



Staat van de Volkshuisvesting Gelderland

Hoe ging het met de woningbouw in Gelderland in 2024?



Samenvatting

Veel mensen kunnen geen passend thuis vinden. De vraag is veel groter dan het aanbod, ook in Gelderland. Het woningtekort in Gelderland is slechts licht gedaald en blijft met 5,0% erg hoog, vooral in de Foodvalley en Rivierenland. 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 woonregio's en de rijksoverheid vormen de basis.

We spraken in de woondeals af om in de jaren 2022 tot en met 2030 zo'n 104.000 woningen te realiseren, waarvan 64% betaalbaar, inclusief 31% sociale huur. In juni 2025 hebben we gezamenlijk de bestaande afspraken geactualiseerd en de looptijd van de woondeals verlengd. 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. Vóór 2030 worden ruim 10.000 woningen meer gebouwd ten opzichte van de eerste regionale woondeals. In deze Staat van de Volkshuisvesting Gelderland kijken we specifiek naar de realisatie in het jaar 2024 en naar de totale bouwproductie in de periode 2022 t/m 2024.

- Het woningtekort in Gelderland blijft met 5% hoog.
- In 2024 zijn 9.600 woningen gerealiseerd, dat is flink minder dan in 2023 (11.500).
- In 2022 t/m 2024 zijn in totaal 32.000 woningen gerealiseerd, minder dan gepland (35.000).
- Zeker meer dan helft daarvan was betaalbaar.
- De uitvoering van het Actieplan Wonen ligt op koers
- Tot eind 2030 zijn ruim 10.000 huizen meer nodig

Woningbouwaantallen

In 2024 werden 9.600 woningen gerealiseerd. Dat is fors lager dan in 2023 (ca 11.500 woningen). In de afgelopen drie jaren zijn bijna 32.000 woningen gerealiseerd in Gelderland. Een flinke stap in de goede richting, maar wel minder dan destijds afgesproken is (35.000). Het bouwtempo moet omhoog om de ambities uit de geactualiseerde woondeals te realiseren.

Betaalbare woningen

Van de 104.000 woningen in de woondeals moet 64% betaalbaar zijn. Dat omvat sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000 (prijspeil 2024). In 2024 was minstens 57% van de gerealiseerde woningen betaalbaar. Over de totale periode 2022 t/m 2024 was zeker meer dan de helft betaalbaar en 29% sociale huur. Het lukt vooral niet om voldoende betaalbare koop te realiseren. Daarbij is het lastig om over de betaalbaarheid harde conclusies te trekken, omdat de gemeentelijke cijfers niet volledig zijn. Er zullen zeker 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.

Plancapaciteit

Provinciebreed is er tot en met 2030 met ruim 109.000 woningen voldoende plancapaciteit voor de provinciale woningbouwambitie. De plancapaciteit is 30% hoger dan de opgave. Deze extra plancapaciteit biedt een buffer voor eventuele vertragingen of het niet doorgaan van projecten. In de Stedendriehoek, Foodvalley en de Noord-Veluwe zijn er nog te weinig woningbouwplannen.

Randvoorwaarden

De realisatie van de woondealopgave staat flink onder druk door zes grote knelpunten, ook wel de randvoorwaarden voor woningbouw genoemd. Deze zes knelpunten zijn: onrendabele toppen, beperkte investeringscapaciteit van corporaties, stikstof, netcongestie, gebrek aan ambtelijke capaciteit en investeringen in bereikbaarheid. Vooral stikstof en netcongestie hebben grote impact. Extra regiospecifieke knelpunten, zoals spuitzonering en drinkwater-tekorten, verergeren de druk. Minstens 30–50% van de bouwopgave loopt risico. Gemeenten en provincies kunnen slechts beperkt bijdragen. Fundamentele ingrepen en structurele investeringen van het Rijk zijn noodzakelijk om de woondeals te realiseren.

Vernieuwde Actieplan Wonen 2025 t/m 2027

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.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Voortgang woondeals in Gelderland	6
1.1 Woningtekort	7
1.2 Voortgang woningbouwproductie Gelderland	8
1.3 Voortgang: Betaalbaarheid	11
1.4 Toewijzingen sociale huurwoningen in 2024	15
2 Voortgang per woonregio	16
3 Voortgang randvoorwaarden	21
4 Voortgang Actieplan Wonen	24
4.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken (acties 1 t/m 6)	25
4.2 Actief grondbeleid voor woningbouw (actie 7)	26
4.3 Bestaande voorraad beter benutten (acties 8 t/m 11)	27
4.4 Vernieuwing stimuleren (acties 12 t/m 15)	28
4.5 Bouwsector ondersteunen (acties 16 t/m 19)	29
4.6 Randvoorwaarden invullen (Acties 20 t/m 22)	30
5 Ontwikkelingen	31
Bijlagen	34
A Indeling Gelderse woonregio's	34
B Woningbouwcijfers per gemeente	34
C Verduurzaming corporatiebezit	38

Voorwoord

In 2024 hebben gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen keihard gewerkt om de woningen te realiseren die nodig zijn voor woningzoekenden in Gelderland, met als resultaat 9.600 nieuw gebouwde woningen. Daarbinnen is 35% sociale huur gerealiseerd, en valt minstens 57% in het betaalbare segment. De vraag blijft echter groot, en ook met de inzet van dit jaar is het woningtekort niet significant gedaald. Er moet nog flink wat werk verzet worden.

Binnen de provincie zetten we onverminderd in op het ondersteunen van gemeenten bij het realiseren van woningen. Zo gaan we gemeenten helpen bij het aankopen van grond voor woningbouw, maar kijken we ook hoe we bestaande bouw beter kunnen benutten. Met optoppen, splitsen, ombouwen en woning delen dragen we bij aan het vergroten van de woningvoorraad zonder dat hiervoor nieuwe grond nodig is. Ons versnellingsteam helpt gemeenten om lastige projecten van de grond te krijgen, en we zorgen dat de regio's eigen middelen hebben om binnen de regio in te zetten voor het versnellen van woningbouw.

Maar alleen hiermee komen we er niet. Ondanks alle inzet worden de randvoorwaarden voor de woningbouw steeds knellender. We hebben van 2022 tot 2024 slechts 90% van onze bouwambities kunnen realiseren, en in 2024 zien we zowel een dip in woningbouwproductie als een afname in bouwvergunningen. Dit hangt met name samen met stikstofproblematiek en toenemende netcongestie: grote problemen die de capaciteit van gemeenten en provincies te boven gaat, en die alleen in samenwerking met de rijksoverheid kunnen worden aangepakt. Er zijn op verschillende vlakken fundamentele aanpassingen en structurele investeringen nodig om de knelpunten in de woningbouw weg te nemen. Daarover gaan wij met de rijksoverheid en andere partners in gesprek. Scherp, waar nodig, maar altijd inzetkend op onderlinge samenwerking en vertrouwen, om zo de stabiliteit en voorspelbaarheid te bieden die zo nodig zijn bij het realiseren van onze woningbouw ambities. Alleen in gezamenlijkheid kunnen we de woningnood aanpakken.



Dirk Vreugdenhil

Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening en Leefbaarheid

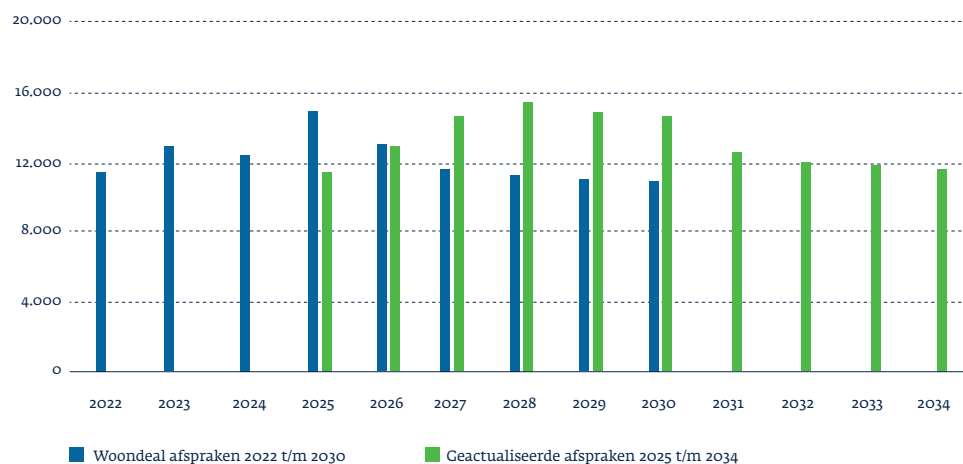
1 Voortgang woondeals in Gelderland

2024 is het derde jaar van de afsprakenperiode van de Regionale woondeals 1.0. In de afgelopen drie jaren zijn bijna 32.000 woningen gerealiseerd in Gelderland. Een flinke stap in de goede richting, maar wel minder dan destijds afgesproken is (35.000). Het bouwtempo moet omhoog om de ambities uit de geactualiseerde woondeals te realiseren.

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% betaalbare huur- en koopwoningen, inclusief 31% sociale huur. Op 16 juni 2025 hebben het Rijk, de provincie en de zes Gelderse woonregio's de bestaande afspraken geactualiseerd en de looptijd verlengd. De nieuwe afspraak is om van 2025 tot en met 2034 in totaal 136.000 woningen te realiseren. 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 2024. Deze worden afgezet tegenover de afspraken voor deze jaren uit de eerste regionale woondeals. Bij een vooruitblik nemen we de geactualiseerde woningbouwafspraken als uitgangspunt.

Figuur 1: Afspraken aantallen woningen woondeal 1.0 en de geactualiseerde afspraken



1.1 Woningtekort

Het woningtekort in Gelderland is het afgelopen jaar slechts beperkt gedaald en bedraagt 5,0% (tabel 1). Het woningtekort is het hoogst in regio's Foodvalley (6,0%) en Rivierenland (6,3%). Dit zijn regio's die ook dicht bij de Randstad liggen. Het tekort is laagst in de Achterhoek (2,8%).

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Woningtekort in %	4,3%	3,8% ¹	4,3%	5,1%	5,1%	5,0%
In aantallen	39.200	34.900	40.300	48.000	48.800	47.900

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 tekort rond de 2% is acceptabel en levert een gezonde spanning op de woningmarkt. 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.

Bruto-aantallen

De woondeal-afspraken over de totale aantallen nieuw te bouwen woningen zijn gemaakt in bruto-cijfers. Dit is een keuze van de rijksoverheid. Het aantal woningen neemt toe door nieuwbouw, door woningsplitsingen en door transformatie, bijvoorbeeld als kantoorpanden of oude schoolgebouwen worden omgezet naar woningen (functieverandering). Het aantal woningen neemt af door sloop, door het samenvoegen van woningen of als bijvoorbeeld een woning wordt omgebouwd naar een bedrijfsruimte.

We gebruiken de CBS-cijfers over de bruto-toevoegingen aan de woningvoorraad om de voortgang in de woningbouw te volgen.² In de jaren 2022 t/m 2024 zijn er in Gelderland 31.700 woningen toegevoegd (bruto-aantallen). Per saldo is de woningvoorraad met 26.300 woningen toegenomen (netto-aantallen).

² In 2024 isesignaleerd dat de wijze van het berekenen van het bruto aantal woningen tussen ministerie en provincie niet helemaal overeenkomt. Wanneer we hier rapporteren over bruto toevoegingen gaat het om de “toevoegingen door nieuwbouw plus de overige toevoegingen”. Hiermee rapporteren we consistent met eerdere edities Staat van de Volkshuisvesting Gelderland.

