toegevoegd (=89%). Hiermee lijkt de uitvoering van de woondeals nog redelijk op koers. Gezien de dalende woningbouwproductie van de afgelopen twee jaren betekent het wel dat de bouw de komende jaren zal moeten stijgen om de doelen uit de Gelderse woondeals te realiseren, mede ook gezien de verhoogde geactualiseerde afspraken. Bij het doortrekken van de gemiddelde bouwproductie van de afgelopen vier jaren, worden de woningbouwambities in Gelderland in ieder geval niet gehaald (figuur 3). De bouwproductie moet omhoog naar gemiddeld 14.000 woningen per jaar. Invulling van de randvoorwaarden voor woningbouw is hierbij essentieel. In hoofdstuk 3 is meer te lezen over de randvoorwaarden.

De voorlopige cijfers t/m juli 2026 wijzen op een wat hogere realisatie dan in 2025. In de eerste zeven maanden van 2026 zijn er in Gelderland bijna 5.300 woningen gerealiseerd, dat is 3% meer dan in dezelfde periode in 2025.

Tabel 2: Woningbouwdoelen en gerealiseerde bouwproductie, jaren 2022 t/m 2025.

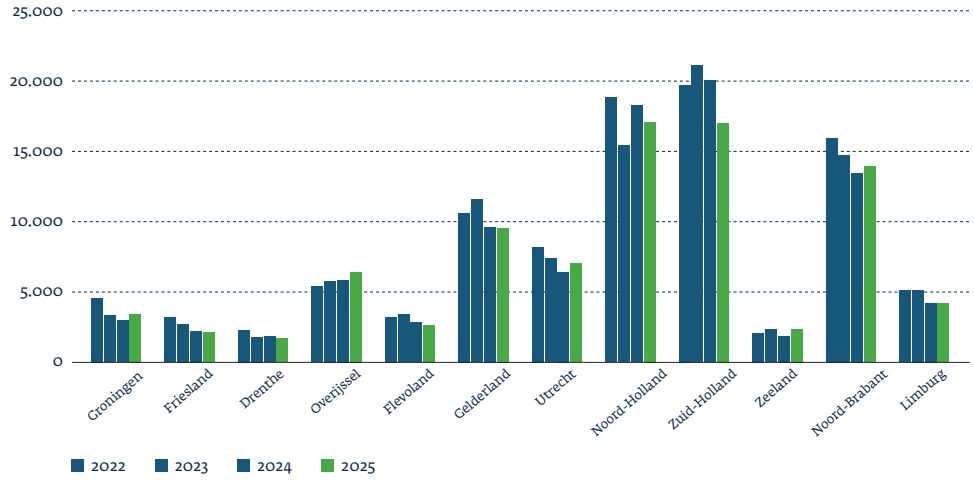
	Afspraak 2022 t/m 2025	Realisatie 2022 t/m 2025	% gerealiseerd
Gelderland	46.618	41.359	89%

Figuur 3: Afspraken per jaar, gerealiseerde bouwproductie en (gemiddelde) jaaropgave t/m 2034.



Net als in voorgaande jaren is Gelderland de vierde provincie wat betreft de omvang van de woningbouwproductie. In Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord Brabant zijn meer woningen gebouwd. De bouwproductie in Nederland in 2025 was 87.500 woningen en het Gelderse aandeel is 11%. Dit aandeel is vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Figuur 4: De woningbouwproductie (nieuwbouw + overige toevoegingen) per provincie 2022-2025, CBS.



Provinciebreed onvoldoende woningen in de planning

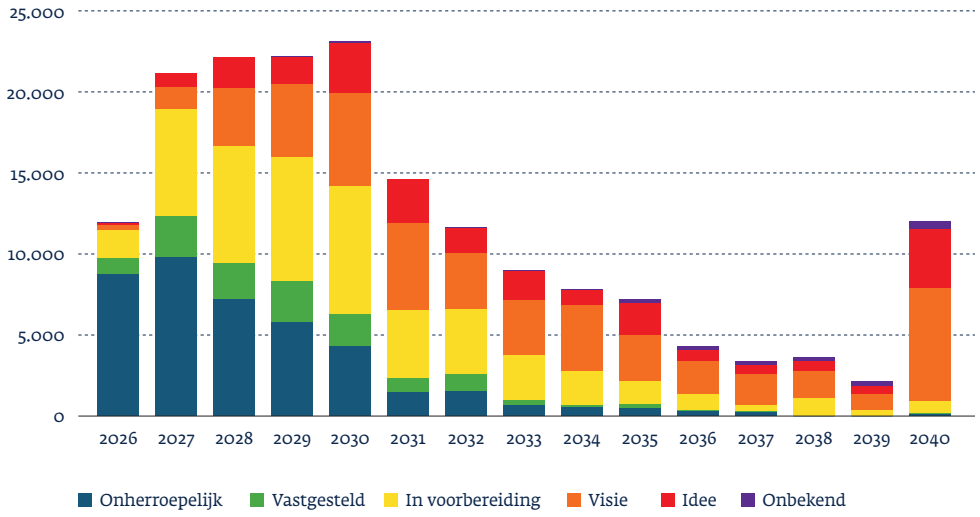
De opgave voor de jaren 2026 t/m 2034 is om 126.560 woningen in Gelderland toe te voegen, dat is ongeveer 14.000 woningen per jaar. In de berekening van de opgave is de eventuele achterstand uit de woondealjaren 2022 t/m 2025 meegenomen. Voor de realisatie van nieuwe woningen zijn er voldoende gemeentelijke plannen nodig. De afspraak in de woondeals is om te zorgen voor 30% meer plancapaciteit om vertraging of uitval van plannen op te vangen (de 130%-regel).

Provinciebreed is de beschikbare plancapaciteit tot en met 2034 met bijna 144.000 woningen onvoldoende voor de provinciale ambitie. De plancapaciteit is maar 13% hoger dan de opgave. Dit komt vooral omdat de beschikbare planvoorraad na 2030 aanzienlijk afneemt (figuur 5). Op basis van de inventarisatie bij gemeenten in het voorjaar van 2026 blijkt dat voor de periode 2031 t/m 2034 slechts 43.000 woningen staan gepland. Er zijn meer plannen nodig om de ambities te realiseren. Het lage aantal kan deels worden verklaard doordat een deel van de gemeenten nog weinig plancapaciteit na 2030 heeft opgegeven. Kleine binnenstedelijke plannen of transformatieprojecten op de langere termijn zullen ook nog niet allemaal al inzichtelijk zijn. Plannen waarvan de exacte startdatum en fasering nog onzeker is, worden vaak administratief toebedeeld aan het jaar 2040. Dit verklaart de piek in dit jaar. Feitelijk zullen deze woningen meer gefaseerd gebouwd worden.

Tabel 3: Verhouding plannen en woningbouwdoelen t/m 2034.

	Plancapaciteit 2026 t/m 2034	Opgave 2026 t/m 2034	Verhouding plannen/ opgave
Gelderland	143.644	126.560	113%

Figuur 5: Plancapaciteit woningbouw t/m 2040 naar planologische status.



Bijna de helft van de plannen op korte termijn belegd in harde plannen

Voor een constante bouwstroom is er ook voldoende harde plancapaciteit nodig. Vooral de hardheid van plannen op de kortere termijn is belangrijk voor het realisatiegehalte van de plannen. We streven er naar dat vanaf 2030 in elke Gelderse gemeente minimaal 50% van de woningbouwopgave voor vijf jaar vooruit is belegd in harde plancapaciteit. Momenteel is 59% van de opgave voor de jaren 2026 t/m 2030 vastgelegd in harde woningbouwplannen. Dan gaat het om 46.000 woningen die zijn belegd in onherroepelijke of vastgestelde woningbouwplannen. Het harde planaanbod is daarmee goed voor ruim 3 jaar van de benodigde bouwproductie (uitgaande van 14.000 woningen per jaar).

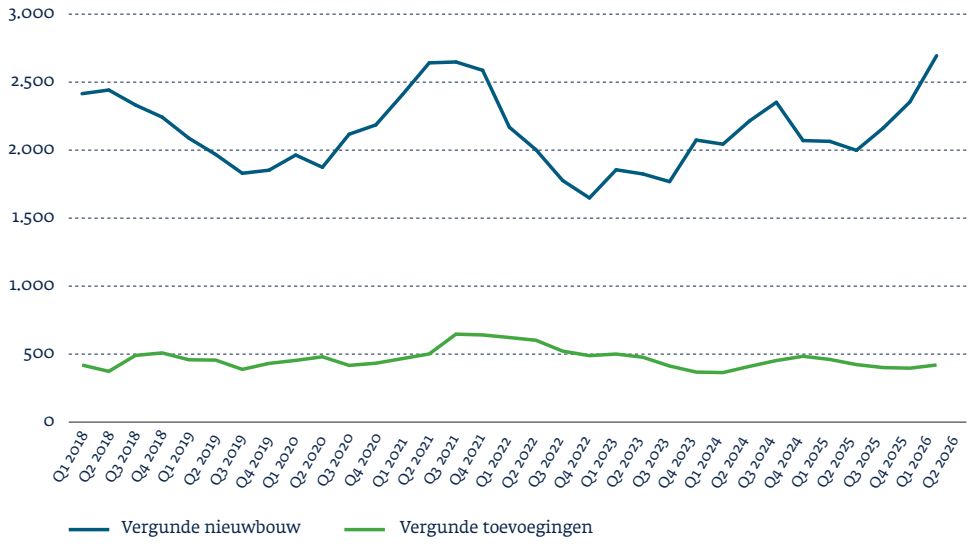
Stijging aantal vergunde woningen

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden. Zodra de vergunning er is, de grond bouwrijp en een vastgesteld percentage van de woningen is verkocht, kan de bouw starten. Tussen de vergunning en de sleuteloverdracht zit vaak ruim 2 jaar.

Vanaf 2023 stijgt het aantal vergunde woningen weer (figuur 6). In 2025 werden 11.000 woningen vergund. In 2022 waren dat er ongeveer 8.500. En in de eerste vijf maanden van 2026 zijn al bijna 6.000 woningen vergund. Deze recente stijging heeft vermoedelijk te maken met het besluit van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) om per 1 juli 2026 woningen niet meer automatisch een aansluiting te geven vanwege de beperkte ruimte op het stroomnet. Gemeenten hebben mogelijk nieuwbouwprojecten versneld vergund.

Woningcorporaties vragen vaker vergunningen aan voor huurwoningen in de nieuwbouw. Hun aandeel in het totaal vergunde woningen lag in de afgelopen drie jaar rond de 20%, begin jaren twintig lag dit aandeel nog rond de 10%. Per 1 april 2026 zijn er in Gelderland ruim 19.000 woningen vergund. De helft daarvan is al in aanbouw.

Figuur 6: Vergunde nieuwbouw en vergunde toevoegingen vanaf 2018, CBS.



Voortgang doelstelling woningbouwaantallen

- Het woningtekort is voor tweede jaar op rij licht gedaald, maar met 4,9% hoger dan de provinciale ambitie van 2%.
- In 2025 zijn er ruim 9.500 woningen toegevoegd in Gelderland. Dit is vergelijkbaar met 2024 maar ligt aanzienlijk lager dan in de beginjaren van de woondeals. In de afgelopen vier jaren zijn in totaal ruim 41.000 woningen gerealiseerd. Dat is 89% van de opgave voor deze jaren.
- Bij het voortzetten van de gemiddelde bouwproductie van de afgelopen jaren, worden de ambities niet gerealiseerd. Om de doelstellingen te halen, moet het bouwtempo omhoog. In de jaren t/m 2034 moeten er nog ruim 126.000 huizen bij, dat is gemiddeld 14.000 per jaar.
- Provinciebreed zijn er nog onvoldoende plannen beschikbaar (113%). Voor de korte termijn (5 jaar) zijn ruim 46.000 woningen (=59% van de opgave) vastgelegd in harde plannen. Voor de periode na 2030 moeten er nog plannen bijkomen om de ambities te realiseren.
- De aankomende actualisatie van de regionale woondeals in 2027 geven wat ruimte. De huidige afspraken over de aantallen te bouwen woningen worden dan uitgesmeerd over een langere periode (t/m 2036).
  Meer hierover in hoofdstuk 5.

