Actieplan Wonen

Voortgangsrapportage

November 2022

provincie Gelderland

Het Actieplan Wonen

Het Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland (PS2020-195). Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller)
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar)
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel)

Met het Actieplan Wonen willen we tot en met 2025 de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Dit aantal woningen is onderdeel van de ruim 80.000 nieuwe woningen[1] die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden. Provincie Gelderland zet hiervoor €32 miljoen in. Aanvullend zijn vanuit de MidTermReview (€8,5 miljoen) en de motie 21M23 (€2,57 miljoen) extra middelen beschikbaar gesteld voor het Actieplan Wonen. Tweemaal per jaar rapporteert Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten over de voortgang van dit actieplan. Dit is de vijfde voortgangsrapportage in deze reeks.

We zijn nu halverwege de looptijd van het Actieplan Wonen. Bespreking met Provinciale Staten over de voortgang en de bij te stellen onderdelen volgt 21 december. Dit is een toezegging uit de oordeels–vormende bijeenkomst begin dit jaar (PS 2021-778).

1 De behoefte aan 80.000 woningen is gebaseerd op de huishoudensprognose uit 2019 die bij het opstellen van het Actieplan Wonen als uitgangspunt is genomen. De bouwopgave is Gelderland is inmiddels bijgesteld in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk. De ambitie is om 100.000 (bruto) te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030. Op pagina 8 wordt dit kort toegelicht.

Wat hebben we bereikt?

In deze rapportage wordt ingezoomd op de belangrijkste resultaten van het afgelopen half jaar: wat hebben we bereikt, wat pakken we anders op en wat is het vervolg in de komende periode? Op basis van twee jaar ervaringen met het Actieplan Wonen en een actueel financieel overzicht hebben we de afgelopen maanden gewerkt aan een doorontwikkeling. Acties zijn bijgesteld naar aanleiding van de resultaten of nieuwe inzichten. Hiermee geven we invulling aan het uitgangspunt dat het plan wendbaar is. Op pagina 8 wordt dit verder toegelicht.

De belangrijkste resultaten worden hieronder puntsgewijs toegelicht aan de hand van de drie doelstellingen: versnelling, betaalbaar en flexibel. Een volledig overzicht van de voortgang van de afzonderlijke acties volgt vanaf pagina 12. Achterin de rapportage is een definitie- en begrippenlijst opgenomen.

Highlights Actieplan Wonen mei'22 - oktober'22

Versnellen

- Het versnellingsteam is betrokken bij 53 projecten (met ca. 30.000 woningen) in 26 gemeenten. We zetten kennis en expertise in en leveren ook capaciteit bij aantal grote prioritaire projecten.
- Voor cofinanciering tranche 4 en 5 Woningbouwimpuls is € 8 miljoen gereserveerd. Veel gemeenten maken gebruik van ons ondersteuningsaanbod voor een goede WBI-aanvraag. Voor tranche 4 is vanuit Gelderland een aanvraag (ca 1.300 woningen) ingediend (uitslag december), voor tranche 5 verwachten we meer aanvragen (deadline aanvragen begin 2023).
- Naar aanleiding van de prestatieafspraken met het Rijk gaan we provinciebreed (en niet alleen in de Foodvalley) inzetten in het omzetten van zachte plannen naar harde plancapaciteit.
- Vanaf 2020 zijn 29 projecten met 1.372 woningen verder naar realisatie geholpen met regeling Uitvoeringsgereed&Realiseren. Woningen worden binnen 3 jaar woonrijp opgeleverd. Voor het vervolg is als doel gesteld om opnieuw 1.000 woningen verder te helpen naar realisatie.
- Vanaf openstelling (nov'20) zijn 93 subsidies toegekend aan gemeenten voor tijdelijke inhuur capaciteit of expertise; regeling vooral gebruikt om gebrek aan RO-capaciteit op te lossen.
- Samen met Stichting Werken in Gelderland geven we vervolg aan het in 2022 gestarte traineeship RO. 34 gemeenten stellen een startersplaats beschikbaar voor de volgende ronde.
- Aan de Groene Metropoolregio en regio Foodvalley is een begrotingssubsidie verstrekt voor deelname aan multidisciplinaire leerlijn Bouwen Regisseren.
- We hebben een mini-leerlijn Collectieve Wooninitiatieven ontwikkeld voor gemeenten die met collectief wonen aan de slag willen. 14 gemeenten zijn inmiddels gestart met de leerlijn.
- Voor de bouwacademie is een koerswijziging ingezet, met meer focus op versnelling en innovatie, vooral gericht op conceptueel bouwen. Daarnaast wordt ingestoken op het duurzaam vergroten van de instroom van meer onconventionele groepen.
- Bij stimuleren conceptueel bouwen ligt de focus dit jaar op de gemeente als opdrachtgever (met trainingen en een Gelderse routekaart) en op MKB-bedrijven met een productielocatie in Gelderland. Hiervoor is een regeling opgesteld.
- De regeling "Natuurlijk sneller bouwen" (uitwerking 21M23) is in september geopend (budget €1,8 miljoen). Beoordeling aanvragen (mate versnelling en circulariteit) volgt vanaf december.

Betaalbaar

- Per 5 september is de nieuwe Gelderse subsidieregeling “Realiseren sociale huurwoningen” geopend. Deze regeling is een vervolg op de tenderregeling Betaalbaar wonen (nov’21). Er is 2,5 miljoen beschikbaar om de bouw van 200 sociale huurwoningen te versnellen.
- Met cofinanciering tranche 3 Woningbouwimpuls hebben we eerder de kans gepakt met grote bijdragen van het Rijk de bouw van ruim 5.000 woningen in het betaalbare segment te versnellen. Voor tranche 4 en tranche 5 is ook cofinanciering gereserveerd.
- Er is een online artikelenreeks gestart rond middenhuur en met provinciaal budget heeft Platform 31 een handreiking opgesteld. We bekijken de bestaande samenwerking op regionaal niveau en brengen aanvullende behoefte in kaart (bouwcoalities).
- Met een marktpartij spreken we 6 wekelijks over flexwoningen middenhuur. Zij leggen contact met gemeenten over hun aanbod. We verkennen kansen en bespreken knelpunten.
- Inmiddels zijn 3 verhuiscoaches actief die zich inzetten in de gehele provincie en in de focusregio’s Noord-Veluwe, Nijmegen, Apeldoorn en Arnhem. Vanaf begin 2023 wordt het aantal verhuiscoaches verdubbeld en komen er vier extra focusregio’s bij. Er zijn bijna 250 intensieve gesprekken gevoerd en er waren met bijna 400 mensen kortere contacten.
- De regeling verhuisvergoeding voor 55-plussers is beschikbaar vanaf januari 2022 : tot 1 oktober zijn 138 verhuisvergoedingen (à €2.000) toegekend. We voorzien een groei de komende jaren.
- De inzet van verhuiscoaches heeft vaak ook invloed op het beleid en de werkpraktijk van corporaties en gemeenten. We slagen erin om samen met de regio’s tot beleidsafspraken en extra instrumentarium te komen, zoals prijsprikkels en voorrangsregelingen.
- Stichting KoopSmarter heeft onlangs besloten om de “KoopSmarter” in de huidige vorm niet op de markt te brengen (m.n. door gestegen hypotheekrente). Voor Gelderland betekent dit dat de twee pilots met elk minimaal 100 woningen (PS2021-556) niet doorgaan.
- Per 1 april 2022 is de doelstelling om minimaal 250 starters aan een koopwoning te helpen behaald en het budget volledig benut. Cofinanciering is stopgezet. Eind 2022 gaan we in gesprek met PS of ze de beschikbare €2 miljoen willen inzetten voor een vervolg cofinanciering Starterslening of voor acties met meer impact op de versnellingsopgave.

Flexibel

- Het aantal projecten bij gemeenten en de ambities op flexwonen nemen flink toe. In beeld zijn ca. 42 projecten met ruim 3.000 units in 35 gemeenten. De focus lag op kennis en netwerken, nu zetten we vooral in op ondersteunen van gemeenten bij het realiseren van flexwoningen.
- We onderzoeken hoe we de bestaande subsidieregelingen voor capaciteit projectleiders kunnen inzetten bij gemeenten die nu concrete plannen hebben en zijn bezig met de voorbereiding van een praktijkleerkring waar 8-10 gemeenten kunnen aansluiten (verwachte start begin 2023).
- Aan 4 projecten (450 eenheden) is subsidie toegekend om knelpunten Flexwonen op te lossen.

Lopen we op schema?

Met het Actieplan Wonen willen we de bouw van 45.000 woningen versnellen. Uiteindelijk bouwen wij de woningen niet, dat doen anderen. Wij richten ons op stimuleren, faciliteren, verbinden, kennis-delen en we zetten financiële middelen in om knelpunten voor versnelling weg te nemen. Hieronder rapporteren we over het aantal woningen waarvan we de bouw hebben versneld door een of meer knelpunten voor versnelling weg te nemen. Bijvoorbeeld omdat subsidie is toegekend waarmee capaciteit ingehuurd kan worden, door inbreng expertise is een oplossing gevonden voor het stikstofprobleem of door een financiële bijdrage is een onrendabele top afgedekt waardoor een project weer door kan met een goede businesscase.

Voor een toelichting verwijzen we naar de bijlage achterin deze rapportage. Hier is ook een tabel opgenomen hoe de afzonderlijke acties bijdragen aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen. Bij een aantal acties zijn om verschillende redenen nog geen aantallen opgenomen zoals bij concept-bouw; ook dit wordt toegelicht.

De aantallen zijn gebaseerd op de stand per 1 oktober 2022 en hebben betrekking op de periode van de looptijd van het Actieplan. De aantallen woningen bij de doelstelling 'betaalbaar' maken onderdeel uit van de opgave om 45.000 woningen te versnellen (en komen er niet extra bovenop).

