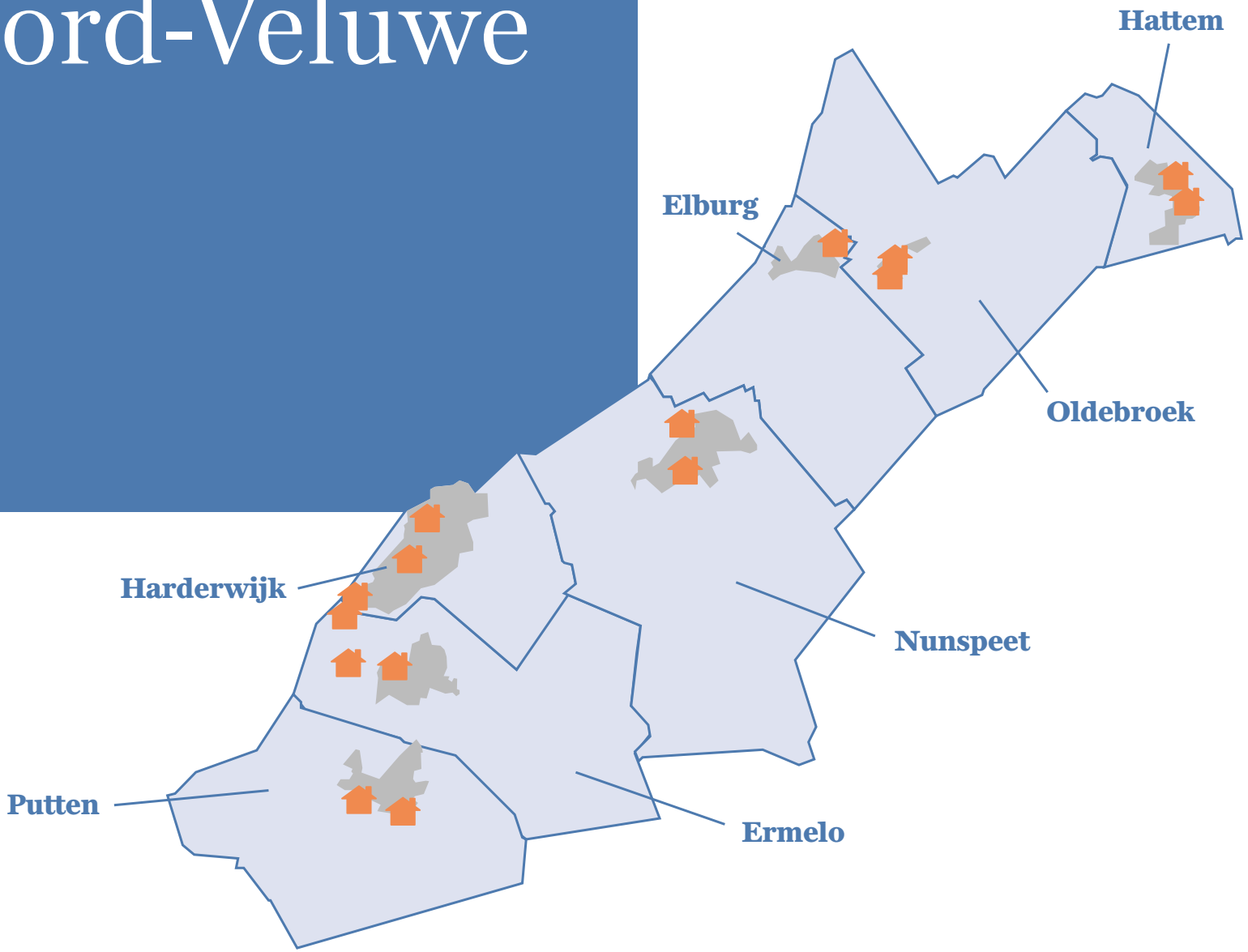
Woondeal
regio Noord-Veluwe



Inhoud

Ondertekening	4
Inleiding	5
Regionale woondeal Noord-Veluwe 2022-2030	6
1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave	7
2. Sleutelprojecten	9
3. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening	10
4. Betaalbaarheid en balans	11
5. Kritische succesfactoren en ondersteuning	13
6. Aanvullende afspraken	15
7. Samenwerking en sturing: governance	16
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave	19
Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente	20
Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren	28

