



Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027

November 2024

 provincie
Gelderland

Samenvatting

De woningnood is helaas nog steeds groot. Het woningtekort in Gelderland is zelfs opgelopen van 4,3% in 2020 naar 5,1% in april 2024. Daarom blijft de provincie stevig inzetten op het terugdringen van het woningtekort. Het Vernieuwd Actieplan Wonen draagt daaraan bij, waarbij we samenwerken met vele partners: van gemeenten en marktpartijen tot woningcorporaties en ministeries. Het oorspronkelijke Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door Provinciale Staten. De aanleiding om nu tot een grondige actualisering te komen, 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. Deze actualisatie heeft vorm gekregen in samenspraak met onze partners rond de woningbouw. Ook is een evaluatie uitgevoerd van het lopende actieplan. De looptijd van dit Vernieuwd Actieplan Wonen verlengen we van eind 2025 naar eind 2027.

In dit Vernieuwd Actieplan Wonen is versnelling van de woningbouw het hoofddoel. Daarbij gaat het vooral om het ondersteunen van afspraken die al gemaakt zijn in de zes Gelderse woondeals. Onze aanpak blijft daarbij wendbaar en flexibel, zoals dat ook de afgelopen jaren het geval was.

Doelen en acties

Vanuit de focus op versnelling, onderscheiden we de acties in zes thema's:

- 1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken
- 2 Actief grondbeleid voor woningbouw
- 3 Bestaande voorraad beter benutten
- 4 Vernieuwing stimuleren
- 5 Bouwsector ondersteunen
- 6 Randvoorwaarden invullen

Het aantal acties binnen deze thema's breiden we uit van 15 naar 22 acties, die direct en indirect bijdragen aan versnelling van de woningbouw. De acties lopen uiteen van de inzet van het provinciale versnellingsteam tot stappen die we zetten om de netcongestie verminderen. Belangrijke doelen zijn onder meer om de bouw van 5.000 woningen te versnellen met het versnellingsteam en om bij gemeenten minstens 200 nieuwe mensen te laten instromen in functies die bijdragen aan de woningbouw. Ook willen we bijdragen aan de realisatie van meer dan 900 woningen via transformatie en 3.000 optopwoningen laten realiseren voor eind 2027. Wat betreft de randvoorwaarden voor woningbouw leveren we voor eind 2025 per woonregio een rapportage op.

Over de uitvoering van Vernieuwd Actieplan Wonen houden we Provinciale Staten op de hoogte via de reguliere P&C-cyclus. En daarnaast zal jaarlijks verslag worden gedaan in toekomstige edities van de Staat van Volkshuisvesting Gelderland.

Financiën

Tot op heden is in totaal € 52,8 miljoen ingezet voor het Actieplan Wonen. Dit budget is nagenoeg volledig benut. De komende drie jaar wordt per jaar ruim € 14 miljoen geïnvesteerd in het Vernieuwd Actieplan wonen, totaal ruim € 43 miljoen. Waar het tot 2024 uitsluitend ging om incidenteel geld, heeft Provinciale Staten nu ook structureel geld beschikbaar gesteld voor de financiering van het Vernieuwd Actieplan Wonen.

Inhoud

Samenvatting	2
Alle zeilen bijzetten	4
1 Inleiding	5
1.1 Voorgeschiedenis en vervolg	5
1.2 Evaluatie van het Actieplan Wonen	5
1.3 Overbrugging tot het volkshuisvestingsprogramma	6
1.4 Doelstelling	6
1.5 Wendbare aanpak	7
2 Acties en mijlpalen	8
2.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken	9
Actie 1: Versnellingsteam inzetten	9
Actie 2: Instroom medewerkers vergroten	10
Actie 3: Kennisvergroting Gelderse ambtenaren	10
Actie 4: Versterking regionale samenwerking	11
Actie 5: Middenhuur stimuleren	11
Actie 6: Huisvesting aandachtsgroepen	12
2.2 Actief grondbeleid voor woningbouw	13
Actie 7: Actief grondbeleid faciliteren	13
2.3 Bestaande voorraad beter benutten	14
Actie 8: Transformatie leegstaande gebouwen	14
Actie 9: Optoppen stimuleren	15
Actie 10: Doorstroming stimuleren	16
Actie 11: Splitsen en delen stimuleren	17
2.4 Vernieuwing stimuleren	18
Actie 12: Collectieve wooninitiatieven stimuleren	18
Actie 13: Conceptueel en circulair bouwen (met typegoedkeuring)	19
Actie 14: Ondersteuning flexwoningen	20
Actie 15: Pilot betaalbare koop	20
2.5 Bouwsector ondersteunen	21
Actie 16: Vergroten instroom bouwsector	21
Actie 17: Vergroten innovatiekracht bouwsector (lectoraat planversnelling)	21
Actie 18: Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)	22
Actie 19: Bouwtreintjes organiseren	22
2.6 Randvoorwaarden invullen	23
Actie 20: Randvoorwaarden monitoren en invullen	23
Actie 21: Netcongestie verminderen	23
Actie 22: Minder stikstof uit nieuwbouwwijken	24
3 Veranderingen in het actieplan	25
3.1 Wat er verandert	25
3.2 Nieuwe acties	26
4 Financiën	27
4.1 Huidige stand van zaken	27
4.2 Uitgaven en dekking	28

Alle zeilen bijzetten

In Gelderland is de woningnood nog niet verminderd. Dit ondanks inspanningen van alle Gelderse gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie zelf. De Gelderse woningnood zorgt voor onrechtvaardigheid in onze samenleving en zet mensenlevens op pauze:

- Jongeren moeten te lang bij hun ouders blijven wonen en kunnen geen eigen leven opbouwen, omdat er geen mogelijkheden zijn om zelfstandig te gaan wonen.
- Stellen die met elkaar aan een toekomst willen bouwen, moeten het vormen van een gezin uitstellen omdat er geen betaalbare huizen beschikbaar zijn.
- Kwetsbare mensen belanden op straat en worden dakloos vanwege de druk op de woningmarkt, omdat er geen passende woning en zorg beschikbaar zijn.
- Statushouders moeten onnodig lang in asielzoekerscentra verblijven, in plaats van dat zij vol aan de slag kunnen gaan hun integratie.
- Ouderen die de trap niet meer op kunnen of bij wie het schoonmaken van hun huis niet meer lukt, vinden geen passende seniorenwoning in de buurt.

In onze samenleving zorgt de woningnood voor allerlei problemen, alle reden dus om door te gaan met het Actieplan Wonen en een extra stap te zetten waar dat nodig en mogelijk is.

In stad en dorp

Het is belangrijk dat we op een aantal plekken in Gelderland grootschalig gaan bouwen, want met alleen kleine woningbouwprojecten komen we er niet. Daarom hebben we de rijksoverheid voorstellen gedaan om nieuwe grootschalige woningbouwgebieden aan te wijzen. Ook bestaande gebieden voor grootschalige woningbouw blijven we steunen. Daarnaast is woningbouw in kleine kernen wezenlijk, want dan kunnen de school en de supermarkt openblijven, krijgen verenigingen weer toekomst en kunnen jongeren in het dorp blijven wonen. Het is belangrijk dat we binnen onze steden en dorpen kijken waar extra woningbouw mogelijk is, verdichten waar mogelijk en passend. Tegelijk is ook uitbreiding nodig.

Met het Actieplan Wonen uit 2020 liep Gelderland als provincie voorop in het aanpakken van de woningnood; diverse andere overheden wilden daarom de afgelopen jaren graag in onze keuken meekijken. Die ambitieuze inzet zet ik graag door, met een schepje er bovenop: we breiden uit van 15 naar 22 acties. We zetten alle zeilen bij!

Bescheiden rol

Gezien de woningnood is het belangrijk dat we als overheden regie hernemen, onze eigen rol goed en efficiënt invullen én dat we goed samenwerken met bouwers, woningcorporaties en ontwikkelaars. Als we uitzoomen, moeten we ook erkennen dat de rol van de provincie rond woningbouw bescheiden is; de rente en de economie zijn bepalender dan ons woonbeleid. En het zijn gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen die uiteindelijk echt voor de woningbouw zorgen. Wel willen als provincie volop bijdragen, vanuit de rol die ons wettelijk gegeven gaat worden en met stevige inzet van al onze mogelijkheden.



Dirk Vreugdenhil

Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening en Leefbaarheid

1 Inleiding

Met het Actieplan Wonen heeft de provincie er de afgelopen jaren aan bijgedragen dat meer mensen in Gelderland een huis kunnen vinden; huur of koop, in een stad of in een dorp. Toch is het woningtekort in Gelderland opgelopen van 4,3% in 2020 naar 5,1% in april 2024. Daarom blijft stevige inzet van de provincie nodig. Die inzet krijgt van 2025 tot en met 2027 vorm via dit Vernieuwd Actieplan Wonen.