Doelstellingen	Doel in aantallen	Doel bereikt
Versnelling van de woningbouw (sneller)	43.000	21.800 (51%)
Meer betaalbare woningen (betaalbaar)	9.500	5.300 (56%)
Meer flexibele woonvormen (flexibel)	2.000	450 (23%)
Totaal versnelling	45.000	22.250 (49%)

Op het onderdeel 'versnelling' liggen we met bijna 22.000 woningen halverwege de looptijd van het Actieplan op schema voor het behalen van de doelstelling. Er zijn projecten versneld met het ondersteuningsaanbod vanuit het versnellingsteam, met de aanpak Steengoed Benutten en met de subsidieregeling waarmee tijdelijke inhuur van capaciteit of expertise mogelijk is. Per project kunnen meerdere knelpunten spelen die we met verschillende instrumenten (acties) proberen op te lossen. Aan een woningbouwimpuls project kan bijvoorbeeld eerder subsidie zijn toegekend voor tijdelijke inhuur en na de toekenning WBI kan het project ook nog via de maatwerkoplossing ondersteund worden. In het aantal versnelde woningen (21.800) is deze dubbeltelling eruit gehaald, zoals ook toegezegd in de vorige voortgangsrapportage.

De WBI-projecten zijn allemaal doorbraakprojecten waar het versnellingsteam nog steeds actief betrokken is en inzet pleegt. In die zin vertekent de categorie 'doel bereikt'. Voorwaarden voor de WBI-projecten is dat de bouw van de eerste woningen binnen drie jaar na toekenning moeten starten. Vanwege de strakke planning van de start bouw blijft het versnellingsteam de voortgang van de WBI-projecten volgen, ook de Gelderse WBI-projecten uit eerdere tranches. We merken dat extra expertise en/of capaciteit nodig is om complexe projecten te versnellen. Daarom intensiveren we de inzet van het versnellingsteam en breiden de ondersteunings-mogelijkheden uit. Gezien de huidige markt en economische situatie zien we dat de problemen zich meer en meer opstapelen. Voor (potentiële) Steengoed benutten projecten die dreigen te vertragen wordt samen met de externe partijen gezocht naar een oplossing om een project verder te helpen. De verwachting is dat de zoektocht naar oplossingen om te komen tot uitvoeringszekerheid en realisatie van kwalitatief goede plannen in ieder geval meer tijd zal vragen dan voor de crisis.

Op de doelstelling 'betaalbaar' is in de eerste helft van 2022 een grote inhaalslag gemaakt. Met onze regelingen (m.n. cofinanciering WBI) versnellen we de bouw van ongeveer 5.300 woningen in het betaalbare segment (d.w.z. sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot NHG-grens). In totaal dragen we bij aan de bouw ca 2.100 sociale huurwoningen. Hierin is ook de bouw van 200 sociale huurwoningen betrokken die met de regeling Betaalbaar Wonen tot stand komen en minimaal 20 jaar betaalbaar blijven. Halverwege de looptijd van het Actieplan zitten we hiermee op 56% van de doelstelling. In de aantallen zijn alleen de betaalbare woningen opgenomen die via de 'betaalbaarheids"-acties worden gerealiseerd. In de bouwprojecten die we versnellen wordt natuurlijk ook betaalbare huur en koop gerealiseerd. Voor de komende periode verwachten we nog meer betaalbare woningen toe te voegen (regeling Realiseren sociale huurwoningen, tranche 4 en 5 WBI). Betaalbaar wonen staat steeds meer onder druk, onder andere door stijgende bouwkosten. Dit zal leiden tot meer onrendabele projecten met een risico op vertraging of beëindiging van een project.

Voor Flexwonen liggen we op schema met de locaties. Er zijn inmiddels 42 projecten met in totaal ruim 3.000 eenheden in beeld bij 35 gemeenten. Of deze allemaal tot realisatie komen is onzeker, onder andere door weerstand in de omgeving, gebrek aan capaciteit en vaak een niet sluitende businesscase. Via onze subsidieregeling voor Flexwonen hebben we nog niet veel projecten verder kunnen helpen. We verwachten in 2023 een inhaalslag te maken. De komende periode onderzoeken we hoe we projectleiders capaciteit kunnen bieden bij 3 tot 5 gemeenten met concrete plannen om deze tot realisatie te laten komen. Daarnaast nemen we 8 tot 10 gemeenten mee naar realisatie in een praktijk leerkring. Dat moet ervoor zorgen dat voor de zomer 2023 500 tot 1.000 flexwoningen worden opgeleverd en nog eens 2.000 medio 2025.

Budget Actieplan Wonen: stand 1 oktober 2022

Voor de uitvoering van het Actieplan Wonen is een bedrag van €32 miljoen beschikbaar (PS2020-195). Tot nu toe is bijna 12 miljoen uitgegeven. De SPUK gelden van het Rijk (totaal ca 2,9 miljoen) zijn nagenoeg verbruikt. De huidige uitgaven, aangegane verplichtingen en uitgaven in voorbereiding, benutten ongeveer € 31,3 miljoen van het beschikbare budget voor het Actieplan. Dit betekent dat afgerond ongeveer € 1,2 miljoen is opgenomen als post voor onvoorzien.

Stand 1 oktober'22	Oorspronkelijk budget APW	Uitgaven, verplichtingen en verwachtingen looptijd APW	Bijdragen Anderen
Totaal Actieplan	€ 32.500.000*	€ 31.340.914	€ 2.000.000**
WBI 4 en verder	€ 8.000.000	€ 8.000.000	

*inclusief €500.000 voor algemene kosten Actieplan Wonen
** €1.500.000 versnellingsgelden van Rijk en €500.000 van programma SGB voor cofinanciering WBI.

Cofinanciering WBI tranche 4 en vervolg
Voor de cofinanciering vierde tranche Woningbouw–impuls en vervolgtranches is € 8 miljoen beschikbaar gesteld vanuit de MTR via de Perspectiefnota 2023. Dit bedrag is al als plafondbedrag opgenomen in de regeling.

Mogelijke ruimte
Vanuit de MTR is per oktober 2022 nog € 3,7 miljoen (aanvulling Actieplan Wonen) flexibele ruimte en nog ruim € 3 miljoen van de (nog niet bestemde) financiële middelen vanuit SteenGoed Benutten beschikbaar. Dit is inclusief € 1,15 miljoen voor complexe gebiedstransformatie. Het totaal komt daarmee op € 6,8 miljoen die nog beschikbaar gevraagd kan worden.

Beschikbaar vanuit MTR:	In te vullen ruimte(okt'22)
MTR 41: aanvulling Actieplan Wonen	€ 3.700.000
MTR 39 – restant SteenGoed Benutten	€ 3.150.000*
	€6.850.000

* Op het resterende saldo MTR 39 (€6.150.000) is €3 miljoen in mindering gebracht. Dit is een geraamd bedrag voor de bijstelling van de subsidieplafonds voor SteenGoed Benutten (m.n. de regeling Uitvoeringsgereed & Realiseren). Daarmee komt het restant SGB voor het Actieplan Wonen uit op €3,15 miljoen. Dit bedrag is inclusief €1,15 voor complexe gebiedstransformatie.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de inzet van de financiële middelen in het vervolg van de looptijd van het Actieplan Wonen (voorstel).

Overzicht vervolg inzet middelen	Budget
Vervolg/aanvulling plafond regeling Flexwonen	€ 500.000
Vervolg regeling ondersteuning capaciteit/expertise	€ 1.500.000
Verlenging inzet versnellingsteam	€ 500.000
Vervolg Startersleningen (125 starters)	€ 2.000.000
Nieuwe actie Innovatie Pilots en proeftuinen (o.a. actief grondbeleid)	€ 1.350.000
Maatwerk complexe gebiedsontwikkelingen	€ 1.000.000
Totaal	**€ 6.850.000**

In de oordeelsvorming (jan'22) is door PS gevraagd om opnieuw budget beschikbaar te maken voor de Gelderse Starterslening. Met een eventueel vervolg van de cofinanciering Starterslening kunnen voor een bedrag van € 2 miljoen 125 starters ondersteund worden bij de aankoop van een woning.

Voor de in te vullen middelen wordt in de reguliere P&C-cyclus middelen beschikbaar gevraagd.

Inzet middelen motie 21M23
Vanuit de motie 21M23 is € 2,57 miljoen beschikbaar. Deze middelen worden dit jaar ingezet.

Inzet middelen motie Proeftuinen en versnelling, 21M23	Budget
Tenderregeling "Natuurlijk sneller bouwen"	€1.300.000*
Trainingen Conceptueel en circulair bouwen	€150.000
Gelderse routekaart Conceptueel en circulair bouwen	€120.000
Intensiveren versnellingsteam	€500.000
Traineeship en leerlijn multidisciplinair bouwen	€500.000
Totaal	**€2,570.000**

* vanuit Programma Circulaire Economie wordt €500.000 bijgedragen, totaal beschikbaar €1,8 miljoen.

Doorontwikkeling Actieplan Wonen

Eind mei 2020 heeft Provinciale Staten het Actieplan Wonen vastgesteld als instrument om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Op basis van twee jaar ervaringen vanuit het Actieplan Wonen en een actueel financieel overzicht hebben we geconcludeerd dat het Actieplan toe is aan een herziening. Met de input van de stakeholders zijn we gekomen tot een voorstel voor de bijstelling in de uitvoering van enkele acties uit het Actieplan. Het gaat nadrukkelijk niet om een aanpassing in beleid, maar om een accentwijziging van een actie of inzet van extra beschikbaar budget. De belangrijkste worden hieronder kort opgesomd. Een tabel met de oorspronkelijke en nieuwe acties (met nummering) is te vinden op pagina 11.

- Intensivering en uitbreiding van het versnellings–team woningbouw (actie 1)
- De actie gericht op het versneld omzetten van zachte plannen naar harde plancapaciteit in de Foodvalley is uitgebreid naar heel Gelderland (actie 2)
- Actie 3 richt zich nu primair op het oplossen van het tekort aan ambtelijke capaciteit (huidige subsidieregeling, traineeship en verkenning naar inzet zgn flexpools/expertteams)
- Koerswijziging bouwacademie (actie 6) met twee pijlers. We zetten in op duurzaam vergroten van de instroom in de bouw en op het vergroten van de innovatiekracht bouw, met verbeterde kennisinfrastructuur industrieel bouwen.
- Bij Flexwonen (actie 13 en 14) is voorheen vooral ingezet op informatie ontsluiten, netwerken en lobbyen, nu gaan we naar een fase waarin we vooral inzetten op realiseren van flexprojecten. Huisvesting arbeidsmigranten wordt een subonderdeel van deze actie.
- Over het vervolg cofinanciering gemeentelijke Startersleningen (actie 12) wordt eind 2022 door PS besloten.
- Inmiddels is duidelijk geworden dat de pilots Woonfonds Gelderland niet doorgaan. Op basis van uitkomsten diverse trajecten bepalen we onze rol en eventuele vervolgstappen.

