Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	66-2025
Dat**um**	**:**	10 juni 2025
B&W datum	:	10 juni 2025
Beh. Ambtenaar	:	Jan Veuger
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Volkshuisvesting sluiten woondeal 1.1

Aanleiding:
Op 8 maart 2023 ondertekenden de bestuurders van de Achterhoekse gemeenten, de minister van BZK en de gedeputeerde van de provincie Gelderland de Woondeal 1.0. Afgesproken is dat wij als regio onder voorwaarden 8.400 woningen realiseren in de periode 2022 tot en met 2030.

Op 4 maart 2024 heeft de provincie ons meegedeeld de periode van de Woondeal te willen verlengen en heeft daarbij ook de vraag gesteld om extra woningen toe te voegen in onze regio Achterhoek. Als regio hebben wij positief gereageerd op de wens van de provincie. We zijn bereid om een bijdrage te leveren aan het landelijke tekort aan woningen en hebben daarbij ook overwogen dat de toevoeging van extra woningen de regio in meerdere opzichten kan versterken. Na een zorgvuldige ambtelijke en bestuurlijke voorbereiding heeft de Thematafel Wonen en Vastgoed op 17 april 2025 ingestemd met de inhoud van de Woondeal 1.1.

Wij stemmen in met het afsluiten van de Woondeal 1.1 tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de Achterhoekse gemeenten. De Woondeal 1.1 loopt van 2025 tot en met 2034 en vervangt de op 8 maart 2023 ondertekende Woondeal. Na het afsluiten gelden de regels van de nieuwe woondeal.

Inhoud mededeling:

Voorwaarden
Wij handhaven de eerder vastgestelde woningambitie van 900 woningen. Op onze weg naar de Woondeal 1.1 hebben wij met de provincie hierover afspraken gemaakt tot en met 2035. Het ministerie heeft gaande de rit aangegeven deze periode te willen inkorten naar tot en met 2034. Daarmee zou een jaar van onze woningbouwambitie kunnen vervallen. Wij besluiten daarom om de laatste tranche in 2035 buiten deze Woondeal om te realiseren.

In het kader van de sociale huurwoningen nemen we een andere positie in die ook in de Woondeal wordt vastgelegd. We houden ons aan de afspraak in de Woondeal 1.0 om in de periode 2022 tot en met 2030 28% sociale huur te bouwen, maar over 2031 tot en met 2034 is dit 23%. Dit past beter bij onze regio en zeker in de combinatie met de 10% goedkope of sociale koop die we willen toevoegen.

Zeker ook belangrijk is dat randvoorwaarden in de Woondeal 1.1 zijn opgenomen zoals prijsstijgingen en de beschikbaarheid van voldoende locaties, maar ook randvoorwaarden als voldoende stikstofruimte, beschikbaarheid van elektriciteit (netcongestie) en financiële middelen om te voorzien in onrendabele toppen. Ook de investeringscapaciteit van wooncorporaties vraagt om aandacht. De wooncorporatie komt aan de grens van de investeringscapaciteit bij de uitvoering van de Woondeal

1.0, maar heeft ook de opdracht om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en de oude voorraad toekomstbestendig te maken (vernieuwbouwen). Ook beslissingen op rijksniveau hebben impact op de investeringscapaciteit, zoals de eerder voorgenomen huurbevriezing van sociale huurwoningen over de jaren 2025 en 2026. Ondanks dat deze huurbevriezing inmiddels is ingetrokken[1], blijft de investeringscapaciteit van wooncorporaties beperkt. De investeringscapaciteit van de wooncorporaties wordt bepaald met de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, welke niet overeenkomen met de afspraken die in het kader van de Woondeals worden gemaakt met de provincie en het Rijk.

Wat wordt met dit besluit bereikt?
Na instemming van de minister in het bestuurlijke gesprek van 16 juni 2025, kunnen we in de periode van 2025 tot en met 2034 15.110 woningen in de regio Achterhoek toevoegen. Ook is dan vastgelegd onder welke voorwaarden dat zal gebeuren. Dit betreft percentages sociale huurwoningen, de toevoeging van betaalbare woningen en maatregelen om, in het geval dat nodig blijkt te zijn, adaptief te bouwen. Positieve ontwikkelingen op de eerdergenoemde randvoorwaarden zijn essentieel om de complexe opgave in de komende jaren te kunnen uitvoeren.

[1] https://open.overheid.nl/documenten/c03f2795-ec5d-4bcc-933e-a1c89e8428b9/file