1.1 Voorgeschiedenis en vervolg

In maart 2020 is het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland gepubliceerd, dit liep van 2020 tot en met 2025. Het oorspronkelijke Actieplan Wonen is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Uit die overleggen zijn toen 15 acties naar voren gekomen: van doorstroming in de sociale huur tot het versnellen van grote woningbouwprojecten. Het Actieplan Wonen ligt prima op koers om de afgesproken doelstellingen te realiseren.

Wel zijn er aanleidingen om nu tot een grondige actualisering van het Actieplan Wonen te komen. Want er zijn veel nieuwe ontwikkelingen: de opgave is groter geworden, er is de afgelopen jaren geleerd van de praktijk, de provincie heeft een grotere rol gekregen in het woonbeleid, er zijn in 2023 zes woondeals gesloten en er zijn nieuwe onderwerpen bij gekomen door nieuw nationaal beleid. Daarom is een grondige actualisatie noodzakelijk. Deze actualisatie is ook nu weer tot stand gekomen in samenspraak met onze vele partners rond de woningbouw.

1.2 Evaluatie van het Actieplan Wonen

Door Fakton Consultancy is in de zomer van 2024 een evaluatie van het Actieplan Wonen uitgevoerd. Zij keken naar de effectiviteit van de diverse regelingen, de rol en impact van het versnellingsteam en naar de doorontwikkeling naar dit Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027. Ook is naar de inzet van andere provincies gekeken en wat wij daarvan kunnen leren. Naast diverse gesprekken zijn voor deze evaluatie alle Gelderse gemeenten aangeschreven en 33 gemeenten (65%) hebben gereageerd.

Uit de enquête onder gemeenten blijkt dat gemeenten aangeven meer geld te willen en volledige autonomie. Dat zal iedere organisatie desgevraagd aangeven, maar we moeten ook constateren dat daar nu de middelen niet voor beschikbaar zijn en dat regionale samenwerking nodig en vaak ook onmisbaar is om vooruitgang te boeken. Overigens krijgen gemeenten via de regio's sinds 2023 wel substantiële financiële steun voor het uitvoeren van de woondeals (zie ook actie 4). Verschillende eerdere subsidiestromen zijn nu in deze actie gebundeld, met meer keuzeruimte voor gemeenten.

Fakton constateert dat de meeste acties uit het lopende actieplan effectief en efficiënt zijn, en dat er toch knelpunten blijven bestaan. Knelpunten voor de woningbouw die betrekking hebben op de personele capaciteit en op de samenwerking zijn daarbij het meest problematisch én het meest beïnvloedbaar. Daarom stellen we substantieel te investeren in acties die de organisatie- en uitvoeringskracht van gemeenten verbeteren. In dit actieplan komt dat onder meer terug via het thema ‘Capaciteit en kennis gemeenten versterken’, met daarin zes acties.

Het versnellingsteam van de provincie wordt gezien als zeer efficiënt en effectief. Het advies is de inzet te focussen op het inzetten van expertise en capaciteit voor project- en procesmanagement. En daarnaast wordt geadviseerd de kennisontwikkeling en kennisdeling los te trekken van het versnellingsteam en steviger te organiseren. Kennisontwikkeling krijgt in dit Vernieuwd Actieplan Wonen onder meer vorm via actie 3, met – naar verwachting – de oprichting van een Gelderse Woonacademie als gevolg. Ook gaat de provincie invulling geven aan het advies periodieke afstemming te hebben met gemeenten: we gaan zorgen dat we elk jaar elke Gelderse gemeente systematisch spreken over (de knelpunten bij) de woningbouw.

Om effectief te kunnen inzetten op de versnelling van de woningbouw in Gelderland is het van belang te weten hoe het ervoor staat. Tegen die achtergrond adviseert Fakton om de monitoring voort te zetten, met een focus op de woondeals. Dat gebeurt reeds. De resultaten hiervan maken we sinds 2023 publiek via de jaarlijkse publicatie van de Staat van de Volkshuisvesting Gelderland.

1.3 Overbrugging tot het volkshuisvestingsprogramma

In het nationale beleid is het ‘hernemen van de regie op de volkshuisvesting’ een centraal uitgangspunt voor alle overheden.¹ Deze regie is uitgewerkt in het wetsvoorstel ‘Versterking regie volkshuisvesting’, dat in maart 2024 naar de Tweede Kamer is gestuurd. Die wet verplicht provincies een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, waarin de provincie beschrijft hoe ze haar rol rond de woningbouwopgave gaat vormgeven. Dit geactualiseerde Actieplan Wonen overbrugt de tijd totdat er door Provinciale Staten een nieuwe Omgevingsvisie is vastgesteld en Gedeputeerde Staten heeft besloten over het nieuwe, provinciale volkshuisvestingsprogramma dat opgesteld gaat worden. Daarom verlengen we de looptijd van dit geactualiseerde Actieplan Wonen van eind 2025 naar eind 2027. De verwachting is dat voor eind 2027 de maatregelen en financiering daarvan worden opgenomen in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma (ook wel ‘Gelders Programma Wonen’ genoemd) van de provincie.

1.4 Doelstelling

De behoefte aan woningen groeit sneller dan was voorzien in 2020. Daarom blijft de provincie zich stevig inzetten voor het terugdringen van het woningtekort. Dit Actieplan Wonen 2025-2027 draagt daaraan bij. Voor het bereiken van resultaten, is samenwerking onmisbaar. Die samenwerking krijgt in Gelderland vorm met zes woonregio’s, alle 51 gemeenten, tientallen woningcorporaties, onderwijspartijen en vele marktpartijen.

Het Actieplan Wonen had drie doelstellingen, te weten: 1) versnelling van de woningbouw, 2) meer betaalbare woningen en 3) meer flexibele woonvormen. In dit Vernieuwd Actieplan Wonen is versnelling van de woningbouw het hoofddoel. Daarbij gaat het de facto vooral om het ondersteunen van afspraken die al gemaakt zijn in de zes Gelderse woondeals.

¹ Zie de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (maart 2022).

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. Wat betreft de flexibele woonvormen zijn we er inmiddels van overtuigd dat dit geen doel op zich is, maar een van de middelen om te komen tot versnelling, daarom zijn we op dat punt minder actief in de komende jaren.

**In het Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027
is versnelling van de woningbouw het hoofddoel.**

Vanuit de focus op versnelling onderscheiden we in dit geactualiseerde Actieplan Wonen zes actiethema's om de woningbouw te versnellen:

- Capaciteit en kennis gemeenten versterken – zie paragraaf 2.1
- Actief grondbeleid voor woningbouw – zie paragraaf 2.2
- Bestaande voorraad beter benutten – zie paragraaf 2.3
- Vernieuwing stimuleren – zie paragraaf 2.4
- Bouwsector ondersteunen – zie paragraaf 2.5
- Randvoorwaarden invullen – zie paragraaf 2.6

1.5 Wendbare aanpak

Voor het Actieplan Wonen zijn wendbaarheid en flexibiliteit belangrijke uitgangspunten geweest. En dat is de afgelopen jaren ook waargemaakt: onder meer in de voortgangsrapportage van november 2022 (PS2022-835) is inzichtelijk gemaakt dat er acties tussentijds zijn gestopt, dat er acties zijn bijgestuurd en dat er nieuwe acties van start zijn gegaan. Deze wendbare aanpak handhaven we ook in de jaren tot eind 2027.

Dat we kiezen voor een wendbare aanpak, heeft tot gevolg dat we kunnen inspelen op de situatie op de markt en op de politiek. Een goed voorbeeld daarvan is de recent toegenomen aandacht voor het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via optoppen en woningsplitsen (nu actie 9 en 11). Daarom is het ook belangrijk dat we budgetten voor specifieke projecten snel kunnen bijstellen, als de praktijk daartoe aanleiding geeft, uiteraard binnen de totale budgettaire kaders voor het actieplan. Voor acties waar een fors extra budget voor nodig is, of voor nieuwe acties die budget vragen, komen we met een voorstel aan Provinciale Staten. Dat is recent bijvoorbeeld ook gebeurd voor actie 7 in dit Vernieuwd Actieplan Wonen, voor actief grondbeleid (PS2024-926) en zou bijvoorbeeld ook nog kunnen gebeuren voor actie 2, die gericht is op de kennisvergroting van ambtenaren van Gelderse gemeenten.

2 Acties en mijlpalen

Het Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027 heeft versnelling van de woningbouw als hoofddoel. Daarbij onderscheiden we de acties in zes thema's. We zetten alle thema's en acties in dit hoofdstuk op een rij, met daarbij de belangrijkste mijlpalen per actie.