Prestatieafspraken met het Rijk - regionale Woondeals

Om de wooncrisis het hoofd te bieden heeft Minister de Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. De provincie Gelderland heeft via een definitief bod aan het Rijk aangegeven om 11% van de nationale opgave (900.000 woningen tot en met 2030) te kunnen realiseren. Dat komt neer op 100.000 woningen in Gelderland in de jaren 2022 t/m 2030, waarvan minimaal 60% betaalbare huur of koop. Als maximum voor een betaalbare koopwoning werd tot nu toe de NHG-grens gehouden. Deze stijgt nu van €355.000 naar €405.000. Het Rijk houdt de betaalbaarheidsgrens op €355.000 en laat deze dus niet meestijgen met de nieuwe NHG-grens.

In het bod hebben we samen met de regio's vier randvoorwaarden opgenomen om te komen tot realisatie, namelijk: investeringen in bereikbaarheid, financiering onrendabele toppen, voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten en voldoende stikstofruimte voor woningbouw. Begin 2023 moet dit bod resulteren in zes regionale woondeals in Gelderland met afspraken over aantallen te bouwen woningen. Andere thema's die in de Woondeals een plek krijgen zijn bijvoorbeeld flexwonen, senioren–huisvesting en duurzaam bouwen; thema's waar ook het Actieplan Wonen op inzet. De uitwerking hiervan krijgt verder vorm in 2023. Dit is kort beschreven bij de vervolgstappen van de acties verderop in deze rapportage.

Vooruitblik

In het Gelders bod (prestatieafspraken) ligt het aantal te bouwen woningen in Gelderland hoger dan de bouwopgave waarvan ten tijde van het opstellen van het Actieplan Wonen is uitgegaan. Ook zien we dat het meer moeite kost om daadwerkelijk te versnellen en dat knelpunten complexer worden. Dit vraagt extra inzet.

Intensivering versnellingsteam
We merken dat extra expertise en/of capaciteit nodig is om complexe projecten te versnellen. Daarom intensiveren we de inzet en ondersteuning aan gemeenten. Het versnellingsteam zal straks bij grote projecten expertise, procesmanagers, projectleiders en zelfs enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten kunnen leveren. We zijn in voorbereiding van een Europese aanbesteding, die naar verwachting begin 2023 wordt afgerond. We gaan gemeenten actief benaderen. De keuze is aan gemeenten of ze van het ondersteuningsaanbod gebruik willen maken.

Extra ambtelijke capaciteit
Gebrek aan ambtelijke capaciteit bij gemeenten is belangrijk knelpunt voor versnelling. We gaan door met de incidentele tijdelijke capaciteitsondersteuning door de subsidieregeling 'Oplossen knelpunten" en continueren onze financiële inzet voor de uitvoering van het traineeship RO voor de komende twee jaar. Daarnaast verkennen we momenteel een aantal scenario's rond de invoering van (regionale) expertteams of zgn flexpools. De scenario's leggen we binnenkort voor aan een klankbordgroep en werken we verder bestuurlijk/ambtelijk uit.
We denken ook na over hoe we ervoor kunnen zorgen dat young professionals in Gelderland willen werken ("boeien en binden").

Nieuwe actie: Innovatie: proeftuinen en pilots
Wij overwegen een nieuwe actie aan het Actieplan Wonen toe te voegen rond innovatie in de woningbouw, in het verlengde van de motie 21M23 “Woningbouw: Proeftuinen en versnelling”.
Dit zou bijvoorbeeld ingevuld kunnen worden met een pilot verkenning ‘actief grondbeleid’ of een verkenning naar vrijkomende agrarische bebouwing’ (VAB’s).

Extra verhuiscoaches
Vanaf 2023 worden het aantal verhuiscoaches verdubbeld en de inzet uitgebreid naar vier extra focusregio’s. We zien nu ook een groeiend enthousiasme vanuit Gelderse regio’s om een eigen verhuiscoach in te zetten. Hiervoor is binnen het Actieplan Wonen een bescheiden budget vrijgemaakt met cofinanciering als uitgangspunt.

Vervolgstappen van alle afzonderlijke acties worden beschreven vanaf pagina 12.

Overzicht Doorontwikkeling Actieplan Wonen

	Oorspronkelijke 14 acties (2020)		Nieuwe inhoud en nummering
1.	Vijftig bouwprojecten versnellen	1.	Versnellen woningbouwprojecten door: - (intensivering) inzet versnellingsteam - maatwerkregeling - Cofinanciering WBI
2.	Zachte plannen omzetten naar harde plannen (regio Foodvalley)	2.	Zachte plannen omzetten naar harde plannen in heel Gelderland. Koppeling met versnellingsteam.
3.	Procedures versimpelen (subsidieregeling en handreikingen)	3.	Handreikingen zijn afgerond. Actie richt zich primair op ambtelijke capaciteit Wonen met: - subsidieregeling oplossen knelpunten - traineeship RO - multidisciplinaire leerlijn - verkenning Expertteam/Flexpool
4.	a. Van leegstand naar wonen met SGB b. Collectieve Wooninitiatieven	4.	Continuering aanpak regeling SGB U&R Doelstelling verhoogd: totaal 2.000 (i.p.v. 1.000 woningen) ondersteunen naar realisatie en oplevering.
5.	Ondersteuning bij herprogrammering	5.	Stimuleren Collectieve Wooninitiatieven met mini-leerlijn voor gemeenten
6.	Bouwacademie oprichten	6.	Twee pijlers: - vergroten duurzame instroom bouw van 500 > 1.000 fte (m.n. kwetsbare doelgroepen) en versterking HRM functie bouw - verdubbelen aantal bouwbedrijven dat conceptueel bouwt door ontwikkelen van leerlijn conceptueel bouwen.
7.	Conceptbouw ondersteunen	7.	Conceptbouw ondersteunen met: - trainingen conceptbouw - routekaart conceptueel/circulair bouwen - tenderregeling Natuurlijk Sneller Bouwen
8.	Subsidieregeling Betaalbaar Wonen	8.	Subsidieregeling Realiseren socialehuurwoningen / cofinanciering WBI
9.	Samenwerking middenhuur stimuleren	9.	Samenwerking middenhuur stimuleren
10.	Doorstroming sociale huur	10.	Doorstroming sociale huur
11.	Verkenning: Koopgarantfonds Oprichten	11.	Gelders Woonfonds
12.	Cofinanciering gemeentelijke Starterslening	12.	Vervolg cofinanciering gemeentelijke Starterslening afhankelijk besluit PS.
13.	Handboek en projectsubsidies Flexwonen	13.	Tijdelijke woonvormen stimuleren: - 5-8 flexlocaties faciliteren tot realisatie - Subsidieregeling oplossen knelpunten flex - Huisvesting arbeidsmigranten
14.	25 flexibele woningbouwlocaties Benoemen		

Actie 1 50 bouwprojecten versnellen

Actie 1 zet in op het versnellen van grote woningbouwprojecten in de regio's en gemeenten met de hoogste vraagdruk. Het **versnellingsteam woningbouw** biedt verschillende ondersteuningsmogelijkheden. Op de (dynamische) projectenlijst staan momenteel 53 projecten (met circa 30.000 woningen) in 26 gemeenten. Dit zijn projecten die zowel vanuit actie 1, 2 én 3 worden verder geholpen omdat die integraal worden opgepakt door het versnellingsteam. De belangrijkste knelpunten zijn capaciteit, financiën, bestuurskracht, gebrek aan prioritering en knelpunten op ruimtelijke aspecten zoals mobiliteit, milieucontouren en stikstof.

In de vorige voortgangsrapportage vertelden we over het succes van de 3de tranche Woningbouw- impuls (WBI) waar 9 van de 10 Gelderse aanvragen zijn toegekend. Met **cofinanciering WBI** wordt de bouw van 7.300 woningen versneld. In totaal is € 7,3 miljoen bijgedragen met een multiplier van 30: 1 euro provincie is 30 euro aan investeringen. Voor tranche 4 (deadline sept'22) en tranche 5 (waarschijnlijke deadline jan'23) is inmiddels ook cofinanciering gereserveerd. Hiervoor hebben we € 8 miljoen kunnen vinden. Voor tranche 4 is vanuit Gelderland een aanvraag ingediend voor ongeveer 1.300 woningen, de uitslag volgt eind dit jaar. Voor tranche 5 verwachten we meer aanvragen omdat veel gemeenten zich daarop richten in plaats van op tranche 4. Veel gemeenten maken gebruik van onze WBI-kansrijkheid-gesprekken en ondersteuning voor een goede aanvraag.

Voorwaarden bij de WBI-projecten is dat minimaal de helft betaalbaar is. De bouw van de eerste woningen moet binnen drie jaar na toekenning starten. Vanwege de strakke planning van de start bouw blijft het versnellingsteam de voortgang van de WBI-projecten volgen. De WBI projecten zijn allemaal doorbraakprojecten. Bij concrete hulpvragen zetten we kennis en expertise in van ons versnellingsteam woningbouw vanuit onze **raamovereenkomst**, zoals een procesmanager bij IJsseldisctrict Velp en Kanaalzone Heumen. Bij een aantal grote prioritaire projecten (zoals de Woningbouwimpuls-projecten) wordt ook capaciteit geleverd om de versnelling van de bouw mogelijk te maken. Dit wordt gefinancierd via de maatwerkoplossing. De **maatwerkoplossing** is een uitbreiding van de subsidieregeling 'Versnellen woningbouw door gemeenten' (actie 3) voor projecten binnen focusregio's en focusgemeenten. Met deze maatwerkoplossing kunnen we meer impact maken door een hogere subsidie. Inmiddels hebben 12 projecten via de maatwerkoplossing subsidie ontvangen (totale bedrag € 585.000).

Het versnellingsteam werkt integraal aan projecten en soms ook met andere afdelingen om samen de opgave te realiseren, bijvoorbeeld met de afdeling sterk bestuur. Tenslotte heeft het versnellingsteam gemeenten ondersteund bij het aanscherpen van de cofinanciering of indienen in de tweede ronde voor de I&W gelden. We gaan nu voor het eerst ook ondersteuning leveren aan een gemeente voor de huisvesting van statushouders. We verkennen of dit vaker kan voor de grotere projecten.