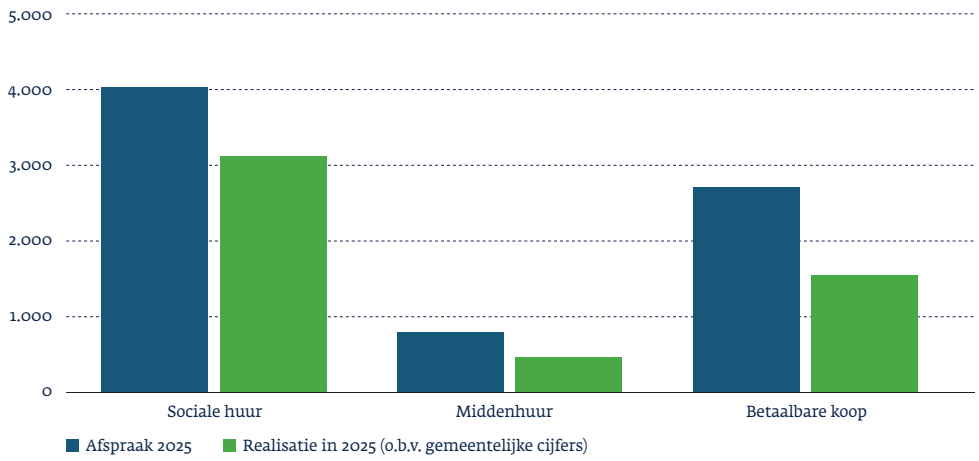
Gebruik CBS en gemeentelijke cijfers

In deze rapportage gebruiken we voor de aantallen gerealiseerde woningen de bruto-cijfers van het CBS. Het CBS heeft geen cijfers over de prijssegmenten van de woningen die zijn toegevoegd. Om zicht te krijgen in hoeverre het lukt om de afgesproken betaalbare woningen te realiseren, gebruiken we de cijfers die door gemeenten zijn aangeleverd in de Planregistratie Wonen. Deze geven nog geen volledig beeld. Kleinere projecten en toevoegingen in de bestaande woningvoorraad zijn niet altijd goed in beeld bij gemeenten. De gemeentelijke cijfers worden steeds beter maar verschillen nog met CBS-aantallen.

1.3 Voortgang betaalbaarheid in Gelderland

In de geactualiseerde woondealafspraken zijn ook de afspraken over betaalbaarheid herijkt. Vooruitlopend op de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting hebben we bij de actualisatie afgesproken om tweederde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen te bouwen. Voor Gelderland betekent dat er afspraken zijn gemaakt voor ongeveer 90.000 betaalbare woningen waarvan 43.000 sociale huurwoningen in de jaren 2025 t/m 2034. Betaalbare woningen vallen in een van de volgende categorieën: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De landelijke rijksgrens (bovengrens) voor een betaalbare koopwoning lag in 2025 op €405.000. Voor 2026 komt deze bovengrens op €420.000 (na indexatie volgens de consumentenprijsindex CPI). Voor 2025 lag het geplande aandeel betaalbare woningen op 65%. Op basis van de gemeentelijke cijfers is deze afspraak niet gehaald. Vooral de realisatie van voldoende betaalbare koop en middenhuur blijft achter.

Figuur 7: Afspraak betaalbaarheid 2025 en realisatie op basis van gemeentelijke cijfers.



Tabel 4: Het aandeel betaalbare woningen gerealiseerd in 2022-2025, realisatie o.b.v. gemeentelijke cijfers.

	Gepland 2022-2025	Gerealiseerd 2022-2025, o.b.v. gemeentelijke cijfers
Sociale huur	14.765	11.237
Betaalbaar totaal	29.137	19.926
Totaal aantal woningen	**46.618**	**37.766**

Over de totale periode 2022 t/m 2025 blijft de realisatie van de betaalbare woningen achter (tabel 4). Dit beeld wordt echter vertekend doordat de beschikbare cijfers over het prijssegment van de gerealiseerde woningen vooral in de eerste twee jaren van de woondealperiode nog verre van volledig waren. Hierdoor zijn harde conclusies over de voortgang op betaalbaarheid lastig te maken. De gemeentelijke cijfers worden wel steeds beter en bij het in beeld brengen van de betaalbaarheid zijn goede stappen gemaakt door gemeenten. Zo was in 2022 van ongeveer een kwart van de woningen geen prijssegment bekend; in 2023 is dit aandeel licht gedaald naar 22%. In 2025 is het aandeel onbekend verder omlaag gebracht naar ca. 6%. Van de woningen waarvan het prijssegment niet bekend is, zal ook een deel bestaan uit betaalbare woningen. Daarom zijn er naar verwachting meer betaalbare woningen gerealiseerd dan nu bekend is op basis van de cijfers van gemeenten. Ook moet bij de betaalbaarheid in aanmerking worden genomen dat er deze jaren veel woningen zijn gebouwd waarover met ontwikkelaars al voor de totstandkoming van de woondeals afspraken zijn gemaakt. De komende jaren zal dit aandeel dus gaan groeien.

Toevoegingen sociale huur door corporaties

Sociale huurwoningen kunnen zowel door woningcorporaties als door marktpartijen gerealiseerd worden. Wanneer woningcorporaties deze woningen realiseren, is de kans groter dat deze woningen op termijn ook als sociale huurwoning beschikbaar blijven. In de geactualiseerde woondeals zijn afspraken gemaakt over de realisatie van ruim 39.000 corporatiewoningen in de jaren 2025 t/m 2034.

Voor 2025 stonden ongeveer 3.500 corporatiewoningen gepland in woondeals. Voorlopige cijfers van het CBS laten zien dat er in het afgelopen jaar 2.600 corporatiewoningen zijn toegevoegd in Gelderland. Hoewel het aantal corporatiewoningen licht stijgt, daalt het aandeel corporatiewoningen ten opzichte van de totale voorraad. In 2015 was dit 28,0% en in 2025 is het aandeel corporatiewoningen gezakt naar 26,5% (Aedes).

Betaalbaarheid in de plannen

In lijn met de eisen uit de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet twee derde van de geplande woningen betaalbaar zijn en 30% een sociale huurwoning. Voor de periode tot en met 2034 staan bijna 144.000 woningen in de planning, waarvan 58% betaalbaar. De overige woningen in de plannen zijn niet allemaal dure huur- of dure koopwoningen. Van een deel van de geplande woningen is het prijssegment nog onbekend (13%).

Tabel 5: Plancapaciteit 2026 t/m 2034 en het aandeel betaalbare woningen in de plannen.

Gelderland	Plancapaciteit	Sociale huur	Betaalbaar totaal
2026 t/m 2034	143.644	41.392 (29%)	83.118 (58%)

De beschikbare plancapaciteit is alleen voor de sociale huur meer dan 100%, als je deze afzet tegenover de opgave voor de jaren 2026 t/m 2034 (tabel 6). Corporaties geven aan dat het steeds ingewikkelder wordt om de projecten financieel haalbaar te krijgen. De onrendabele top groeit, waardoor de businesscase vaker onder druk komt te staan. Voor middenhuur en betaalbare koop staan er nog onvoldoende woningen gepland om aan de doelstelling te voldoen. In de opgave is de achterstand in het realiseren van de betaalbare woningen uit de eerdere jaren van de woondeals niet verwerkt. Met het oog op de achterblijvende realisatiecijfers ligt de opgave maximaal 9.000 woningen hoger (tabel 4) en moet de betaalbaarheid in de plannen omhoog.

Tabel 6: Opgave en plancapaciteit voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, periode 2026 t/m 2034.

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
Opgave 2026 t/m 2034*	38.919	10.910	32.285	82.114
Plancap 2026 t/m 2034	41.392	10.610	31.116	83.118

*In de opgave voor de jaren 2026 t/m 2034 is de achterstand uit de jaren 2022-2025 niet meegenomen.

Voortgang doelstelling betaalbaarheid

- De gemeentelijke cijfers over de gerealiseerde woningen worden beter; het aandeel woningen waarvan het prijssegment onbekend is, daalt verder. Het blijft lastig om harde conclusies te trekken over de gerealiseerde betaalbare woningen in Gelderland.
- Op basis van de beschikbare cijfers zijn in de periode 2022 t/m 2025 ongeveer 20.000 betaalbare woningen gerealiseerd, terwijl de opgave 29.000 woningen was. In deze jaren zijn veel woningen gebouwd waarover met ontwikkelaars al voor de woondeals afspraken zijn gemaakt. De komende jaren moet het aantal betaalbare woningen toenemen.
- In de planvoorraad tot en met 2034 staan 58% betaalbare woningen geprogrammeerd; van een deel van de planvoorraad is het prijssegment onbekend (13%).
- Voor de afgesproken betaalbare woningen voor de jaren 2026 t/m 2034 is provinciebreed alleen voor de sociale huur iets meer dan 100% planvoorraad beschikbaar. Wanneer ook de achterstand uit de eerdere jaren wordt meegenomen, is het voor alle betaalbaarheids-segmenten te weinig en moet de betaalbaarheid in de plannen omhoog.

Plancapaciteit

In de provincie Gelderland bedraagt de totale bruto plancapaciteit tot en met 2044 ongeveer 180.000 woningen. Het gaat dan om alle woningbouwplannen die de gemeenten in het voorjaar 2026 bij de provincie hebben aangeleverd via het digitale platform Planregistratie Wonen. Het betreft zowel de harde als de zachte woningbouwplannen (inclusief de potentiële locaties). Inmiddels kunnen er woningen zijn gerealiseerd of nieuwe bouwplannen zijn toegevoegd of gewijzigd. In het dashboard Planregistratie Wonen zijn de gegevens over de planvoorraad uitgesplitst naar de zes woningbouwregio's en alle gemeenten. Openbare plannen zijn zichtbaar op de kaart in het dashboard.

Enkele conclusies over de planvoorraad t/m 2034.

- Er is een verschuiving naar meer appartementen in de planvoorraad. De helft van de geplande woningen is een appartement. In de vier grote Gelderse gemeenten ligt dit aandeel zelfs op 83%. In kleine gemeenten (tot 40.000 inwoners) is het aandeel ongeveer een derde.
- Meer huur in de plannen. In vergelijkbaar met een aantal jaar geleden is het aandeel huur in de planvoorraad toegenomen (is nu 38%, was 32% rond 2020).
- De verhouding aantal woningen in binnenstedelijke plannen versus woningen in plannen op uitleglocaties is ongeveer 65%-35%. Op de binnenstedelijke locaties wordt meer sociale huur (31%) en betaalbaar (61%) gerealiseerd dan op de uitleglocaties (met 24% sociale huur en 52% betaalbaar).
- Voor de opgave in de ouderenhuisvesting zijn meer dan voldoende nultredenwoningen gepland. Het aandeel zorggeschikte en geclusterde woningen blijft nog wel achter bij de opgave en dat vraagt aandacht de komende jaren. Mogelijkheden binnen de bestaande voorraad zijn hier niet meegenomen.

2 Voortgang Woondeals per regio

Gelderland heeft zes woondealregio's. Deze regio's omvatten 5 tot 8 Gelderse gemeenten, met de Groene Metropoolregio als uitschieter met 17 gemeenten. Met elk van deze regio's zijn afspraken gemaakt over aantallen te realiseren woningen.

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de stand van zaken rond realisatie, betaalbaarheid en plancapaciteit per regio. Het jaar 2025 is het vierde jaar waarin we monitoren op de woondealafspraken. We geven een beeld van zowel de realisatie in 2025 als over de jaren 2022 t/m 2025. We gebruiken de CBS-cijfers voor de realisatie (aantallen woningen). Het CBS heeft geen cijfers over de gerealiseerde betaalbare woningen, hiervoor gebruiken we de gemeentelijke cijfers. Bij het vergelijken van de afspraken met de gerealiseerde aantallen hoort een kanttekening. Soms is de oplevering van een woningbouwproject net over de jaargrens doorgeschoven. Vooral bij kleine gemeenten kan dit snel de cijfers vertekenen. Over een periode van drie tot vier jaar ontstaat een beter beeld van in hoeverre het gemeenten lukt om de afgesproken bouwproductie te realiseren. We zetten hieronder de belangrijkste cijfers van de zes Gelderse woningbouwregio's beknopt op een rij. We richten ons uitsluitend op de voortgang in de Gelderse gemeenten. Zo zijn in de cijfers over de Foodvalley de drie Utrechtse gemeenten niet meegenomen en ontbreken ook Deventer (Stedendriehoek) en Mook & Middelaar (Groene Metropoolregio). In bijlage B zijn de beschikbare gegevens van niet-Gelderse gemeenten wel opgenomen.

Tabel 7: Afspraken en realisatie per regio.

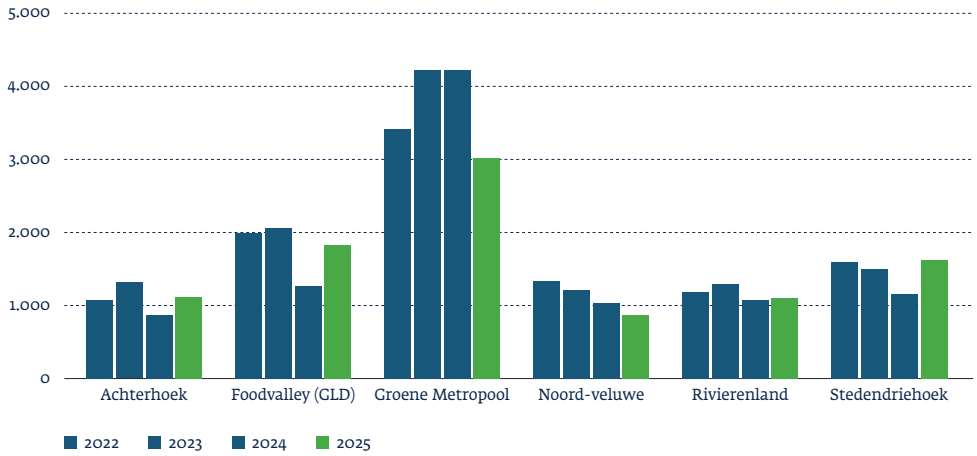
	2022 t/m 2025		2025	
	Doel	**Realisatie**	**Doel**	**Realisatie**
Achterhoek	4.327	101%	1.306	85%
Foodvalley (GLD)	8.944	80%	2.332	79%
Groene Metropool	14.035	106%	3.035	99%
Noord-Veluwe	5.318	83%	1.180	73%
Rivierenland	6.434	72%	2.037	54%
Stedendriehoek	7.560	78%	1.657	98%
Totaal	**46.618**	**41.359 (89%)**	**11.547**	**9.547 (83%)**

2.1 Voortgang woningbouwproductie per regio

De voortgang van de woningbouwopgave over de totale periode 2022 t/m 2025 verschilt sterk per regio. De Achterhoek en de Groene Metropoolregio liggen goed op koers. Beide regio's hebben hun ambities voor de jaren 2022 t/m 2025 gerealiseerd (tabel 7). De Groene Metropoolregio weet de productie goed op koers te houden met een realistische planning en intensieve samenwerking met marktpartijen. De overige vier regio's blijven achter bij de afspraken met realisatiepercentages globaal tussen de 70% en 80%.