Deelnemende partijen

deltaWonen

Gemeente Elburg

gemeente ermelo

provincie Gelderland

gemeente harderwijk

gemeente Hattem

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

GEMEENTE Nunspeet

Gemeente Oldebroek

omniawonen

gemeente putten

Putten woning stichting

Triada

UWOON

Ondertekening

Ondertekend te
Zutphen op 8 maart 2023.

De provincie Gelderland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.G.J. Kerris, gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Hugo de Jonge

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Elburg, Wethouder Lyda Sneevliet

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Ermelo, Wethouder Hugo Weidema

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Harderwijk, Wethouder Edwin Enklaar

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Hattem, Wethouder Koen Castelein

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Nunspeet, Wethouder Jaap Groothuis

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Oldebroek, Wethouder Beerd Flier

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Putten, Wethouder Bertus Cornelissen

Namens deltaWonen,
Martijn Sweitser

Namens Omnia Wonen,
Peter Toonen

Namens Woningstichting Putten,
Gerdien van der Ent

Namens Triada,
Jolanda van Loon

Namens UWOON,
Fleur Imming

Inleiding

Als overheden staan Rijk, Provincies, Regio en gemeenten gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave met de corporaties en marktpartijen als belangrijke partners om tot uitvoering te komen. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag stijgt. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (programma Woningbouw) zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in middensegment nodig. In de Nationale Prestatieafspraken tussen de corporaties, VNG, Woonbond en het Rijk is reeds vastgelegd dat de corporaties 250.000 woningen in de sociale huursector en 50.000 midden huurwoningen zullen realiseren tot en met 2030. Het is cruciaal dat de corporaties voldoende in positie worden gebracht om deze opgave te kunnen realiseren.

Alle partners die meedoen in deze Woondeal (gemeenten, corporaties, provincie en Rijk) hebben de ambitie om de opgaven op de woningmarkt het hoofd te bieden. Deze Woondeal wordt echter wel gesloten in een complexe en onzekere tijd; bouwers en ontwikkelaars hebben te kampen met oplopende bouwkosten en capaciteitsproblemen terwijl uitdagingen op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van scherpe keuzes. Juist vanwege deze omstandigheden is het zo belangrijk dat we ons samen sterk maken en via langjarig commitment de schouders er onder zetten. Versnelling en verhoging van de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie nauwe samenwerking met gemeenten en denken in kansen en oplossingen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht waarbij corporaties de positie hebben van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner.

Onze ambitie is fors en tegelijk realistisch. Gemeenten en corporaties hebben in nauwe samenwerking een bod neergelegd richting de provincie dat recht doet aan de opgaven en behoeften die er zijn. Er wordt gekeken hoe de opgave op een zo goed mogelijke manier op de middellange termijn geconcretiseerd kan worden en hoe we daar in regionaal opzicht zo efficiënt mogelijk mee om kunnen gaan. Als partijen staan we voor deze ambitie en deze constructieve samenwerking zetten wij als partijen graag voort in de uitvoering van deze woondeal, waarbij ook de betrokken huurdersorganisaties worden aangesloten. In de uitvoering betrekken we elkaar vroegtijdig bij plan- en visievorming.