1.2 Voortgang woningbouwproductie Gelderland

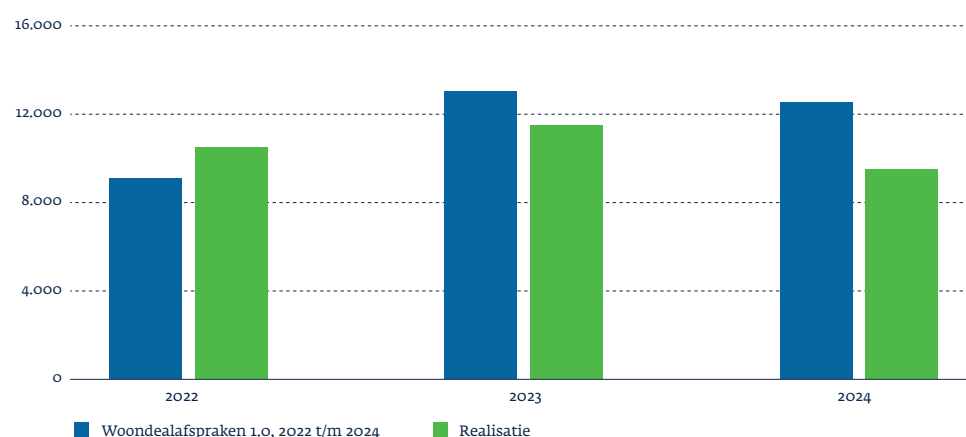
Tussen 2014 en 2022 schommelde de woningbouwproductie rond de 10.000 á 12.000 woningen per jaar. Ook in de eerste jaren van de woondealperiode werden deze aantallen gerealiseerd. In 2024 loopt de woningbouwrealisatie terug naar ongeveer 9.600 woningen. Dat is fors lager dan in 2023 (ca 11.500 woningen). In 2024 zijn de meeste woningen gerealiseerd in Nijmegen (1.496) en Arnhem (953).

De geplande woningen in de woondeals zijn niet gelijkmatig over de jaren verdeeld (figuur 1). Voor de jaren 2022 t/m 2024 stonden ongeveer 35.000 woningen gepland en zijn er bijna 32.000 woningen toegevoegd (=90%). Hiermee liggen we met de uitvoering van de woondeals ondanks de lastige omstandigheden, redelijk op koers. Gezien de daling in 2024 betekent het wel dat de productie de komende jaren zal moeten stijgen om de doelen uit de Gelderse woondeals te realiseren, mede ook gezien de verhoogde geactualiseerde afspraken. Invulling van de randvoorwaarden voor woningbouw is hierbij essentieel. In hoofdstuk 3 is meer te lezen over de randvoorwaarden.

Tabel 2: Woningbouwdoelen en realisatie periode 2022 t/m 2024 en de opgave t/m 2030

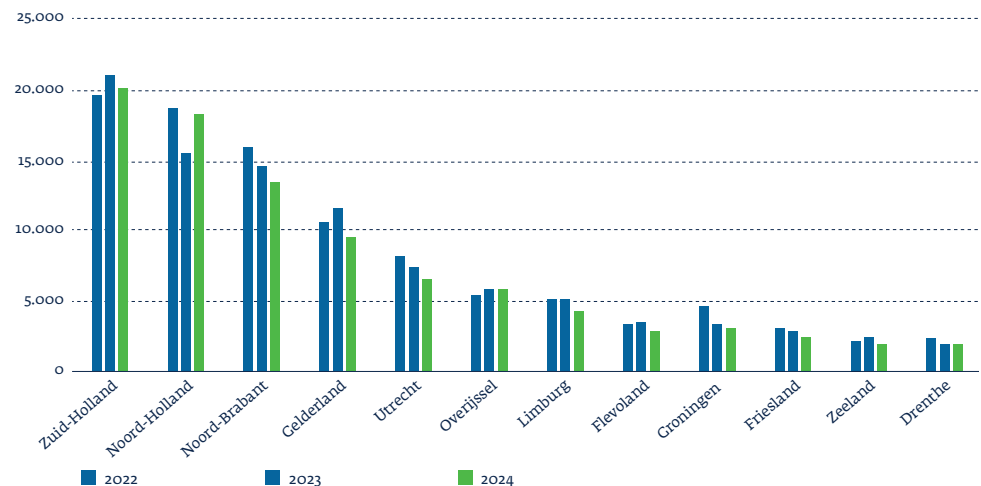
	Afspraak 2022 t/m 2024	Realisatie 2022 t/m 2024	% gerealiseerd	Geactualiseerde afspraken 2025 t/m 2030
Gelderland	35.071	31.663	90%	84.482

Figuur 2: Woningbouwdoelen woondeal 1.0 en aantal gerealiseerde woningen per jaar



Net als in voorgaande jaren is Gelderland de vierde provincie wat betreft de omvang van de woningbouwproductie. In Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant zijn meer woningen gebouwd. De bouwproductie in Nederland in 2024 was ruim 89.000 en het Gelderse aandeel is 11%. Dit aandeel is vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Figuur 3: De woningbouwproductie (nieuwbouw + overige toevoegingen) per provincie 2022-2024, CBS



Provinciebreed voldoende woningen in de planning

Voor de periode 2025 tot en met 2030 moeten er ruim 84.000 woningen worden toegevoegd in Gelderland. Hiervoor zijn voldoende woningbouwplannen 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). Ook zijn voldoende harde (vastgestelde en onherroepelijke) plannen nodig. Voldoende harde plan-capaciteit is belangrijk voor een constante bouwstroom. Met het Vernieuwd Actieplan Wonen stimuleert de provincie gemeenten om zachte plannen om te zetten naar harde plannen. Het Vernieuwd Actieplan Wonen komt uitgebreid aan bod in hoofdstuk 4.

Provinciebreed is er tot en met 2030 met ruim 109.000 woningen voldoende plancapaciteit voor de provinciale woningbouwambitie. De plancapaciteit is 30% hoger dan de opgave. Na 2030 neemt de plancapaciteit voor woningbouw aanzienlijk af. Op basis van de inventarisatie bij gemeenten in het voorjaar van 2025 blijkt dat voor de periode 2031 t/m 2035 slechts 25.000 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 plan-capaciteit na 2030 heeft opgegeven bij de inventarisatie. Kleine binnenstedelijke plannen of transformatieprojecten op de langere termijn zullen ook nog niet allemaal al inzichtelijk zijn.

Tabel 3: Verhouding plannen en woningbouwdoelen t/m 2030

	Opgave 2025 t/m 2030	Plan-capaciteit 2025 t/m 2030	Verhouding plan-cap. en opgave
Gelderland	84.482	109.587	130%

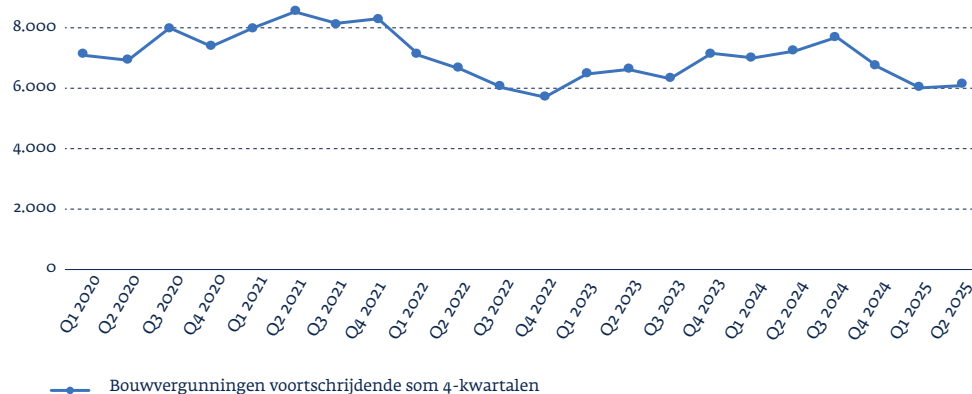
Daling aantal bouwvergunningen

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.

Figuur 3 toont de voortschrijdende som van afgegeven bouwvergunningen in Gelderland.³ In Gelderland werden in 2024 bijna 6.600 nieuwbouwwoningen vergund.⁴ Dat is 7% lager dan in 2023. In vergelijking met de jaren daarvoor zijn de verschillen aanzienlijk, alleen in 2022 was het aantal vergunde woningen lager (5.600). Vanaf het derde kwartaal 2024 is er een afname in het aantal bouwvergunningen. De stikstofproblematiek speelt mogelijk een rol in de afname in de vergunningen in Gelderland.

- 3 Elk punt toont de optelsom van de vier voorgaande kwartalen, daardoor vallen seizoensinvloeden en toevalligheden weg.
- 4 De cijfers over vergunningen gaan alleen over nieuwbouw. Woningssplitsingen en woningtransformaties, zoals het omzetten van kantoren in woningen, zitten niet in de cijfers over de vergunde woningen.

Figuur 4: Aantal afgegeven bouwvergunningen, CBS



Voortgang doelstelling woningbouwaantallen

- Het woningtekort is beperkt gedaald en bedraagt nu 5,0% (was 5,1%).
- In 2024 zijn er 9.600 woningen toegevoegd in Gelderland. Dat is fors lager dan in 2023 (ca 11.500).
- In de afgelopen drie jaren zijn in totaal bijna 32.000 woningen gerealiseerd. Dat is 90% van de opgave uit de woondeal voor deze jaren. Om de doelstellingen te halen, moet het bouwtempo omhoog.
- In de jaren tot en met 2030 moeten er nog ruim 84.000 huizen bij. Hiervoor is provinciebreed voldoende plancapaciteit beschikbaar (130%). Ruim 44.000 woningen zijn al vastgelegd in harde plannen. Voor de periode na 2030 moeten er nog plannen bijkomen om de ambities te realiseren.

Steeds betere cijfers over de gerealiseerde betaalbare woningen

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 beter maar verschillen nog met de CBS-aantallen. De cijfers over de prijssegmenten van de opgeleverde woningen worden steeds completer, zodat we beter kunnen monitoren op de betaalbaarheid van de woningen. Het aandeel gerealiseerde woningen waarvan het prijssegment onbekend is, is de afgelopen jaar flink gedaald (van 25% in 2022 naar ca. 10% in 2024). Ondanks betere cijfers kunnen we op basis van de beschikbare gemeentelijke cijfers geen harde conclusies trekken over de voortgang op het onderdeel 'betaalbaarheid' over de periode 2022 t/m 2024.

1.3 Voortgang betaalbaarheid

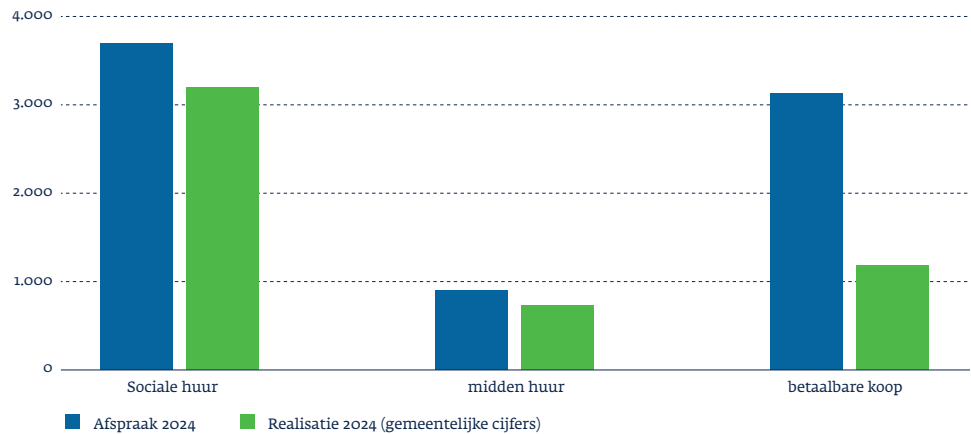
In de zes woondeals is afgesproken dat minstens 64% van de gerealiseerde woningen betaalbaar is. Betaalbare woningen vallen in een van de volgende categorieën: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De grens voor een betaalbare koopwoning is in 2024 vastgesteld op €390.000. Voor 2025 komt deze bovengrens op €405.000 (na indexatie volgens de consumentenprijsindex CPI). Voor 2024 lag het geplande aandeel betaalbare woningen op 61%. Op basis van de gemeentelijke cijfers is ongeveer 57% van de woningen die in 2024 is gerealiseerd een betaalbare woning en ruim een derde een huurwoning met een huurprijs tot €880 (de liberalisatiegrens prijspeil 2024). Zetten we de aantallen gerealiseerde sociale huurwoningen naast de geplande aantallen (figuur 5) dan is er minder sociale huur gerealiseerd dan gepland. Het lukt vooral niet om voldoende betaalbare koop te realiseren.