Acties en mijlpalen per thema

2.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken

Actie 1: Versnellingssteam inzetten	We versnellen de bouw van 5.000 woningen.
Actie 2: Instroom medewerkers vergroten	Minstens 200 deelnemers aan de instroomprogramma's.
Actie 3: Kennisvergroting Gelderse ambtenaren	Plan van aanpak klaar in het eerste kwartaal van 2025.
Actie 4: Versterking regionale samenwerking	Jaarlijks met de woonregio's een uitvoeringsagenda vaststellen.
Actie 5: Middenhuur stimuleren	Een seminar in elke woonregio voor eind 2025.
Actie 6: Huisvesting aandachtsgroepen	Voor eind 2026 in elk woonregio verdeelafspraken gemaakt.

2.2 Actief grondbeleid voor woningbouw

Actie 7: Actief grondbeleid faciliteren	Nog te bepalen op basis van het budget dat beschikbaar komt.
---	--

2.3 Bestaande voorraad beter benutten

Actie 8: Transformatie leegstaande gebouwen	Zo'n 45 processubsidies verstrekt en 900 woningen erbij.
Actie 9: Optoppen stimuleren	Voor eind 2027 zijn 3.000 optopwoningen gerealiseerd.
Actie 10: Doorstroming stimuleren	Minstens 25 corporaties/gemeenten een verhuiscoach.
Actie 11: Splitsen en delen stimuleren	Zo'n 1.500 woningen toevoegen voor eind 2027.

2.4 Vernieuwing stimuleren

Actie 12: Collectieve wooninitiatieven stimuleren	Jaarlijks financiële steun voor minstens 10 initiatiefnemers.
Actie 13: Conceptueel en circulair bouwen	De tenderregeling is voor eind 2025 uitgevoerd.
Actie 14: Ondersteuning flexwoningen	In 2025 minimaal 2 kennissessies rond flexwoningen.
Actie 15: Pilot betaalbare koop	Uiterlijk op 1 juli 2025 is het plan van aanpak af.

2.5 Bouwsector ondersteunen

Actie 16: Vergroten instroom bouwsector	Eind 2027 zijn er 30 transitiehuizen in Gelderland.
Actie 17: Vergroten innovatiekracht bouwsector	Voor juli 2025 verkenning klaar rond kenniscentrum.
Actie 18: Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)	Voor eind 2025 minstens 2 gemeenten in een pilot.
Actie 19: Bouwtreintjes organiseren	Voor eind 2025 verkenning naar bouwtreintjes klaar.

2.6 Randvoorwaarden invullen

Actie 20: Randvoorwaarden monitoren en invullen	Voor eind 2025 rapportage over knelpunten per regio.
Actie 21: Netcongestie verminderen	Minstens 3 voorloperprojecten ondersteunen en lessen delen.
Actie 22: Minder stikstof uit nieuwbouwwijken	Voor 1 mei 2025 rapportage over de uitkomsten.



Uit deze lijst zijn de acties 3, 4, 6, 7, 9, 11, 15 en 18 t/m 21 nieuwe acties. In hoofdstuk 3 staat uitgebreider op een rij hoe we met de diverse acties uit het oorspronkelijke Actieplan Wonen omgaan en welke acties wel/niet gecontinueerd worden.

Over de uitvoering van Vernieuwd Actieplan Wonen worden Provinciale Staten op de hoogte gehouden via de reguliere P&C-cyclus van de provincie. En daarnaast zal jaarlijks verslag worden gedaan in toekomstige edities van de Staat van Volkshuisvesting Gelderland.

2.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken

Veel gemeenten kampen met een tekort aan kennis en capaciteit. Uit onderzoek blijkt dat er in Gelderland circa 700 voltijdsbanen zijn voor de realisatie van woningbouw en dat er aanvullend 200 extra banen nodig zijn. Ook mist in veel gemeenten de benodigde expertise: van ervaren projectleiders tot specialisten op het vlak van verkeer, planeconomie, flora- en faunawetgeving of planologie.

Er zijn verschillende oorzaken voor het tekort aan goede mensen. Zo kan het zijn dat het woonteam eerder grotendeels is wegbezuinigd omdat een gemeente eerder in krimpscenario's dacht. Of een gemeente heeft niet de omvang om specialisten in dienst te kunnen nemen. Of het lukt een gemeente niet om de goede mensen aan te trekken, vanwege arbeidsmarktkrapte. De provincie helpt gemeenten om tot een steviger inzet voor de woningbouwopgave te komen, door het versterken van de capaciteit en het kennisniveau.

Actie 1: Versnellingsteam inzetten

Om woningbouwprojecten versneld tot uitvoering te brengen, helpt het versnellings-team van de provincie met kennis en kunde gemeenten om knelpunten op te lossen. Daarbij richt het versnellingsteam zich op de wat grotere woningbouw-projecten, vanaf circa 100 woningen. Steeds kijkt het versnellingsteam wat een project nodig heeft om verder te komen, maatwerk is noodzakelijk.

Via het versnellingsteam zet de provincie experts in om gemeenten kortdurend of langdurig te ondersteunen. De inzet varieert van een expert die helpt om in drie maanden tijd tot prioritering te komen in de vele woningbouwopgaven tot een expert die als projectleider drie jaar bijdraagt aan een bouwproject. Het versnellings-team is zowel op strategisch niveau actief als op projectniveau.

Om de inzet van experts bij gemeenten mogelijk te maken, heeft de provincie een raamovereenkomst met drie adviesbureaus. De provincie betaalt de inzet van deze experts bij gemeenten. De inzet van het versnellingsteam is de afgelopen jaren een van de meest gewaarde instrumenten uit het Actieplan Wonen gebleken. We continueren daarom het versnellingsteam, met als doel om voor van 2025 tot en met eind 2027 de bouw van 5.000 woningen te versnellen.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn:

- Van 2025 tot en met 2027 dragen we bij aan de versnelling van 5.000 woningen.
- We realiseren 130% (zachte) plancapaciteit in elke Gelderse woonregio voor eind 2025, dit vraagt vooral nog aandacht in de Foodvalley en Noord-Veluwe.

Actie 2: Instroom medewerkers vergroten

Het versnellingsteam (zie actie 1) helpt gemeenten vooral met oog voor de korte termijn. Wat betreft de personele capaciteit bij gemeenten zijn er ook stappen voor de lange termijn nodig. Daarom werft, selecteert en traint de provincie nieuwe mensen, om zo de instroom te vergroten. De aanpak bestaat uit drie delen:

- Een *startersprogramma* voor mensen die net van een opleiding komen en aan de slag willen rond woningbouw. Dit zijn mensen met heel diverse vooropleidingen.
- Een *zij-instroomprogramma* van wat oudere mensen uit andere sectoren voor HBO- en WO-functies gerelateerd aan woningbouw.
- Een *doorstroomprogramma* voor mensen die al bij gemeenten op MBO-niveau werken en die willen doorstromen naar een senior-niveau waardoor ze voor de organisatie behouden blijven.

Deelnemers aan de drie instroomprogramma's waarderen het enorm dat ze regelmatig mensen in dezelfde situatie spreken. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat de beperking van dit programma vooral ligt in de hoeveelheid opleidingsplekken die gemeenten kunnen aanbieden. Mensen begeleiden op een werkplek kost ook capaciteit, die in veel gemeenten al zeer schaars is.

Voor de uitvoering werkt de provincie samen met Werken in Gelderland. Dat is een samenwerkingsverband van ruim 100 Gelderse overheidsorganisaties, waaronder gemeenten, omgevingsdiensten en waterschappen. Zo zorgen we dat de werving, selectie en training van deze mensen efficiënt en goed gebeurt.

Een belangrijk mijlpaal bij deze actie is:

- Voor eind 2027 minstens 200 deelnemers totaal aan de drie instroomprogramma's.

Actie 3: Kennisvergroting Gelderse ambtenaren

Naast een impuls voor de kwantiteit is er ook aanleiding voor een investering in de kwaliteit van medewerkers bij gemeenten. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat in heel wat gemeenten medewerkers werken zonder veel ervaring. Ook vraagt de omslag van krimp naar groei soms om andere vaardigheden en competenties. Daarnaast gaan de ontwikkelingen in het woonbeleid snel, vooral onder invloed van nieuwe wetgeving en nieuwe beleidsprogramma's vanuit het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daardoor is kennisontwikkeling op nieuwe onderwerpen nodig.

De doelstelling van deze actie is het inhoudelijk ondersteunen van Gelderse ambtenaren en het stimuleren van hun professionele ontwikkeling. We gaan in samenspraak met gemeenten bepalen hoe deze actie invulling gaat krijgen, waarbij we denken aan de oprichting van een Gelderse Woonacademie (zonder eigen gebouw) met allerlei vormen om professionele ontwikkeling en kennis-uitwisseling te stimuleren. Op basis van het plan van aanpak kan het benodigde budget bepaald worden en wordt nagegaan of dekking vanuit de bestaande middelen van het Actieplan Wonen mogelijk is.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn:

- Met minstens 25 Gelderse gemeenten wordt gesproken over de invulling van deze actie.
- In het eerste kwartaal van 2025 is er een plan van aanpak voor de Gelderse Woonacademie.