Als regio zetten we in op een bouwopgave van ruim 12.500 woningen verspreid over de 7 gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten.[1] Een opgave met onderliggende locaties en met voldoende financiële slagkracht bij de corporaties voor de invulling van de sociale huur binnen de totale woningopgave. Als samenwerkende partijen willen en kunnen we deze opgave aan. Toch betekent dat niet dat de ambitie zonder meer gerealiseerd kan worden. Daarvoor is het nodig dat er tegemoet wordt gekomen aan enkele essentiële randvoorwaardelijke condities. De belangrijkste daarvan zijn bereikbaarheid, ambtelijke capaciteit, een oplossing voor het stikstofvraagstuk, netwerkcapaciteit en het wegnemen van de publieke tekorten bij verschillende (grootschalige) woningbouw-ontwikkelingen. Deze worden in hoofdstuk 5 van deze woondeal geconcretiseerd.

Naast deze generieke randvoorwaarden willen we als regio aandacht vragen voor het belang van het meegroeien van groen met de verstedelijking. De druk op de buitenruimte is groot en natuurwaarden staan her en der onder druk. Zeker in een regio als de onze waarbij de kernen ingeklemd zijn tussen Veluwe en Randmeren. Investeringen in natuur en recreatie zijn noodzakelijke randvoorwaarden bij groei. Verder willen we benadrukken dat groei niet alleen benaderd kan worden vanuit het perspectief van woningbouw, maar vraagt om een integrale en toekomstbestendige benadering waarbij ook aandacht is voor werken, bereikbaarheid, natuur & landschap en energie & klimaat.

Voor de realisatie van de opgave zit er zorg in het feit dat de gemeenten in de regio Noord-Veluwe zelf maar beperkt beschikking hebben over gronden. Dit kan het sturen op betaalbaarheid en het in stelling brengen van woningcorporaties bemoeilijken. Om meer regie te (kunnen) pakken op deze opgave wordt faciliterend instrumentarium vanuit het Rijk wenselijk en nodig geacht.

Kortom, de opgave is groot maar dat geldt net zozeer voor de ambitie en de wil bij de partijen. Samen kunnen we dit zolang alle neuzen dezelfde kant op staan en wanneer er geïnvesteerd wordt in de benodigde condities. Samen werken we aan voldoende, betaalbaar en goed wonen in één van de mooiste regio's van dit land.

1. Binnen de regio Noord-Veluwe bestaan verschillende samenwerkingen op een ander schaalniveau. Zo werken de gemeenten Harderwijk en Ermelo samen met de gemeente Zeewolde aan een gebieds-agenda EHZ en werken de gemeenten Elburg, Nunspeet, Hattem en Oldebroek samen binnen Kop van de Veluwe (inclusief gemeente Heerde). De Kop van de Veluwe participeert ook binnen verstedelijkingsstrategie van Zwolle (Novex gebied).

Regionale woondeal Noord-Veluwe 2022-2030

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W) van de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten, de directeur-bestuurders van woningcorporaties Omnia Wonen, UWOON, Woningstichting Putten, deltaWonen en Triada, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.



1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

1.2 Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Gelderland staan in bijlage 1.

1.3 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Noord-Veluwe om de realisatie van in totaal 12.728 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 65% betaalbaar en inclusief minimaal 29% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

1.4 Met deze regionale woondeal staat er voor onze regio een ambitieuze maar realistische woningbouwopgave voor de periode tot en met 2030. Een opgave die aansluit op actueel woningmarktonderzoek en op de ambities en mogelijkheden van de regionale woningcorporaties.

1.5 De regiogemeenten onderschrijven het belang en de urgentie van het bouwen van woningen en om die reden spannen we ons tot het uiterste in om ons aandeel daarin te leveren. We onderstrepen dat het in de lokale praktijk niet enkel gaat om de hoeveelheid woningen, maar nadrukkelijk ook om ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendigheid, evenwichtige samenstellingen van wijken en buurten, gezondheid en leefbaarheid.