In figuur 10 is de ontwikkeling van de woningbouwproductie over de jaren 2022 t/m 2025 per regio weergegeven. Dit nuanceert deels het beeld van de achterblijvende realisatie in Rivierenland in het afgelopen jaar. Met ongeveer 1.100 woningen in 2025 wordt ruim de helft van bouwambitie voor dat jaar gehaald. Tegelijkertijd zit de regio hiermee dichtbij het regiogemiddelde van de afgelopen jaren. In de Stedendriehoek (+41%) en in de Foodvalley (+45%) zijn in 2025 aanzienlijk meer woningen gerealiseerd dan een jaar eerder. In diverse gemeenten wordt naast de nieuwbouwlocaties ingezet op inbreiding en beter benutten van bestaande gebouwen.

Figuur 8: Woningbouwproductie (bruto) per Gelderse woningbouwregio jaren 2022 t/m 2025, CBS.



Dat de productie niet overal gehaald wordt, komt door verschillende grote knelpunten. Wat woningbouw tegenhoudt, verschilt per gebied. In steden gaat het vaak om energie, ruimte en bodem. Terwijl in kleinere en middelgrote gemeenten natuur, stikstof en bereikbaarheid vaker een rol spelen. Meer toelichting over de belemmeringen zijn te lezen in hoofdstuk 3 over de randvoorwaarden.

Bruto – netto ontwikkeling woningvoorraad

Bij woningbouw wordt onderscheid gemaakt in bruto en netto groei van de woningvoorraad. In de huidige woondeals zijn afspraken gemaakt over de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. De huidige monitor is ook gericht op bruto-aantallen. Dat betekent dat de gesloopte woningen, samenvoegingen en woningen die zijn omgezet naar een andere functie niet worden verrekend in de aantallen. Vervangende nieuwbouw kan zorgen voor meer passend woningaanbod en meer kwalitatief betere, duurzame en betaalbare woningen.

De provincie Gelderland wil op termijn overstappen van bruto- naar netto-afspraken. Door netto-afspraken te maken ontstaat er een realistischer beeld van de opgave en het aantal woningen dat daadwerkelijk wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. In de afgelopen jaren zijn er ruim 41.000 woningen toegevoegd in Gelderland, maar netto zijn er circa 34.000 bijgekomen. In de regio's Achterhoek en de Stedendriehoek is het verschil relatief het grootst.

Tabel 8: Bruto- en netto toevoegingen aan de woningvoorraad per regio, 2022-2025.

	Realisatie 2022-2025 (bruto)	Realisatie 2022-2025 (netto)	Realisatie 2025 (bruto)	Realisatie 2025 (netto)
Achterhoek	4.374	3.229	1.114	808
Foodvalley	7.150	5.726	1.833	1.304
Groene Metropool	14.879	12.770	3.015	2.530
Noord-Veluwe	4.440	3.656	864	748
Rivierenland	4.647	3.941	1.096	809
Stedendriehoek	5.870	4.347	1.625	1.190
Gelderland	**41.360**	**33.669**	**9.547**	**7.389**

In de meeste regio's onvoldoende plancapaciteit voor de opgave

Provinciebreed is er tot en met 2034 met bijna 144.000 woningen onvoldoende plancapaciteit voor de provinciale woningbouwambitie. Alleen de Groene Metropoolregio haalt de beoogde 130% plancapaciteit. Een aandachtspunt voor de regio's is de planvoorraad na 2030. De regio Foodvalley zet in op een aantal grotere verstedelijkingsopgaven, zoals Veenendaal de Klomp en de Kennis-As in Wageningen. De locaties zijn allemaal nog niet hard en het is nog onduidelijk of en voor hoeveel woningen de locaties ontwikkeld kunnen worden. Met de aanwijzingen in de Nota Ruimte is de regio Stedendriehoek in beeld voor intensivering van de woningbouw. Het Rijk heeft de locatie Binnenstad-Spoorzone-Kanaalzone in Apeldoorn in 2025 aangewezen als één van de vier nieuwe nationale grootschalige woningbouwlocaties. Onlangs is Deventer (Overijssel) door het Rijk ook aangewezen als één van de vijf nationale grootschalige woningbouwlocaties. In bijlage C is een lijst opgenomen van de grootschalige woningbouwlocaties in Gelderland.

Tabel 9: Opgave 2026 t/m 2034 (inclusief inhaalslag 2022-2025) en bruto-plancapaciteit per regio.

	Opgave 2026 t/m 2034	Plancapaciteit 2026 t/m 2034	Verhouding plancapaciteit en opgave
Achterhoek	13.757	16.483	120%
Foodvalley (Gld)	19.681	19.562	99%
Groene Metropool	40.951	53.969	132%
Noord-Veluwe	14.502	13.183	91%
Rivierenland	17.694	19.271	109%
Stedendriehoek	19.975	21.176	106%
Gelderland	**126.560**	**143.644**	**113%**

Korte termijn (5 jaar vooruit)

We streven er naar dat vanaf 2030 in elke Gelderse gemeente minimaal 50% van de woningbouwopgave voor vijf jaar vooruit is belegd in harde plancapaciteit. In de berekening van de opgave is de eventuele achterstand uit de woondealjaren 2022 t/m 2025 meegenomen (tabel 9). De meeste regio's zitten nu al rond het gewenste percentage. In de Groene Metropoolregio is bijna de totale restopgave vastgelegd in harde plannen. Vooral in de Stedendriehoek is dit nog niet het geval. Gezien de doorlooptijd van de planvorming is dit een aandachtspunt. In de regio's Foodvalley en Stedendriehoek wordt gewerkt aan een plan om de harde plancapaciteit te verhogen.

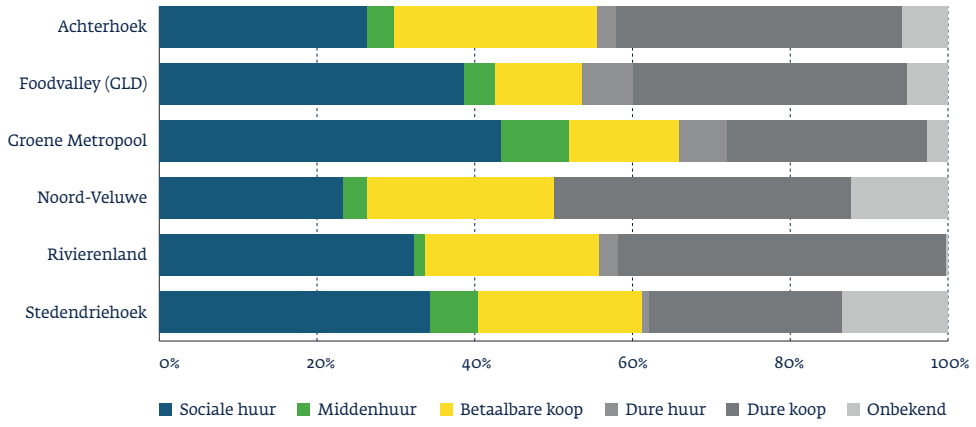
Tabel 10: Korte termijn opgave (5 jaar vooruit) en de harde plancapaciteit per regio, 2026 t/m 2030.

	Opgave 2026 t/m 2030	Harde plancapaciteit t/m 2030	% hard t.o.v. restopgave
Achterhoek	8.091	4.825	60%
Foodvalley (Gld)	13.467	5.347	40%
Groene Metropool	23.071	21.845	95%
Noord-Veluwe	9.774	4.759	49%
Rivierenland	10.661	5.534	52%
Stedendriehoek	13.130	3.869	29%
Gelderland	**78.194**	**46.179**	**59%**

2.2 Voortgang betaalbaarheid per regio

Op basis van de beschikbare gemeentelijke cijfers kunnen we een beeld schetsen van alle prijssegmenten van de woningen die in 2025 zijn gerealiseerd. Voor de betaalbaarheid kijken we naar de gerealiseerde sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €405.000. In vier van de zes woningbouwregio's is minimaal een derde van de gerealiseerde woningen een sociale huurwoning. In de Groene Metropool en de Foodvalley ligt het aandeel zelfs rond de 40%. In de regio Achterhoek en de Noord-Veluwe blijft het aandeel sociale huur achter; deze regio's onderscheiden zich met een hoger aandeel betaalbare koop in de woningtoevoegingen.

Figuur 9: Gerealiseerde woningen in 2025 naar prijssegment per regio (gemeentelijke cijfers).



De onderstaande tabellen laten zien hoeveel betaalbare en sociale huurwoningen gerealiseerd zijn in de periode 2022 tot en met 2025, en in het jaar 2025 afzonderlijk. Het relatieve aandeel betaalbare woningen geeft een wat vertekend beeld. Een groot deel van de gerealiseerde woningen is betaalbaar, maar door de lagere totale realisatie blijven de regio's toch achter bij de gestelde doelen. Wanneer we kijken naar de absolute aantallen voor de realisatie van betaalbare- en sociale huurwoningen, dan zien we dat de doelen in geen van de zes regio's gehaald worden. De Groene Metropoolregio loopt voor op de afgesproken aantallen sociale huurwoningen. Binnen de regio is het beeld wisselend. Er zijn gemeenten die vooroplopen in de opgave en gemeenten die nog een (aanzienlijke) inhaalslag moeten maken. Het totale aandeel betaalbare woningen blijft in de Groene Metropool achter, net zoals in de andere regio's.

In meerdere regio's drukken plannen van vóór de Woondeal nog op de cijfers, waardoor het aandeel sociale huur en betaalbare koop achterblijft bij de afspraken. In die plannen waren nog geen harde afspraken gemaakt over twee derde betaalbaarheid. De komende jaren zal dit aandeel dus verder moeten groeien. Gemeenten geven aan dat het realiseren van betaalbare woningen in brede zin een grote uitdaging vormt. Financiële haalbaarheid vormt een groeiend knelpunt, met name voor corporaties en ontwikkelaars die moeite hebben betaalbare projecten rond te rekenen. De ontwikkelruimte voor middenhuur en betaalbare koop is beperkt, mede door de financiële kaders voor ontwikkelaars. Er zijn ook discussies over de kwaliteit van betaalbare woningen. Zo spelen er vragen rondom de minimale omvang die betaalbare woningen dienen te hebben, en zijn er hier en daar flinke verschillen in welke dichtheden acceptabel zijn binnen de verschillende gemeenten.

Tabel 11: Realisatie sociale huur en totale betaalbaarheid in 2022 t/m 2025, gemeentelijke cijfers.

	Doel sociale huur 2022 t/m 2025	Realisatie sociale huur 2022 t/m 2025	Doel betaalbaar totaal 2022 t/m 2025	Realisatie betaalbaar totaal 2022 t/m 2025
Achterhoek	1.375	892	2.910	1.903
Foodvalley (Gld)	3.066	2.429	5.646	3.639
Groene Metropool	4.205	4.442	8.095	7.482
Noord-Veluwe	1.337	905	3.255	1.935
Rivierenland	2.058	1.013	3.924	1.963
Stedendriehoek	2.724	1.556	5.307	3.004
Totaal	**14.765**	**11.237**	**29.137**	**19.926**

Tabel 12: Realisatie sociale huur en totale betaalbaarheid in 2025, gemeentelijke cijfers.

	Doel sociale huur 2025	Realisatie sociale huur 2025	Doel betaalbaar totaal 2025	Realisatie betaalbaar totaal 2025
Achterhoek	416	287	881	606
Foodvalley (Gld)	793	637	1.522	883
Groene Metropool	1.170	1.214	1.970	1.844
Noord-Veluwe	324	194	669	417
Rivierenland	718	267	1.300	462
Stedendriehoek	618	529	1.210	942
Totaal	**4.040**	**3.128**	**7.552**	**5.154**

Betaalbaarheid in de woningbouwplannen

Volgens de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar zijn en 30% sociaal. Deze aandelen worden nog niet gehaald in Gelderland. De Achterhoek heeft met 17% het laagste aandeel sociale huur in de plannen (tabel 13); niet alle gemeenten in deze regio blijven achter. In drie van de zes regio's is slechts de helft van de geplande woningen een betaalbare woning. De betaalbaarheid in de plannen moet hier omhoog. Alleen de regio Stedendriehoek voldoet aan tweederde betaalbaar in de plannen. In de Groene Metropoolregio en in Rivierenland is er meer dan voldoende planvoorraad sociale huur ten opzichte van de opgave. In onze dashboards over de voortgang regionale woondeals in Gelderland staan ook de gemeentelijke cijfers over het aandeel sociale huur en de betaalbaarheid in de planvoorraad.