Actie 4: Versterking regionale samenwerking

Van 2024 tot en met 2027 stelt de provincie aan alle woonregio's een subsidie van enkele tonnen beschikbaar. Daarbij is er veel keuzeruimte voor regio's om zelf te bepalen waarvoor deze subsidies worden ingezet. Dat kan bijvoorbeeld voor vergroting van de ambtelijke capaciteit, voor versterking van de regionale samenwerking of voor het concreet verder brengen van de woningbouwopgave in de regio. Meer concreet gaat het dan bijvoorbeeld om de inhuur van specialisten (zoals rond planeconomie of verkeer) of voor het oprichten van flex- en specialistenpools ten bate van de woningbouw. Versterking van de regio's betekent in de praktijk meer steun voor gemeenten. De doelen en de besteding van de subsidie leggen we per regio vast in een 'Regionale Uitvoeringsagenda Woondeal'.

Met deze actie sluiten we aan op de regionale insteek van de woondeals, we stimuleren samenwerking tussen gemeenten (wat vaak efficiënter is) en we versterken de regio's in hun regierol. Deze actie sluit ook aan op de feedback van gemeenten uit de evaluatie van het Actieplan Wonen (paragraaf 1.2).

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Jaarlijks stellen we op aanvraag van de woonregio's zes Regionale Uitvoeringsagenda's Woondeal vast, met daarin de doelen en de voorgenomen besteding van de subsidie.
- Jaarlijks monitoren we de impact van de subsidiebijdragen op de uitvoering van de woondeals.

Actie 5: Middenhuur stimuleren

Middenhuur is noodzakelijk voor een gezonde woningmarkt, onder meer omdat middenhuur bijdraagt aan doorstroming. Middenhuur biedt bijvoorbeeld kansen aan 'scheefhuurders' in sociale huurwoningen. Voor een deel van de mensen is middenhuur zelfs de enige mogelijkheid om de woningmarkt te betreden.

Bij heel wat Gelderse gemeenten is middenhuur een onderbelicht onderwerp en in de praktijk worden er weinig middenhuurwoningen gerealiseerd. Het blijkt lastig om tot een rendabele exploitatie te komen, mede door nationale wetgeving. Tegelijk ontvangen we signalen van institutionele beleggers die willen investeren in middenhuur, maar moeilijk in gesprek komen met gemeenten en ontwikkelaars.

Rond middenhuur gaat de provincie een rol als kennisdeler vervullen. Daarvoor gaat de provincie in gesprek met Aedes, corporaties, ontwikkelaars en gemeenten om middenhuur te bevorderen. Ook het biedboek dat reeds is ontwikkeld voor gemeenten, blijven we onder de aandacht brengen. In de woondeals is het belang van middenhuur ook benoemd en maken we afspraken daarover.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Voor eind 2025 organiseren we in zes woonregio's een masterclass en/of seminar over middenhuur, om kennis te delen en goede voorbeelden te presenteren.

Actie 6: Huisvesting aandachtsgroepen

De woningnood is groot en de meer kwetsbare groepen in onze samenleving zijn daar als eerste het slachtoffer van. Dat geldt onder meer voor aandachtsgroepen, zoals jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, arbeidsmigranten en inwoners die uit de maatschappelijke opvang komen. Deze groepen hebben nog minder kans op een passende woning, onder meer vanwege beperkte financiën, terwijl het juist voor hen van groot belang is dat ze snel een passende woning vinden. Dat is voor henzelf beter en ook maatschappelijk gewenst, onder meer omdat het uitgaven bespaart in de zorg en dakloosheid voorkomt. De huisvesting van statushouders krijgt vanuit deze actie ook aandacht, mede gelet op veranderende regelgeving van de rijksoverheid; we stimuleren onder andere kennisdeling over actuele ontwikkelingen rondom de huisvesting van statushouders.

Soms zet de concentratie van aandachtsgroepen in grote gemeenten de leefbaarheid in wijken onder druk. Om hier iets aan te doen, is een regionale aanpak nodig, waarbij gemeenten onderling afspraken maken en zorgen voor een evenwichtige verdeling over gemeenten: iedere gemeente een *fair share*. Mede daarom is één van de doelen van deze actie dat alle gemeenten in regionaal verband afspraken maken over de verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen. Het is in eerste instantie aan gemeenten zelf om tot die afspraken te komen. Daarbij gaan deze afspraken ook over de benodigde zorg en ondersteuning voor deze mensen. De provincie ondersteunt gemeenten en regio's hierbij, waarbij we leren van de ervaringen hiermee van de Groene Metropoolregio. Concreet gaat de provincie gemeenten ondersteunen met kennisuitwisseling, onderzoek, data en analyse.

Ook gaat de provincie de inzet van sociaal beheer voor collectieve woonvormen met aandachtsgroepen stimuleren om hiervan te leren. De sociaal beheerders signaleren vroegtijdig wat er leeft en helpen bewoners met het leren van zelfstandig wonen, zodat zij daarna beter vervolgstappen kunnen zetten in hun wooncarrière. Binnen het kader van actie 6 werken we ook aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Ons doel is daarbij dat er voor maart 2026 in elke regio een bestuurlijk vastgesteld plan van aanpak is. De provincie ondersteunt dit met onderzoek, data, analyses en door te faciliteren dat inhoudelijke expertise gedeeld wordt. Daarbij worden uiteraard ook aanbevelingen van de commissie Roemer uit 2020 betrokken. We werken aan duidelijke spelregels voor marktpartijen om de huisvesting voor internationale werknemers te realiseren en exploiteren. Daarbij is er aandacht voor het scheiden van de arbeidsovereenkomst en het huurcontract. Ook stimuleren we de inschrijving van arbeidsmigranten in de Basisregistratie Personen. We stimuleren gemeenten ook om gebruik te maken van de MyInfoApp waarmee arbeidsmigranten worden geïnformeerd over hun rechten en plichten.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Stimulering van de inzet van sociaal beheer voor collectieve woonvormen met aandachtsgroepen in 2026 en 2027.
- De woonregio's hebben voor 1 maart 2026 allemaal een plan van aanpak voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Eind 2026 heeft elke woondealregio afspraken gemaakt over de regionale verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen.

2.2 Actief grondbeleid voor woningbouw

De provincie is al decennia actief met het kopen van grond voor landbouw- en natuurbeleid en voor de provinciale infrastructuur. Voor de realisatie van woningen is actief grondbeleid nog niet ingezet. Wel geeft grondeigendom meer snelheid en meer sturingsmogelijkheden wat betreft de betaalbaarheid, zo blijkt uit recente onderzoeken en verkenningen. In november 2024 is aan Provinciale Staten gemeld dat de provincie actief grondbeleid voor woningbouw gaat faciliteren (PS2024-926).

Actie 7: Actief grondbeleid faciliteren

Bij actief grondbeleid wordt woningbouw niet pas in gang gezet nadat een ontwikkelaar grond heeft gekocht en met een voorstel naar de gemeente komt. Bij actief grondbeleid kopen overheden zelf grond aan. Nu al moedigt de rijksoverheid gemeenten aan om meer in te zetten op actief grondbeleid. Echter, in de praktijk merken we dat gemeenten hier niet altijd toe in staat zijn en regelmatig ook hulp vragen van de provincie.

Concreet helpt grond aankopen door de provincie gemeenten die het ontbreekt aan de benodigde investeringsruimte voor grondaankopen, bijvoorbeeld omdat al diverse grondaankopen zijn gedaan en de financiële ratio's van gemeenten méér schulden niet toestaan. Aan de inzet verbinden we onder meer de volgende voorwaarden:

- Slechts voor projecten die op provinciaal niveau van belang zijn (we streven naar minstens 250 woningen).
- Alleen bij gemeenten die zelf provinciale betrokkenheid via actief grondbeleid wensen.
- Alleen bij gemeenten voor wie steun noodzakelijk is, bijvoorbeeld vanwege financiële noodzaak.
- Alleen projecten met een substantieel aantal betaalbare woningen en sociale huurwoningen.

Actief grondbeleid is in het woonbeleid één van de stevigste instrumenten om woningbouw te stimuleren. We gaan daartoe over vanwege de grote maatschappelijke urgentie om de woningnood te verminderen. Grond aankopen door de provincie kan gemeenten helpen om daadkrachtiger en sneller tot voldoende woningen en tot meer betaalbare woningen te komen. Bij de eerste aankoop zal een fiscaal onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer om het risico op het moeten betalen van vennootschapsbelasting door de provincie in te schatten.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Voor de zomer van 2025 wordt, in het kader van de Tussenbalans, aan Provinciale Staten een aanvullend voorstel voorgelegd voor uitbreiding van het budget.
- In 2026 volgt een tussentijdse evaluatie van het actief grondbeleid van de provincie.