1.6 De aantallen en verdelingen zoals deze opgenomen zijn in de regionale woondeal vormen een momentopname en zijn daarmee een weergave van de werkelijkheid zoals de regiogemeenten die nu zien. Die werkelijkheid is omgeven door onzekerheden en afhankelijkheden. Alleen wanneer er aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan, knelpunten worden weggenomen en procedures worden versneld kunnen

	Te realiseren woningen bruto	Betaalbaarheid				Woningen door woningcorporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Elburg	764	236	44	243	523	225
Ermelo	1.508	505	126	232	863	238
Harderwijk	5.557	1.386	819	1.590	3.465	1.331
Hattem	1.134	486	88	198	772	534
Nunspeet	1.380	374	32	398	804	250
Oldebroek	994	283	62	168	513	200
Putten	1.403	389	53	585	1.027	381
Totaal	**12.740**	**3.659**	**1.214**	**3.414**	**8.287**	**3.159**
		29%	**10%**	**27%**	**65%**	**25%**

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

de woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden in de termijn die ervoor staat.

1.7 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio.[2] Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen de drie overheden en de corporaties, in nauwe samenwerking met marktpartijen en maatschappelijke partners.

1.8 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen en materialen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.



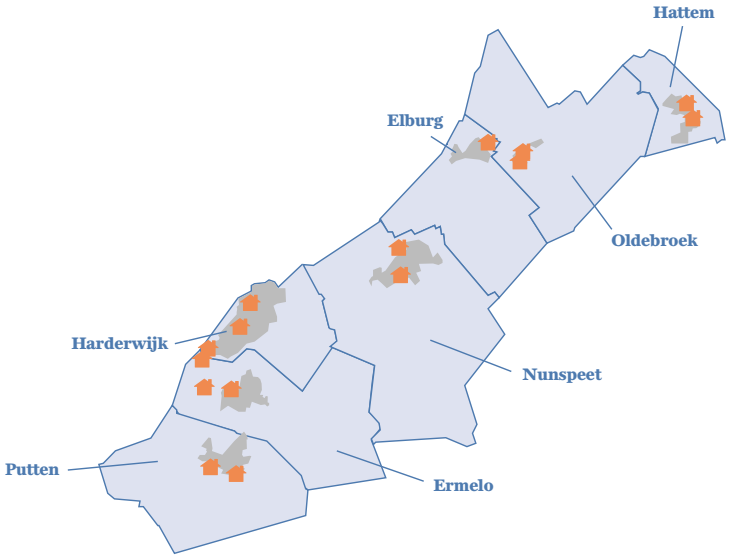
2. Door een meer efficiënte inzet van mensen, middelen en tijd én, maar ook door een gedeeld vertrouwen in elkaars werkzaamheden.

2. Sleutelprojecten

2.1 In onze regio zijn na zorgvuldige overwegingen 15 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave.[3] De sleutelprojecten in de regio Noord-Veluwe zijn:

2.2 Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 3 opgenomen. We blijven via overleg op zowel lokaal (in het kader van de lokale prestatieaf-spraken) als regionaal niveau met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.3. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

	Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw
1	Nieuw Weiburg	Harderwijk	1.100	2024
2	Waterfront	Harderwijk	1.250	Reeds gestart
3	Harderweide	Harderwijk	860	2023
4	Halvinkhuizen	Putten	1.300	2024
5	Bosrande	Putten	240	2025
6	't Veen	Hattem	640	2022
7	WZC Geldersedijk	Hattem	120	2024
8	Oldebroek centrum	Oldebroek	100	2024
9	OW3	Oldebroek	200	2024
10	't Hul Noord	Nunspeet	600	2025
11	Feithenhof	Nunspeet	500	2027
12	Horstkamp	Elburg	225	2024
13	Horsterhoeve	Ermelo	267	2026
14	Veldwijk	Ermelo	490	2024
15	Hart van Horst	Ermelo	62	2027
	Totaal		**7.954**	