Het versnellingsteam is succesvol. We merken wel dat het meer moeite kost om projecten daadwerkelijk te versnellen en dat de knelpunten soms complexer worden. Daarom is besloten tot intensivering en uitbreiding van het versnellingsteam.
Het versnellingsteam zal straks bij grote projecten expertise, procesmanagers, projectleiders en zelfs enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten kunnen leveren. Wij verwachten hiermee aan de meeste hulpvragen van gemeenten bij grote woningbouwprojecten te kunnen voldoen. Het is aan de gemeenten of ze van deze ondersteuning gebruik maken. We gaan actief in gesprek met gemeenten.
Het versnellingsteam is er om de grote woningbouwprojecten in Gelderland te versnellen.
Dit is een bewuste keuze omdat niet alles kan en er geprioriteerd moet worden. Het Actieplan kiest voor sneller meer betaalbare woningen.
Om ook tegemoet te komen aan vragen die projectleiders hebben bij kleinere projecten, is de **postbus** versnellingsteamwoningbouw@gelderland.nl beschikbaar. De juiste expert neemt contact op n.a.v. vragen die binnenkomen via de postbus.

Actie 2 Van zachte naar harde plannen in heel Gelderland

Actie 2 richtte zich oorspronkelijk op het versneld omzetten van zachte naar harde plannen in de regio Foodvalley. We zien Gelderland-breed dat het aandeel harde plannen afneemt, ook op korte termijn.
Op basis van de prestatieafspraken die we met regio's/gemeenten maken in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda, hebben we geconcludeerd dat er provinciebreed noodzaak is het ontwikkelen van nieuwe plannen en voor het omzetten van zachte plannen naar harde plancapaciteit. Het is verklaarbaar dat nog niet bij alle Gelderse gemeenten voor alle ambities richting 2030 al uitgewerkte plannen op de plank liggen, maar ruimtelijke procedures duren lang. Om een constante bouwstroom te bevorderen en doorstroming in de plannen te houden, is deze actie verbreed van de regio Foodvalley naar heel Gelderland

De komende tijd wordt gekeken welke gemeenten beschikken over te weinig harde en/of zachte plannen. Wanneer dat het geval is zal met de gemeente worden besproken of inzet van het versnellingsteam noodzakelijk en wenselijk is en of de provincie kan ondersteunen bij het ontwikkelen van nieuwe zachte plannen. Het versnellingsteam gaat op basis van informatie concreet aan de slag gaat om samen met gemeenten plannen versneld van zacht naar hard te brengen.

De inzet voor het verbeteren van de publiek-private samenwerking wordt gecontinueerd.
We ontwikkelen een **handreiking voor publiek-private samenwerking** rond woningbouw.

Actie 3 Procedures versimpelen

Actie 3 richt zich op een aantal laagdrempelige acties om de woningbouw te versnellen, zoals gerichte hulp in de vorm van extra menskracht en handreikingen. De Handreiking Woningsplitsing (2021) en de Handreiking Parkeren (2022) zijn afgerond en online beschikbaar. Deze actie richt zich nu primair op de ambtelijke capaciteit voor Wonen.

Gemeenten kunnen sinds november 2020 gebruikmaken van de **subsidieregeling voor inhuur van tijdelijke capaciteit of expertise** om knelpunten op te lossen en daarmee de woningbouw te versnellen. Vanaf openstelling zijn in totaal 93 subsidies toegekend. Per 1 oktober zijn er nog 3 projecten in behandeling. Met de toegekende subsidies wordt bijgedragen aan het versnellen van 12.700 woningen. Het behaalde resultaat ligt daarmee fors boven de verwachting (doel actie 3: 8.000 woningen versnellen). De regeling wordt door gemeenten vooral gebruikt om het gebrek aan RO-capaciteit voor de afhandeling van woningbouwplannen op te lossen. Het laatste half jaar zien we dat de aanvragen voor de regeling teruglopen. Dit kan verklaard worden door het feit dat veel woningbouwprojecten met praktische knelpunten al versneld zijn met de inhuur van kortdurende expertise en/of capaciteit.
Om subsidieregeling zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoefte van gemeenten, gaan we bij het volgende stakeholdersoverleg eind van dit jaar in gesprek met onze partners. Op basis van hun input wordt vervolg gegeven aan de regeling.

Toegekende subsidies Actie 3; 1 oktober 2022	Aantal toegekende Projecten	Aantal woningen	Subsidiebedrag
2021	51	7.500	€ 1.133.818
2022	42	5.200	€ 776.357
Totaal	**93**	**12.700**	**€ 1.910.175**

Aantallen woningen afgerond op honderdtallen

In februari 2022 is de eerste ronde van het **traineeship RO** gestart met 29 starters met affiniteit en/of opleiding in ruimtelijke ordening begonnen. De behoefte bij gemeenten aan nieuwe medewerkers ruimtelijke ordening is groot. Uit een inventarisatie onder gemeenten hebben 34 gemeenten aangegeven een startersplaats beschikbaar te stellen voor een volgende ronde van het traineeship. Samen met Stichting Werken in Gelderland geven we vervolg aan het in 2022 gestarte traineeship en dragen zo bij het oplossen van het capaciteitstekort onder gemeenten. De Provincie heeft een begrotingssubsidie van € 277.000,- verstrekt als bijdrage in de proceskosten voor de komende twee jaren (2023-2024 en 2024-2025).

Aan de Groene Metropoolregio en regio Foodvalley hebben we een begrotingssubsidie verstrekt van in totaal € 100.000,- (€ 50.000,- per regio) voor deelname aan de **multidisciplinaire leerlijn Bouwen Regisseren**. Deze leerlijn is ontwikkeld door SIOO op verzoek van de toenmalige Stadsregio, een aantal corporaties en een aantal private partijen. Bij deze leergang gaat het in bredere zin over het doorbreken van stagnaties bij het realiseren van woningbouw en ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige woningen en leefomgeving. Met het subsidiëren van deze leergang bevorderen we complexe gebieds–ontwikkeling in de twee verstedelijkingsregio's in Gelderland, door te bouwen aan netwerk, samenwerking en begrip tussen alle partners.

Actie 4 Van leegstand naar wonen met SteenGoed Benutten

Het gestelde doel van actie 4 – het naar realisatie helpen van 1.000 woningen tot juni 2025 – is per 1 oktober 2022 met 1.372 woningen (29 projecten) ruim gehaald. Van deze woningen valt 44% in het sociale en 24% in het betaalbare segment. In totaal is door marktpartijen ruim €222 miljoen in de grondexploitaties geïnvesteerd in de grondexploitaties waarvan wij ruim €11 miljoen subsidie hebben beschikt. Dit leidt naar een multiplier van 20. Alle projecten zijn binnenstedelijk en nagenoeg allemaal integraal gebiedsgericht.

Stand 1 okt 2022	Totaal woningen	Sociale huur	Sociale koop	Betaalbare huur	Betaalbare koop	Duur (huur/koop)
Doel: 1.000 woningen	1.372	590	16	90	235	441
Percentage	137%	43%	1%	7%	17%	32%

We kunnen de komende jaren nog meer woningen bouwen op leegstaande/leegkomende plekken. Voor het vervolg van de looptijd van het Actieplan Wonen hebben we hiervoor als doel gesteld om opnieuw 1.000 woningen verder te helpen naar realisatie. Hiermee komt de totale doelstelling van actie 4 op 2.000 woningen. Met 30 projecten met totaal 2.700-2.800 woningen is vooroverleg gestart. Dit toont aan dat er grote en blijvende behoefte is aan steun vanuit Steengoed benutten regeling Uitvoeringsgereed&Realiseren.

Gezien de huidige markt en economische situatie en de informatie uit de vooroverleggen zien we dat de problemen zich meer en meer opstapelen. Deze kunnen leiden tot vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke geplande realisaties. Om een scherper beeld te krijgen van de problemen is een inventarisatie uitgevoerd onder de al beschikte projecten en de projecten in vooroverleg. Extreme stijging van de kosten, stapeling van (kwaliteits) eisen, programmatische bijstelling en gebrek aan personele capaciteit bij gemeenten en ontwikkelaars zijn de belangrijkste oorzaken van vertragingen in de ontwikkeling en realisatie. Per project worden met de externe partijen de problemen nader verkend. Doel is samen te zoeken naar een oplossing om een project verder te helpen.

Of gestegen bouwkosten en toename onrendabele investeringen aanleiding geeft tot aanpassing van de subsidieregeling (bijvoorbeeld ophoging maximum bedrag) of leidt tot een voorstel voor een maatwerksubsidie kan nog niet worden aangegeven. Wij verwachten begin volgend jaar een beeld te kunnen leveren. Voor projecten die subsidie hebben ontvangen en dreigen te vertragen, zoeken we naar oplossingen om deze binnen de reguliere termijn van oplevering te houden.

Ondanks de huidige markt verwachten we een aantal grote gebiedsgerichte projecten met in totaal ca 1.000 -1.500 woningen eind 2022 tot medio 2023 met reguliere steun SGB naar realisatie te kunnen helpen. Daarnaast gaan we ervan uit dat we ook een deel van de andere projecten (binnen de 30 in vooroverleg) naar realisatie kunnen helpen. Waarschijnlijk moeten we dan verder kijken dan de reguliere steun vanuit Steengoed benutten. Het Actieplan Wonen biedt enige mogelijkheden, maar ook daarbuiten (andere provinciale programma's, provinciale en rijkssubsidieregelingen, maatwerk subsidies, OHG, Perspectieffonds, inzet expertise etc). We zullen allereerst de marktpartijen, gemeenten, corporaties en beleggers verleiden/uitdagen om zelf het maximale te doen.
De verwachting is dat de zoektocht naar oplossingen om te komen tot uitvoeringszekerheid en realisatie van kwalitatief goede plannen in ieder geval meer tijd zal vragen dan voor de crisis.

Actie 5 Collectieve wooninitiatieven

De druk op de woningmarkt is groot en het aanbod sluit niet altijd aan bij wat mensen zoeken. Met het ondersteunen van collectieve woonvormen probeert de provincie Gelderland een diverser woningaanbod te realiseren. Het kan gaan om een mix van initiatieven, bijvoorbeeld van senioren die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen met oog voor elkaar rondom een gedeelde tuin, initiatieven voor betaalbaar wonen in het eigen dorp en die daarmee bijdragen aan de leefbaarheid of projecten gericht op samen bouwen en wonen in een duurzame woon- en leefomgeving. Deze kleinere initiatieven vinden in de huidige woningmarkt lastig grond of een gebouw.