2.3 Bestaande voorraad beter benutten

In Gelderland zijn nu bijna een miljoen woningen beschikbaar voor onze ruim twee miljoen inwoners. Het realiseren van ruim 100.000 woningen voor eind 2030 levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de woningnood. Tegelijk kan een beter gebruik van bestaande gebouwen ook veel verschil maken, want er zijn veel meer bestaande gebouwen dan dat er nieuwe bij zullen komen. In dit Vernieuwd Actieplan Wonen nemen we daarom vier acties op die gericht zijn op het beter benutten van de bestaande voorraad.

Actie 8: Transformatie leegstaande gebouwen

De provinciale aanpak rond SteenGoed Benutten kan rekenen op veel waardering van gemeenten. Met deze aanpak zet de provincie sinds 2015 in op een mooiere leefomgeving, meer leefbaarheid, meer woningen en meer economische aantrekkingskracht. Daarbij worden leegstaande gebouwen (of waar leegstand dreigt) opgeknapt en ze krijgen een nieuwe bestemming, zoals wonen, kantoor of detailhandel. Ook verbetering van de openbare ruimte, met aandacht voor klimaatadaptatie, is vaak onderdeel van projecten. Daarnaast richt SteenGoed Benutten zich deze coalitieperiode nog sterker op het behoud van bestaande gebouwen.

De provincie steunt gemeenten en stichtingen met kennisdeling, procesregie en verschillende subsidies rond transformatieprojecten. Kennisdeling is vaak de sleutel om transformatieprojecten te laten slagen. Het gaat dan onder meer om het actualiseren van onderzoeksdata en het organiseren van kennissessies op het gebied van circulariteit en transformatie. Projecten kunnen in de beginfase ondersteund worden met de regeling Procesondersteuning en in de realisatiefase met de regeling SteenGoed Realiseren.

Met het beschikbare budget kunnen van 2025 tot en met eind 2027 in totaal circa 900 woningen gerealiseerd worden, naast dat er wordt geïnvesteerd in andere functies en de openbare ruimte.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- We ondersteunen jaarlijks minstens 15 transformatieprojecten met een processubsidie.
- Jaarlijks tenminste 40 adviesgesprekken (proces en inhoud) met gemeenten en anderen.
- In 2025 tot en met 2027 realiseren we circa 900 woningen totaal.

Actie 9: Optoppen stimuleren

Door het optoppen van gebouwen kunnen we relatief eenvoudig extra woningen realiseren. We besparen zo schaarse grond, terwijl het bestaande gebouw soms ook verduurzaamd kan worden met de opbrengsten van optoppen. Door optoppen kunnen mensen ook langer in de wijk blijven wonen en kunnen voorzieningen in de wijk in stand blijven.

Omdat optoppen een vrij nieuw onderwerp is en er nog geen uitgekristalliseerde aanpak bestaat, stellen we het plan van aanpak voor deze actie enkele keren bij. Zo kunnen we wendbaar de kansen en mogelijkheden benutten. Ons doel is om gemeenten en woningcorporaties te helpen om via optoppen extra woningen te realiseren. Dit doen we onder andere door het beschikbaar maken van handreikingen en een quick scan, om gemeenten van kennis te voorzien. Tegelijk kijken we ook naar optopmogelijkheden bij verenigingen van eigenaren en ander vastgoed; denk hierbij aan binnensteden, transformatiepanden en buurtwinkelcentra.

Uit een eerste inventarisatie is gebleken dat er in Gelderland potentie is voor de realisatie van zo'n 8.600 tot 22.500 optopwoningen. Echter, niet alle potentie is realiseerbaar, bijvoorbeeld omdat een gebouw niet sterk genoeg is om extra woningen te kunnen dragen. Het doel van deze actie is om voor eind 2030 circa 12.000 woningen te realiseren op de daken van bestaande gebouwen, of gekoppeld aan bestaande gebouwen.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- De provincie helpt in 2025 zo'n 5 duo's van een gemeente en corporatie op gang met optoppen. Uit de opgedane ervaringen trekken we ook lessen voor onze aanpak.
- Voor 1 juli 2025 is de handreiking optoppen voor verenigingen van eigenaren gereed.
- We bevorderen de realisatie van tenminste 3.000 optopwoningen voor eind 2027.

Actie 10: Doorstroming stimuleren

Om iedereen in Gelderland van een passende woning te voorzien, is goede doorstroming op de woningmarkt essentieel. Veel senioren wonen momenteel in een ruime eengezinswoning, die op termijn minder geschikt zal zijn vanwege, drempels, trappen en het onderhoud van het huis en/of de tuin. Dat speelt zowel bij huur- als koopwoningen. Hoewel de bewoners mogelijk kleiner willen wonen, vinden veel bewoners verhuizen ingewikkeld: van financiële obstakels, tot opzien tegen de verhuizing of de mogelijkheden niet overzien. De provincie stimuleert daarom het verhuizen van 55-plussers die dat willen, zodat zij in een meer passende woning komen te wonen. Dit zorgt er ook voor dat hun grotere woning beschikbaar komt voor gezinnen en andere woningzoekenden, wat uiteindelijk ook ten goede komt aan starters op de woningmarkt.

Om betere doorstroming in de huursector te onderzoeken, starten we een experiment met het concept 'Doorstroomtrein'. Samen met gemeenten en corporaties geven we dit instrument invulling, waarbij het doel is om meer woningzoekenden passend te laten wonen en langere verhuisketens te organiseren door middel van woonevents.

De afgelopen jaren heeft de provincie gemeenten en woningcorporaties ondersteund bij het ontwikkelen van beleid en bij de uitvoering van doorstroming in de sociale huur. Er zijn verhuiscoaches ingezet om deze rol bij corporaties weer aan te jagen. De verhuiscoaches hebben inmiddels al meer dan 2.100 gesprekken met senioren gevoerd. Wat betreft doorstroming in de sociale huur dragen we het initiatief en de inzet uiterlijk eind 2025 over aan gemeenten en woningcorporaties. Vanaf het najaar van 2024 richten we ons op doorstroming in de koopsector en vrije huursector. We onderzoeken allereerst hoe we de markt kunnen ondersteunen en blijven tot en met 2027 senioren begeleiden in de koopsector en vrije huursector.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Minstens 25 woningcorporaties hebben eind 2025 een eigen verhuiscoach in dienst.
- Voor eind 2025 doen minimaal 8 duo's van een corporatie en gemeente mee aan het experiment 'Doorstroomtrein'.
- De provincie helpt tot eind 2027 met het opstarten van extra doorstroming voor senioren in de vrije huur- en koopsector. Hiervoor zetten we verhuiscoaches in. De lessen delen we.

Actie 11: Splitsen en delen stimuleren

Vergeleken met onze Europese burens wonen Nederlanders op relatief veel vierkante meters per persoon. Daarbij zorgt het doorzetten van de huishoudensverdunning (kleinere huishoudens) ervoor dat er kansen liggen om de beschikbare woonruimte effectiever te gebruiken. Daarom stimuleert de provincie het splitsen en delen van woningen. In 2024 kreeg dat al vorm door gemeenten en woningcorporaties een leergang aan te bieden over kansen in de bestaande voorraad; deze leergang werd georganiseerd door Platform31. Daarnaast onderzoeken we de potentie en behoeften rond woningdelen en woningsplitsen in Gelderland.

De ervaringen met de leergang en de uitkomsten van het onderzoek zijn bepalend voor de verdere invulling van deze nieuwe actie. We verkennen daarbij onder meer in hoeverre pilots, subsidieregelingen en de inzet van een advies- of klusteam kunnen bijdragen aan het splitsen en delen van woningen. We zetten in op kennisdeling en richten een toolbox in met voorbeelden en instrumenten om het delen en splitsen te bevorderen. Het doel is dat voor eind 2030 zo'n 5.000 woningen via splitsen en delen zijn toegevoegd.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Voor eind 2024 is de leergang voor gemeenten en corporaties afgerond, met deelnemers uit minstens 15 organisaties.
- Voor eind 2024 is een onderzoek naar de potentie van woningdelen en woningsplitsen afgerond.
- Voor 1 maart 2025 is een plan van aanpak gereed over hoe deze actie invulling krijgt.
- Voor eind 2027 zijn 1.500 woningen toegevoegd via splitsen en delen.