3. *De sleutellocaties in de regio vormen bijna tweederde van de totale opgave. De overige capaciteit zit over de gemeenten verdeeld in harde en zachte plannen, vooral met een kleiner volume. Op een later moment wordt een overzicht met de overige locaties toegevoegd als bijlage aan deze woondeal.*

3. Plancapaciteit en tijdige vergunning-verlening

3.1 De colleges van B&W zetten zich er voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitval van woningbouwplannen.[4] Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

3.2 De regio heeft een realisatievolume en een plancapaciteit die dicht bij elkaar in de buurt zitten. De zoektocht naar aanvullende plancapaciteit voor de middellange en ruimte voor groei op de lange termijn zien wij in samenhang met elkaar. We willen adaptief in kunnen spelen op vertragingen of uitval en tegelijkertijd een duurzaam perspectief op de groeiopgave te hebben. Daarbij is het uitgangspunt dat alle regiogemeenten hun fair share hierin pakken en aanvullende programmeerruimte in beeld brengen. Hiertoe maken we samen met de provincie -en in samenhang met de ruimtelijke puzzel- in de eerste helft van 2023 een plan om tot een integraal ruimtelijk beeld voor de regio Noord-Veluwe te komen met daarbij oog voor alle verstedelijkingsthema's. Hierbij kijken we ook naar de wisselwerking met de gebiedsagenda's EHZ en Kop van de Veluwe.

3.3 De colleges van B&W dragen -binnen hun mogelijkheden en mits ambtelijke capaciteit geborgd kan worden- zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

4. *De regio kiest ervoor om plannen alleen op te nemen als er sprake is van hoge waarschijnlijkheid van uitvoeren. Hierdoor kan het percentage plancapaciteit mogelijk lager zijn de nationaal gebruikelijke 130%. Ook zetten gemeenten in op adaptief programmeren.*

4. Betaalbaarheid en balans

4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en zo ook in de regio Noord-Veluwe. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen in onze regio betaalbaar is. Onder het betaalbare segment vallen[5]:

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- Betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot 355.000 euro

De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 7.990 woningen in het betaalbare segment, dat is 63% van de totale regionale woningbouw-opgave.

4.2 De provincie zet zich, samen met gemeenten in regionaal verband, in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 1.145 middenhuurwoningen en 3.455 betaalbare koopwoningen. Dit is 42% van de regionale opgave.

4.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt gepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. Hierbij kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.

4.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio willen zich inzetten voor de realisatie van 3.200 sociale huurwoningen in de regio Noord-Veluwe (binnen de financiële ruimte die er is). Dit aantal vormt, wat betreft de nieuwbouwopgave, het uitgangspunt voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties maken.

4.6 Gemeenten zetten, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, hun instrumentarium optimaal in en zoeken gezamenlijk met de woningcorporaties -als preferente partners- naar locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

4.7 Voor het realiseren van deze doelstellingen is de verhuurderheffing afgeschaft en worden er geen andere maatregelen genomen die ten koste gaan van de investeringscapaciteit van corporaties.

4.8 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en

5. Peildatum 1-1-2022

de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.



5. Kritische succes-factoren en onder-steuning

5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouwpersoneel en energie-infrastructuur.
Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.

5.2 De generieke ondersteuning voor de regio Noord-Veluwe bestaat uit:

- Rijksondersteuning bij het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 4 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.

5.3 Om te voldoen aan de afspraken in deze overeenkomst geldt voor de regio Noord-Veluwe een aantal randvoorwaarden. Over deze randvoorwaarden gaan partijen verder in gesprek, om deze zodoende te concretiseren, verder te onderbouwen en in kaart te brengen wat de mogelijkheden voor steun er zijn. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- **Bereikbaarheid**
  De bereikbaarheid van de regio Noord-Veluwe staat onder druk en die druk neemt toe. Niet alleen door de groei in onze regio zelf (wonen, werken en recreeren), maar ook zeker door de forse groei in de verstedelijkingsregio's om ons heen: Amersfoort, Foodvalley en Zwolle. Er zijn onvoldoende middelen voor lokale en regionale infrastructurele maatregelen die nieuwe woningbouwgebieden op een goede manier moeten ontsluiten. Zonder extra financiële middelen verslechtert de bereikbaarheid, raakt het wegennet overbelast en kan de regio Noord-Veluwe minder woningen realiseren dan er nodig zijn.