Op 22 april organiseerde provincie Gelderland daarom een kennisbijeenkomst voor gemeenten wat zij kunnen doen om locaties in te zetten voor deze burgerinitiatieven. Samen met de geleerde lessen van de Challenge Mijn huis staat in Gelderland is hier de **mini-leerlijn collectieve wooninitiatieven** uit ontstaan. De leerlijn is bedoeld voor gemeenten die met dit soort kleine woningbouwprojecten aan de slag willen. Veertien gemeenten startten begin oktober met de eerste van totaal vijf bijeenkomsten van de mini-leerlijn. De laatste bijeenkomst is de finale van de Challenge Mijn huis staat in Gelderland. Met de mini-leerlijn helpen we de gemeenten op weg.

Vanaf 2020 hebben 17 nieuwe initiatieven subsidie ontvangen om de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken, twee nieuwe aanvragen zijn momenteel in behandeling.
Initiatieven willen steeds vaker een deel sociale huurwoningen realiseren. Dit biedt kansen voor woningcorporaties. We organiseren samen met de Coalitie Collectieve woonvormen van de Woonkr8 corporaties in de Groene Metropoolregio een sessie Woningcorporaties aan de slag met collectief wonen op de Gelderse woondag op 2 november.
Met als voorbeelden de initiatieven Calimero en Ecodorp Zuiderveld.

Actie 6 Bouwacademie oprichten

Voor deze actie is een koerswijziging ingezet, met meer focus op versnelling en innovatie, met name gericht op conceptueel bouwen. Er wordt daarnaast ingestoken op het duurzaam vergroten van de instroom van meer onconventionele groepen. Vanuit de gewijzigde koers is in juni een nieuwe projectleider aangesteld die een plan van aanpak heeft opgesteld voor de uitvoering.

De vergrote instroom van kwetsbare groepen wordt gerealiseerd door uitbreiding van bestaande succesvolle initiatieven zoals het Transitiehuis naar andere opleidingsbedrijven in Gelderland. Daarnaast zorgen we voor versterking van de HRM functie in de bouw door deze te verbinden met HRM-professionals uit andere sectoren. Hiermee beogen we voldoende arbeidspotentieel in de sector te borgen.

De tweede pijler van deze actie betreft het vergroten van de productiviteit en innovatiekracht in de bouwsector. We werken samen met bouwpartijen aan het versneld verbeteren van de kennisinfrastructuur rondom industrieel bouwen.
We ondersteunen de oprichting van een kennis-centrum en een lectoraat industrieel en circulair bouwen. We onderzoeken en stimuleren daarnaast een systeem van typegoedkeuring voor woning-bouwconcepten. Tenslotte stimuleren we de betrokkenheid van de bouwtoelevering en de bouwhandel bij het Actieplan Wonen.

De koerswijziging van deze actie heeft voor vertraging gezorgd. De effecten van de resultaten op het gebied van extra aantrekken van personeel en verhogen van innovatiekracht worden na de looptijd van het Actieplan pas merkbaar. Deze zullen ook een langere tijd doorwerken. Dat legitimeert ook deze koerswijziging. We maken de komende maanden een inhaalslag en starten met het ontwikkelen van een subsidie-instrument om subsidie te verlenen aan initiatieven zoals het Transitiehuis en het opzetten van een lectoraat industrieel en circulair bouwen.

Actie 7 Conceptueel bouwen stimuleren

In de beginperiode van het Actieplan is gewerkt aan het verbinden van opdrachtgevers en aanbieders van conceptbouw in brede zin. In 2022 ligt een belangrijke focus op de rol van de gemeente als opdrachtgever voor het bouwen van woonconcepten. Met de middelen vanuit de motie 21M23 zijn verschillende instrumenten ontwikkeld om conceptueel en circulair bouwen verder te stimuleren.

In de Groene Metropoolregio is er dit voor- en najaar een **training Circulair en Conceptueel bouwen**. Gemeenten in deze regio worden dit jaar met 'uitvoeringskracht' ondersteund om minimaal tien projecten (in verschillende schaalgrootte) verder te brengen. In het najaar wordt de provinciale **handreiking Opdrachtgeverschap Circulaire woonconcepten** geactualiseerd. Twee gemeenten hebben in de afgelopen maanden op basis van deze handreiking een training gevolgd. Deze training wordt geëvalueerd en als maatwerktraining ook aan andere gemeenten aangeboden (al dan niet in regionaal verband). Op de Gelderse woondag is een sessie over Opdrachtgeverschap Circulaire woonconcepten.

We ontwikkelen een **Gelderse routekaart Circulair en Conceptueel bouwen** als kader rond bouwen met circulaire woonconcepten. Hoe zorgen we voor koplopers die versnellen door te bouwen met circulaire woonconcepten en hoe voorkomen we tegelijkertijd dat elke gemeente of regio specifieke eisen gaat stellen aan de ontwikkelde concepten en daarmee juist de versnelling gaat belemmeren. De routekaart moet hierin richting, ambitie en draagvlak geven. We willen de Gelderse routekaart straks laten landen in de regionale woondeals onder het thema Toekomstbestendig Wonen. Door de thematiek van de routekaart uit te breiden met klimaatadaptief-, natuurinclusief- en biodivers bouwen, energietransitie en gezonde woningen ontstaat een Gelderse routekaart voor Natuurlijk bouwen en Wonen. Het perspectief van deze routekaart is versnelling (want conceptueel bouwen is de basis). Toekomstbestendig bouwen wordt vanaf 2023 samen met de regio's opgepakt.

Naast de focus op opdrachtgevers richten we ons dit jaar ook op MKB-bedrijven met een productielocatie in Gelderland. We willen hen stimuleren om het productieproces van (onderdelen van) nieuwbouw–woningen naar Prefab bouw om te zetten of het bestaande productieproces voor Prefab bouw te verbeteren. Hiervoor is de afgelopen maanden de **tenderregeling 'Natuurlijk sneller bouwen'** opgesteld. Deze regeling is een gevolg van de motie 'Versnellen en Proeftuinen (21M23). De regeling staat sinds september open. Aanvragen worden beoordeeld op de mate van versnelling van nieuwbouwwoningen (60 punten) en op de mate van circulariteit (40 punten). Aanvragen worden vanaf december beoordeeld. Er is € 1,8 miljoen beschikbaar.

Een andere vorm van innovatie in de bouw is 3D-printing. Naar aanleiding van de motie 21M23 staat in december een **werkbezoek** met gedeputeerde en Statenleden gepland in Eindhoven. Daar zijn 3D geprinte woningen gebouwd en worden nieuwe woningen geprint.

Voor de komende periode zijn er verschillende vervolgstappen voorzien. Naast het opstellen van de Gelderse routekaart/ kader voor Natuurlijk bouwen en Wonen, willen we in 2023 corporaties stimuleren om (meer) te bouwen met circulaire woonconcepten. We verkennen met hem de mogelijkheden voor gezamenlijke inkoop of een vorm waarin expertise tussen corporaties wordt gedeeld. We gaan concrete projecten aanjagen. Door inbreng van expertise over circulaire woonconcepten in regionale flexpools/ expertteam kunnen we ondersteuning bieden bij de sleutelprojecten van de regionale woondeals.

Bezoek Woonfabrief GeWOONHout: https://www.gelderland.nl/nieuws/woning-gezocht-circulaire-conceptbouw

Actie 8 Realiseren sociale huurwoningen

Een groot deel van het budget voor actie 8 is ingezet voor de cofinanciering van de derde tranche **Woningbouwimpuls (WBI)** van het Rijk. Hiermee hebben we de kans gepakt met grote bijdragen van het Rijk een groot aantal betaalbare woningen versneld toe te voegen in Gelderland. In totaal is € 7,3 miljoen bijgedragen aan de derde tranche waarmee de bouw van 7.300 woningen wordt versneld. Voorwaarden bij WBI-projecten is dat minimaal de helft van de woningen betaalbaar is. Van de toegekende Gelderse projecten valt zelfs ongeveer 70% van de woningen binnen het betaalbare segment. Dat zijn woningen in de sociale huursector, middenhuur (tot €1.000) en betaalbare koop (tot max € 355.000). Voor tranche 4 en 5 Woningbouwimpuls is ook cofinanciering gereserveerd. Voor de vierde tranche is vanuit Gelderland voor ongeveer 1.300 woningen een aanvraag ingediend. De uitslag volgt eind dit jaar.

De landelijke subsidie Woningbouwimpuls richt zich op de grotere woningbouwprojecten. Met een Gelderse regeling richten we ons op gemeenten met kleinere woningbouwprojecten. Per 5 september is de nieuwe Gelderse **subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen** (RSH) geopend voor gemeenten. Deze regeling is een vervolg op de tenderregeling Betaalbaar wonen uit november 2021. De nieuwe regeling heeft het realiseren van sociale huurwoningen tot doel. Het gaat om woningbouw-projecten met een publiek financieel tekort.
We nemen de publieke kosten deels voor onze rekening waarmee woningbouwprojecten met sociale huurwoningen meer betaalbaar en daarmee haalbaar worden. De vorige regeling Betaalbaar wonen is dit voorjaar geëvalueerd. Belangrijke aandachtspunten uit deze evaluatie hebben we meegenomen in het opstellen van de nieuwe subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen. De nieuwe regeling is een wachtrijregeling (geen tenderregeling) geworden voor woningbouw-projecten waarvan de start binnen 3 jaren (i.p.v. 2 jaren) wordt voorzien. Ook is de subsidie verhoogd naar maximaal € 12.500 euro per woning (was € 7.500), met een opslag van € 1.000 als er extra maatregelen worden genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. We zetten voor deze regeling € 2,5 miljoen in om de bouw van 200 sociale huurwoningen te versnellen. Bij de regeling is een voorgesprek verplicht. Meer informatie.