Tabel 4: Het aandeel betaalbare woningen gerealiseerd in 2024, gemeentelijke cijfers

	Prijsgrenzen 2024	Gepland 2024	Gerealiseerd 2024
Sociale huur	Max huurprijs €880 p.m.	29%	35%
Middenhuur	Max huurprijs €1.158 p.m.	7%	8%
Betaalbare koop	Aankoopprijs tot €390.000	25%	14%
Totaal betaalbaar		61%	57%⁵
Totaal		12.584	9.016

⁵ Het percentage betaalbare woningen is berekend op basis van de gemeentelijke cijfers en niet op basis van de CBS-cijfers.

Figuur 5: Afspraak Betaalbaarheid 2024 en realisatie op basis van gemeentelijke cijfers (absolute cijfers)



Over de totale periode 2022 t/m 2024 blijft de realisatie van de betaalbare woningen achter (tabel 5). 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 2024 is het aandeel onbekend verder omlaag gebracht naar ca. 10%.

Van de woningen waarvan het prijssegment niet bekend is, zal ook een substantieel deel bestaan uit betaalbare woningen. Daarom zijn er zeker méér 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 woondeals afspraken zijn gemaakt. De komende jaren zal dit aandeel dus moeten groeien.

Tabel 5: Het aandeel betaalbare woningen gerealiseerd in 2022-2024, gemeentelijke cijfers

	Gepland 2022-2024	Gerealiseerd 2022-2024
Sociale huur	31%	Minstens 28%
Totaal betaalbaar	65%	Minstens 51%
Totaal	35.071	29.115

Betaalbaarheid in de bestaande voorraad (door woningsplitsingen)

Samen met gemeenten werken we aan verbetering van de data over betaalbaarheid. Het prijssegment van de opgeleverde nieuwbouwprojecten is vaak wel bekend. Tegelijk is het door beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten niet haalbaar om bij elk klein woningbouwproject na te gaan wat de prijzen zijn van de opgeleverde woningen. Dit geldt zeker ook voor de toevoegingen in de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door woningsplitsingen.

In 2024 hebben we een onderzoek laten uitvoeren om op basis van cijfers uit het CBS microbestand van de afgelopen jaren in beeld te krijgen in hoeverre woningsplitsingen hebben geleid tot meer betaalbare woningen in Gelderland. De bruikbaarheid van de cijfers uit het onderzoek is beperkt. Bij nog geen derde van de woningen die zijn gesplitst was de betaalbaarheid voor én na de splitsing bekend. En van deze woningen behouden de meeste woningen hun betaalbaarheid, er lijkt daar weinig verschuiving tussen de prijssegmenten. Op basis van deze gegevens lijkt het erop dat een betaalbare woning betaalbaar blijft na splitsing, en duur blijft duur. Maar omdat het aantal woningen toeneemt, neemt ook het aantal betaalbare woningen toe (bron: Woonbase, bewerking Companen).

Toevoegingen sociale huurwoningen door corporaties

Sociale huurwoningen kunnen zowel door woningcorporaties als door marktpartijen gerealiseerd worden. Daarbij heeft het de voorkeur dat woningcorporaties deze woningen realiseren, omdat dan de kans groter is dat deze woningen op termijn ook als sociale huurwoning beschikbaar blijven. In de eerste woondeals zijn afspraken gemaakt over de realisatie van bijna 30.000 corporatiewoningen in de sociale huur (98% van totaal aantal sociale huurwoningen) en bijna 800 corporatiewoningen in middenhuur (bijna 8% van het totaal aantal middenhuur woningen dat is afgesproken).

We kunnen gebruikmaken van verschillende databronnen over de opgeleverde corporatiewoningen, zoals het CBS, Aedes en de Planregistratie Wonen. Uit deze databronnen komt geen uniform beeld naar voren over het aantal corporatiewoningen dat in 2024 is toegevoegd in Gelderland. Verschillen zijn onder andere te verklaren doordat gemeenten en corporaties uitgaan van een ander opleveringsjaar in de registraties.⁶

Voor 2024 stonden ongeveer 3.700 corporatiewoningen voor de sociale huur gepland in woondeals en 137 voor middenhuur. Op basis van de Planregistratie Wonen komen we op minstens 2.100 sociale huurwoningen. Dit zijn indicatieve cijfers. Er is nauwelijks middenhuur door corporaties gerealiseerd. Waarschijnlijk zijn er meer woningen door corporaties toegevoegd, omdat op dit punt de data van gemeenten niet volledig zijn.

Hoewel het aantal corporatiewoningen licht stijgt, daalt het aandeel corporatiewoningen ten opzichte van de totale voorraad. In 2015 was dit 28,0% en in 2024 is het aandeel corporatiewoningen gezakt naar 26,5%.

⁶ Ook kan het een rol spelen dat gemeenten woningen die door commerciële partijen zijn gebouwd - en die door corporaties instapklaar zijn afgenomen - voor het CBS hebben opgegeven als 'niet corporatiewoningen'. Corporaties leveren hun cijfers ook bij het Rijk aan. Op het moment van deze rapportage zijn de cijfers over 2024 van Aedes datacentrum nog niet beschikbaar.

Betaalbare woningen in de planning

In de geactualiseerde woondealafspraken zijn ook de afspraken over betaalbaarheid herijkt. Voor de periode tot en met 2030 moet twee derde een betaalbare woning zijn en een derde een sociale huurwoning. Dan gaat het om bijna 57.000 betaalbare woningen, waarvan 28.000 sociale huurwoningen. Voor de periode tot en met 2030 staan bijna 110.000 woningen in de planning, waarvan 57% betaalbaar. De overige woningen in de plannen zijn niet allemaal dure huur- of dure koopwoningen. Van een deel van de geplande woningen is de betaalbaarheid onbekend (15%).

De beschikbare plancapaciteit is voor alle betaalbaarheidssegmenten meer dan 100%, als je deze afzet tegenover de opgave (tabel 7). Provinciebreed staan er ook voldoende sociale huurwoningen gepland om aan de doelstelling te voldoen. Maar 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.

Tabel 6: Plancapaciteit 2025 t/m 2030 en het aandeel betaalbare woningen in de plannen

Gelderland	Plancapaciteit	Sociale huur	Betaalbaar totaal
2025 t/m 2030	109.587	29%	57%

Tabel 7: Opgave en plancapaciteit 2025 t/m 2030, uitgesplitst naar betaalbaarheidssegmenten

Gelderland	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop
Opgave t/m 2030	28.043	7.857	20.994
Plancapaciteit	31.839	8.061	22.040

Voortgang doelstelling betaalbaarheid

- De gemeentelijke cijfers over de gerealiseerde woningen worden beter; het aandeel woningen waarvan het prijssegment onbekend is, daalt verder: van ca 25% in 2022 naar ongeveer 10% in 2024. Toch blijft het lastig om harde conclusies te trekken over de gerealiseerde betaalbare woningen in Gelderland.
- Op basis van de beschikbare gegevens was in 2024 57% van de gerealiseerde woningen een betaalbare woning; over de jaren 2022 t/m 2024 was dit aandeel minstens 51%. In deze jaren zijn veel woningen gebouwd waarover met ontwikkelaars al voor de woondeals afspraken zijn gemaakt.
- Het lukt vooral niet om voldoende betaalbare koop te realiseren.
- In de planvoorraad tot en met 2030 staan 57% betaalbare woningen geprogrammeerd; van een deel van de planvoorraad is het prijssegment onbekend (15%). Voor de geplande betaalbare woningen t/m 2030 is provinciebreed meer dan 100% planvoorraad beschikbaar.
- Er is plancapaciteit om de sociale huurdoelstellingen te halen, maar het wordt steeds ingewikkelder om projecten financieel haalbaar te krijgen. De onrendabele top groeit.

Plancapaciteit

In de provincie Gelderland bedraagt de totale bruto plancapaciteit ongeveer 156.000 woningen. Het gaat dan om alle woningbouwplannen die de gemeenten in het voorjaar 2025 bij de provincie hebben aangeleverd via het digitale platform Planregistratie Wonen. Het betreft zowel de harde (vastgestelde) als de zachte woningbouwplannen (inclusief de potentiële locaties). Inmiddels kunnen er woningen zijn gerealiseerd, nieuwe bouwplannen toegevoegd of kunnen plannen zijn veranderd of vervallen. In het dashboard Planregistratie Wonen zijn de gegevens uitgesplitst naar de zes woonregio's en alle gemeenten. Zichtbaar is de geplande fasering van de woningbouwplannen en de betaalbaarheid in de huidige plannen. Het is voor gemeenten lastig om de verwachte oplevering van de woningen exact aan te geven. Openbare plannen zijn weergegeven op de kaart.

Dashboards regionale woondeals

De cijfers over de voortgang van de regionale woondeals in Gelderland zijn ook te raadplegen via [de dashboards](#).

1.4 Toewijzingen sociale huurwoningen in 2024

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 worden toegewezen. Daarbij is alleen gekeken naar de toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 880 per maand. Door de woningcorporaties zijn alle woningzoekenden ingedeeld in vier groepen:

- Reguliere 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 2024 blijkt dat 67% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden. Aan urgente aandachtsgroepen is 19% toegewezen en aan statushouders 9% van de woningen. Aan de overige groepen is 5% toegewezen.

Tabel 8: Toewijzingen sociale huurwoningen in 2024

	Regulier	Urgenten	Statushouders	Overige
Achterhoek	72%	15%	7%	6%
Foodvalley ⁷	66%	12%	8%	14%
Groene Metropool	66%	21%	9%	4%
Noord-Veluwe	63%	22%	9%	6%
Rivierenland	71%	14%	9%	6%
Stedendriehoek	69%	20%	10%	1%
Gelderland	67%	19%	9%	5%

⁷ Voor de Foodvalley gaat het hier om voorlopige cijfers.

2 Voortgang per woonregio

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 2024 is het derde jaar waarin we monitoren op de woondealafspraken. We geven een beeld van zowel de realisatie in 2024 als over de jaren 2022 t/m 2024. 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.