Dashboards regionale woondeals

De cijfers over de afspraken en voortgang van de regionale woondeals in Gelderland zijn ook te raadplegen via de Regionale woondeals | Gelderland in Cijfers | Provincie Gelderland.
Cijfers zijn beschikbaar op provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau.

Tabel 13: Aandeel betaalbare woningen in de bruto planvoorraad 2026-2034 per regio.

	Plancapaciteit 2026 t/m 2034	Sociale huur	Betaalbaar totaal
Achterhoek	16.483	17%	51%
Foodvalley (Gld)	19.562	31%	52%
Groene Metropool	53.969	32%	61%
Noord-Veluwe	13.183	31%	58%
Rivierenland	19.271	27%	50%
Stedendriehoek	21.176	28%	69%
Gelderland	**143.644**	**29%**	**58%**

Tabel 14: Opgave en plancapaciteit voor sociale huur en betaalbaar totaal 2026-2034 (excl. Inhaalslag).

	Doel sociale huur 2026 t/m 2034	Plancapaciteit sociale huur	Doel betaalbaar 2026 t/m 2034	Plancapaciteit betaalbaar totaal
Achterhoek	3.762	2.839	9.233	8.368
Foodvalley (Gld)	6.151	6.041	11.924	10.139
Groene Metropool	13.620	17.230	27.886	32.671
Noord-Veluwe	4.421	4.043	9.354	7.652
Rivierenland	4.668	5.248	10.662	9.597
Stedendriehoek	6.297	5.991	13.005	14.691
Gelderland	**38.919**	**41.392**	**82.064**	**83.118**

2.3 Toewijzingen in de sociale huur

Er is een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen. Daarom is er ook veel oog voor de toewijzing van deze woningen. In dat kader is door woningcorporaties geïnventariseerd aan welke mensen sociale huurwoningen zijn toegewezen. Daarbij is alleen gekeken naar de toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs tot €900 per maand. Door de woningcorporaties zijn alle woningzoekenden ingedeeld in vier groepen:

- Regulier woningzoekenden
- Urgente aandachtsgroepen (o.a. mantelzorgers, uitstroom zorg, herhuisvesters)
- Statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning)
- Overige groepen (o.a. studenten, arbeidsmigranten, woningruilers).

Een toelichting op deze en andere begrippen is te vinden op www.begrippenlijst.datawonen.nl.

De cijfers uit onderstaande tabel gaan niet specifiek over nieuwbouw.
Ook bestaande woningen (zowel onzelfstandig als zelfstandig) zijn meegenomen. Uit de inventarisatie over 2025 blijkt dat tweederde van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden. Aan urgente aandachtsgroepen is 19% toegewezen en aan statushouders 8% van de woningen.

Tabel 15: Toewijzingen sociale huurwoningen in 2025.

	Regulier	Urgenten	Statushouders	Overig
Achterhoek	78%	11%	7%	4%
Foodvalley (Gld)	73%	12%	10%	5%
Groene Metropool	62%	25%	7%	6%
Noord-Veluwe	74%	8%	11%	8%
Rivierenland	72%	13%	8%	8%
Stedendriehoek	58%	27%	9%	6%
Gelderland	**67%**	**19%**	**8%**	**6%**

3 Randvoorwaarden bij de woondeals

De bouw van de woningen uit de woondeals is geen gemakkelijke opgave. Er zijn verschillende knelpunten die het moeilijk maken om de woningbouw te versnellen. Met name stikstofruimte en netcongestie hebben een directe en grote impact op lopende en geplande woningbouwprojecten. Met alle betrokken partijen werken we aan oplossingen voor deze knelpunten. Ondanks de gezamenlijke inzet en de binnengehaalde rijksmiddelen zijn de randvoorwaarden voor woningbouw nog onvoldoende ingevuld en blijft de realisatie van de woningbouwambities kwetsbaar.

In 2025 hebben we gewerkt aan een inventarisatie rond de randvoorwaarden bij de woondeals. Dit heeft geleid tot de publicatie van de rapportage Randvoorwaarden woningbouw Gelderland 2025. Voor deze inventarisatie zijn we in gesprek gegaan met projectleiders van 39 woningbouwprojecten in onze provincie. Dit waren projecten met een omvang van tussen 250 en 10.000 woningen, opgeteld komt dat uit op zo'n geplande 75.000 woningen. De inventarisatie heeft laten zien dat de realisatie van de afspraken uit de woondeals de komende jaren erg lastig gaat worden. Stikstof en netcongestie hebben een grote impact op de woningbouw, en ook andere knelpunten hebben een significante impact. De combinatie van knelpunten, en zeker ook de onzekerheid die ze teweegbrengen, maken de realisatie van het restant van de woondeals zeer lastig. Minstens 30% tot 50% van de resterende woningbouw in Gelderland wordt geraakt en mogelijk zelfs meer. Daarnaast veroorzaken de knelpunten vaak vertragingen bij projecten die wel doorgaan. Voor sommige oplossingsrichtingen zijn provincie, regio's en gemeenten aan zet, maar vaak ligt de sleutel bij het Rijk. De volgende zes knelpunten zijn het meest urgent in Gelderland.

- Dekking van publieke onrendabele toppen
- Investeringscapaciteit van woningcorporaties
- Stikstof
- Netcongestie
- Ambtelijke capaciteit
- Bereikbaarheid

Dekking van publieke onrendabele toppen

Het verschil tussen de kosten van een woningbouwproject en de marktwaarde van de woningen noemen we een onrendabele top. Deze onrendabele toppen zijn onder te verdelen in publieke tekorten, private tekorten en tekorten voor woningcorporaties. Gemiddeld is er in de provincie Gelderland sprake van een publiek onrendabele top van ongeveer € 14.000 per woning. Onrendabele toppen spelen bij een meerderheid van de woningbouwplannen. Er zal daarmee zo'n € 1 miljard nodig zijn om de publieke onrendabele toppen in Gelderland te kunnen dekken. De inschatting is dat de tekorten in volume zullen toenemen en structureel zijn: Binnenstedelijke herontwikkeling is complex en duur, terwijl klimaatadaptatie, netcongestie en stikstofmaatregelen extra kosten toevoegen aan de businesscase. Gemeenten vangen de tekorten nu op met eigen middelen en incidentele rijkssubsidies (Woningbouwimpuls, WoMo, gebiedsbudgetten, realisatiestimulans), maar dit is ontoereikend in volume en in continuïteit. Het is voor gemeenten niet mogelijk om dit op lange termijn vol te blijven houden.

Investeringscapaciteit van woningcorporaties

De komende jaren gaat het ook knellen voor woningcorporaties; ze zullen dan niet meer in staat zijn om de ambities volledig in te vullen. Een sterke positie van woningcorporaties vormt een belangrijke voorwaarde voor de woondeals in het algemeen, maar is een keiharde conditie voor de betaalbaarheid van de woningbouw. Zonder verruiming van mogelijkheden zijn corporaties op langere termijn niet in staat om bij te dragen aan de woningbouw in Gelderland. Voor de periode na 2034 dreigen corporaties tot beheerorganisaties te worden. Voor de realisatie van de Nationale Prestatieafspraken (opgave t/m 2034) hebben woningcorporaties landelijk een tekort van 9,4 miljard euro (januari 2026). Dit tekort is door de energiecrisis naar aanleiding van de Iranoorlog naar alle waarschijnlijkheid verder toegenomen.

Stikstof

Stikstof is het grootste en meest impactvolle knelpunt voor de woningbouw. Gelderland heeft bijzonder veel stikstofgevoelige natuur en daardoor raakt dit knelpunt nagenoeg alle grotere woningbouwprojecten in Gelderland. Verlening van natuurvergunningen ligt momenteel geheel stil. Intern salderen kan sindsdien niet langer zonder natuurvergunning worden toegepast en moet worden onderbouwd met een passende beoordeling. Daarbij is ook het additionaliteitsvereiste een belangrijke punt. Als gevolg hiervan zijn de juridische onderbouwing, doorlooptijd en onzekerheid rondom vergunningverlening aanzienlijk toegenomen. Voor veel grotere woningbouwprojecten is het substantieel complexer geworden om tijdig tot vergunningverlening te komen.

Netcongestie

Het gebrek aan capaciteit op het net zorgt voor onzekerheid over het aansluiten van nieuwbouwwoningen. Gelderland behoort samen met Utrecht en Flevoland tot de provincies met de zwaarste netcongestie in Nederland. Momenteel is netcongestie al een vertragende factor: Het vormt een knelpunt in de planfase omdat er geen garanties zijn of woningbouwprojecten van stroom kunnen worden voorzien. Woningbouwprojecten lopen vast wanneer ook grootverbruikers onderdeel van het project zijn, bijvoorbeeld in gemengde binnenstedelijke ontwikkelingen. De beschikbare capaciteit op het net is kleiner dan de woningbouwopgave, hiermee komt deze opgave de komende jaren onder forse druk te staan. Daarnaast zijn de regels rond de verdeling van de nog resterende transportcapaciteit veranderd (prioriteringskader ACM). Dit brengt een nieuwe werkwijze voor het indienen van transportverzoeken voor woningbouw met zich mee (‘eerder aanvragen’). Het is niet ondenkbaar dat Gelderland net als Utrecht een aansluitstop te verwerken krijgt.

Ambtelijke capaciteit

Bij alle gemeenten is de ambtelijke capaciteit ontoereikend, vooral kleinere gemeenten merken daar het meest van vanwege hun schaal. Gemeenten kampen met een structureel tekort aan deskundigheid én menskracht, wat het tempo en de kwaliteit van de woningbouw onder druk zet. Ook zorgt het voor extra kosten. Gemiddeld komen gemeenten 2 tot 4 FTE tekort om de woningbouwopgave in goede banen te leiden. Voor de provincie als geheel hebben we het dan over 100 tot 200 FTE. Kleinere gemeenten voelen dit het hardst: het ontbreken van één planjurist of planeconoom kan een project maandenlang stilleggen. In gemeenten waar de woningbouwopgave sterk toeneemt, vraagt het opschalen van de ambtelijke capaciteit en expertise blijvende aandacht om de beoogde versnelling mogelijk te maken.

Bereikbaarheid

In bijna alle ontwikkelingen is bereikbaarheid een belangrijke randvoorwaarde voor succesvolle realisatie. Met een beweging naar meer binnenstedelijk bouwen en complexe transformaties en herontwikkelingen zien we dat er belangrijke structurerende keuzes moeten worden gemaakt met een bijbehorend kostenplaatje. Naast de direct te relateren maatregelen voor bereikbaarheid zijn er ook investeringen nodig in het netwerk; het hoofdwegennet, het spoorwegennet, het provinciale wegennet en een hoogwaardig fietsnetwerk. Op dat netwerkniveau zijn bijvoorbeeld ook investeringen nodig in de momenteel gepauzeerde MIRT-projecten.

Naast deze zes randvoorwaarden zijn er meer knelpunten voor woningbouw, maar die spelen in minder regio's of hebben minder impact. Het gaat dan bijvoorbeeld om knelpunten vanwege spuitzonering in Rivierenland, een dreigend tekort aan drinkwater en vereiste natuurcompensatie (o.a. Foodvalley). Ook liggen er in verschillende regio's woningbouwprojecten stil vanwege bezwaar- beroep- en hoger beroepsprocedures. Zo liggen er verschillende woningbouwprojecten bij de Raad van State, wat leidt tot grote vertragingen in de uitvoering van de plannen.

Oplossingsrichtingen

We hebben intensief samengewerkt met verschillende ministeries om knelpunten te adresseren. Onder meer via de regeling Woningbouw op Korte Termijn (WoKT) en andere rijksmiddelen voor wonen hebben we een aanzienlijke som rijksgeld binnengehaald. Deze middelen dragen bij aan het versnellen van de woningbouw en een betere bereikbaarheid, maar zijn nog niet toereikend om alle structurele knelpunten weg te nemen. Daarom werken we met alle partners samen aan oplossingen voor de knelpunten. Dit doen we onder andere met de acties uit het Actieplan Wonen (zie Hoofdstuk 4). Voor de knelpunten zijn echter ook fundamentele oplossingen nodig vanuit de Rijksoverheid. Er is geld nodig om te investeren in onrendabele toppen, in woningcorporaties, in ambtelijke capaciteit en bereikbaarheid. Het gaat op nationaal niveau minstens om €4 tot €5 miljard per jaar. Ook zijn maatregelen nodig die gaan leiden tot een forse stikstofreductie en minder netcongestie. Over de oplossingen blijven we het gesprek voeren met de verschillende ministeries.