	Totaal woningen	Sociale huur	Middenhuur (tot €1.000)	Betaalbare koop (tot NHG-grens)	Totaal betaalbaar
Cofinanciering WBI tranche 3	7.309	1.877	1.356	1.893	5.126
Regeling Betaalbaar wonen	400	194			194

Actie 9 Middenhuur stimuleren

Actie 9 zet in op het wegnemen van belemmeringen om meer middenhuur te realiseren. De belangrijkste belemmeringen zijn: onbekend maakt onbemind (er zijn weinig contacten tussen gemeenten en beleggers), te weinig kennis en/of capaciteit bij gemeenten.

We zijn gestart met een **online artikelenreeks** met als doel gemeenten en andere partijen te informeren over wat is middenhuur en stimuleren dit samen op te pakken, onder andere met nieuwe aansprekende voorbeelden en interviews met de doelgroep.
Het eerste artikel staat inmiddels online. Het belang van middenhuur voor uw gemeente (gelderland.nl)

Met budget van de Provincie hebben negen Gelderse gemeenten masterclasses gevolgd van Platform 31. Uit de oogst van de masterclasses en met provinciaal budget heeft Platform 31 een **handreiking** opgesteld: deze maakt voor alle gemeenten inzichtelijk hoe ze actief kunnen meewerken om het woningtekort voor mensen met een middeninkomen te verkleinen.
De handreiking geeft een aantal praktijkvoorbeelden uit verschillende gemeenten en een beknopt overzicht van juridische en financiële instrumenten en vernieuwende woonoplossingen. Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Hoe helpen gemeenten mensen met een middeninkomen aan een woning?

Met een marktpartij spreken we 6 wekelijks over **flexwoningen middenhuur**. Zij leggen contact met gemeenten over hun aanbod. We verkennen kansen en bespreken de knelpunten.

Voor de komende periode worden verschillende vervolgstappen gezet. Op de **Gelderse woondag** komt een sessie over middenhuur met een gesprek tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen. Er is een aanbod van de Provincie om structurele netwerken

te helpen organiseren als dit in een regio ontbreekt (met budget). Er komt een **kennissessie voor ambtenaren RO en Wonen** over juridische en financiële instrumenten, onderhandelen/ biedboek middenhuur (begin 2023). Dit is een verdieping en een meer concreet vervolg van de masterclasses middenhuur van Platform 31.

Er is veel informatie op verschillende plekken beschikbaar over instrumentarium om middenhuur en/of betaalbare woningen (koop en huur) te realiseren. Met een regio onderzoeken we of de concrete toepasbaarheid van de documenten verbeterd kan worden, bijvoorbeeld met een stappenplan in een zgn **Handboek betaalbaar wonen**. We gaan de bestaande informatie beter ontsluiten naar gemeenten. We inventariseren de behoefte bij gemeenten en corporaties voor middenhuur. Niet voor alle knelpunten middenhuur heeft de provincie een rol; ook zijn al veel financiële instrumenten vanuit Rijk en Provincie beschikbaar, denk aan de WBI.

In de zes Gelderse regio's wordt gekeken of bestaande samenwerkingsstructuren voldoende zijn of dienen te worden uitgebreid. Per regio brengen we in kaart wat er al is en waar aanvullende behoeften liggen. De **bouw en woontafel**, ook wel bouwcoalitie genoemd, gaat meer concreet aan de slag met een casus, ontmoetingen en thema's zoals middenhuur en flexwonen. Eind november wordt een eerste bijeenkomst georganiseerd in de Achterhoek. In de Groene Metropoolregio wordt middenhuur geagendeerd aan de hand van het Woonbehoefte-onderzoek.

Meer **gesprekken tussen gemeenten en (institutionele) beleggers** moeten meer concrete locaties middenhuur en flexwonen gaan opleveren. Gesprekken tussen gemeenten en beleggers n.a.v. biedboek (roadshow) worden momenteel doorkruist door het proces van de prestatieafspraken. Gemeenten worden overlopen door de provincie n.a.v. de prestatieafspraken waardoor het lastig is om meer thema's of extra gesprekken in te plannen met gemeenten. We kiezen nu voor regionale agendering en sluiten waar mogelijk aan bij lopende processen in de regio. In een aantal regio's organiseren we het komende half jaar regionale bijeenkomsten met gemeenten en beleggers.

Actie 10 Doorstroming sociale huur

Om iedereen in Gelderland van een passende woning te voorzien, is goede doorstroming essentieel. Actie 10 richt zich op het stimuleren van doorstroom in sociale huurwoningen. Door 55-plussers te ondersteunen bij het verhuizen van een ruime huurwoning naar een kleinere, draagt deze actie bij aan het beschikbaar komen van de juiste woningen voor de juiste doelgroepen. Actie 10 heeft drie pijlers, namelijk het delen van kennis met woningcorporaties en gemeenten, de inzet van verhuiscoaches en een subsidie (verhuisvergoeding) als financiële prikkel.

Het **delen van kennis** krijgt vorm via een intervisie-groep van verhuiscoaches en via de klankbordgroep. Aan de intervisiegroep nemen zowel verhuiscoaches van de provincie zelf deel als mensen die op dit vlak actief zijn vanuit gemeenten en woningcorporaties. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers vanuit gemeenten en woningcorporaties van elke Gelderse woonregio. Daarnaast wordt er op verzoek kennis gedeeld via webinars en bijeenkomsten, zowel op lokaal, provinciaal als nationaal niveau. Vanaf eind 2021 zijn er **verhuiscoaches** actief. Er is een coördinerend doorstroommakelaar en er zijn momenteel 3 verhuiscoaches. Hun inzet richt zich op de provincie als geheel en op de focusregio's Noord-Veluwe, Nijmegen, Apeldoorn en Arnhem. Inmiddels zijn 244 intensieve gesprekken gevoerd, ook bij mensen thuis, en waren er met 395 mensen kortere contacten. Naar verwachting worden vanaf begin 2023 extra verhuiscoaches actief in Ede en in Brummen/Zutphen, Epe/Heerde/Hattem en in Heumen/Berg en Dal.

Vanaf openstelling begin dit jaar hebben 138 mensen die verhuisd zijn een **subsidie** (**verhuisvergoeding**) van tweeduizend euro ontvangen. Dit is een stimulans en een financieel steuntje in de rug om de kosten te dekken van een verhuizer, van nieuwe gordijnen, verf en andere verhuiskosten. Per eind 2022 is gerekend op 200 subsidies. Het aantal uitgekeerde subsidies is conform de verwachting, waarbij de komende jaren groei in de aantallen voorzien is.

Inzet verhuiscoaches van 1 nov 2021 t/m sept. 2022	**Korte contacten via mail, telefoon en WhatsApp**	**Huisbezoeken en video-gesprekken** (intensieve gesprekken)
Gemeente Nijmegen	225	90
Regio Noord-Veluwe	70	85
Apeldoorn (vanaf 2 mei)	16	15
Arnhem (vanaf 2 mei)	23	3
Overig Gelderland	61	51
Totaal	**395**	**244**

Het stimuleren van doorstroming is geen appeltje eitje. Bij het stimuleren van een verhuizing spelen heel veel factoren een rol voor huurders, zoals financiële hobbels en emotionele drempels, moeite met online formulieren en het ontbreken van een netwerk om met in- en uitpakken te helpen. De verhuiscoaches helpen bij al deze aspecten. Daarbij blijkt actie 10 één van de meest uitgewerkte en veelzijdige aanpakken voor doorstroming te zijn in Nederland. De provincie Gelderland verricht hiermee pionierswerk, dat ook vanuit andere delen van het land met belangstelling wordt gevolgd.

In de praktijk blijkt dat een belangrijke beperking ligt in hoeveel geschikte woningen er in een regio beschikbaar zijn voor de doorstroming van 55-plussers. Die beperking maakt dat veel mensen die willen verhuizen uiteindelijk toch (nog) niet verhuizen. Bij nieuwbouwprojecten ontstaan wel mogelijkheden. Diverse regio's doen hun best om voor deze doelgroep meer huizen beschikbaar te maken, onder andere via voorrangsregelingen. Uit deze ervaringen blijkt de noodzaak om met gemeenten in gesprek te gaan over het vergroten van het aantal woningen dat voor senioren geschikt is, in lijn met het nieuwe beleid van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit krijgt in 2023 verder vorm, in het verlengde van de prestatieafspraken die momenteel met woonregio's en gemeenten worden gemaakt.

We zien dat de inzet van de verhuiscoaches ook invloed heeft op het beleid en de werkpraktijk van de woningcorporaties en de gemeenten waar zij actief zijn. De verhuiscoaches vormen met elkaar een hoogwaardig kennisnetwerk. Hun eigen praktijkervaringen en de kennis uit dit netwerk worden ingebracht bij de woningcorporaties en gemeenten waarmee zij nauw samenwerken. Daardoor worden medewerkers en managers zich bewust van knelpunten, wat vervolgens doorwerkt in nieuw beleid en in de werkwijzen. Dit indirecte effect helpt de doorstroming ook op gang. We slagen erin om in samenwerking tot beleidsafspraken en extra instrumentarium te komen, zoals prijsprikkels en voorrangsregelingen. Ook dragen we bij aan bewustwordingscampagnes onder huurders, via diverse communicatie-uitingen en bewonersevents. We zien nu ook een groeiend enthousiasme vanuit Gelderse regio's om in hun eigen regio een verhuiscoach in te zetten. Tegen die achtergrond is binnen het Actieplan Wonen een bescheiden extra budget beschikbaar gemaakt voor de inzet van verhuiscoaches, met cofinanciering als uitgangspunt.

https://www.gelderland.nl/nieuws/beweging-in-de-woningmarkt-dankzij-verhuiscoaches

Actie 11 Gelders Woonfonds

Begin dit jaar is besloten een Woonfonds Gelderland (PS2021-556) uit te werken met twee pilots in twee woningbouwprojecten met elk minstens 100 woningen die zijn vastgelopen op het aspect 'betaalbaarheid'. Onderdeel van de pilot is gericht op de mogelijke inzet van het instrument 'KoopSmarter' van de stichting KoopSmarter. De pilot is gericht op kennis en ervaring opdoen met erfpacht als instrument binnen het Actieplan Wonen.