We zetten hieronder de belangrijkste cijfers van de zes Gelderse woonregio's beknopt op een rij:

Tabel 9: Afspraken en realisatie per regio

	2022 t/m 2024		2024	
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie
Achterhoek	2.571	111%	1.041	78%
Foodvalley ⁸	6.612	80%	2.407	52%
Groene Metropool ⁹	11.450	107%	4.020	106%
Noord-Veluwe	4.138	86%	1.661	62%
Rivierenland	4.397	81%	1.599	68%
Stedendriehoek ¹⁰	5.903	72%	1.856	62%
Totaal	35.071	90% (31.687)	12.584	76% (9.593)

Voortgang woningbouwproductie woonregio's

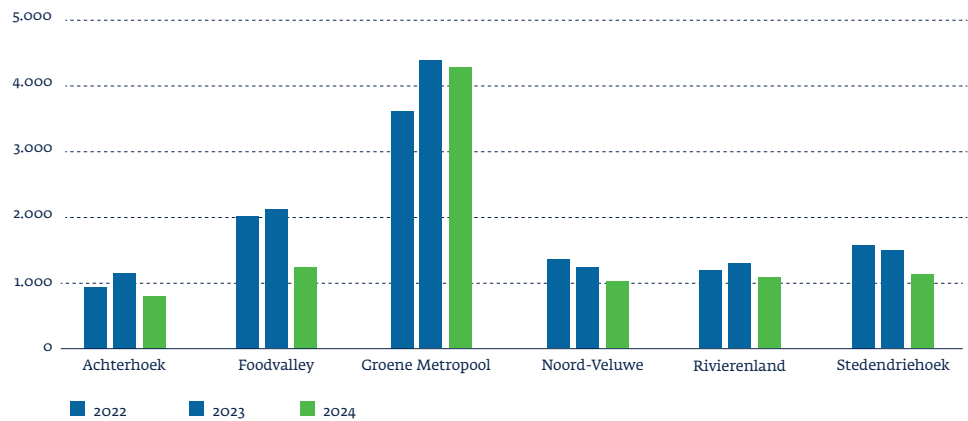
In de meeste regio's is in 2024 een daling van de woningbouwproductie zichtbaar. In de Foodvalley (-39%), Achterhoek (-30%) en Stedendriehoek (-23%) is de daling ten opzichte van 2023 het grootst. In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de realisatie met ruim 4.200 woningen vergelijkbaar met 2023. De voortgang van de woningbouwopgave over de totale periode 2022 t/m 2024 verschilt sterk per regio. De Achterhoek en Groene Metropoolregio liggen relatief goed op koers: De Achterhoek heeft 111% van de doelstelling voor 2022 tot en met 2024 behaald. De Groene Metropoolregio heeft 7% meer gerealiseerd; de regio weet de productie goed op koers te houden met een realistische planning en intensieve samenwerking met marktpartijen. De overige vier regio's blijven duidelijk achter bij de afspraken. In deze regio's is bovendien in 2024 een duidelijke dip zichtbaar, met realisatiepercentages tussen de 50 en 70%.

⁸ Exclusief de drie Utrechtse gemeenten: Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

⁹ Exclusief de Limburgse gemeente Mook en Middelaar.

¹⁰ In de Stedendriehoek is er samenwerking met het Overijsselse Deventer, maar Deventer is geen onderdeel van de woondeal.

Figuur 6: Woningbouwproductie (bruto-aantallen) per regio in 2022 t/m 2024, CBS



Dat de productie niet overal gehaald wordt, komt onder anderen door structurele belemmeringen zoals stikstof, netcongestie en beperkte ambtelijke capaciteit. Ook vertraging door bezwaar-, beroep- en hoger beroepsprocedures blijft een breed probleem. De onzekerheid over stikstof leidt overal tot vertraging en terughoudendheid in planvorming. Beperkte ambtelijke capaciteit speelt in alle regio's. Zo geeft de regio Noord-Veluwe aan dat waar juniorfuncties nog kunnen worden ingevuld, het steeds lastiger wordt om seniorposities structureel te bezetten. In Rivierenland kampen veel gemeenten met een hoge doorstroming van personeel en beperkte financiële middelen. Rivierenland is een regio met zo'n 80 kernen, wat leidt tot veel kleinschalige projecten en veel particuliere initiatiefnemers. De complexiteit van procedures vormt voor hen vaak een drempel, wat extra inzet vergt van gemeenten.

Niet overal voldoende (harde) plancapaciteit

Provinciebreed is er tot en met 2030 met ruim 109.000 woningen voldoende plancapaciteit voor de provinciale woningbouwambitie. Maar dat is niet in elke regio het geval. In de Achterhoek, Groene Metropoolregio en Rivierenland staan er meer dan voldoende woningen in de planning om de opgave te realiseren. De Noord-Veluwe, Stedendriehoek en de Foodvalley halen de beoogde 130%-plan capaciteit niet.

Tabel 10: Nieuwe opgave en bruto-plan capaciteit per regio, periode 2025 t/m 2030

	Opgave 2025 t/m 2030	Plan capaciteit 2025 t/m 2030	Verhouding plan capaciteit en opgave
Achterhoek	9.444	12.605	134%
Foodvalley (Gld)	14.005	15.445	110%
Groene Metropool	26.260	40.162	153%
Noord-Veluwe	10.076	11.293	112%
Rivierenland	10.910	14.370	132%
Stedendriehoek ¹¹	13.097	15.712	120%
Gelderland	84.482	109.587	130%

¹¹ In de plan capaciteit cijfers van Apeldoorn zijn de toevoegingen door kleine woningbouwprojecten niet meegenomen.

Ruim 44.000 woningen zijn al vastgelegd in harde plannen. Bij harde plan-capaciteit gaat het om plannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. In de Groene Metropoolregio is al ongeveer driekwart van de restopgave vastgelegd in harde plannen. In de Stedendriehoek, Achterhoek en de Foodvalley blijft het aandeel woningen in harde plancapaciteit achter. Gezien de doorlooptijd van de planvorming is dit een aandachtspunt.

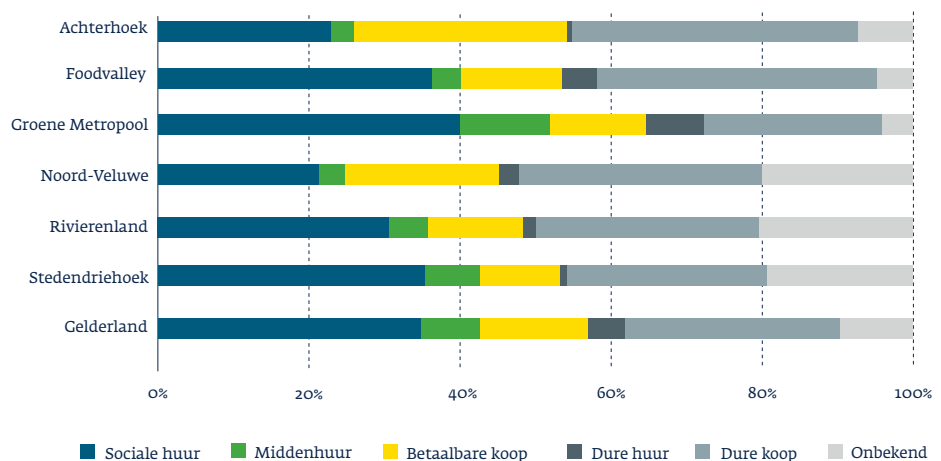
Tabel 11: Nieuwe opgave en harde plancapaciteit per regio, periode 2025 t/m 2030

	Opgave 2025 t/m 2030	Harde plancapaciteit t/m 2030	% hard t.o.v. restopgave
Achterhoek	9.444	3.643	39%
Foodvalley (Gld)	14.005	5.962	43%
Groene Metropool	26.260	19.328	74%
Noord-Veluwe	10.076	5.693	57%
Rivierenland	10.910	5.121	47%
Stedendriehoek	13.097	4.726	36%
Gelderland	84.482	44.473	53%

Voortgang betaalbaarheid woonregio's

Op basis van de beschikbare gemeentelijke cijfers kunnen we een beeld schetsen van alle prijssegmenten van de woningen die in 2024 zijn gerealiseerd. Tussen de regio's zijn er verschillen in het aantal gerealiseerde betaalbare woningen (Betaalbaar: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €390.000). In de Groene Metropoolregio is bijna twee derde van de toegevoegde woningen een betaalbare woning; in de regio's Noord-Veluwe en Rivierenland is dit aandeel nog niet de helft. In deze regio's kan het percentage betaalbare woningen wel hoger liggen doordat van een relatief groot deel van de gerealiseerde woningen het prijssegment onbekend is (figuur 7). De Achterhoek onderscheidt zich met een relatief hoog aandeel betaalbare koop (28%); sociale huur blijft hier achter. De Noord-Veluwe geeft een vergelijkbaar beeld. Het relatief hoge aandeel sociale huur in de Foodvalley komt mede door de realisatie van een complex met zelf-standige studentenwoningen in Wageningen.

Figuur 7: Gerealiseerde woningen in 2024 naar prijssegment, per regio (gemeentelijke cijfers 2024)



Het relatieve aandeel betaalbare woningen geeft een wat vertekend beeld (figuur 7). 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. Harde conclusies over de voortgang op betaalbaarheid zijn lastig te maken. De cijfers over het prijssegment van de gerealiseerde woningen waren vooral in de eerste twee jaren van de woondealperiode nog verre van volledig.

De onderstaande tabellen laten zien hoeveel betaalbare en sociale huurwoningen gerealiseerd zijn in de periode 2022 tot en met 2024, en in het jaar 2024 afzonderlijk.

Tabel 12: Realisatie sociale huur en totale betaalbaarheid in 2022 t/m 2024, gemeentelijke cijfers

	Doel sociale huur 2022 t/m 2024	Realisatie sociale huur 2022 t/m 2024	Doel betaalbaar totaal 2022 t/m 2024	Realisatie betaalbaar totaal 2022 t/m 2024
Achterhoek	818	528	1.699	1.107
Foodvalley ¹²	2.273	1.795	4.124	2.756
Groene Metropool ¹³	3.175	3.308	6.455	5.832
Noord-Veluwe	1.013	711	2.586	1.518
Rivierenland	1.340	746	2.624	1.501
Stedendriehoek ¹⁴	2.106	1.027	4.097	2.062
Totaal	10.725	8.115	21.585	14.776

¹² Exclusief de drie Utrechtse gemeenten: Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

¹³ Exclusief de Limburgse gemeente Mook en Middelaar.

¹⁴ In de Stedendriehoek is er samenwerking met het Overijsselse Deventer, maar Deventer is geen onderdeel van de woondeal.

Tabel 13: Realisatie van sociale huur en totale betaalbaarheid in 2024, gemeentelijke cijfers

	Doel sociale huur 2024	Realisatie sociale huur 2024	Doel betaalbaar totaal 2024	Realisatie betaalbaar totaal 2024
Achterhoek	387	135	778	319
Foodvalley ¹⁵	785	455	1.631	672
Groene Metropool ¹⁶	825	1.638	1.855	2.640
Noord-Veluwe	328	180	912	382
Rivierenland	679	343	1.124	569
Stedendriehoek	623	400	1.293	600
Totaal	3.627	3.151	7.593	5.182

¹⁵ Exclusief de drie Utrechtse gemeenten: Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

¹⁶ Exclusief de Limburgse gemeente Mook en Middelaar.

Wanneer we kijken naar de harde 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 Metropool regio valt wel op, de regio loopt voor op de afgesproken aantallen sociale huurwoningen. Het totale aandeel betaalbare woningen blijft net zoals in de andere regio's wel achter.

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 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.

Betaalbaarheid in de woningbouwplannen

Provinciebreed is 57% van de plancapaciteit tot en met 2030 een betaalbare woning. In de regio Stedendriehoek is dit aandeel bijna driekwart. In de regio's Achterhoek, Foodvalley en Rivierenland is nog niet de helft van de geplande woningen betaalbaar. Het aandeel betaalbare woningen in de planvoorraad in de Foodvalley ligt wat hoger, doordat de cijfers van gemeente Nijkerk niet goed kunnen worden verwerkt.