De randvoorwaarden rapportage geven we ook een vervolg met een strategische agenda realiseren woningbouw (SAR). Daarnaast wordt er via verschillende wegen lobby gevoerd voor oplossingen rond de randvoorwaarden, ook in samenwerking met het IPO. In de strategische agenda omschrijven we welke stappen ondernomen moeten worden om tot invulling van de randvoorwaarden in Gelderland te komen. Dit kan gaan om acties die bij Rijk, provincie, regio's of gemeenten liggen.
De provincie stelt het document vast, maar wil een gezamenlijk proces doorlopen met de regio's en het Rijk om tot invulling te komen. Waar de rapportages over de randvoorwaarden in gingen op wat de knelpunten zijn, gaat de strategische agenda per randvoorwaarde in op wat er nodig is, wie daarvoor aan zet is en waar de prioriteiten liggen.

4 Voortgang Vernieuwd Actieplan Wonen

Met het Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027 werkt de provincie Gelderland aan het versnellen van de woningbouw en het terugdringen van het woningtekort. Dit doen we door samen te werken met verschillende partners, zoals gemeenten, regio's, marktpartijen, woningcorporaties en ministeries. Met het actieplan worden de afspraken uit de woondeals verder ondersteund. In dit hoofdstuk gaan we in op de voortgang van het actieplan: hoe staat het ervoor met de actie, en wat is er zoal gebeurd het afgelopen jaar?

Na een grondige actualisatie is in mei 2025 het Vernieuwd Actieplan Wonen vastgesteld. Het vernieuwde actieplan bevat 22 acties verdeeld over 6 thema's en loopt tot eind 2027. De focus ligt op versnelling van de woningbouw. Het gaat om een aantal nieuwe acties en een aantal acties uit het oorspronkelijke Actieplan Wonen die worden gecontinueerd, zoals de inzet van het versnellingsteam en de inzet van verhuiscoaches. Voor de komende drie jaar is in totaal € 43 miljoen beschikbaar voor de uitvoering. Waar het eerder uitsluitend om incidenteel geld ging, is voor het vernieuwde actieplan ook structureel geld beschikbaar gesteld door Provinciale Staten. We beschrijven de voortgang en resultaten in de jaar 2025 en de eerste helft van 2026.

Actie	Naam	Status
Capaciteit en kennis gemeenten versterken		
1	Versnellingsteam inzetten	
2	Instroom medewerkers vergroten	
3	Kennisvergroting Gelderse ambtenaren	
4	Versterken regionale samenwerking	
5	Middenhuur stimuleren	
6	Huisvesting aandachtsgroepen	
Actief grondbeleid voor woningbouw		
7	Actief grondbeleid inzetten	
Bestaande voorraad beter benutten		
8	Transformatie leegstaande gebouwen	
9	Optoppen stimuleren	
10	Doorstroming stimuleren	
11	Splitsen en delen stimuleren	
Vernieuwing stimuleren		
12	Collectieve wooninitiatieven stimuleren	
13	Conceptueel en circulaire bouw	
14	Ondersteuning flexwoningen	
15	Pilot betaalbare koop	
Bouwsector ondersteunen		
16	Vergroten instroom bouwsector	
17	Vergroten innovatiekracht bouwsector	
18	Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)	
19	Bouwtreintjes organiseren	
Randvoorwaarden invullen		
20	Randvoorwaarden monitoren en invullen	
21	Netcongestie verminderen	
22	Minder stikstof uit nieuwbouwwijken	

4.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken (acties 1 t/m 6)

Veel gemeenten kampen met een tekort aan kennis en capaciteit. Wij helpen gemeenten met extra mensen en kennis zodat zij sneller nieuwe woningen kunnen bouwen.

Actie 1 – Inzet versnellingsteam
De inzet van het versnellingsteam (actie 1) blijft één van de meest gewaardeerde instrumenten uit het Actieplan Wonen. Het team blijft inzetten op de versnelling van grote bouwprojecten (100+ woningen), maar biedt sinds 2025 ook ondersteuning en expertise om knelpunten bij kleinere woningbouwprojecten en woningbouw-projecten voor specifieke doelgroepen op te lossen. Dat wordt door gemeenten zeer gewaardeerd. De gemeente is in regie over of en welke ondersteuning er komt. Het versnellingsteam is betrokken bij ruim 100 projecten, en heeft daarmee al bijgedragen aan de versnelling van meer dan 7.000 woningen. Via het versnellings-team zet de provincie experts in om gemeenten met capaciteit en expertise te ondersteunen. De provincie betaalt de inzet van deze experts bij gemeenten. Om de inzet van experts bij gemeenten mogelijk te maken, werkt de provincie met een raamovereenkomst met adviesbureaus. In 2025 is deze raamovereenkomst hernieuwd voor de komende drie jaar.

Actie 2 - Instroom medewerkers vergroten
Samen met Werken in Gelderland werken we aan het structureel vergroten van de instroom van personeel op gebied van ruimtelijke ordening. De aanpak bestaat uit drie sporen: een startersprogramma, een zij-instromersprogramma en een doorstroomprogramma. Het vierde spoor, het MBO programma, hebben we laten vallen omdat daarvoor te weinig animo bij gemeenten was. In 2025 zijn 51 mensen gestart bij gemeenten in verschillende functies op het gebied van ruimte en wonen, 24 starters, 10 zij-instromers en 17 doorstromers. Er is ruimte om per jaar 100 starters, doorstromers en zij-instromers te begeleiden die bijdragen aan de woningbouw. Het aantal aangeboden leerplekken blijft achter bij de ambitie. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat de beperking van dit programma vooral ligt in de hoeveelheid opleidingsplekken die gemeenten en omgevings-diensten kunnen aanbieden. Mensen begeleiden op een werkplek kost capaciteit, die in veel gemeenten al schaars is. Vanaf 2026 zijn we ook gestart met een pensionadopool. Sinds mei 2026 is er een subsidieregeling operationeel voor gemeenten die pensionado's binnen het Ruimtelijk Domein willen inhuren of in dienst willen nemen. Daarnaast werken we samen met Maandag aan een communicatiecampagne om enerzijds het bewustzijn over het inzetten van pensionado's bij gemeenten te vergroten en anderzijds de animo onder de doelgroep pensionado's te vergroten.

Actie 3 - Kennisvergroting Gelderse ambtenaren
De Gelderse woonacademie is een nieuwe actie. Met de Gelderse Woonacademie stimuleren we kennisontwikkeling van ambtenaren van Gelderse gemeenten. Op basis van de behoefte bij gemeenten organiseren we cursussen, workshops en online sessies rond een breed scala aan onderwerpen die allemaal raken aan het thema wonen. De eerste leergang is de leergang centrumgebieden. Deze achtdaagse leergang is gestart in september 2026 en loopt tot februari 2027. In dezelfde maand zijn ook de workshops over uitnodigingsplanologie georganiseerd. Daarnaast hebben we voor het tweede jaar op rij weer de mogelijkheid aan gemeenten gegeven om deel te nemen aan de cursus toekomstbestendig bouwen van de HAN. Momenteel wordt er gewerkt aan een eigen website voor de Gelderse Woonacademie. In de toekomst willen we de doelgroep verbreden en nieuwe leergangen ontwikkelen.

Actie 4 - Versterken regionale samenwerking
Sinds 2024 wordt aan elke Gelderse woningbouwregio een subsidie beschikbaar gesteld. De doelen van de subsidie zijn het versterken van de positie van woningbouwregio's bij de uitvoering van de afspraken in de woondeal en het vergroten van de uitvoeringskracht binnen de woningbouwregio's. De middelen kunnen door de regio's voor verschillende doelen worden gebruikt. Bijvoorbeeld: de inzet van personele capaciteit voor de regio-organisatie zelf, inhuur van specialistische kennis (in de vorm van een regionale flexpool) of het uitzetten van opdrachten voor onderzoek en beleidsontwikkeling rondom woningbouw. De inzet van de middelen wordt per regio vastgelegd in een jaarlijkse 'Uitvoeringsagenda Woondeal'. De provincie werkt samen met de regio's om de subsidie te besteden en evalueert daarbij elk kwartaal de besteding en impact van de subsidie-bijdragen op de uitvoering van de woondeals. Vanaf 2027 krijgt de actie een vervolg met een nieuwe subsidieregeling voor de woondeals. Gezien de onderbesteding van de subsidie in voorgaande jaren, leggen we in de nieuwe regeling nadrukkelijk het belang van de voortgangsgesprekken vast. Hiermee willen we in een vroeg stadium kunnen signaleren of er onderbesteding dreigt.

Actie 5 - Middenhuur stimuleren
Het krachtenveld rondom middenhuur en de positie van corporaties en beleggers verandert sterk. Deze transitie naar een nieuw speelveld zorgt voor nieuwe omstandigheden, maar ook voor onzekerheid. De realisatie van middenhuur blijft achter en de huidige plancapaciteit is onvoldoende om de afgesproken woondeal-ambities te realiseren. Uit gesprekken met onder andere corporaties, beleggers en gemeenten en een onderzoek van Stec blijkt dat een minimaal aandeel middenhuur belangrijk is als smeermiddel van de woningmarkt. Om de realisatie van middenhuur woningen te stimuleren en de samenwerking tussen stakeholders in dit speelveld te bevorderen stellen we in het najaar 2026 een actieplan op waar vanaf 2027 uitvoering aan wordt gegeven.

Actie 6 - Huisvesting aandachtsgroepen
Onder aandachtsgroepen vallen mensen met een specifieke woonvraag of kwetsbare positie, zoals mensen die dak- of thuisloos dreigen te worden, personen met een beperking of psychische kwetsbaarheid, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Zij hebben vaak minder kansen op de reguliere woningmarkt en zijn daarom afhankelijk van extra ondersteuning. In de eerste helft van 2026 hebben vier woondealregio's afspraken gemaakt over de verdeling van urgente woningzoekenden. Deze afspraken worden verwerkt in de huisvestingsverordeningen. De verwachting is dat de twee overige regio's hun afspraken eind 2026 of begin 2027 vaststellen.

De aandacht van gemeenten richt zich vooral op urgente woningzoekenden vanwege wettelijke verplichtingen. Hierdoor krijgen andere aandachtsgroepen soms minder aandacht. Zo bleek de ambitie om in alle regio's in 2026 een plan van aanpak voor de huisvesting van arbeidsmigranten te hebben niet haalbaar. Daarom is gestart met het project Versterken ketenaanpak dakloze EU-arbeidsmigranten, waarbij veldwerkers, gemeenten en werkgevers samenwerken om deze doelgroep beter te ondersteunen. Het project loopt van 2026 tot medio 2027. Voor statushouders geldt een aparte wettelijke taakstelling. De provincie houdt toezicht en ondersteunt gemeenten en regio's onder meer via een bestuurlijke aanjager, een kwartiermaker HAR+ en kennisdeelactiviteiten. Deze aanpak werpt vruchten af: Gelderse gemeenten voldeden in 2026 over het algemeen goed aan hun taakstellingen en werkten achterstanden uit eerdere perioden deels weg. Daarnaast kende het COA bijna 1.000 HAR+-aanvragen toe aan Gelderse gemeenten, goed voor € 30.000 per aanvraag. Verder is in 2026 een tweejarig experiment gestart met sociaal beheer in collectieve woonvormen. Via zeven projecten wordt onderzocht hoe bewoners met een ondersteuningsbehoefte beter kunnen worden ondersteund bij zelfstandig wonen.

4.2 Actief grondbeleid voor woningbouw (actie 7)

Actief grondbeleid is een nieuwe actie binnen het Vernieuwd Actieplan Wonen. Met de provinciale grondfaciliteit ondersteunt de provincie gemeenten bij het versnellen van woningbouw. Op verzoek van de gemeente wordt de grond aangekocht voor woningbouw. Grond kan (onder voorwaarden) tijdelijk bij de provincie worden ondergebracht terwijl gemeenten regie houden en sneller woningen kunnen realiseren. Voor de inzet van middelen gelden een aantal voorwaarden, zoals: de inzet vindt uitsluitend plaats op verzoek van de gemeente en alleen die gemeenten waarvoor de ondersteuning aantoonbaar financieel noodzakelijk is. Daarnaast worden uitsluitend projecten ondersteund die minimaal voldoen aan de woondealafspraken en de wettelijke normen. We maken hiervoor gebruik van het budget anticiperende aankopen waarvoor Provinciale Staten in juli 2025 middelen beschikbaar hebben gesteld (PS2025-482). In 2025 en 2026 heeft er een verkenning naar mogelijke projecten plaatsgevonden. Dit zorgde voor beweging bij gemeenten die een extra instrument tot hun beschikking kregen. We vergroten de kennis van actief grondbeleid bij gemeenten door kennis te delen waarmee we ook een actievere houding proberen te stimuleren. Er zijn verschillende aankopen opgestart. Hoewel de eerste (grond)aankoop niet in 2025 kon worden afgerond, is wel belangrijke voortgang geboekt. Met de eerste casus werd ervaring opgedaan met de uitvoering van grondverwerving binnen deze aanpak. Dit versterkt de basis voor toekomstige verwervingstrajecten. Desondanks blijft grondverwerving een proces dat vaak een aanzienlijke doorlooptijd kent door bijvoorbeeld procedures en onderhandelingen.