2.4 Vernieuwing stimuleren

Het invullen van de woningbouwopgave vraagt om flexibiliteit en vernieuwing. Omstandigheden veranderen en dat vraagt regelmatig om nieuwe oplossingen. Ook vanwege personeelstekorten en stijgende prijzen is innovatie nodig. Zodat er minder ambtenaren nodig zijn om woningen te realiseren, zodat woningen betaalbaarder worden en zodat woningbouw minder impact heeft op het klimaat. Daarnaast hebben Provinciale Staten in een motie benadrukt dat het belangrijk is dat vernieuwing rond de woningbouw gestimuleerd wordt (motie 21M23 van 28 april 2021). De acties in deze paragraaf geven hier invulling aan.

Actie 12: Collectieve wooninitiatieven stimuleren

De druk op de woningmarkt is groot en het aanbod sluit niet altijd aan bij wat mensen zoeken. Daarom nemen mensen steeds vaker het initiatief om samen woningen te bouwen en samen te zorgen voor een prettige woonomgeving. Deze collectieve wooninitiatieven zijn er in alle soorten en maten, van *tiny houses* tot woningen rond een gezamenlijke binnentuin. Daarbij gaat het zowel om koopwoningen (zogenoemd CPO ‘collectief particulier opdrachtgeverschap’) als om huurwoningen in coöperatief verband, al dan niet samen met een woningcorporatie. Deze initiatieven zorgen voor vernieuwing in woonvormen en dragen vaak bij aan de leefbaarheid in de buurt, aan de betaalbaarheid, aan langer zelfstandig wonen en aan een duurzame woon- en leefomgeving.

We ondersteunen initiatiefnemers met een processubsidie bij het onderzoeken van de haalbaarheid van hun dromen. In de ontwikkelfase is onder voorwaarden een lening mogelijk. We helpen woningcorporaties en gemeenten ook met kennis en maatwerkadvies van het expertteam woningbouw van de rijksoverheid en dragen hier financieel aan bij. Ook helpen we gemeenten met de inhuur van externe capaciteit. In Gelderland is in 2024 het netwerk ‘Collectieve huisvesters’ opgericht om collectief wonen breder bekend te maken en kennis en ervaringen te delen. De provincie maakt ook deel van uit van dit netwerk.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- We subsidiëren 10 initiatiefnemers per jaar bij het onderzoeken van de haalbaarheid.
- We verwijzen jaarlijks circa 10 aanvragen voor maatwerkadvies naar de rijksoverheid, en voor minimaal 5 van deze aanvragen maken we extra personele capaciteit mogelijk.

Actie 13: Conceptueel en circulair bouwen (met typegoedkeuring)

We ondersteunen gemeenten en corporaties om – als opdrachtgevers van woningbouwprojecten – circulair en conceptueel bouwen uit te vragen. Conceptueel en circulair bouwen maken het mogelijk om sneller, duurzamer en betaalbaarder woningen te realiseren. Dit is ook nodig omdat er steeds minder werknemers beschikbaar zijn voor de traditionele bouw; nieuw typen productieprocessen kunnen een ander arbeidsmarktpotentieel aanboren. We blijven bijdragen aan innovatie in het MKB, met een nieuwe tenderregeling gericht op snellere en duurzamere productieprocessen. Zo helpen we Gelderse MKB-bedrijven met een subsidie bij het omvormen van hun productieproces naar conceptueel en circulair bouwen. Hierbij spelen digitalisering, AI en optoppen ook een rol.

Binnen deze actie stimuleren we ook ‘typegoedkeuringen’. Dat zijn verklaringen waaruit blijkt dat een woningconcept voldoet aan de technische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze typegoedkeuringen zijn vooral geschikt voor woningen die fabrieksmatig geproduceerd worden. Het werken met typegoedkeuringen borgt de kwaliteit van nieuwbouw op een efficiënte manier en het levert capaciteitsbesparingen tot 60% op voor gemeenten.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- In 2025 is er een tweede ronde van de tenderregeling Natuurlijk Sneller Bouwen.
- Voor eind 2025 actualiseren we de handreiking opdrachtgeverschap circulaire woningconcepten.
- Voor eind 2025 doen minstens 25 gemeenten mee aan een kennissessies over de waarde en mogelijkheden van typegoedkeuringen voor woningen.
- Voor eind 2027 wordt minstens bij 50% van de industrieel gebouwde woningen typegoedkeuring toegepast. Om hier zicht op te krijgen, voeren we een onderzoek uit met een steekproef.

Actie 14: Ondersteuning flexwoningen

Het realiseren van flexwoningen is voor de provincie geen prioriteit meer, de focus ligt veel meer op conceptueel en industrieel bouwen, waar flexwoningen ook deel van kunnen zijn. Daarbij bieden flexwoningen wel een tijdelijke oplossing voor een (urgente) woonvraag. Ze zijn een flexibele schil in onze volkshuisvesting. Flexwonen kan in principe voor elk type huishouden een oplossing bieden. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de eerste woning voor nu nog thuiswonende jongeren, voor mensen die gescheiden zijn, voor spoedzoekers of voor de opvang van Oekraïners.

In mei 2024 zijn de uitgangspunten voor flexwonen vastgesteld. Dit beleidskader bevat een 'instrumentenkoffer' om gemeenten en corporaties te helpen bij het realiseren van flexwoonprojecten. In dit beleidskader is ook geschetst dat het realiseren van flexwoningen geen doel op zich is, maar dat flexwoningen een middel zijn om de doelen uit de woondeals te realiseren. Daarom is de provinciale rol rond flexwonen veranderd van regisseren naar faciliteren, meer reactief. Gemeenten en regio's bepalen zelf in welke mate ze willen inzetten op flexwonen. We dragen onder andere bij aan kennisdeling en zorgen ervoor dat gemeenten en woningcorporaties toegang hebben tot landelijke kenniscentra en regelingen van de rijksoverheid. We gaan met gemeenten en corporaties in gesprek over de Rijksregeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHV), om meer bekendheid te geven aan de regeling.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- We organiseren in 2025 minimaal 2 kennissessies rond flexwoningen.
- Voor eind 2026 monitoren we hoeveel gemeenten en corporaties de Rijksregeling gebruiken.

Actie 15: Pilot betaalbare koop

Het bouwen van betaalbare woningen is noodzakelijk voor het realiseren van een gezonde woningmarkt. Omdat de vraag in het middensegment bovengemiddeld hoog is, is het belangrijk om betaalbare koop toe te voegen, zodat de druk op dit deel van de woningmarkt afneemt. Het realiseren van betaalbare koop is essentieel om te zorgen dat inwoners met een modaal inkomen een woning kunnen kopen en kunnen doorstromen uit vanuit hun ouderlijk huis of huurwoning.

Bij het realiseren van betaalbare koop richten we ons op woningen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen tot circa anderhalf keer een modaal inkomen.

Rond betaalbare koop gaat de provincie een stimulerende rol vervullen. Daarvoor start de provincie een pilot betaalbaar bouwen, om innovatie en creativiteit aan te moedigen. De kennis die we opdoen in deze pilot gaan we delen met anderen en inzetten voor de beleidsvorming. In de pilot dagen we de markt uit om te komen met innovatieve projecten om betaalbare koopwoningen te bouwen op een specifieke locatie.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn:

- Uiterlijk op 1 juli 2025 is het plan van aanpak af voor de pilot betaalbaar bouwen.
- In de tweede helft van 2025 starten we met de pilot betaalbaar bouwen.

2.5 Bouwsector ondersteunen

Naast gemeenten (zie actie 2) heeft ook de bouwsector te maken met een tekort aan capaciteit voor het bouwen van woningen. Het vergroten van de instroom en het verhogen van de innovatiekracht helpen om de uitvoeringskracht te verhogen. Ook een efficiënte inzet en betere rolverdeling bij de planvoorbereiding, tussen marktpartijen en overheden, kan zorgen voor versnelling.

Actie 16: Vergroten instroom bouwsector

Door bouwbedrijven hulp te bieden bij het aantrekken en vasthouden van personeel versnellen we de bouwopgave. Dit doen we door te helpen bij de doorontwikkeling van de HR-functie in de bouw, waarbij we tijdens kennissessies succesverhalen delen over wat geschikte instrumenten zijn. Hiervoor is ook een website ontwikkeld die het midden- en kleinbedrijf op het vlak van HR faciliteert. Om meer waardering voor vakmanschap te creëren, organiseren we de prijs voor 'De slimste handen van Gelderland'.

Binnen actie 16 rollen we ook de 'transitiehuismethode' verder uit over de bouwopleidingsbedrijven in Gelderland. Dit is een werkwijze met een flexibele, persoonsgebonden aanpak en begeleiding, ook tijdens het dienstverband van de instromer. De methode is effectief, want de uitval van instromers bij het transitiehuis is slechts 17% terwijl dat bij andere instroom vaak 30 tot 50% is. 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.

Een belangrijke mijlpaal bij deze actie is onder andere:

- Eind 2027 zijn er 30 transitiehuizen in Gelderland, terwijl er op dit moment 9 zijn.