Tabel 14: Aandeel betaalbare woningen in bruto-plancapaciteit 2025 t/m 2030

	Plancapaciteit 2025 t/m 2030	Sociale huur	Betaalbaar totaal
Achterhoek	12.605	19%	49%
Foodvalley (Gld) ¹⁷	15.445	26%	42%
Groene Metropool	40.162	32%	61%
Noord-Veluwe	11.293	30%	58%
Rivierenland	14.370	27%	49%
Stedendriehoek ¹⁸	15.712	35%	72%
Gelderland	109.587	29%	57%

¹⁷ De planvoorraad sociale huur en betaalbare koop ligt feitelijk hoger in de regio Foodvalley door onvolledige gegevens in de planregistratie van de gemeente Nijkerk. Indicatieve cijfers regionaal: 28% sociale huur en 47% betaalbaar totaal.

¹⁸ In de plancapaciteit cijfers van de gemeente Apeldoorn zijn de toevoegingen door kleine woningbouwprojecten niet meegenomen.

Tabel 15: Opgave betaalbaarheid en plancapaciteit (aantallen woningen) 2025 t/m 2030

	Doel sociale huur t/m 2030	Plancapaciteit sociale huur	Doel betaalbaar t/m 2030	Plancapaciteit betaalbaar
Achterhoek	2.806	2.418	6.363	6.150
Foodvalley (Gld)	4.770	3.948	9.170	6.494
Groene Metropool	9.250	12.659	17.830	24.416
Noord-Veluwe	3.211	3.410	6.747	6.516
Rivierenland	3.277	3.853	7.153	7.100
Stedendriehoek	4.729	5.551	9.631	11.264
Gelderland	28.043	31.839	56.894	61.940

3 Voortgang randvoorwaarden

De realisatie van de woondealopgave staat flink onder druk door zes grote knelpunten, ook wel de randvoorwaarden voor woningbouw genoemd. Vooral stikstof en netcongestie hebben grote impact. Minstens 30-50% van de bouwopgave loopt risico. Gemeenten en provincies kunnen slechts beperkt bijdragen. Fundamentele ingrepen en structurele investeringen van het Rijk zijn noodzakelijk om de woondeals te realiseren.

Eind 2024 is de provincie Gelderland gestart met het verder concretiseren van de randvoorwaarden binnen de zes Gelderse woondeals. Dat woningbouw afhankelijk is van enkele kritische succesfactoren was duidelijk, maar het was minder helder in welke mate iets echt randvoorwaardelijk was voor de realisatie van de woningen. We hebben daarom ingezoomd op de aard van de randvoorwaarden, de urgentie ervan en de impact die ze hebben. Er is niet alleen naar de randvoorwaarden gekeken zoals die in de oorspronkelijke woondeals zijn geformuleerd. Er is ook ruimte voor randvoorwaarden die aanvullend in de regio's spelen en die een kritische factor zijn voor het succes van de woondeals. Het gaat dan bijvoorbeeld om natuur- en grondcompensatie en spuitzonering. De zes belangrijkste knelpunten voor de woningbouw in Gelderland zijn:

- Financiering van onrendabele toppen
- Investeringscapaciteit van corporaties
- Voldoende stikstofruimte
- Oplossingen voor netcongestie
- Financiering van ambtelijke capaciteit
- Investeringscapaciteit in bereikbaarheid

De zorgen rondom deze randvoorwaarden leven niet alleen in Gelderland, maar bij provincies en gemeenten door heel Nederland. Binnen het IPO is daarom een bestuurlijk opdracht over deze randvoorwaarden vastgesteld. De belangrijkste uitkomst van deze opdracht zijn provinciale en nationale rapportages. In oktober 2025 publiceren we de volledige provinciale rapportage over de randvoorwaarden voor woningbouw. In dit hoofdstuk gaan we in op de stand van zaken rond de bovengenoemde knelpunten.

Dekking van publieke onrendabele toppen

Gemiddeld is er in de provincie Gelderland sprake van een onrendabele top van meer dan € 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. Inschatting is dat tekorten in volume zullen toenemen en structureel zijn. De huidige regelingen vanuit het Rijk zijn ontoereikend.

Investeringscapaciteit van corporaties

Aan het einde van de huidige woondealperiode gaat het knellen voor corporaties; ze zullen dan niet meer in staat zijn om de ambities volledig in te vullen. Zeker ook omdat de actualisatie van de woondeal nog niet vertaald is in de doorrekeningen. 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.

Stikstof

Stikstof is het grootste en meest impactvolle knelpunt voor de woningbouw, vooral sinds de uitspraak van de Raad van State eind 2024. Gelderland heeft bijzonder veel stikstofgevoelige natuur en daardoor raakt dit knelpunt nagenoeg alle grotere woningbouwprojecten in Gelderland. Verlening van natuurvergunningen ligt momenteel geheel stil.

Netcongestie

Het gebrek aan capaciteit op het net zorgt nog niet voor het stopzetten van projecten, maar is al wel een vertragende factor. Het vormt een knelpunt in de planfase omdat er geen garanties zijn of woningbouwprojecten van stroom kunnen worden voorzien. Momenteel lopen woningbouwprojecten vast waar ook grootverbruikers deel van zijn, bijvoorbeeld gemengde binnenstedelijke ontwikkelingen. De beschikbare capaciteit op het net is kleiner dan de woningbouwopgave; daarmee gaat het letterlijk en figuurlijk knellen.

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. Het knelpunt is niet primair gelegen in middelen (die zijn er vaak wel), maar in de arbeidsmarkt in combinatie met de groeiende opgave(n).

Bereikbaarheid

In bijna alle (grotere) 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 legio investeringen nodig in het netwerk; het hoofdwegennet, het spoorwagennet, het provinciale wegennet en een hoogwaardig fietsnetwerk.

Regiospecifieke knelpunten

Er zijn meer knelpunten voor woningbouw, maar die spelen in minder regio's of hebben (veel) minder impact. Het gaat dan bijvoorbeeld om knelpunten vanwege spuitzonering in Rivierenland, een dreigend tekort aan drinkwater, vereiste natuurcompensatie (o.a. Foodvalley) en regels rond geluidscontouren die woningbouw hinderen in bijvoorbeeld de Achterhoek.

Realisatie woondeals in gevaar

Deze inventarisatie laat zien dat het de komende jaren erg lastig gaat worden om de gemaakte afspraken te realiseren. Daarbij heeft stikstof op de korte termijn de grootste negatieve impact. Daarna volgt netcongestie als grootste knelpunt. De andere randvoorwaarden lijken op het eerste oog beter oplosbaar.

Bij diverse randvoorwaarden wordt gewerkt aan oplossingen, maar de oplossingen zijn niet groot genoeg om de knelpunten volledig op te lossen. 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 is in gevaar, mogelijk meer. Daarnaast veroorzaken de knelpunten vaak vertragingen, wanneer de projecten wel doorgaan.

Oplossing van de knelpunten gaat de bevoegdheden en draagkracht van gemeenten en provincie te boven. Er zijn fundamentele oplossingen van de rijksoverheid nodig. 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, ten opzichte van minder dan € 1 miljard nu. Ook zijn maatregelen nodig die gaan leiden tot een forse stikstofreductie en minder netcongestie. Gemeenten en de provincie kunnen zelf bijdragen door tot meer regionale samenwerking te komen. En gemeenten kunnen bestaand instrumentarium beter benutten, bijvoorbeeld op het vlak van actief grondbeleid, met steun van de provincie.

4 Voortgang Actieplan Wonen

Al voordat er sprake was van woondeals, werkte de provincie met het Actieplan Wonen aan versnelling van de woningbouw. Met het actieplan hebben we er de afgelopen jaren aan bijgedragen dat meer mensen in Gelderland een huis kunnen vinden. Toch blijft het woningtekort met 5% hoog in Gelderland. Daarom blijven we stevig inzetten op het terugdringen van het woningtekort. In mei 2025 is het Vernieuwd Actieplan Wonen vastgesteld. Het vernieuwde actieplan bevat 22 acties verdeeld over 6 thema's en loopt tot eind 2027.

Het oorspronkelijke Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en had een looptijd tot en met 2025. De aanleiding van de grondige actualisering is dat er veel nieuwe ontwikkelingen zijn: de opgave is groter geworden, er is geleerd van de praktijk, de provincie heeft een grotere rol gekregen, er zijn zes woondeals en er zijn nieuwe onderwerpen op de agenda gekomen door nieuw nationaal beleid. Ook is een evaluatie uitgevoerd van het oorspronkelijke actieplan met belangrijke input voor de actualisatie. De actualisatie heeft vorm gekregen in samenspraak met onze partners rond de woningbouw. De aanpak blijft wendbaar en flexibel. De komende drie jaar biedt het Vernieuwd Actieplan Wonen ruim € 14 miljoen per jaar om de Gelderse woonopgave te helpen, totaal ruim € 43 miljoen (PS2024-1033).

In dit hoofdstuk wordt de voortgang van de acties beschreven vanuit de nummering van het Vernieuwde Actieplan Wonen. Dit doen we omdat vanwege de dynamische insteek van het actieplan in het grootste deel van 2024 al volgens het Vernieuwd Actieplan Wonen is gewerkt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan optoppen en woning-splitsen. In onderstaande tabel zijn alle acties uit het Vernieuwde Actieplan Wonen opgenomen, onderverdeeld naar de zes thema's. De voortgang wordt hier met een stoplichtkleur weergegeven. Nieuwe acties uit het Vernieuwde Actieplan Wonen krijgen vervolg in 2025 en worden verder niet toegelicht in deze rapportage.

Capaciteit en kennis gemeenten versterken		
1	Versnellingsteam inzetten	
2	Instroom medewerkers vergroten	
3	Kennisvergroting Gelderse ambtenaren	Vanaf 2025
4	Versterken regionale samenwerking	
5	Middenhuur stimuleren	
6	Huisvesting aandachtsgroepen	
Actief grondbeleid voor woningbouw		
7	Actief grondbeleid inzetten	Vanaf 2025
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	Vanaf 2025
18	Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)	
19	Bouwtreintjes organiseren	Vanaf 2025
Randvoorwaarden invullen		
20	Randvoorwaarden monitoren en invullen	
21	Netcongestie verminderen	
22	Minder stikstof uit nieuwbouwwijken	

Algemeen

In het oorspronkelijke Actieplan Wonen stonden drie doelstellingen centraal: versnelling van de woningbouw, betaalbare woningen en flexibele woningen. In het Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027 is versnelling van de woningbouw het hoofddoel. Daarbij gaat het vooral om het ondersteunen van afspraken die gemaakt zijn in de zes Gelderse woondeals. De provincie blijft ook aandacht geven aan de betaalbaarheid van woningen, maar dat gebeurt vooral via afspraken in de woondeals en door nieuwe nationale wetgeving. Flexibele woonvormen zijn geen doel op zich meer, maar een van de middelen om te komen tot versnelling. Vanuit de tussenbalans 2025 is extra budget beschikbaar voor versnelling van de woningbouw, onder andere met subsidies voor splitsen en optoppen, met extra tijdelijke capaciteit voor het versnellingssteam voor gemeenten om ook kleinere woningbouwprojecten te versnellen en extra geld voor anticiperende grondaankopen (PS2025-482).

Hieronder wordt de voortgang van de acties beschreven vanuit de nummering van het Vernieuwde Actieplan Wonen en de zes thema's. Dit doen we omdat vanwege de dynamische insteek van het actieplan in het grootste deel van 2024 al volgens het Vernieuwd Actieplan Wonen is gewerkt. Nieuwe acties worden verder niet toegelicht in deze rapportage.