4.3 Bestaande voorraad beter benutten (acties 8 t/m 11)

De woningnood vraagt om meer dan alleen nieuwbouw. Het wordt steeds belangrijker om slimmer om te gaan met de gebouwen die er al zijn. Wij stimuleren het slim gebruiken van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld door transformeren, splitsen, delen of optoppen.

Actie 8 - Transformatie leegstaande gebouwen
De provinciale aanpak SteenGoed Benutten kan al jaren rekenen op veel waardering van gemeenten en andere betrokken partijen. De aanpak SteenGoed Benutten vierde eind 2025 haar 10-jarig bestaan, onder andere met een geslaagd symposium in de Gelderlandfabriek in Culemborg. SteenGoed ondersteunt projecten waar sprake is van (dreigende) leegstand in combinatie met transformatie op gebouw en gebiedsniveau, waaronder ook de centrumaanpak. Transformatieprojecten worden richting uitvoering ondersteund met kennis, begeleiding en subsidie. Projecten kunnen in de beginfase ondersteund worden met de regeling Procesondersteuning en in de realisatiefase met de regeling SteenGoed Realiseren. De focus ligt op het behoud van bestaande gebouwen met het motto ‘niet slopen, tenzij’ en circulariteit / hergebruik van materialen.

Met de aanpak van SteenGoed Benutten zijn in 2025 twaalf projecten met daarin totaal 1.582 woningen ingediend voor een Realiseren subsidie. Deze zijn in 2025 of begin 2026 ook beschikt. Daarbij gaat het om 76% betaalbare huur- of koopwoningen. Vanuit de regeling Procesondersteuning hebben 21 projecten subsidie ontvangen, waarvan tien gericht op toekomstbestendige centrumgebieden. Deze uitkomsten zijn boven de prognoses die vooraf voor 2025 gemaakt waren. Daarnaast zijn twee multifunctionele accommodaties (MFA’s) ondersteund met een SteenGoed Benutten subsidie. Hiermee is doelstelling voor de periode 2025-2027 al behaald.

Actie 9 - Optoppen stimuleren
Het optopteam is in 2025 voortvarend aan de slag gegaan met de ondersteuning van gemeenten en corporaties. Inmiddels zijn er zeven optopduo's van gemeenten en corporaties ondersteund. De duo's werken samen aan de gebiedsaanpakken in hun wijken om van daaruit aan de slag te gaan met concrete projecten. De gemeenten Arnhem en Ede zijn tevens onderdeel van de landelijke koploper-aanpak Optoppen van het Rijk. Verder zijn de eerste pilots met VVE's van start gegaan. Hierbij wordt onderzocht of optoppen in combinatie met verduurzaming haalbaar is. In een door de provincie georganiseerde optopbijeenkomst met lokale partners en het Rijk zijn ter inspiratie voorbeelden gedeeld en is samen verder gewerkt aan tools over bijvoorbeeld de businesscase en hoe om te gaan met parkeren. De komende periode zetten we verder in op het organiseren van uitvoerings-kracht bij gemeenten om onze ambitie om 12.000 optopwoningen toe te voegen tot 2030 te realiseren.

Actie 10 - Doorstroming stimuleren
Deze actie biedt ondersteuning aan gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij het ontwikkelen van een structurele aanpak voor doorstroming en passend wonen. Door de inzet van provinciale verhuiscoaches begeleiden we 55-plussers bij hun woonkeuzes. Daarmee realiseren we niet alleen extra doorstroming, maar ontwikkelen we ook kennis, instrumenten en werkwijzen die lokaal blijvend kunnen worden ingezet. De afgelopen jaren ondersteunden we 27 gemeenten en hun partners bij lokale projecten in de sociale huur, particuliere huur en koopsector. Dit leidde tot circa 1.500 senioren die meer passend zijn gaan wonen. Tegelijkertijd ondersteunden we gemeenten en corporaties bij beleidsontwikkeling, uitvoering en structurele borging, waardoor de aanpak op steeds meer plekken zelfstandig wordt voortgezet. De praktijkervaring uit deze projecten vormde de basis voor de ontwikkeling van nieuwe kennis en instrumenten, zoals de Monitor Doorstroomwijzer Senioren, leergangen voor professionals en het concept van de Doorstroomtrein. De komende tijd wordt de aanpak verder uitgebouwd, met extra aandacht voor de koopsector: hier ligt immers veel doorstroompotentie. Daarna verschuift de provinciale rol van aanjager naar kennispartner en verbinder, zodat doorstroming en passend wonen een structureel onderdeel worden van de lokale uitvoering.

Actie 11 - Splitsen en delen stimuleren
In de actielijn delen en splitsen hebben we naast kennisdeling ingezet op verschillende activiteiten. We zetten een splitsingscoach in voor gemeenten die hen helpt in het opstellen van een aanpak om aan de slag te gaan met het delen en splitsen van woningen. Met woningcorporatie Talis is gewerkt aan verdere uitrol van het concept woningdelen bij de corporaties Portaal, Vivare, Volkshuisvesting Arnhem en Woonwaarts. Voor een verdere opschaling van de aanpak naar andere Gelderse corporaties is een handreiking opgesteld. Met woning-corporatie Vivare en de gemeente Rheden werken we aan het conceptueel uitwerken en opschalen van de hoekwoningaanpak (splitsen of aanbouwen van hoekwoningen). Inmiddels is Rheden met deze aanpak één van de tien koplopergemeenten in Nederland die met een gebiedsgerichte aanpak extra woningen mogelijk maken.

Voor particuliere inwoners hebben we samen met de Argumentenfabriek een tool opgesteld die ondersteunt in het denkproces over het delen of splitsen van een woning met handvatten voor de eerste stappen. Eind 2025 deden we mee aan een ontwerpwedstrijd om samen met vijf andere provincies aandacht te vragen voor het beter benutten van bestaande gebouwen. Dit resulteerde in een inspiratieboekje met alle inzendingen. In 2025 hebben we bij tien gemeenten het gemeentelijk beleid langsgelopen en ze van advies voorzien om het delen en splitsen mogelijk te maken.

Regeling Beter Benutten Bestaande gebouwen
Begin 2026 is de regeling Beter Benutten van start gegaan. Er is 5 miljoen euro beschikbaar voor haalbaarheidsonderzoek en een realisatiesubsidie om splitsen, aanbouwen en optoppen te stimuleren. In de eerste helft van 2026 hebben zestien projecten (met in totaal ongeveer 350 woningen) een subsidie aangevraagd voor een haalbaarheidsstudie naar aanbouwen, optoppen of splitsen van woningen. Het gaat voor het overgrote deel om optopprojecten. Vijf projecten (34 woningen) hebben een realisatiesubsidie aangevraagd voor het daadwerkelijk bouwen van betaalbare woningen door aanbouw of splitsing.

Communicatiecampagne 'Morgen wonen in de gebouwen van vandaag'
In de periode januari-april 2026 hebben we onder de boodschap 'Morgen wonen in de gebouwen van vandaag' aandacht, bewustwording en erkenning gecreëerd voor het beter benutten van de bestaande gebouwen. We zagen partijen al stappen zetten in het beter benutten van bestaande gebouwen, maar het thema was tegelijkertijd nog onvoldoende verankerd in beleid, praktijk en publieke beeldvorming. Dit was de aanleiding voor een brede Gelderse communicatiecampagne. De eerste fase van de campagne was vooral gericht op professionals, zoals gemeenten en corporaties. Daarna is verbreed naar inwoners, vooral starters en 55-plussers.
Met een campagnevideo als basis en een breed palet aan on- en offline communicatiemiddelen hebben we een breed bereik en veel aandacht gehad. We kunnen concluderen dat het thema op de agenda staat (in 90% van de recent afgesloten coalitieakkoorden) en dat veel lokale partners zich gesteund voelen door de provincie in het aan de slag gaan met hun bestaande voorraad. Tegelijkertijd blijft de stap naar daadwerkelijke uitvoering voor veel partijen uitdagend. We zetten daarom onverminderd door met onze actielijnen en ondersteunen met kennis, capaciteit en financiële middelen.

4.4 Vernieuwing stimuleren (acties 12 t/m 15)

Het invullen van de woningbouwopgave vraagt om flexibiliteit en vernieuwing. Omstandigheden veranderen en dat vraagt regelmatig om nieuwe oplossingen. Wij moedigen nieuwe woonvormen en slimme manieren van bouwen aan.

Actie 12 - Collectieve wooninitiatieven stimuleren
Met deze actie dragen we bij aan doelen zoals leefbaarheid, betaalbaarheid, langer zelfstandig wonen en een duurzame leefomgeving. Collectieve wooninitiatieven zijn kleinere woningbouwprojecten waarbij inwoners samen hun woning en hun buurt ontwikkelen, eventueel met een woningcorporatie. Vanaf de start van het Actieplan Wonen in 2020 tot eind 2025 hebben 46 bewonersgroepen een proces-subsidie ontvangen om de haalbaarheid te onderzoeken. Drie bewonersgroepen hebben een lening ontvangen in de ontwikkelfase van hun project. 20 Bewoners-groepen (circa 225 woningen) zijn aan het bouwen of de woningen zijn al gerealiseerd. Voorjaar 2025 is het nieuwe stappenplan 'Bouwen met de Buurt' opgesteld om op initiatief van een wijk- of dorpsraad te komen tot kleinschalige woningbouw voor en door de buurt. Dit stappenplan is met de Gelderse vereniging van dorpshuizen en kleine kernen (DKK Gelderland) in drie regionale bijeenkomsten toegelicht aan wijk- en dorpsraden. Najaar 2025 is de nieuwe landelijke handreiking Collectief bouwen en wonen voor gemeenten van het Expertteam Woningbouw van het Rijk gelanceerd. Om deze handreiking eigen te maken heeft provincie Gelderland in 2025 en 2026 een leerlijn voor gemeenten georganiseerd waaraan 14 gemeenten deelnamen.

Actie 13 - Conceptueel en circulaire bouw
Tijdens de Woontop in 2024 spraken we met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en het Rijk af om een fastlane (snelweg) in te richten voor de type-goedkeuring van industrieel gebouwde woningen. Daarmee kunnen gecertificeerde bouwers versneld een vergunning krijgen. Dit betekent minder ingewikkelde en langdurige vergunningstrajecten. De resultaten van de fastlanes worden gedeeld met andere regio's, zodat landelijk de vergunningverlening (Bbl) kan worden gestandaardiseerd en versneld. Woningbouw kan zo sneller en goedkoper worden gerealiseerd en met minder capaciteit. Industriële bouwers en toeleveranciers gaan hun bouwsystemen laten goedkeuren via de Erkende Kwaliteit Verklaring.

Actie 14 - Ondersteuning flexwoningen
Op dit moment vervullen we rond dit thema alleen de functie van vraagbaak. Binnenkomende vragen rond dit thema verwijzen we door naar de betreffende specialisten zoals het Expertteam Woningbouw van het RVO. Verdere inzet rond flexwonen is momenteel niet voorzien.

Actie 15 - Pilot betaalbare koop
Vanuit het coalitieakkoord is sterk ingezet op een pilot betaalbare koop. Doel is om versneld betaalbare koopwoningen te realiseren via conceptuele bouw. We hebben veel en op verschillende manieren contact gezocht om de pilot invulling te geven, maar daar nagenoeg geen aansluiting voor gevonden bij gemeenten. Gemeenten lijken nog een stap te moeten zetten op het gebied van industrieel en conceptueel bouwen. We zijn daarom blij dat we met de gemeente Zutphen samen wel de pilot 'Versneld betaalbare koopwoningen realiseren' hebben kunnen starten. We willen met de pilot ervaring opdoen met conceptuele bouw en onderzoeken hoe gemeenten hierin het best kunnen worden ondersteund. Naast de pilot werken we dit najaar aan een actieplan om het bouwen en beschikbaar houden van betaalbare woningen te stimuleren. De uitvoering hiervan vindt plaats vanaf 2027.

4.5 Bouwsector ondersteunen (actie 16 t/m 19)

De bouwsector heeft te maken met een tekort aan capaciteit voor het bouwen van woningen. Het vergroten van de instroom en het verhogen van de innovatiekracht kan helpen om de uitvoeringskracht te verhogen.

Actie 16 - Vergroten instroom bouwsector
We bieden bouwbedrijven ondersteuning bij het aantrekken en behouden van personeel. Met de transitiehuismethode zijn de afgelopen jaren het aantal zij-instromers in de bouw- en techniekssector aantoonbaar toegenomen. Inmiddels zijn er 12 transitiehuizen in Gelderland gerealiseerd. De komende jaren wordt met de Transitiehuismethode 3.0 opgeschaald naar 30 transitiehuizen eind 2028. Hiermee kunnen (zij)instromers op een duurzame en toekomstbestendige wijze worden geplaatst in de bouw- en techniek sector.

Actie 17 - Vergroten innovatiekracht bouwsector
We zetten ons in om industriële bouw slimmer te organiseren en bieden ondersteuning aan gemeenten bij het toepassen van parallelle planvorming en de pilot Fast Lane typegoedkeuring.