Actie 17: Vergroten innovatiekracht bouwsector (lectoraat planversnelling)

Door bouwbedrijven hulp te bieden bij het vergroten van hun innovatiekracht, versnellen we de bouw. Het oprichten van een kenniscentrum, lectoraat en practoraat genereert - samen met de sector - kennis die ervoor zorgt dat 1) de voorbereidingstijd voor ruimtelijke plannen fors verkort wordt, 2) meer productie per vakman/vakvrouw gerealiseerd wordt en 3) er meer betaalbare en industrieel gebouwde woningen komen.

Voor half 2025 voeren we een verkenning uit naar het oprichten van een kenniscentrum en het inrichten van een lectoraat voor het invullen van deze ambities. Uit deze verkenning blijkt of de provincie een echt goede en onderscheidende rol kan innemen bij het invullen van de ambities. Als dat het geval blijkt, wordt hiervoor een plan van aanpak opgesteld.

Een belangrijke mijlpaal bij deze actie is onder andere:

- Voor juli 2025 is de verkenning klaar naar het oprichten van kenniscentrum en lectoraat.

Actie 18: Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)

‘Straatje erbij’ staat voor kleinschalig woningen bouwen aan de randen van de bebouwde kom. Naast inbreiding willen we ook via ‘straatjes erbij’ woningen in Gelderland realiseren. Het voordeel van een straatje erbij kan zijn dat er relatief weinig nieuwe infrastructuur nodig is. Ook kan een ‘straatje erbij’ eraan bijdragen dat de leefbaarheid van dorpen op peil blijft.

In samenwerking met gemeenten, corporaties en marktpartijen willen we komen tot heldere kaders voor straatjes erbij. Deze kaders gaan onder meer over het aansluiten op bestaande bebouwing, het versterken van voorzieningen, verdichting, leefbaarheid en mobiliteit. Op basis van dit kader kan ‘uitnodigingsplanologie’ vorm krijgen, waarbij de markt vooraf helderheid krijgt over de kaders, zodat marktpartijen binnen die kaders sneller tot uitvoering kunnen komen. Deze aanpak vormt tevens een proef voor het werken met uitgangspunten uit de Omgevingswet. De inzet is dat met een meer gestandaardiseerde aanpak van ‘straatje erbij’ sneller meer woningen kunnen worden gebouwd, gemeenten hoeven dan ook niet elke keer het wiel opnieuw uit te vinden.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Voor eind 2025 doen minstens twee gemeenten mee aan een pilot rond straatje erbij.
- Voor eind 2025 leveren we een handreiking op voor gemeenten om uitnodigingsplanologie op te nemen in het omgevingsplan.

Actie 19: Bouwtreintjes organiseren

We zien dat succesvolle samenwerkingen tussen gemeenten, corporaties en bouwers in andere provincies leiden tot versnelling bij de woningbouw. Daarbij zijn het gezamenlijk inkopen en het maken van werkafspraken voor de afhandeling van gekoppelde projecten belangrijke succesfactoren. Binnen Gelderland verkennen we de inzet van dergelijke ‘bouwtreintjes’. Deze verkenning is eind 2025 afgerond.

Een belangrijke mijlpaal bij deze actie is onder andere:

- Eind 2025 is de verkenning naar de inzet van bouwtreintjes in Gelderland afgerond.

2.6 Randvoorwaarden invullen

Sinds maart 2023 zijn er zes Gelderse woondeals. Daarin zijn na overleg met de Gelderse gemeenten en regio's vijf randvoorwaarden genoemd, namelijk: 1) de financiering van onrendabele toppen, 2) structurele financiering van extra ambtenaren, 3) het oplossen van netcongestie, 4) investeringen in bereikbaarheid en 5) voldoende stikstofruimte.

Dit zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de provincie als geheel. Invulling van deze randvoorwaarden is nodig om tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Vooral wat betreft extra ambtelijke capaciteit (de tweede randvoorwaarde hierboven genoemd) levert de provincie zelf de nodige bijdragen, zie hiervoor paragraaf 2.1. Voor de andere randvoorwaarden is de provincie sterk afhankelijk van de inzet van de rijksoverheid en van keuzes die door het kabinet worden gemaakt.

Actie 20: Randvoorwaarden monitoren en invullen

Om een lobby rond de randvoorwaarden kansrijk te maken, is een onderbouwing nodig van de aard en omvang van de knelpunten. De provincie neemt het voortouw om tot meer inzicht, overzicht en oplossingen te komen rond de vijf randvoorwaarden. Dat doen we onder meer door onderzoeken, kennisdeling, rapportages en lobby. We geven dat vorm in samenwerking met experts, alle Gelderse gemeenten, de zes woonregio's, het Interprovinciaal Overleg en diverse ministeries.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Voor eind 2025 is er per woonregio een rapportage over hoe het ervoor staat met de randvoorwaarden, waar het knelt en in welke mate, inclusief voorbeeldprojecten.
- Elk jaar schetsen we na de zomer in de Staat van de Volkshuisvesting Gelderland de stand van zaken rond de randvoorwaarden.

Actie 21: Netcongestie verminderen

Netcongestie wordt de komende jaren een steeds grotere belemmering voor Gelderse woningbouwprojecten. De netcongestie bij TenneT heeft tot en met 2029 een groot effect, maar ook op het niveau van de laag- en middenspanning lopen we tegen grenzen aan. Liander, de provincie en de rijksoverheid werken samen met partners aan de uitwerking van het Actieplan Netcongestie Gelderland. Twee belangrijke elementen uit dat actieplan zijn 'netefficiënte installaties bestaande bouw' en 'netbewuste woningbouw'.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- We ondersteunen 3 tot 5 voorloperprojecten in 2025, om praktijkkennis op te doen over toepasbare technieken, de governance en het beheer van collectieve systemen.
- Voor de zomer van 2025 ronden we een juridische analyse af over de mogelijkheden en problemen van diverse technieken, over de governance, de financiering en beleidsopties.
- We onderzoeken begin 2025 mogelijkheden om netbewuste nieuwbouw op termijn af te gaan dwingen, om zo onnodige netcongestie tegen te gaan en een gelijk speelveld te creëren.

Actie 22: Minder stikstof uit nieuwbouwwijken

Op dit moment zijn de vooruitzichten voor de vergunningverlening voor woningbouw qua stikstof niet goed. Rond de Veluwe knelt het het meest. Eerder is in september 2023 een verkenning rond stikstofarme woonwijken afgerond. Doel was het schetsen van concrete beleidsopties voor forse stikstofreductie in nieuwe woonwijken. Met welke maatregelen kan tot forse stikstofreductie gekomen worden? Hoe kunnen deze maatregelen juridisch geborgd worden? En bieden deze maatregelen mogelijkheden voor eenvoudiger vergunningverlening? Met twintig experts, ook vanuit Gelderse gemeenten, zijn deze vragen beantwoord. Er blijkt een reductie van 97% van de stikstofuitstoot mogelijk als stevige maatregelen worden getroffen op het vlak van verkeer en houtkachels.

In een vervolgverkenning is samen met drie Gelderse gemeenten nagegaan of dit perspectief biedt voor een aantal woningbouwprojecten dat momenteel vastloopt vanwege stikstofbeperkingen. Dat blijkt het geval, al is juridische borging niet eenvoudig. De kennis die in die project is opgedaan wordt gedeeld met Gelderse gemeenten en andere overheden. Op dit moment (mei 2025) zijn er vanuit de provincie geen concrete beleidsvoornemens om de uitgangspunten uit de verkenningen in de praktijk toe te gaan passen.

Belangrijke mijlpalen bij deze actie zijn onder andere:

- Voor 1 mei 2025 oplevering van de rapportage over de uitkomsten van de vervolgverkenning.

3 Veranderingen in het actieplan

In dit hoofdstuk zetten we beknopt op een rij wat de veranderingen in dit Vernieuwd Actieplan Wonen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke Actieplan Wonen. Dit om wat overzicht te bieden in de ontwikkelingen.



3.1 Wat er verandert

In maart 2020 is het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland gepubliceerd, met 14 acties. Later is actie 15 toegevoegd, naar aanleiding van den motie van Provinciale Staten (21M23). We zetten hierna beknopt op een rij wat er met de oorspronkelijke acties gebeurt in dit Vernieuwd Actieplan Wonen voor de jaren 2025 tot en met 2027.