4.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken

Veel gemeenten kampen met een tekort aan kennis en capaciteit. De provincie helpt gemeenten om tot een steviger inzet voor de woningbouwopgave te komen, door versterken van de capaciteit en het kennisniveau.

Acties 1 t/m 6

De inzet van het versnellingssteam (actie 1) is de afgelopen jaren een van de meest gewaarde instrumenten uit het Actieplan Wonen gebleken. Het team zet in op de versnelling van grote bouwprojecten (meer dan 100 woningen) en biedt gemeenten ondersteuning en expertise om knelpunten bij woningbouwprojecten op te lossen. De gemeente is in regie over of en welke ondersteuning er komt. Het versnellingssteam is betrokken bij ruim 50.000 woningen in ruim 130 projecten.

Via het versnellingssteam zet de provincie experts in om gemeenten kortdurend of langdurig 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. Onlangs is een nieuwe aanbesteding voor partijen in het versnellingssteam afgerond; vanaf 1 september is dit team operationeel.

Met de regeling Cofinanciering Woningbouwimpuls heeft het versnellingssteam gemeenten de afgelopen jaren ondersteund met geld en advies. In totaal is met de regeling 'Cofinanciering Woningbouwimpuls' (de tranches 3 t/m 6) de bouw van ruim 15.000 woningen versneld, waarvan 69% betaalbaar. Hiervoor is ruim € 15 miljoen ingezet, circa € 1.000 per woning. In 2024 waren er voor de zesde tranche WBI meer aanvragen dan binnen het subsidiebudget paste. Daarom hebben we de laatste aanvragen moeten afwijzen. Deze projecten hebben wel een bijdrage van de rijksoverheid ontvangen en zijn door het versnellingssteam ondersteund bij de aanvraag.

Het versnellingssteam helpt gemeenten vooral met oog voor de korte termijn. Om de personele capaciteit bij gemeenten te vergroten zijn ook stappen voor de langere termijn nodig. Samen met Werken in Gelderland werken we met actie 2 aan het vergroten van de instroom van personeel op gebied van ruimtelijke ordening. De aanpak bestaat uit drie delen: een startersprogramma, zij-instromersprogramma en een doorstroomprogramma. In 2024 zijn 54 mensen gestart bij gemeenten in verschillende functies op het gebied van ruimte en

wonen, 15 starters, 15 zij-instromers en 24 doorstromers. Er is ruimte om per jaar 100 starters, doorstromers en zij-instromers te begeleiden die bijdragen aan de van de woningbouw. Het aantal aangeboden leerplekken blijft hiermee 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 omgevingsdiensten kunnen aanbieden. Mensen begeleiden op een werkplek kost ook capaciteit, die in veel gemeenten al zeer schaars is.

Actie 3 - gericht op kennisvergroting van Gelderse ambtenaren - is een nieuwe actie van het Vernieuwde Actieplan Wonen. Deze actie krijgt vervolg in 2025 en wordt hier niet verder toegelicht.

Vanaf 2024 wordt aan elke woonregio een regiobudget beschikbaar gesteld (actie 4). Jaarlijks bedraagt de totale subsidie €3,6 miljoen, waarvan 2,6 miljoen provinciaal geld en 1 miljoen rijks geld. Deze bijdrage zal in ieder geval tot en met 2027 aan de woonregio's worden uitgekeerd. Met de financiële middelen kunnen de regio's extra mensen en kennis inhuren en samen flex- of specialistenpools oprichten waarin kennis en capaciteit gedeeld worden. De regio's hebben ruimte om de middelen in te zetten naar eigen behoefte. De inzet van de middelen wordt per regio vastgelegd in een jaarlijkse 'Regionale Uitvoeringsagenda Woondeal'. Vanaf 2025 zijn er geen middelen meer voor het inrichten van een regionale flex/ of specialistenpool, maar kunnen de uitvoeringsmiddelen wel worden gebruikt voor de vulling van deze pools. Deze actie is op 'oranje' gezet vanwege de onderbesteding in 2024. De provincie werkt samen met de regio's om de subsidie te besteden en evalueert daarbij elk kwartaal de besteding en impact van de subsidiebijdragen op de uitvoering van de woondeals.

Rond middenhuur vervult de provincie een rol als kennisdeler (actie 5). Daarvoor gaat de provincie in gesprek met Aedes, corporaties, ontwikkelaars en gemeenten om middenhuur te bevorderen. In de woondeals zijn er ook afspraken over middenhuur gemaakt.

Actie 6 is gericht op huisvesting van aandachtsgroepen. Alle woondealregio's hebben in 2024 regionale afspraken gemaakt over ouderenhuisvesting. Deze afsprakenkaders zijn in 2025 – via de actualisatie – toegevoegd aan de regionale woondeals. De Groene Metropoolregio is hierbij de landelijke koploper, doordat zij als eerste (en enige) een afsprakenkader vastgesteld heeft voor zowel de ouderen als de brede groep van aandachtsgroepen. Regio's zijn nu bezig met afsprakenkaders fair share en het opstellen van regionale huisvestingsverordeningen met urgentieregeling. Daarnaast helpen twee projectleiders regio's/gemeenten met het opstellen van een aanpak voor het huisvesten van statushouders en voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Eind 2024 zijn we gestart met een provinciale Leerkring voor gemeenten rondom de huisvesting van statushouders, gericht op de kennisontwikkeling en onderlinge kennisdeling op dit beleidsterrein. De provincie faciliteert verder de beschikbaarheid van de Gelderse WoonZorgwijzer met cijfers over de verschillende aandachtsgroepen.

4.2 Actief grondbeleid voor woningbouw

Actie 7

Actief grondbeleid is een nieuwe actie binnen het Vernieuwd Actieplan Wonen en wordt vanaf 2025 vervolg gegeven.

4.3 Bestaande voorraad beter benutten

In het Vernieuwd Actieplan Wonen zijn vier acties opgenomen die gericht zijn op het beter benutten van de bestaande voorraad.

Acties 8 t/m 11

De provinciale aanpak SteenGoed Benutten (actie 8) kan rekenen op veel waardering van gemeenten en andere betrokken partijen. Samen met partners pakken we al 10 jaar (dreigende) leegstand aan door middel van transformatie. In veel projecten is er sprake van transformatie naar wonen. Daarnaast ondersteunt SteenGoed inspanningen om de vitaliteit van centrumgebieden te versterken. We ondersteunen transformatieprojecten richting uitvoering 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. In 2024 zijn de subsidieregelingen aangepast en vernieuwd, met een accent op het vertrekpunt 'niet slopen, tenzij' en circulariteit / hergebruik van materialen. We merken dat met de vernieuwde regeling de mogelijkheden voor behoud en hergebruik van gebouwen steeds eerder en vaker serieus in kaart worden gebracht. Een mooi voorbeeld is de gemeente Lingewaard waar in 2024 vanuit SteenGoed Benutten een traject is gestart naar de kansen om bestaande panden te behouden of panden te herbestemmen naar woonfuncties. [Inspiratietour voor gemeenten opent ogen voor hergebruik.](#)

Met de aanpak van SteenGoed Benutten zijn in 2024 tien projecten met daarin totaal 330 woningen ondersteund met een Realiseren subsidie. Daarbij gaat het om 54% betaalbare woningen. Vanuit de regeling Proces zijn er eveneens tien projecten ondersteund met een processubsidie, waarvan twee gericht op toekomstbestendige centrumgebieden. Er vonden ca. 40 adviesgesprekken plaats om projecten verder naar realisatie te helpen. Met processubsidies is ook ontwerpend onderzoek in samenwerking met architecten ingezet om te inspireren en op een ander manier te kijken naar hergebruik van gebouwen en gebieden.

In 2024 zijn we gestart met het thema optoppen (actie 9) en met het stimuleren van delen en splitsen van bestaande woningen (actie 11). Vanuit een verkennend onderzoek is als doel gesteld om tot en met 2030 12.000 optopwoningen in Gelderland te realiseren op daken, of gekoppeld aan bestaande gebouwen. Er is een [Optopkansenkaart](#) beschikbaar en samen met enkele provincies en Aedes is de [Handreiking optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen](#) ontwikkeld.

We hebben een Optopteam opgericht om gemeenten en corporaties te ondersteunen die samen aan de slag willen met projecten. Als vervolgstap zijn 5 duo's van gemeenten en corporaties ondersteund. Met hen is een verkenning gedaan naar optoppotentie in het bestaande bezit om vervolgens met concrete projecten aan de slag te gaan. Een van deze duo's (Ede-Woonstede) is onderdeel geworden van de Landelijke Aanpak Optoppen van het Rijk.

Het afgelopen jaar is voor delen en splitsen met name ingezet op kennisdeling om woningcorporaties en gemeenten te informeren en te inspireren (actie 11). Zo is er een leergang opgezet in samenwerking met Platform31 (met ca 20 deelnemers) en is een behoefte en potentieonderzoek uitgevoerd naar [splitsen en delen](#) binnen de provincie Gelderland. Dit heeft geresulteerd in een kansenkaart Splitsen en delen. Er zijn meerdere kennissessies/workshops georganiseerd om het onderwerp onder de aandacht te brengen. In de komende jaren wil de provincie ervoor zorgen dat gemeenten en woningcorporaties ook echt met het delen en splitsen aan de gang gaan. Verschillende corporaties en gemeenten hebben hiervoor al initiatieven opgezet en geven uitvoering aan het delen en splitsen.

Voor het realiseren van meer woningen vanuit de bestaande voorraad werken we een meerjarige stimuleringsregeling uit, deze moet er ook voor zorgen dat er 1.500 woningen extra toegevoegd worden.

De afgelopen jaren heeft de provincie gemeenten en woningcorporaties ondersteund bij het ontwikkelen van beleid en bij de uitvoering van doorstroming van 55-plussers in de sociale huur naar een passende woning (actie 10). Er zijn verhuiscoaches ingezet om deze rol bij corporaties aan te jagen. In de focusregio's Nijmegen en de Noord-Veluwe is in 2024 een warme overdracht gedaan. Gemeenten en corporaties hebben hier de verantwoordelijkheid voor het verder uitvoeren van deze taak op zich genomen. In de inmiddels acht focusgebieden is deze warme overdracht voorzien gedurende 2025. Er zijn inmiddels steeds meer gemeenten en corporaties die doorstroombeleid hebben opgenomen als beleidsdoel met inzet van eigen verhuiscoaches en eigen (financiële) tegemoetkomingen voor senioren. Er zijn meer dan 40 verhuiscoaches actief in de provincie Gelderland. Er zijn t/m 2024 circa 1.000 mensen verhuisd met begeleiding van de verhuiscoach en de subsidie Verhuisvergoeding huurwoning. Eind 2024 is het plafond van de Gelderse subsidieregeling Verhuisvergoeding huurwoning bereikt en is deze regeling gestopt. De regeling is in 2024 geëvalueerd (PS2024-1025).

Vanaf het najaar 2024 richt het project zich ook op doorstroming in de koopsector en particuliere huursector. De provincie helpt tot eind 2027 met het opstarten van extra doorstroming voor senioren in de vrije sector, met ook hier de inzet van provinciale verhuiscoaches voor senioren. Het aandeel 55-plussers in koopwoningen is groter dan in sociale huur, en door hen naar kleinere woningen te laten verhuizen, komt er meer woonruimte vrij voor woningzoekenden waaronder starters en gezinnen. Ook kunnen woningen beter benut worden als gekozen wordt voor woningdelen of splitsen. Op deze manier wordt verbinding gelegd met de andere acties van het actieplan. In 2024 zijn drie nieuwe focusregio's gestart met de inzet van provinciale verhuiscoaches, waarvan twee regio's gericht op huur én koop. Er is een doorstroomwijzer ontwikkeld om o.a. inzicht te geven in de stimulansen en beperkingen van 55-plussers om door te stromen en het experiment 'Doorstroomtrein' is gestart.