Ten tijde van het Statenbesluit was 'KoopSmarter' nog in ontwikkeling en Stichting KoopSmarter nog in oprichting. Onlangs heeft stichting KoopSmarter om diverse redenen besloten om de "KoopSmarter' in de huidige vorm niet op de markt te brengen. De belangrijkste reden is de sterk gestegen hypotheekrente. Het instrument kan hierdoor een veel kleiner aantal mensen uit de beoogde doelgroep ondersteunen bij de aanschaf van een betaalbare woning. Een concreet gevolg van het besluit van de Stichting KoopSmarter is dat de pilot in Amstelveen vroegtijdig is gestaakt. Er worden dus geen woningen in Amstelveen met de KoopSmarter verkocht.

Voor Gelderland betekent dit dat de twee pilots met elk minstens 100 woningen niet doorgaan. Eind 2022 zal dus geen voorstel aan PS worden voorgelegd over de ervaringen van de in het Statenbesluit genoemde twee pilots.

Samen met Stichting KoopSmarter en Stichting OpMaat wordt in de komende weken verkend of er nog andere opties zijn met een erfpachtconstructie die passen binnen het door de provincie Gelderland gestelde kader. We kijken daarnaast naar het onderzoek dat de provincie Noord-Holland onderzoek heeft laten uitvoeren naar het instrument 'erfpacht'. Dit rapport zal op korte termijn beschikbaar komen. Verder vinden er gesprekken plaats met het ministerie over de mogelijke inzet van 'erfpacht' als instrument binnen de Nationale Woon-en Bouwagenda. De uitkomsten van deze trajecten nemen we mee in het bepalen van onze rol en eventuele vervolgstappen. Indien de verkenning, onderzoeksrapport en gesprekken kansen bieden, komen we met een Statenbrief.

Actie 12 Starterslening meefinancieren

Per 1 april 2022 hebben we de doelstelling om minimaal 250 starters aan een koopwoning te helpen behaald en was het budget vrijwel volledig benut. We hebben daarom de provinciale rekening-courant bij SVn stop laten zetten. Alle verstrekte Starters–leningen zijn vanaf dat moment volledig ten koste van het gemeentelijk budget gegaan. De behoefte bij gemeenten aan cofinanciering vanuit de Provincie is groot omdat gemeenten nu extra snel door hun budget heen gaan. Provinciale Staten hebben in januari 2022 GS verzocht om vanwege het succes van de Starterslening te onderzoeken of extra middelen vrijgemaakt kunnen worden. Binnen het Actieplan Wonen hebben we 2 miljoen aan resterende middelen gevonden. Met dit bedrag kunnen 125 starters worden ondersteund bij de aankoop van een woning. Aan het eind van het jaar gaan we met de Staten in gesprek over het Actieplan Wonen. De vraag ligt dan voor of de Staten extra budget voor de cofinanciering van de gemeentelijk Starterslening willen vrijmaken om starters te ondersteunen bij de aankoop van een woning of deze middelen liever inzetten voor acties waarmee meer impact in de versnellingsopgave gemaakt kan worden.

De Gelderse Starterslening is in het najaar van 2021 geëvalueerd. De evaluatie is als bijlage opgenomen bij de derde voortgangsrapportage van het Actieplan Wonen (PS2021-778).

	Doel Actieplan Wonen	**Eindstand (apr'22)**	**Realisatie (%)**
Aantal startersleningen met provinciale bijdrage	250 starters ondersteunen	249*	100%
Provinciale bijdrage	€ 4.000.000	€ 3.883.000,-	97%
Deelname gemeenten	Zoveel mogelijk gemeenten sluiten aan bij Gelderse regeling	28 gemeenten (vd 51) (totaal 38 gemeenten met Starterslening)	55%

Actie 13 Stimuleren tijdelijke woonvormen

Actie 13 is de afgelopen periode doorontwikkeld. We hebben voorheen vooral ingezet op informatie ontsluiten, netwerken, lobby en enthousiasmeren. We gaan nu een fase in waarin we vooral inzetten op realiseren. Hoe zorgen we ervoor dat de flex-woningen er ook daadwerkelijk komen. Met de doorontwikkeling zijn ook nieuwe doelstellingen geformuleerd. Uiteindelijk moeten voor de zomer van 2023 500 tot 1.000 flexwoningen worden opgeleverd. En nog eens 2.000 voor eind 2025.

Per 1 oktober zijn minimaal 42 flexwonen projecten in beeld bij 35 gemeenten. In totaal gaat het om ongeveer 3.000 wooneenheden. Het aantal gemeenten met projecten en ambities nemen toe. Dat moet ook want de asielketen loopt vast en de druk op de woningmarkt is groot. Veel vraagstukken rondom flexwonen zijn nieuw. Gemeenten worstelen met capaciteit, als er daarnaast ook gewerkt wordt aan een regiovoorziening voor statushouders vraagt dit extra werk en afstemming met andere gemeenten. Ook participatie met de omgeving kost veel tijd.

Als provincie onderzoeken we daarom hoe we de bestaande subsidieregelingen voor **capaciteit projectleiders** kunnen inzetten om die projectleiders ook daadwerkelijk bij de gemeenten te krijgen.

Dat doen we door afspraken te maken met een of meer bureaus om snel beschikbare handjes te kunnen bieden, bij voorkeur met ervaring in huisvesting arbeidsmigranten of flexwonen. Op deze manier willen we 3 tot 5 gemeenten met concrete plannen helpen om snel (voor 1-4-2023) tot realisatie te komen.

Daarnaast organiseren we een **praktijk leerkring** voor 8 tot 10 gemeenten. In vijf sessies werken we dan toe naar een plan dat voor 1 oktober 2023 gerealiseerd moet worden. Dit vraagt van gemeenten dat zij in ieder geval een locatie op het oog hebben, de gemeenteraad achter zich hebben staan en een projectleider /of ambtenaar wonen die in deze leerkring stapt. De komende weken maken we afspraken met gemeenten hoe we hun concrete project verder kunnen helpen (individueel of via de praktijkleerkring). De leerkring start in het eerste kwartaal 2023.

Tot nu toe is er beperkt gebruik gemaakt van de subsidieregeling om knelpunten op het gebied van flexwonen op te lossen. Aan vier projecten in drie gemeenten is subsidie toegekend. Hiermee wordt de bouw van 450 eenheden versneld. Op dit moment is nog 1 aanvraag in behandeling.

Regeling Flexwonen Stand 1 oktober 2022	Aantal toekenningen	Aantal wooneenheden in deze aanvragen	Subsidiebedrag
Toegekend	4 projecten	450	€ 198.060

We hebben de voortgang op 'oranje' gezet omdat de realisatie van flexwonen projecten onzeker is, onder andere door weerstand in de omgeving en vaak een niet sluitende businesscase. Ook de aanleg van nutsvoorzieningen zorgt meestal voor vertraging (pas aan te vragen als het woonadres bekend is). Er zijn nu 3.000 flexwoningen in beeld, maar een deel zal om eerder genoemde redenen niet tot realisatie komen.

Bijlage 1: Doel en realisatie

Met het Actieplan Wonen willen we de bouw van 45.000 woningen versnellen. Voor onze betrokkenheid onderscheiden we drie fases: Inventariserend, actief betrokken en doel bereikt.

1 Inventariserend: Samen met gemeenten zijn mogelijke projecten voor ondersteuning geïnventariseerd en knelpunten geanalyseerd, verder nog geen actieve betrokkenheid.
2 Actief betrokken: De provincie helpt actief mee aan het oplossen van knelpunten om het project weer vlot te trekken. De wijze van betrokkenheid varieert van gerichte gesprekken over ondersteuning, inbreng van kennis en kunde, hulp met subsidie–aanvraag tot en met het in behandeling nemen van subsidieaanvragen.
3 Doel bereikt: Het knelpunt van het project is opgelost en project is vlot getrokken. Bijvoorbeeld: subsidie is toegekend waarmee capaciteit kan worden ingehuurd, door inbreng expertise is een oplossing gevonden voor een stiktofprobleem, door een bijdrage is een onrendabele top afgedekt waardoor een project weer door kan met een goede business case.

Aantallen in de eerste inventariserende fase worden niet meegeteld. Onze meeste actieve inzet zit bij projecten in fase 2. Bij 'doel bereikt' is onze inzet het duidelijkst te meten. Om het overzichtelijk te houden, laten we hier in tegenstelling tot voorgaande voortgangsrapportages, alleen de categorie 'doel bereikt' zien. De acties 1, 2 en 3 worden integraal opgepakt. Per project kunnen meerdere knelpunten spelen die we met verschillende instrumenten (acties) proberen op te lossen. In het aantal versnelde woningen (21.800) is deze dubbeltelling eruit gehaald, zoals ook toegezegd in de vorige voortgangsrapportage.

	Acties Versnelling Stand 1 april 2022	**Doel**	**Doel Bereikt**
1.	50 bouwprojecten versnellen	10.000	20.400
2.	Van zacht naar hard FoodValley	6.000	
3.	Procedures versimpelen	8.000	
4a. 4b.	Ondersteuning met aanpak SGB / Collectieve wooninitiatieven	1.000	1.372
5.	Ondersteunen bij herprogrammeren	4.000	Actie vervalt
6.	Bouwacademie	5.000	
7.	Conceptbouw ondersteunen	9.000	
	Totaal versnelling	**43.000**	**21.800 (51%)**

	Acties Betaalbaar	**Doel**	**Doel Bereikt**
8.	Subsidieregeling betaalbare woningen	2.000	5.300
9.	Stimuleren middenhuur	6.000	
10.	Doorstroming sociale huur	1.500	
11.	Verkenning KoopGarantfonds		
12.	Startersleningen meefinancieren	250 starters	249 starters
	Totaal betaalbaar	**9.500**	**5.300 (56%)***

* van de 5.300 woningen in het betaalbare segment, gaat het om 2.100 sociale huurwoningen.

	Acties Flexibel	**Doel**	**Doel Bereikt**
13.	Handboek, projectsubsidie flexwonen		
14.	25 locaties benoemen, 2000 eenheden	2.000	450
	Totaal Flexwonen	**2.000**	**450(23%)**

Bij een aantal acties zijn om verschillende redenen nog geen aantallen opgenomen.