Begin 2026 is de aanbesteding van het Kenniscentrum Industrieel Bouwen definitief gegund aan het consortium van Pioneering, de Hogeschool Arnhem Nijmegen en het Saxion. Het Platform Industrieel Bouwen werkt de komende jaren aan de opbouw en verdere ontwikkeling van een kenniscentrum waarin praktijk, innovatie, onderwijs en gebiedsontwikkeling samenkomen. Deze investering draagt eraan bij dat in 2030, in lijn met de Rijksambitie, de helft van alle nieuwbouwwoningen fabrieksmatig worden geproduceerd.

Door kennis te bundelen, te ontwikkelen en vooral toe te passen in de praktijk worden gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen ondersteund bij het versnellen van planvorming en realisatie. Speerpunten zijn: het verkorten van de voorbereidingstijd van ruimtelijke plannen, het verhogen van de productiviteit in de bouwsector en het realiseren van meer betaalbare, industrieel gebouwde woningen.

Actie 18 - Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)
Eind 2025 is in samenspraak met de Gelderse Bouwtafel de Handreiking Uitnodigingsplanologie opgesteld. De handreiking biedt handvatten aan gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars om tijdens het proces van een gebiedsontwikkeling samen, slimmer en sneller tot kwalitatieve planvorming te komen. Daarnaast geeft de handreiking inspiratie om met een gebiedsgerichte blik met de nieuwe plannings- en samenwerkingscultuur aan de slag te gaan, waarbij overheden, corporaties en ontwikkelaars eerder en gezamenlijk plannen ontwikkelen.

In 2026 zijn we gestart met de Kennisagenda Uitnodigingsplanologie. Gelderland neemt een voortrekkersrol door uitnodigingsplanologie actief te omarmen. Om de zichtbaarheid te vergroten is er inzet geweest via diverse mediakanalen en zijn met behulp van regionale ambassadeurs en experts over uitnodigingsplanologie verschillende kennis-informatie- en werksessies georganiseerd.

Actie 19 - Bouwtreintjes organiseren
We hebben een verkenning laten uitvoeren naar de (potentiële) rol van de provincie om een bijdrage te leveren aan de bouwtreintjes/bouwstromen. Een bouwstroom is een georganiseerde, samenwerkingsgerichte aanpak waarbij woningcorporaties en bouwpartners vraag en aanbod bundelen om snel en efficiënt betaalbare, gestandaardiseerde woningconcepten te realiseren. Naast een uitvraag gaat het ook om kennis, samenwerking en commitment organiseren. De verkenning concludeerde dat de provincie een stimulerende rol kan vervullen bij het initiëren van bouwtreintjes. In de loop van 2026 wordt gewerkt aan het uitwerken en concretiseren van deze 'aanjagende' rol van de provincie.

4.6 Randvoorwaarden invullen (acties 20 t/m 22)

Actie 20 – Randvoorwaarden monitoren en invullen
Met alle betrokken partijen werken we aan de invulling van de randvoorwaarden die nodig zijn om de woningbouw te versnellen: extra ambtenaren, dekking financiële tekorten, investeringscapaciteit woningcorporaties, stikstofruimte, energie infrastructuur en bereikbaarheid. In oktober 2025 is de rapportage 'Randvoorwaarden woningbouw in Gelderland' gepubliceerd Randvoorwaarden woningbouw Gelderland 2025. De randvoorwaarden zijn nog (lang) niet ingevuld. In hoofdstuk 3 is hierover meer te lezen.

Actie 21 – Netcongestie verminderen
Rond netcongestie is in 2025 één voorloperproject afgerond. Hieruit bleek dat er geen toegevoegde praktijkkennis werd opgedaan, dit was in de markt voldoende beschikbaar. Daarnaast is de juridische analyse naar de mogelijkheden en problemen van diverse technieken afgerond in samenwerking met Flevoland en Utrecht. Aan het vraagstuk rond de financiering, in het licht van de instructieregel netbewuste woningbouw, wordt nog onderzoek gedaan dat nog niet is afgerond. Met de vaststelling van de instructieregel netbewust woningbouw in de omgevingsverordening is het afdwingen van netbewuste nieuwbouw een feit. Dit gaat helpen bij het tegengaan van onnodige netcongestie en het creëren van een gelijk speelveld.

Actie 22 – minder stikstof uit nieuwbouwwijken
De uitkomsten van de verkenning naar stikstofarme woonwijken en de verkenning naar emissiearme woonwijken zijn beschikbaar gesteld aan Provinciale Staten (PS2025-430). Met het afronden van het onderzoek is deze actie al afgerond.

Toekomstbestendig bouwen

In de woondeals maken we afspraken over aantallen (betaalbare) woningen. Deze woningen moeten we toekomstbestendig bouwen. Na het vaststellen van het vernieuwde actieplan is toekomstbestendig bouwen via een bestuursopdracht van het college toegevoegd aan het actieplan (motie 25M24). Bij de volgende actualisatie zal deze actie volledig onderdeel zijn van het Actieplan Wonen.

Samen met gemeenten, waterschappen en andere partijen in de bouwsector, hebben we een handreiking voor toekomstbestendig bouwen opgesteld. Door bij het ontwerp van nieuwbouw en herinrichtingslocaties rekening te houden met weersextremen, biodiversiteit, energietransitie en gebruik van circulaire en biobased materialen bouwen we aan een gezonde en veilige leefomgeving.
De handreiking biedt 10 thema's voor toekomstbestendig bouwen in Gelderland. Elk thema bevat concrete doelen en praktische handvatten om die doelen te bereiken. De geformuleerde doelen zijn breed toepasbaar, sluiten aan bij landelijke ontwikkelingen en stimuleren een gelijk speelveld binnen de bouwsector.

5 Ontwikkelingen

Gezamenlijk met Rijksoverheid, regio's, gemeenten en andere partners werken we aan de woningbouwopgave. De inwerkingtreding van de Wet Versterking regie volkshuisvesting en de nieuwe actualisatie van de woondeals zijn belangrijke ontwikkelingen.

In dit hoofdstuk omschrijven we een aantal ontwikkelingen op het gebied van woonbeleid en stippen we kort een aantal acties aan, die geen onderdeel zijn van het Actieplan Wonen maar wel een bijdrage leveren aan de opgave in Gelderland.

5.1 Wet Versterking regie volkshuisvesting

De Wet Versterking regie volkshuisvesting is dit jaar in werking getreden. Het bijbehorende besluit en regeling treden op 1 januari 2027 in werking. De wet, inclusief bijbehorende besluit en regeling gaan verschillende zaken regelen. Rijksoverheid, provincies en gemeenten moeten een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Betaalbaarheidseisen spelen daarbij een belangrijke rol. Veel uitgangspunten die we al hanteren met de woondeals worden zo ook wettelijk verankerd. Daarnaast verplicht de wet gemeenten om op regionaal niveau afspraken te maken over de verdeling van aandachtsgroepen en ouderen. Deze afspraken moeten worden vastgelegd in regionaal afgestemde huisvestingsverordeningen, inclusief een regeling met betrekking tot urgent woningzoekenden.

5.2 Provinciaal woonbeleid

Het provinciale beleidskader wonen is in de Omgevingsvisie opgegaan en komen te vervallen als zelfstandig beleidskader. In de Gelderse omgevingsvisie vat de provincie het doel voor wonen als volgt samen: In 2050 is er voor alle inwoners een passende en toekomstbestendige woning, in een omgeving met voldoende ruimte voor groen, ontspanning en ontmoeting. Dit doel werken we uit in het provinciaal volkshuisvestingsprogramma, het Gelders programma wonen. Naar verwachting wordt dit programma begin 2027 vastgesteld. De provincie realiseert dit woonbeleid samen met onze partners, zoals gemeenten en corporaties. We werken samen verder aan woondeals, de realisatie en monitoren daarvan en het wegnemen van belemmeringen voor woningbouw. Waar mogelijk helpen we via het Actieplan Wonen met kennis, menskracht, subsidies en grondbeleid.

5.3 Actualisatie woondeals 2027

In 2026 heeft het Rijk gevraagd om een actualisatie van de huidige Woondeals. Dit sluit aan bij het werk aan de Volkshuisvestingprogramma's die een jaar na inwerkingtreding van de Wet Versterking regie volkshuisvesting gereed moeten zijn. De Volkshuisvestingprogramma's hebben een vaste doorlooptijd van 10 jaar, met daarin woningbouwaantallen t/m 2036. Ons streven is dat de huidige woningbouwaantallen die zijn afgesproken grotendeels blijven staan. Dit sluit ook bij de nieuwbouwopgave die voor Gelderland is vastgesteld op basis van de laatste landelijke prognoses. Dit betekent dat per gemeente dezelfde hoeveelheid woningen wordt gebouwd als is afgesproken in de Woondeal 2.0, maar dat de realisatietermijn wordt verlengd tot 2036. Wel vragen wij dat de woningbouwaantallen t.o.v. sociale huur en betaalbaarheid aansluiten bij de Wet Versterking regie volkshuisvesting. De provincie richt dit actualisatieproces zo licht mogelijk in, zodat de ambtelijke capaciteit in gemeenten vooral kan worden ingezet op realisatie van woningbouw. Een deel van de actualisatie betreft afspraken over woningbouwaantallen, maar we grijpen de actualisatie vooral aan om de samenwerking rondom het invullen van de randvoorwaarden verder te concretiseren.

Bij de actualisatie van de woondeals wordt ook de opgave voor ouderenhuisvesting t/m 2036 meegenomen. De afspraken gaan over de benodigde woningtypes voor ouderen: nultredenwoningen, geclusterde – en zorggeschikte woningen. Er zijn eerder afspraken gemaakt over de opgave voor ouderen tot en met 2030 via een addendum bij de woondeals. Er wordt een extra opgave geformuleerd voor de periode 2031 t/m 2036. De opgave voor ouderenhuisvesting kan gerealiseerd worden via nieuwbouw en in de bestaande voorraad. In de actualisatie wordt ook de studentenhuisvestingsopgave meegenomen (zie 5.4). Vanaf 2027 monitoren we deze afspraken structureel, zodat in de Staat van de Volkshuisvesting inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre de realisatie en planvoorraad aansluiten bij deze opgaven.

5.4 Studentenhuisvesting

Bij de beantwoording van de statenvragen over studentenhuisvesting (PS2025-888) is toegezegd om lokale cijfers over het tekort aan studentenwoningen op te nemen in de Staat van de Volkshuisvesting.

Studenten zijn een wettelijke aandachtsgroep. In de actualisatie van de woondeals in 2027 wordt de opgave van studentenwoningen dan ook meegenomen. Het Rijk heeft een prognose laten opstellen voor de opgave van de studentenhuisvesting voor de jaren t/m 2036. In het kader van de herijking van de woondeals en de inwerkingtreding van de Wet Versterking regie volkshuisvesting zijn er dit jaar gesprekken geweest over de opgave studentenhuisvesting met de Gelderse studiesteden, de landelijke studentenhuisvestingsregisseur en de provincie.
Op het moment van deze rapportage zijn er nog geen definitieve behoeftecijfers beschikbaar. Nijmegen is landelijk één van de gemeenten waar de druk op de studentenwoningmarkt het hoogst is. In het Regionaal woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio uit 2025 is de vraag naar studentenwoningen voor Nijmegen in beeld gebracht. Het tekort loopt van 1.600 (huidig) naar 2.400 in het studiejaar ’32-’33. De studentenhuisvester SSH& heeft voor Nijmegen plannen voor 1.600 woningen waarmee het huidige tekort wordt ingelopen. In Arnhem, Ede en Wageningen lijkt er vooralsnog geen sprake van een tekort aan studentenwoningen. Door ontwikkelingen zoals: het starten of verplaatsen van opleidingen, het vergunningsvrij splitsen van (corporatie)woningen en het uitponden van particuliere huurwoningen kan dit veranderen. Vooral Arnhem is relatief afhankelijk van de particuliere sector, waardoor Arnhem wel rekening houdt met een toekomstig tekort.

5.5 Investeringsprogramma Verstedelijking in Gelderland

Het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft in juni het Investeringsprogramma Verstedelijking in Gelderland (IVG) vastgesteld. Samen met de IVG-gemeenten is bepaald aan welke ruimtelijke maatregelen de provincie steun verleend. Met deze maatregelen wordt het op deze woningbouwlocaties prettiger wonen, bijvoorbeeld door de inzet op een goede bereikbaarheid, wonen-werklocaties, versterking van natuur en openbare ruimte, de realisatie van maatschappelijke voorzieningen of het verhelpen van netcongestie.

Met de vaststelling van het IVG is de samenwerking van de provincie met de IVG-gemeenten niet afgerond. In de tweede helft van 2026 en begin 2027 worden, in samenwerking met de gemeenten, verdere maatregelen vereist voor de integrale verstedelijking in kaart gebracht. Hiervoor dienen indien aanwezig de toekomstige maatregelen als bespreekstuk.