4.4 Vernieuwing stimuleren

Het invullen van de woningbouwopgave vraagt om flexibiliteit en vernieuwing. Omstandigheden veranderen en dat vraagt regelmatig om nieuwe oplossingen. De acties bij dit thema geven hier invulling aan.

Acties 12 t/m 15

Actie 12 stimuleert collectief bouwen en wonen. Met deze actie dragen we bij aan doelen zoals leefbaarheid, betaalbaarheid, langer zelfstandig wonen en een duurzame leefomgeving. Bij collectieve wooninitiatieven gaat om kleinere woningbouwprojecten waarbij inwoners samen hun woning en hun buurt ontwikkelen, eventueel met een woningcorporatie. Vanaf de start van het oorspronkelijke Actieplan Wonen in 2020 tot eind 2024 hebben in totaal 36 bewonersgroepen een processubsidie ontvangen om de haalbaarheid te onderzoeken. Daarvan hebben twee bewonersgroepen een lening ontvangen in de ontwikkelfase van hun project. Veertien bewonersgroepen (met circa 175 woningen) zijn aan het bouwen of de woningen zijn al gerealiseerd. Drie gemeenten hebben gebruik gemaakt van de inhuur van capaciteit op kosten van de provincie om collectief bouwen en wonen binnen de gemeente te realiseren.

In het voorjaar 2025 is het nieuwe stappenplan Bouwen met de buurt uitgerold om op initiatief van een wijk- of dorpsraad te komen tot woningbouw voor en door de buurt. Verder is een nieuw netwerk de 'Collectieve Huisvesters' in de Groene Metropoolregio opgericht, ontstaan uit een samenwerking tussen 7 woningcorporaties in de regio. In het najaar 2025 wordt het landelijk werkboek Collectief bouwen en wonen voor gemeenten van het Expertteam woningbouw verwacht. Een nieuwe mini leerlijn wordt in 2025 en 2026 aangeboden aan Gelderse gemeenten.

Conceptueel en circulair bouwen maken het mogelijk om sneller, duurzamer en betaalbaarder woningen te realiseren. Om de toepassing van conceptbouw in woningbouwprojecten te stimuleren (actie 13) hebben we de afgelopen periode met partners gewerkt aan diverse handleidingen zoals de handreiking Toekomstbestendig Bouwen en is de geactualiseerde handreiking Opdrachtgeverschap circulaire woonconcepten gepubliceerd. Binnen deze actie stimuleren we ook 'typegoedkeuringen'. Daarnaast ondersteunen we MKB-bouwbedrijven bij de overgang naar circulaire prefabricatie. De tenderregeling 'Natuurlijk Sneller Bouwen 2022-2023' is geëvalueerd. Met de regeling zijn Gelderse MKB-bouwbedrijven gestimuleerd om te innoveren in hun productieproces en over te schakelen naar prefab bouw en daarbij zoveel mogelijk circulair te produceren. Er zijn filmpjes van de winnaars van de tenderregeling.¹⁹ De evaluatie is gebruikt als input voor de nieuwe ronde. De openstelling van de tweede ronde van de tenderregeling Natuurlijk Sneller Bouwen is in september 2025.

¹⁹ [gelderland.bbvms.com/p/Website/c/6520292.html?inheritDimensions=true&placementOption=default](https:// gelderland.bbvms.com/p/Website/c/6520292.html?inheritDimensions=true&placementOption=default)

Actie 14 gaat over de realisatie van flexwoningen. Flexwoningen bieden kansen voor een flexibele invulling van de woningvoorraad en dragen daarmee bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt, met name voor doelgroepen die moeilijk toegang hebben tot passende woonruimte. Dit zijn onder andere aandachtsgroepen en starters. Op basis van opgedane ervaringen en de behoefte aan een meer beleidsmatige richting heeft de provincie in 2024 het Beleidskader Flexwonen Gelderland opgesteld. Naar aanleiding van de evaluatie van het Actieplan Wonen 2020-2025 is besloten de inzet op flexwonen te herijken. Flexwonen wordt niet meer als doel op zich gehanteerd, maar als een middel om de woningbouwopgave te realiseren. De provincie ondersteunt gemeenten en woningcorporaties met kennis, netwerk en subsidie bij de realisatie van flexwoningen. We zorgen ervoor dat gemeenten en woningcorporaties toegang hebben tot landelijke kenniscentra en regelingen van de rijksoverheid. Samen met de RVO organiseert de provincie in september 2025 een kennissessie over de belangrijkste knelpunten rondom flexwonen en het sluitend krijgen van de businesscase. Ook worden excursies georganiseerd. Wanneer projecten concreter worden en aansluiten bij de doelstellingen van de regionale woondeals, onderzoekt de provincie of en hoe zij hieraan ondersteuning kan bieden.

De pilot met betaalbare koopwoningen voor middeninkomens (actie 15) is niet uitgevoerd. Er ontbreken bepaalde instrumenten met voldoende geld gericht op woningbouw.

4.5 Bouwsector ondersteunen

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.

Acties 16 t/m 19

We ondersteunen bouwbedrijven bij het aantrekken en behouden van personeel (actie 16). Met de transitiehuismethode zijn de afgelopen jaren het aantal zij-instromers in de bouw- en technieksector aantoonbaar toegenomen. Inmiddels zijn er 11 transitiehuizen in Gelderland gerealiseerd. De komende jaren zetten we in op doorontwikkeling van de transitiehuizen, om meer personeel op te leiden, te laten instromen en te behouden voor de bouw. Bestaande instrumenten zoals het platform Make HR Work en de 'menukaarten' met rollen in de bouw worden onderdeel van de verdere uitrol van de transitiehuizen. Ook professionaliseren we de HR-positie bij bouwbedrijven en besteden aandacht aan de vakmensen in de bouw met de campagne 'De Slimste Handen van Gelderland'.

Actie 17 is gericht op het vergroten van de innovatiekracht van de bouwsector. Deze nieuwe actie uit het Vernieuwde Actieplan wonen krijgt vervolg in 2025 en wordt hier niet verder beschreven.

Straatje erbij' /Uitnodigingsplanologie is een nieuw thema dat vanaf 2024 is ingezet (actie 18) en vervolg krijgt in het Vernieuwde Actieplan Wonen. Vanuit het principe 'Straatje erbij' zetten wij ons in om kleinschalig meer woningen te realiseren aan de randen van woonkernen. In 2024 organiseerden we de Gelderse Woonmaand in een tijdelijk woonstraatje in Wageningen, met activiteiten, kennisdeling en inspiratie voor zowel de bouwsector als het brede publiek. In navolging hiervan zijn we in 2025 gestart met de Pilot Straatje erbij om samen met gemeenten de lokale context te verkennen, behoeften in kaart te brengen en belemmeringen voor snel bouwen weg te nemen. Dit doen we onder andere door inzet van capaciteit en expertise van het versnellingsteam en de handreiking Uitnodigingsplanologie.

In samenspraak met de Gelderse Bouwtafel is een 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 het inspiratie om met een gebiedsgerichte blik met de nieuwe plannings- en samenwerkingscultuur aan de slag te gaan.

Actie 19 – bouwtreintjes organiseren – is een nieuwe actie van het Vernieuwde Actieplan Wonen. Deze actie krijgt vervolg in 2025 en wordt hier niet verder toegelicht.

4.6 Randvoorwaarden invullen

Acties 20 t/m 22

Met alle betrokken partijen werken we aan de invulling van de randvoorwaarden die nodig zijn om de woningbouw te versnellen: extra ambtenaren, financiële tekorten, stikstofruimte, energie infrastructuur en bereikbaarheid (actie 20 en actie 21). Hiervoor werken we nauw samen met de verschillende ministeries. De randvoorwaarden zijn nog (lang) niet ingevuld. Onder andere netcongestie is lastig. In hoofdstuk 3 is hierover meer te lezen. In oktober 2025 verschijnt de provinciale rapportage over de randvoorwaarden.

De uitkomsten van de verkenning naar stikstofarme woonwijken (actie 22) 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.

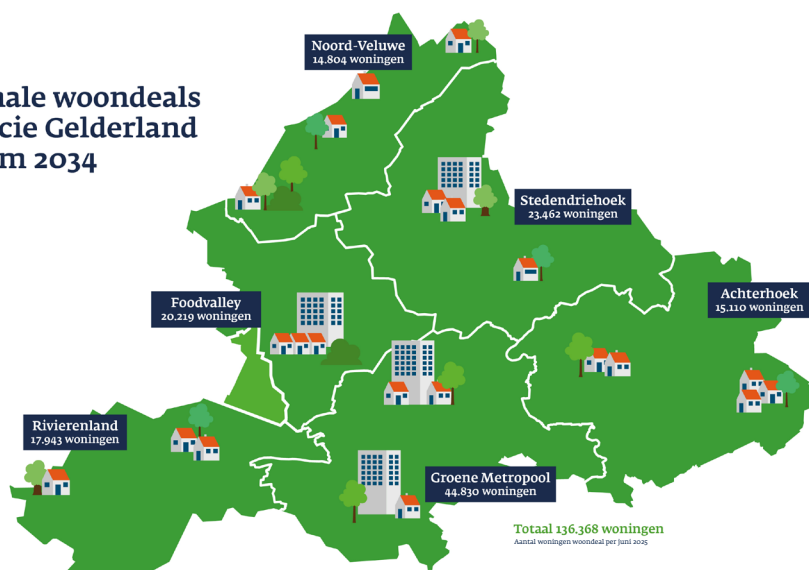
5. Ontwikkelingen

Gezamenlijk met Rijksoverheid, regio's, gemeenten en andere partners werken we aan de woningbouwopgave. Ondanks de knelpunten wordt er niet stilgezeten, maar wordt er gewerkt aan diverse oplossingen en ideeën. Er zijn dan ook verschillende ontwikkelingen op het gebied van wetgeving en woonbeleid.

Actualisatie woondeals

In maart 2023 werden zes Woondeals ondertekend, met daarin de afspraak dat er tot en met 2030 104.000 woningen bijkomen in de provincie Gelderland. Destijds is ook afgesproken om deze afspraken begin 2025 te actualiseren. In de loop van 2024 is de provincie in gesprek gegaan met alle Gelderse gemeenten in de zes woonregio's over hoe haalbaar het is om meer woningen te bouwen voor eind 2030. Dit gesprek heeft plaats gevonden binnen het kader van de actualisatie en uitbreiding van de bestaande woondeals, waar we samen met de rijksoverheid en gemeenten aan werken. Op 16 juni 2025 is de actualisatie en uitbreiding van de zes Gelderse woondeals afgerond tijdens een bestuurlijk overleg met minister Keijzer. Met het actualiseren van deze afspraken tussen Rijk, provincie, regio's en gemeenten zijn de doelen voor woningbouw in alle Gelderse gemeenten tot en met 2030 vernieuwd. Daarnaast zijn er nieuwe afspraken gemaakt voor de periode tot en met 2034. Afgesproken is om tussen 2025 en 2034 in totaal ruim 136.000 woningen te realiseren in Gelderland. Vanaf volgend jaar monitoren we dus ook op basis van deze nieuwe afspraken.