  Verdere verstedelijking vraagt om investeringen van de samenwerkende overheden in de hoofdwegen- en onderliggende structuur (inclusief fiets) en ook om investeringen in de bereikbaarheid per spoor. De regio als geheel, evenals de aangrenzende grotere steden zoals Amersfoort en Zwolle zijn gebaat bij een robuuste multimodale bereikbaarheid. De regio ziet de volgende elementen als randvoorwaardelijk voor de bereikbaarheid en vraagt daarbij ondersteuning vanuit Rijk en provincie:

  - Station Harderwijk upgraden tot intercitystatus in Harderwijk en meer hoogfrequente treinverbindingen met Amersfoort en Zwolle;
  - Het aanleggen van een keerlusvoorziening in de gemeente Harderwijk ten behoeve van de duurzame bereikbaarheid van de regio en het faciliteren van de woningbouwontwikkeling in het stationsgebied van Harderwijk
  - Uitbreiding en optimalisering van snelfietsverbindingen langs de A28-corridor is wenselijk om de fiets tot volwaardig alternatief te maken;
  - Verbeteren doorstroming op de A28, zeker met het oog op de leefbaarheid van de aangrenzende woonwijken. Het (gedeeltelijk) opheffen van de barrièrewerking van de A28 kan ook bijdragen aan de leefbaarheid van de aangrenzende wijken en kernen.
  - Verlenging van de opritten van de A28 om de filedruk te verminderen;
  - Een vervolg op het MIRT Onderzoek A28 Amersfoort-Hoogeveen waarbij de geïdentificeerde mobiliteits- en gebiedsopgaven nader worden verkend
  - Ondertunneling van spoorwegovergangen om de woonomgeving veiliger te maken en doorstroming te verbeteren als het aantal woningen wordt uitgebreid.

- **Subsidiering onrendabele toppen**
  Om de volumes en het aandeel betaalbaar waar te kunnen maken moet veel geïnvesteerd worden. Voor een belangrijk deel van de ontwikkelingen geldt dat er sprake is van publieke tekorten. Om de ambities te realiseren is ondersteuning nodig met betrekking tot deze onrendabele toppen. Op basis van een globale, regionale inschatting zou het publieke tekort in de regio uitkomen op ca. 106 miljoen euro[6]. Vanuit de Rijkssystematiek (WBI) die uitgaat van lagere overheden die minimaal de helft van het publieke tekort dragen, komt de regio tot benodigde Rijksbijdrage voor het afdekken van onrendabele toppen van ca 53 mln. Het Rijk draagt bij aan projecten met een onrendabele top via de Woningbouwimpuls.

- **Ambtelijke capaciteit**
  Het tekort aan ambtelijke capaciteit is een forse vertragingsfactor voor de woningbouw, ook in onze regio. Dit tekort speelt op veel onderdelen binnen het proces: er is een gebrek aan projectleiders, aan medewerkers ruimtelijke ordening en aan vergunningverleners. Ook is er grote behoefte aan extra deskundigheid op gebieden zoals stikstof, mobiliteit, planeconomie, omgevingsmanagement en flora & fauna. Rijk en provincie ondersteunen de regio in de breedte en de diepte.

- **Stikstof**
  Momenteel maakt de beperking qua stikstofruimte -en de barrières die het opwerpt voor bedrijfsverplaatsingen- een aantal (grootschalige) ontwikkelingen onmogelijk. Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van stikstofproblematiek.
  Rijk en regio zetten zich gezamenlijk in voor de stikstofruimte die nodig is om de betreffende lokale en regionale opgaven het hoofd te kunnen bieden.