Actie uit het vorige Actieplan Wonen	Wat er met deze actie gebeurt
Actie 1: Versnellen woningbouwprojecten	Gaat door, zie actie 1.
Actie 2: Versneld van zacht naar hard	Gaat op in actie 1.
Actie 3: Handreikingen woningsplitsen en parkeren; financiële ondersteuning capaciteit	Handreikingen zijn afgerond; financiële ondersteuning loopt via de nieuwe actie 4.
Actie 4: Van leegstand naar wonen	Gaat door via actie 8.
Actie 5: Collectieve wooninitiatieven	Gaat door via actie 12.
Actie 6: Verhogen bouwproductiviteit	Gaat door via actie 13 en actie 16 t/m 19.
Actie 7: Conceptbouw ondersteunen	Gaat door via actie 13.
Actie 8: Subsidieregeling betaalbare woningen	Deze actie is gerealiseerd.
Actie 9: Middenhuur stimuleren	Gaat door via actie 5.
Actie 10: Verhuiscoaches & doorstroom	Gaat door via actie 10.
Actie 11: KoopGarantfonds oprichten	Deze actie is gestopt.
Actie 12: Starterslening meefinancieren	Deze actie is gerealiseerd.
Actie 13: Flexwonen	Gaat door via actie 14.
Actie 14: Instroom capaciteit ruimtelijke ordening	Gaat door via actie 2.
Actie 15: Pilots en proeftuinen	Uitgewerkt in actie 9, 11, 17 t/m 19 en 22.

3.2 Nieuwe acties

In dit vernieuwde actieplan is de indeling veranderd, daardoor ook de nummering, en er zijn heel wat nieuwe acties opgenomen. We zetten kort op een rij welke nieuwe acties dit Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027 bevat:

- Actie 3: Kennisvergroting Gelderse ambtenaren
- Actie 4: Versterking regionale samenwerking
- Actie 6: Huisvesting aandachtsgroepen
- Actie 7: Actief grondbeleid faciliteren
- Actie 9: Optoppen stimuleren
- Actie 11: Splitsen en delen stimuleren
- Actie 15: Pilot betaalbare koop
- Actie 18: Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)
- Actie 19: Bouwtreintjes organiseren
- Actie 20: Randvoorwaarden monitoren en invullen
- Actie 21: Netcongestie verminderen

4 Financiën

De provincie investeert een substantiële hoeveelheid geld om de woningbouw verder te brengen. Waar het tot 2024 ging om incidenteel geld, heeft Provinciale Staten nu ook structureel geld beschikbaar gesteld voor de financiering van het Vernieuwd Actieplan Wonen.



4.1 Huidige stand van zaken

In 2020 is door Provinciale Staten ruim € 32,5 miljoen beschikbaar gesteld voor het Actieplan Wonen (PS2020-195), inclusief een half miljoen voorbereidingsbudget. De huidige uitgaven, aangegane verplichtingen en uitgaven in voorbereiding benutten ongeveer € 31,3 miljoen van het beschikbare budget. Dit betekent dat nog circa € 1,2 miljoen beschikbaar is, die is gereserveerd voor onvoorziene uitgaven. Daarnaast is er later op diverse wijzen meer budget beschikbaar gekomen voor het Actieplan Wonen:

- Voor het Actieplan Wonen is de afgelopen jaren totaal circa € 8,9 miljoen ontvangen van de rijksoverheid, in de vorm van specifieke uitkeringen. Dit geld is nu nagenoeg geheel ingezet voor de woningbouwopgave.
- Vanuit de MTR is via de Perspectiefnota 2023 ook € 8,0 miljoen beschikbaar voor de cofinanciering van de vierde tranche en vervolgtranches van de Woningbouwimpuls (een subsidieregeling van de rijksoverheid). Dit bedrag is volledig benut.
- Vanuit de MTR is per oktober 2022 ook nog € 6,8 miljoen (aanvulling Actieplan Wonen) beschikbaar gesteld. Ook dit bedrag is volledig benut.
- Vanuit de motie over pilots en proeftuinen (21M23) is € 2,6 miljoen beschikbaar gesteld en deze middelen zijn in 2022 ingezet.

Hiermee is tot nu toe in totaal € 58,8 miljoen ingezet voor het Actieplan Wonen.

4.2 Uitgaven en dekking

De komende drie jaar investeren we per jaar ruim € 14 miljoen in het Vernieuwd Actieplan Wonen. Voor de jaren 2025 t/m 2027 zijn hiervoor al middelen in de begroting opgenomen. Dat betreft structurele en incidentele middelen, en bijdragen van derden. Daarnaast zijn de nog beschikbaar te vragen middelen vanuit de investeringsopgave voor deze coalitieperiode ingepland. Vanuit deze middelen worden de 22 acties gefinancierd. Bij de 'bijdragen van derden' gaat het vooral om specifieke uitkeringen van de rijksoverheid voor de provincie ten bate van de woningbouw. Deze bedragen betreffen de uitgaven voor de acties en dat is grotendeels exclusief de personele inzet. Een overzicht per jaar:

	2025	2026	2027
Structurele middelen	€ 7.675.000	€ 6.800.000	€ 6.800.000
Incidentele middelen	€ 6.200.000	€ 6.375.000	€ 6.375.000
Bijdragen van derden	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Totaal	€ 14.875.000	€ 14.175.000	€ 14.175.000

Op dit moment investeren we het veruit het meeste in actie 8 (transformatie leegstaande gebouwen) en in actie 4 (regionale samenwerking), meer dan € 10 miljoen per actie. Daarnaast gaan er bedragen van meer dan € 3 miljoen naar actie 10 (doorstroming) en actie 1 (versnellingsteam). Er gaat minder geld naar het thema Bouwsector ondersteunen (paragraaf 2.5) met daarin de acties 16 t/m 19, waarbij wel gezegd moet worden dat ook via actie 13 (conceptueel en circulair bouwen) er € 1,5 miljoen geïnvesteerd wordt, via de tenderregeling Natuurlijk sneller.

Actie 7 is een bijzondere qua financiering, het bedrag hiervoor komt uit het budget voor anticiperende aankopen, zie de Statenbrief hierover (PS2024-926). Daarbij gaat het om een revolverend investeringskrediet; met de opbrengsten van gronden die verkocht worden, kunnen weer andere gronden worden aangekocht.

Om inzicht te geven in de bestedingen, geven we een indicatie van de uitgaven per actie. Dit betreft een verdeling van het budget op basis van de huidige inzichten. Vanwege de dynamiek, gewenste flexibiliteit en mogelijk extra middelen vanuit de rijksoverheid veranderen deze bedragen regelmatig (zie ook paragraaf 1.5). We maken plannen voor meerdere jaren, en verwachten daarvoor specifieke uitkeringen van het Rijk, waardoor er meer geprogrammeerd is dan de totaalstelling van de middelen voor de jaren 2025 t/m 2027.

Indicatie van de uitgaven per actie

2.1 Capaciteit en kennis gemeenten versterken (circa € 18,6 miljoen)

Actie 1: Versnellingsteam inzetten	Circa € 3,0 miljoen
Actie 2: Instroom medewerkers vergroten	Circa € 2,1 miljoen
Actie 3: Kennisvergroting Gelderse ambtenaren	Circa € 1,6 miljoen
Actie 4: Versterking regionale samenwerking	Circa € 10,8 miljoen
Actie 5: Middenhuur stimuleren	Circa € 0,2 miljoen
Actie 6: Huisvesting aandachtsgroepen	Circa € 0,9 miljoen

2.2 Actief grondbeleid voor woningbouw (circa € 4,0 miljoen)

Actie 7: Actief grondbeleid faciliteren	Circa € 4,0 miljoen
---	---------------------

2.3 Bestaande voorraad beter benutten (circa € 20,8 miljoen)

Actie 8: Transformatie leegstaande gebouwen	Circa € 16,5 miljoen
Actie 9: Optoppen stimuleren	Circa € 0,5 miljoen
Actie 10: Doorstroming stimuleren	Circa € 3,3 miljoen
Actie 11: Splitsen en delen stimuleren	Circa € 0,5 miljoen

2.4 Vernieuwing stimuleren (circa € 2,6 miljoen)

Actie 12: Collectieve wooninitiatieven stimuleren	Circa € 0,2 miljoen
Actie 13: Conceptueel en circulair bouwen	Circa € 2,0 miljoen
Actie 14: Ondersteuning flexwoningen	Circa € 0,2 miljoen
Actie 15: Pilot betaalbare koop	Circa € 0,2 miljoen

2.5 Bouwsector ondersteunen (circa € 0,8 miljoen)

Actie 16: Vergroten instroom bouwsector	Circa € 0,2 miljoen
Actie 17: Vergroten innovatiekracht bouwsector	Circa € 0,2 miljoen
Actie 18: Uitnodigingsplanologie (straatje erbij)	Circa € 0,2 miljoen
Actie 19: Bouwtreintjes organiseren	Circa € 0,2 miljoen

2.6 Randvoorwaarden invullen (circa € 1,1 miljoen)

Actie 20: Randvoorwaarden monitoren en invullen	Circa € 0,4 miljoen
Actie 21: Netcongestie verminderen	Circa € 0,5 miljoen
Actie 22: Minder stikstof uit nieuwbouwwijken	Circa € 0,2 miljoen

Procesgeldten algemeen (circa € 0,6 miljoen)



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