5.6 Energieke dorpenboost

Met de Energieke Dorpenboost wil de provincie bijdragen aan het behouden en versterken van voorzieningen in dorpen. De basis voor de dorpenboost ligt in de tussenbalans van 2025. Omdat voorzieningen in kleine kernen onder druk staan, en daarmee ook de leefbaarheid, experimenteert de provincie met een pilot. We willen inzichtelijk krijgen of de huidige maatregelen/ instrumenten van de provincie voldoende aansluiten bij de vraagstukken rond voorzieningen in dorpen. De pilot is gestart met het in kaart brengen van de (basis)voorzieningen in dorpen, zoals scholen, huisartsen en supermarkten. Er is een extern rapport opgesteld waarin de trends en ontwikkelingen rondom voorzieningen worden beschreven, goede Gelderse voorbeelden worden toegelicht en aanbevelingen worden gedaan over de rol van overheden. Vanaf de zomer 2026 is gestart met de selectie van de dorpen, in het najaar starten de pilots.

Er is gekozen voor een methodiek waarin niet de regelingen, maar de behoeften en ambities van het dorp zelf centraal staan. Met dorp en gemeente werkt de provincie vandaaruit aan haalbare oplossingen en concrete acties voor het dorp. Hierin heeft de Gelderse Leefbaarheidsalliantie een belangrijke rol. In 2027 is het uitvoeren van pilots een belangrijk speerpunt. Daarnaast blijft kennisontwikkeling en –deling van belang. Ook zal in dit jaar een evaluatie van het project plaatsvinden.

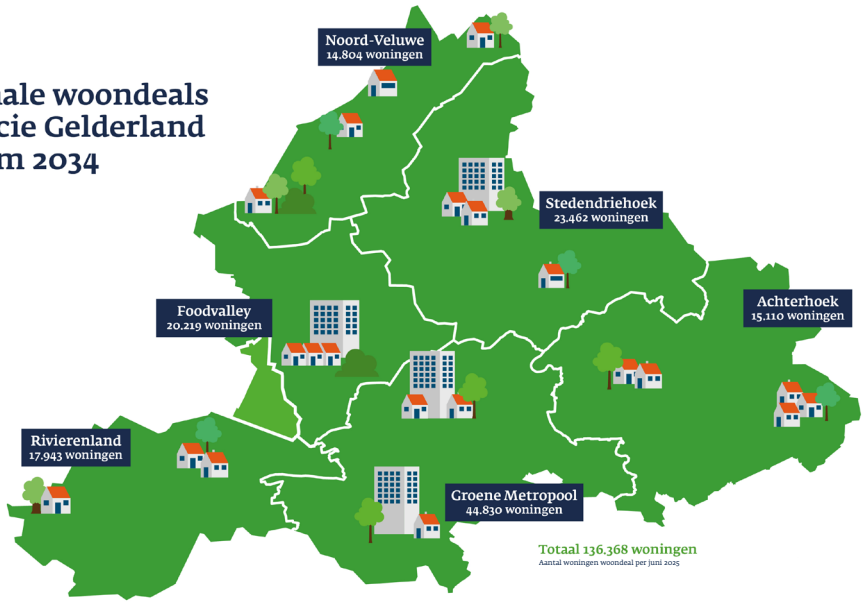
5.7 Pilotproject Wonen op de Boerderij

Voor de zomer 2025 heeft de provincie het pilotproject Wonen op de boerderij gestart als vervolg op de verkenning wonen in het buitengebied. De pilot verkent de mogelijkheden van het realiseren van woningbouw op (al dan niet vrijkomende) boerenerven. Het effect hiervan is dat wonen op de boerderij vaker wordt gerealiseerd op plekken die zich daar goed voor lenen. Dit heeft daarmee een positieve bijdrage aan een leefbaar en toekomstbestendig buitengebied.

De pilot heeft twee sporen. In het eerste spoor ontwikkelen we een inspirerende werkwijze voor wonen op de boerderij voor gemeenten, samen met de tien deelnemende gemeenten van het project Achterhoekse Agrarische Erf(goed) transformaties. In het tweede spoor brengen we in 2026 een aantal kansrijke initiatieven verder in het (ruimtelijk) traject. Vanuit deze pilot zijn tien casussen geselecteerd. Aan deze tien casussen zijn professionele planbegeleiders gekoppeld. Voor de casussen gaat het bij voorkeur om erftransformaties die kans hebben op een toevoeging van minimaal vijf woningen. Per casus wordt een variant met een woningbouwprogramma volgens de betaalbaarheidscriteria van het rijk onderzocht en vergelijkbaar gemaakt met andere varianten. Met dit pilotproject wil de provincie kennis en ervaring opdoen om deze vervolgens te delen. De resultaten van de pilot worden verwacht in het voorjaar van 2027.

Bijlagen

Regionale woondeals provincie Gelderland 2025 t/m 2034



A. Indeling Gelderse Woningbouwregio's

De Gelderse woningbouwregio's en de gemeenten die daar onderdeel van zijn:

Achterhoek

Aalten
Berkelland
Bronckhorst
Doetinchem
Montferland
Oost Gelre
Oude IJsselstreek
Winterswijk

Foodvalley

Barneveld
Ede
Nijkerk
Scherpenzeel
Wageningen

En in de provincie Utrecht: Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Groene Metropool

Arnhem
Berg en Dal
Beuningen
Doesburg
Druten
Duiven
Heumen
Lingewaard
Nijmegen
Overbetuwe
Renkum
Rheden
Rozendaal
Westervoort
Wijchen
Zevenaar

En in de provincie Limburg: Mook en Middelaar (tot 2025)

Noord-Veluwe

Elburg
Ermelo
Harderwijk
Hattem
Nunspeet
Oldebroek
Putten

Rivierenland

Buren
Culemborg
Maasdriel
Neder-Betuwe
Tiel
West Betuwe
West Maas en Waal
Zaltbommel

Stedendriehoek

Apeldoorn
Brummen
Epe
Heerde
Lochem
Voorst
Zutphen

En in de provincie Overijssel: Deventer (geen deel van de woondeal)

B. Woningbouwcijfers per gemeente

In deze bijlage zetten we per gemeente de cijfers rond woningbouw en betaalbare woningen op een rij. Meer informatie hierover is te verkrijgen bij de betreffende gemeenten.

In deze rapportage gebruiken we omwille van de eenduidigheid de CBS-cijfers voor de gerealiseerde aantallen woningen. In de tabellen in deze bijlage zijn ter informatie ook de gemeentelijke data over woningbouw opgenomen, deze wijken vaak iets af van de CBS-cijfers. Voor de betaalbaarheidscijfers zijn er geen CBS-gegevens en gebruiken we data van gemeenten.

Bij het vergelijken van de afspraken met de gerealiseerde aantallen hoort een kanttekening. Soms is de oplevering van een woningbouwproject net over de jaargrens doorgeschoven. Vooral bij kleine gemeenten kan dit snel de cijfers vertekenen. Over een periode van twee tot drie jaar ontstaat een beter beeld van in hoeverre het gemeenten lukt om de afgesproken bouwproductie te realiseren.

Regio Achterhoek

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Aalten	283	372	63	74	73%	20%
Berkelland [2]	365	571	100	111	46%	14%
Bronckhorst	528	414	248	95	60%	1%
Doetinchem	1.055	1.061	350	282	33%	20%
Montferland	561	612	111	223	92%	71%
Oost-Gelre	588	540	122	101	27%	2%
Oude IJsselstreek	475	392	150	70	62%	19%
Winterswijk	472	412	162	158	69%	54%
Regiototaal	**4.327**	**4.374**	**1.306**	**1.114**	**56%**	**26%**

2 In 2022 is er een groot verschil tussen de CBS cijfers en de gemeentelijke cijfers van Berkelland. Het verschil is te verklaren door een groot aantal wooneenheden die niet eerder geregistreerd waren in de BAG maar er wel al langere tijd stonden.

Regio Foodvalley

In Foodvalley zijn ook drie Utrechtse gemeenten onderdeel van de woondeal: Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Barneveld	2.602	1.555	762	290	11%	45%
Ede	3.486	3.375	724	918	31%	46%
Nijkerk	1.382	1.227	434	510	68%	74%
Scherpenzeel	419	146	115	75	56%	56%
Wageningen	1.055	847	297	40	3%	6%
Regiototaal (Gld)	8.944	7.150	2.332	1.833	39%	54%

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Renswoude (U)	191	113	71	29	n.b.	n.b.
Rhenen (U)	448	199	125	35	n.b.	n.b.
Veenendaal (U)	2.606	1.539	731	270	n.b.	n.b.
Regiototaal	**12.189**	**9.001**	**3.259**	**2.167**	**n.b.**	**n.b.**

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
De Limburgse gemeente Mook en Middelaar is in 2025 nog onderdeel van de woondeal van de Groene Metropoolregio.

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Arnhem	3.120	3.177	620	426	42%	65%
Berg en Dal	430	655	140	159	47%	64%
Beuningen	370	312	80	78	22%	32%
Doesburg	130	179	20	31	100%	100%
Druten	430	559	150	131	80%	89%
Duiven	180	188	10	9	0%	11%
Heumen	330	246	100	68	0%	36%
Lingewaard	770	788	210	210	24%	42%
Nijmegen	5.270	5.704	800	1.039	51%	67%
Overbetuwe	650	723	150	198	29%	57%
Renkum	350	360	150	104	46%	62%
Rheden	220	287	60	86	0%	88%
Rozendaal	10	13	0	0	-	-
Westervoort	230	147	60	51	48%	88%
Wijchen	745	918	225	234	27%	64%
Zevenaar	800	623	260	191	44%	73%
Mook en Middelaar (L)	**140**	**154**	**0**	**35**	-	-
Regiototaal	**14.035**	**14.879**	**3.035**	**3.015**	**43%**	**66%**

Regio Noord-Veluwe

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Elburg	476	184	110	40	13%	25%
Ermelo	682	903	101	95	21%	57%
Harderwijk	1.592	1.394	325	315	14%	36%
Hattem	480	214	33	45	3%	82%
Nunspeet	870	757	124	91	10%	71%
Oldebroek	582	428	351	131	32%	47%
Putten	636	560	136	147	53%	74%
Regiototaal	**5.318**	**4.440**	**1.180**	**864**	**23%**	**50%**

Regio Rivierenland

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Buren	400	332	110	73	0%	10%
Culemborg	1.088	749	300	118	0%	22%
Maasdriel	830	539	274	160	94%	94%
Neder-Betuwe	736	476	230	113	11%	64%
Tiel	592	497	200	93	65%	68%
West Betuwe	880	810	220	141	12%	49%
West Maas en W.	675	733	195	257	9%	54%
Zaltbommel	1.233	510	508	141	82%	82%
Regiototaal	**6.434**	**4.646**	**2.037**	**1.096**	**32%**	**56%**

Regio Stedendriehoek

In de Stedendriehoek is er samenwerking met het Overijsselse Deventer, maar Deventer is geen onderdeel van de woondeal Stedendriehoek.

	2022 t/m 2025		2025			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaar-heid totaal	Sociale huur
Apeldoorn	3.748	2.441	700	629	42%	62%
Brummen	675	623	157	244	37%	66%
Epe	770	515	225	210	26%	77%
Heerde	461	297	120	72	28%	42%
Lochem	654	614	244	189	22%	32%
Voorst	361	463	100	98	0%	48%
Zutphen	891	917	111	183	48%	62%
Regiototaal	**7.560**	**5.870**	**1.657**	**1.625**	**34%**	**61%**

C. Grootschalige Woningbouwlocaties

Het Rijk heeft 26 nationaal grootschalige woningbouwlocaties en 127 regionale grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, verdeeld over het hele land. De volgende Gelderse projecten zijn onderdeel van deze lijst.

Nationaal Grootschalig
- Kanaalzone – Gemeente Nijmegen
- Stationsgebied – Gemeente Nijmegen
- Spoorzone – Gemeente Arnhem
- Binnenstad – Spoorzone – Kanaalzone – Gemeente Apeldoorn
- Grootschalig woningbouwgebied Foodvalley
  - Doesburgerbroek – Gemeente Ede
  - Zuidoost – Gemeente Ede
  - Bloemendal – Gemeente Barneveld

Regionaal grootschalig
- Doetinchem Stad – Gemeente Doetinchem
- Regiopoort – Gemeente Nijkerk
- KennisAs – Gemeente Wageningen
- Ede Stad – Gemeente Ede
- Ede de Klomp – Gemeente Ede
- Waalsprong – Gemeente Nijmegen
- Westflank – Gemeente Nijmegen
- Centrum Zuid – Gemeente Arnhem
- Stationsgebied – Gemeente Harderwijk
- Wijchen-West – Gemeente Wijchen
- De Hoven – Gemeente Zutphen
- Spoorzone Liemers – Gemeenten Westervoort, Duiven & Zevenaar
- Passewaaij – Gemeente Tiel
- Zuidrand – Gemeente Apeldoorn

Gelderse Grootschalig
- Barneveld Zuid – Gemeente Barneveld
- Culemborg Stationskwartier – Gemeente Culemborg
- Putten Zuid – Gemeente Putten

Provincie Gelderland
Markt 11
6811 CG Arnhem
Postbus 9090
6800 GX Arnhem
026 359 99 99
provincieloket@gelderland.nl
www.gelderland.nl

26 600 237