- De herijking van **actie 6** (**bouwacademie**) heeft voor vertraging gezorgd met achterblijvende resultaten. De impact van onze inzet op het gebied van extra aantrekken van personeel en het verhogen van de innovatiekracht zullen ook pas op de langere termijn zicht worden. Maar de effecten zullen als het goed is, ook langer doorwerken
- Hoeveel van de 9.000 conceptbouwwoningen inmiddels zijn gebouwd in Gelderland (**actie 7 conceptbouw**) heeft nog geen prioriteit gehad. In de eerste jaren van het Actieplan is alle energie gezet op het verbinden van partijen en het maken van instrumenten voor opschaling van conceptueel bouwen. Onder andere met de introductie van de impactladder maakt dat we aantallen op termijn makkelijker in beeld krijgen. Dit wordt uitgewerkt en uitgevoerd in voorjaar 2023.
- Cijfers over het aantal middenhuurwoningen in projecten zijn momenteel niet te koppelen aan de acties uit **actie 9**. Aan de hand van de jaarlijkse planningslijsten van gemeenten kunnen we zien of het aandeel **middenhuur** toeneemt. Hier draagt met name ook het proces prestatieafspraken aan bij. Er zijn in januari 2023 definitieve afspraken op regio / gemeente niveau over het aandeel betaalbaar wonen. In het Gelders bod is de ambitie opgenomen om in de periode 2022 tot en met 2030 ongeveer 10.000 middenhuur woningen toe te voegen.
- Het is ook nog te vroeg om aan te geven hoeveel verhuizingen met steun van de doorstroom–makelaars zijn gerealiseerd. (**actie 10 doorstroming sociale huur**). We streven naar totaal 1.500 onder–steunde verhuizingen in de periode 2022 t/m 2025. Deze verhuizingen brengen naar schatting totaal ongeveer 4.500 bewegingen op gang in de verhuisketen. De verhuiscoaches zijn pas sinds eind 2021 actief en de verhuisvergoeding is vanaf januari 2022 beschikbaar.

Bijlage II: Begrippen en definities

Betaalbare sociale huur- en koopwoningen
We hanteren we voor het begrip betaalbare sociale huur- en koopwoningen de volgende bovengrenzen:

- Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot de Nationale Hypotheek Garantie grens. We zetten daarbij in op de bouw van woningen onder de € 250.000.
- Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huur–woningen waarvoor huurders een huurtoeslag kunnen aanvragen. De bovengrens is een huurprijs die verandert met de grootte van het huishouden en op ongeveer € 640 per maand ligt.
- Woningen met middeldure huur zijn woningen met een huur tot € 850. We gaan hierbij een eind onder de gangbare € 1000 per maand zitten omdat door huurverhogingen, servicekosten en dergelijke een huurder voor het totale maandbedrag al snel duurder uit is.

Bij de Woondeal en de regeling Woningbouwimpuls van het Rijk worden andere prijsgrenzen gehanteerd voor betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn hier:

- Sociale huurwoningen
- Huurwoningen voor middeninkomens tot max € 1.000 p.m. of lager
- Koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens

NHG-kostengrens stijgt van €355.000 naar € 405.000 in 2023. Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar, omdat de inkomens minder zijn gestegen dan de NHG-grens. Daarom houdt de overheid de 'betaalbaarheidsgrens' op € 355.000. Die stijgt dus niet mee met de NHG-grens.

Haalbaar en betaalbaar: wel of niet indexeren?
In het Actieplan Wonen hanteren we voor betaalbare huur de grens tot maximaal € 640 of € 850 (bij middenhuur) en voor betaalbare koop richten we ons op woningen tot € 250.000. Het wordt steeds moeilijker om betaalbare woningen te realiseren, onder andere door stijgende prijzen van bouw–materialen en door stapeling van eisen waaraan de woning moet voldoen. De stijging van de woningprijs verschilt fors van de inkomensontwikkeling.
Het NIBUD wijst erop dat grote groepen huurders door de hoge huren en huurstijgingen in de afgelopen jaren al financieel klem zijn komen te zitten. Door de hoge woonlasten blijft er bij hen weinig geld over voor andere kosten van levensonderhoud. De hogere woningprijzen maakt het ook steeds lastiger om de overstap van een huur- naar een koopwoning te maken. Het omhoog bijstellen van de definitie voor 'betaalbaar' aan de hand van indexatie zorgt er niet voor dat meer mensen een woning kunnen kopen, het gemiddelde inkomen groeit namelijk niet mee. Door de categorie betaalbaar te indexeren zou het lijken alsof er meer betaalbare woningen beschikbaar zijn dan er daadwerkelijk zijn. Dat is ongewenst. Daarom kiezen we ervoor de huidige grenzen te blijven hanteren.

Monitoring prijsklassen woningbouwplannen
Er zijn geen uniform geldende prijsklassen die worden gehanteerd in de monitoring van de woningbouwplannen. Tussen de Gelderse regio's, zelfs ook tussen gemeenten binnen een regio kunnen de gehanteerde prijsklassen verschillen (afhankelijk van de lokale woningmarkt). Voor de landelijke monitoring van de woningbouw wordt gewerkt aan afspraken tussen provincies om de prijsklassen van de woningen eenduidig te kunnen monitoren. Er komt hiervoor een voorstel vanuit de landelijke werkgroep 'Monitoring woningbouw'. Vooralsnog zijn alleen de begrippen 'sociale huur' en de 'NHG-grens' eenduidig te definiëren.

Conceptbouw
Conceptbouw wordt grotendeels fabrieksmatig gerealiseerd. Daardoor is het minder arbeidsintensief, wat de druk op de bouwcapaciteit verlicht en het productietempo verhoogt. Conceptbouw levert schaal- en kostenvoordelen op en draagt zo bij aan een betere betaalbaarheid van woningen. Conceptbouw draagt daarnaast bij aan de ambitie om meer circulair te bouwen en minder stikstof uit te stoten tijdens het bouwproces. Er is Factsheet Circulair Bouwen gemaakt, conceptueel bouwen is hier onderdeel van.

Flexwonen: drie vormen
Flexibele woonlocaties zijn tijdelijk van aard. Flexibel kan verwijzen naar de constructie zelf (verplaatsbare woonruimtes), naar de locatie of gebouw en naar de woonduur (flexibele huurcontracten). Met de eerste categorie is er een raakvlak met conceptbouw omdat het ook hier gaat om woonunits die in de fabriek worden geproduceerd die op locatie worden gekoppeld of gestapeld.
In veel gevallen is de opbouw van de unit, zowel qua materialen als constructie, inmiddels zodanig dat aan het einde van de levensduur een circulaire demontage mogelijk is.

Verhuiscoaches
De verhuiscoaches (voorheen aangeduid met de term 'doorstroommakelaars') zorgen voor een betere afstemming tussen huishoudens die willen verhuizen en de voor hen beschikbare woningen. Dat doen ze door gesprekken aan de keukentafel, advisering en ondersteuning. De focus in het Actieplan Wonen ligt op oudere doelgroepen. Vooral ouderen in de sociale huur ervaren belemmeringen om te verhuizen, terwijl juist hun doorstroming de langste

verhuisketens op gang helpt. Bijvoorbeeld, een ouder echtpaar dat van een grondgebonden gezinswoning met sociale huur verhuist naar een appartement, maakt een woning vrij voor een gezin, dat op zijn beurt een starterswoning beschikbaar maakt voor een jongere.

KoopGarant
Bij KoopGarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. De verkoper koopt het huis terug bij verhuizing en deelt in de waardestijging die op basis van indexatie van tevoren wordt vastgesteld. De verstrekker van KoopGarant kan de hoogte van de korting zelf vaststellen. Het recht van erfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht. De erfpachtconstructie kan een overeenkomst zijn tussen een koper en een woningcorporatie of ontwikkelaar, of tussen een koper en de provincie of gemeente. In het laatste geval kan de woning niet zomaar worden verkocht. De verkoper garandeert de koper dat hij de woning terugkoopt (terugkoopverplichting), waarbij beiden delen in de waardevermeerdering of -vermindering. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats, zodat de woning steeds weer als goedkope of middeldure koopwoning wordt aangeboden.
Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de koper de woning niet (onder) verhuurt. Om dit mogelijk te maken is er een fonds nodig met een liquiditeitsbuffer als garantie dat woningen ook daadwerkelijk teruggekocht kunnen worden. Doordat woningen in Nederland op de lange termijn altijd in waarde toenemen, zijn de werkelijke kosten laag.

Koopstart is een andere vorm van erfpachtconstructie. Deze werkt vrijwel gelijk aan koopgarant, behalve dat de woning op de vrije markt wordt verkocht als de woningbezitter verhuist. Bij koopstart wordt dus niet een voorraad opgebouwd, maar worden steeds nieuwe woningen met erfpachtconstructie verkocht.

Woonfonds Gelderland is de naam die we aan ons voorstel hebben gegeven (actie 11). Het wijkt af van zowel de Koopstart als de Koopgarant regeling.
Het verschil met koopstart is:
- dat we niet inzetten op individuele woningen, maar op woningbouwprojecten.
- We zelf de initiatiefnemer zijn i.p.v. de koper

Deze erfpachtconstructie kan bijdragen aan het versnellen van woningbouw. Doordat een (provinciaal) fonds nieuwbouwprojecten meefinanciert, zorgt het ervoor dat de onrendabele top van het project minder groot is en dat er sneller gebouwd kan worden. Wanneer we zoveel mogelijk nieuwbouwprojecten los willen trekken ligt het voor de hand om de woningen niet in portefeuille te houden, maar na de eerste koper steeds op de vrije markt te laten verkopen zonder erfpacht. Daarmee komen er weer middelen vrij om opnieuw te investeren in een ander nieuwbouwproject.

Starterslening
De Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) overbrugt het verschil tussen de prijs van een starterswoning en het bedrag van de hypotheek. De eerste drie jaar betalen huishoudens geen rente en aflossing op de Starterslening.
De provincie draagt vanaf 17 november 2020 bij aan de gemeentelijke Starterslening (voor 50%). Dit doen we onder bepaalde voorwaarden voor gemeenten. Deze voorwaarden zijn er vooral op gericht om zo weinig mogelijk starters uit te sluiten. Onze bijdrage wordt na terugbetaling opnieuw ingezet (revolverend) om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk starters van de lening gebruik kunnen maken.

Voortgang acties (met stoplicht)
In de rapportage is de voortgang van elke actie met een stoplichtkleur weergegeven.

Groen:	Voortgang volgens planning /beoogd resultaat
Oranje:	Voortgang is vertraagd (niet problematisch), vertraging zal naar verwachting worden ingelopen
Rood:	Voortgang is problematisch

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

22 600 124 - W2211 382