Regionale woondeals provincie Gelderland 2025 t/m 2034



Tabel Afspraken uit de actualisatie woondeal voor de jaren 2025 t/m 2034 (juni 2025)

	Afspraken 2025 t/m 2034	sociale huur	Midden huur	betaalbare koop	betaalbaar totaal
Achterhoek	15.110	4.179	917	5.017	10.114
Foodvalley	20.219	6.944	1.795	4.707	13.446
Groene Metropool	44.830	14.789	4.711	10.355	29.855
Noord-Veluwe	14.804	4.745	1.020	4.258	10.023
Rivierenland	17.943	5.386	923	5.653	11.962
Stedendriehoek	23.462	6.915	2.339	4.961	14.215
Gelderland	136.368	42.958	11.705	34.951	89.615

Bij het vaststellen van de actualisatie van de woondeals is ook voor elke Gelderse regio een afsprakenkader ouderenhuisvesting vastgesteld. In deze afsprakenkaders hebben we de opgave opgenomen, inclusief een uitsplitsing per type ouderenwoning: nultreden, geclusterd en zorggeschikt. Naast de actualisatie van de doelen in de woondeal, en de afsprakenkaders ouderenhuisvesting, zou ook toekomstbestendig bouwen onderdeel worden van de actualisatie van de woondeal. Dit is uiteindelijk niet gebeurd. In plaats daarvan hebben we begin 2025 een handreiking over toekomstbestendig bouwen opgesteld, en aangeboden aan de woonregio's. Deze handreiking biedt inspiratie om stappen te zetten richting een gelijk speelveld rond toekomstbestendig bouwen voor marktpartijen in Gelderland.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Al enige tijd wordt gewerkt aan het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Vlak voor de zomer van 2025 is het wetsvoorstel aangenomen in de Tweede Kamer en is het voor behandeling aangemeld in de Eerste Kamer. Vooralsnog is de verwachte inwerkingtreding 1 januari 2026.

De wet gaat verschillende zaken regelen, waaronder dat de Rijksoverheid, provincies en gemeenten gaan werken met volkshuisvestingsprogramma's; een nieuw programma onder de Omgevingswet waar het woonbeleid wordt vastgelegd. In het wetsvoorstel spelen betaalbaarheidsvereisten een belangrijke rol, zo worden de uitgangspunten die we al hanteren met de woondeals ook wettelijk worden verankerd. Daarnaast verplicht het wetsvoorstel 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 urgente aandachtsgroepen.

Provinciaal woonbeleid

Ook de provincie werkt aan haar eigen woonbeleid. Voorheen was er nog geen concreet provinciaal strategisch beleid voor wonen. Het beleidskader wonen is op 19 maart vastgesteld door Provinciale Staten. Het is de bedoeling dat het beleidskader wonen op gaat in de nieuwe provinciale omgevingsvisie. In het beleidskader worden de drie strategische doelen van de provincie rond wonen omschreven:

- Het woningtekort in tien jaar tijd laten dalen naar 2%.
- Realisatie van voldoende passende woningen, in ieder geval voldoende betaalbare woningen en woningen voor ouderen en aandachtsgroepen.
- Woonwijken zijn toekomstbestendig, goed gepland en maken efficiënt gebruik van ruimte.

We willen deze doelen realiseren door onze partners, de gemeenten en corporaties, bij te staan. We werken samen verder aan de afspraken uit de woondeals, waarbij we de realisatie ook gezamenlijk monitoren. Waar mogelijk helpen we met kennis, menskracht, subsidies en grondbeleid. Dit is samengebundeld in het Vernieuwd Actieplan Wonen (zie hoofdstuk 4).

Daarnaast werken we aan een provinciaal volkshuisvestingsprogramma, het Gelders Programma Wonen. In het programma werken we de strategische doelen die benoemd zijn in beleidskader verder uit.

Versnellingstafels

Op de Woontop in december 2024 zijn afspraken gemaakt om de regionale versnellingstafels en de publiek-private monitoring (PPM) verder te brengen. Het doel van de versnellingstafels is om de samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties te versterken, en om samen knelpunten op te lossen. De vorm en invulling van deze versnellingstafels verschilt per regio. Het doel is om de versnellingstafels en PPM de komende tijd verder invulling te geven. Hiervoor werken we samen met de zes regionale versnellingstafels in Gelderland.

Bijlagen

A. Indeling Gelderse woonregio's

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

Achterhoek	Foodvalley	Groene Metropool	
Aalten Berkelland Bronckhorst Doetinchem Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk	Barneveld Ede Nijkerk Scherpenzeel Wageningen	Arnhem Overbetuwe Renkum Rozendaal Rheden Doesburg Montferland* Zevenaar Duiven	Nijmegen Westervoort Lingewaard Druten Beuningen Wijchen Berg en Dal Heumen
Montferland zal vanaf 2025 overgaan naar de Achterhoek	En in de provincie Utrecht: Renswoude, Rhenen en Veenendaal	En in de provincie Limburg: Mook en Middelaar * Vanaf 2025 naar de Achterhoek	
Noord-Veluwe	Rivierenland	Stedendriehoek	
Elburg Ermelo Harderwijk Hatterij Nunspeet Oldebroek Putten	Buren Culemborg Maasdriel Neder-Betuwe Tiel West Betuwe West Maas en Waal Zaltbommel	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. De cijfers over de voortgang van de regionale woondeals zijn ook beschikbaar in de dashboards.

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

De gemeente Montferland zal zich gaan aansluiten bij de regio Achterhoek, maar Montferland is in deze rapportage nog onderdeel van de Groene Metropoolregio.

	2022 t/m 2024		2024			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaarheid totaal	Sociale huur
Aalten	220	296	90	157	88%	65%
Berkelland ²⁰	265	459	150	144	49%	33%
Bronckhorst	280	310	130	83	48%	0%
Doetinchem	705	779	300	221	48%	9%
Oost-Gelre	466	437	146	87	40%	0%
Oude IJsselstreek	325	322	125	73	52%	18%
Winterswijk	310	251	100	44	28%	0%
Regiototaal	2.571	2.854	1.041	809	54%	23%
Montferland	450	386	180	60	58%	0%

²⁰ 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 deel van de woondeal: Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

	2022 t/m 2024		2024			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaarheid totaal	Sociale huur
Barneveld	1.840	1.258	897	354	43%	14%
Ede	2.762	2.450	778	589	45%	30%
Nijkerk	948	714	264	75	64%	57%
Renswoude (U)	120	84	40	47	77%	71%
Rhenen (U)	323	164	108	34	52%	0%
Scherpenzeel	304	70	102	45	70%	36%
Veenendaal (U)	1.875	1.269	625	422	91%	43%
Wageningen	758	807	366	195	93%	93%
Regiototaal	8.930	6.816	3.180	1.761	64%	38%

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

De Limburgse gemeente Mook en Middelaar is onderdeel van de woondeal van de Groene Metropoolregio. De gemeente Montferland gaat naar de Achterhoek. Er zijn met de Groene Metropool bestuurlijke afspraken gemaakt over minimaal 33.000 woningen en gemeenten spannen zich in voor bijna 38.000 woningen.

	2022 t/m 2024		2024			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaarheid totaal	Sociale huur
Arnhem	2.500	2.731	900	953	52%	39%
Berg en Dal	290	496	110	86	82%	36%
Beuningen	290	232	80	34	83%	0%
Doesburg	110	147	20	30	88%	60%
Druten	280	427	130	265	52%	11%
Duiven	170	179	40	66	88%	25%
Heumen	230	179	120	73	60%	37%
Lingewaard	560	577	230	257	59%	38%
Montferland	450	386	180	60	58%	0%
Mook en Middelaar (L)	140	118	80	29	62%	7%
Nijmegen	4.470	4.655	1.250	1.496	74%	55%
Overbetuwe	500	525	240	171	64%	30%
Renkum	200	253	120	100	75%	0%
Rheden	160	194	0	94	78%	78%
Rozendaal	10	13	0	1	-	-
Westervoort	170	96	60	23	100%	0%
Wijchen	520	683	270	338	49%	21%
Zevenaar	540	432	270	225	80%	40%
Regiototaal	11.590	12.323	4.100	4.301	65%	40%

Regio Noord-Veluwe

	2022 t/m 2024		2024			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaarheid totaal	Sociale huur
Elburg	366	145	160	71	48%	48%
Ermelo	581	806	178	247	68%	45%
Harderwijk	1.267	1.078	518	293	30%	15%
Hatterij	447	169	278	70	49%	23%
Nunspeet	746	660	277	185	55%	1%
Oldebroek	231	294	79	62	28%	5%
Putten	500	406	171	102	48%	38%
Regiototaal	4.138	3.558	1.661	1.030	45%	21%

Regio Rivierenland

	2022 t/m 2024		2024			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaarheid totaal	Sociale huur
Buren	290	259	110	62	29%	0%
Culemborg	788	632	200	158	83%	64%
Maasdriel	556	380	240	89	32%	13%
Neder-Betuwe	506	362	207	102	15%	11%
Tiel	392	402	159	53	55%	21%
West Betuwe	660	669	220	248	49%	41%
West Maas en W.	480	476	153	196	72%	10%
Zaltbommel	725	369	310	172	88%	59%
Regiototaal	4.397	3.549	1.599	1.080	52%	31%

Regio Stedendriehoek

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

	2022 t/m 2024		2024			
	Doel	Realisatie	Doel	Realisatie	Betaalbaarheid totaal	Sociale huur
Apeldoorn	3.048	1.807	617	505	62%	47%
Brummen	518	378	190	74	60%	46%
Epe	545	300	321	118	72%	48%
Heerde	341	220	179	108	29%	18%
Lochem	410	423	179	118	48%	28%
Voorst	261	361	110	97	68%	22%
Zutphen	780	733	260	124	20%	6%
Regiototaal	5.903	4.222	1.856	1.144	53%	35%
Deventer	-	-	-	-	-	-

C. Verduurzaming corporatiebezit

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. Eind 2024 hebben woningcorporaties, gemeenten en het Rijk deze afspraken herijkt en zijn bindende en wederkerige afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming en samenwerking. Zo is afgesproken om te zorgen dat vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd. Het streven is om dit doel al in 2027 te realiseren. De opgave gaat daarnaast verder dan alleen woningen bouwen; wonen dient betaalbaar, comfortabel, veilig en gezond te zijn. De verduurzaming van het woningcorporatiebezit heeft een positief effect op de energierekening van huurders, het comfort van de woning en de afname van CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving.

Een van de afspraken gaat over het uitfasen van E-, F- en G-label woningen. Een volledig overzicht van de prestatie-afspraken rondom verduurzaming is te vinden in [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035: Verduurzaming | Aedes](#)

Uitfasen E-, F- en G-label-woningen

- Woningcorporaties blijven onverminderd inzet plegen om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen, met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen.
- Tezamen met de uitfasering van E, F, G-labels, zal ook steeds meer focus liggen op reductie van de warmtevraag door isolatie.

De uitfasering van EFG-woningen door woningcorporaties ligt op koers. Woningcorporaties en gemeenten zetten in op deze snelle uitfasering, omdat het ook helpt tegen energiearmoede. In maart 2026 komen de cijfers over 2025 beschikbaar bij Aedes.

Gelderland	2022	2023	2024
Gewogen VHE (eind verslagjaar)	227.591	229.746	-
Energielabel E	9.203	7.475	5.407
Energielabel F	4.862	3.494	2.671
Energielabel G	4.299	2.512	1.702
Totaal EFG	18.364	13.481	9.780

Provincie Gelderland

Markt 11

6811 CG Arnhem

Postbus 9090

6800 CX Arnhem

026 359 99 99

provincieloket@gelderland.nl

www.gelderland.nl