- **Netwerkcapaciteit**
  De regio bouwt meer dan 11.000 woningen en onderzoekt additionele groei. Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt daartoe te weinig ruimte Concreet komen er momenteel en op korte termijn al projecten in de knel. Uitbreiding van het onderstation in Harderwijk is nodig voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave (en de hoognodige uitbreiding van bedrijventerrein Lorentz in Harderwijk). Voor uitbreiding van dit onderstation is stikstofruimte no-dig. De regio vraagt om dit in het kader van de (landelijke) stikstofaanpak met prioriteit op te pakken.

- **Grondposities**
  Woningcorporaties en gemeenten nemen beide een actieve rol in het verwerven van locaties met het oog op het realiseren van sociale huur en gemeenten zetten hun instrumentarium in om corporaties te helpen in deze opgave.

- **Financiële haalbaarheid**
  De woningcorporaties kunnen de bouw van de sociale huurwoningen zoals opgenomen in de woondeal financieren op basis van de huidige marktomstandigheden. Partijen gaan de in deze woondeal opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij passende financiering voor de desbetreffende verplichting kan verkrijgen.
  Voor de in deze woondeal opgenomen DAEB-investering geldt ook het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting hebben gekregen.
  Woningcorporaties informeren de andere partijen als zij onvoldoende (passende) financiering kunnen aantrekken om de woondeal uit te voeren.

5.4 In bijlage 3 wordt locatiespecifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.

5.5 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in zowel lokale als regionale overleggen, om zo de voortgang te monitoren. De Woondeal, de uitvoering en de voortgang ervan worden structureel onderdeel van het bestuurlijk overleg Wonen waar zowel gemeenten als corporaties aan deelnemen.

6. *Voor onze regio komt het publieke tekort ongeveer neer op 92 miljoen euro (gebaseerd op een gemiddelde onrendabele top van 12.400 euro per woning, zoals becijferd door Rebel Groep in opdracht van het Ministerie van BZK). Met een opslag (stijgende kosten) van 15% komt dat bedrag op ca. 106 mln. euro uit.*

6. Aanvullende afspraken

6.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden nadere afspraken gemaakt, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal.[7]

6.2 Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt afstemming hierover plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 7.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.

6.3 De provincie Gelderland zet in op het realiseren van minimaal 3.000 flexwoningen tot medio 2025, waarvan 500 tot 1.000 in 2023. Dit krijgt vorm door gemeenten te ondersteunen:

- Begeleiding van individuele gemeenten bij de realisatie van flexwoonprojecten door het inschakelen van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) of door het provinciale versnellingsteam.
- Via een collectieve benadering middels een praktijkleerkring, waarbij gemeenten in vijf bijeenkomsten toewerken naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

De provincie gaat in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen vorm gaat krijgen. De provincie Gelderland gaat in 2023 met de gemeenten en de woningcorporaties in de regio Noord-Veluwe een verkenning doen naar de noodzaak en de mogelijkheden om flexwonen een plek te geven in de programmering. Deze verkenning richt zich op de opgave, de doelgroepen en mogelijke locaties.[8] Hierbij worden de huurdersorganisaties ook betrokken.

6.4 De provincie Gelderland zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten. In de periode van 2019 tot en oktober 2022 zijn via Steengoed Benutten ruim 1.600 woningen verder naar realisatie gebracht en de verwachting is in 2023 nog eens 1.500 woningen. In de loop van 2023 wordt besloten of dit programma na 2023 gecontinueerd kan worden en op welke andere wijzen de provincie zich inzet voor transformatie.

6.5 We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader, dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.

6.6 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. In Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief en de verstedelijkingsstrategie. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.

---

7. Met daarbij specifieke aandacht voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80-plussers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is geschetst dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Deze opgave wordt in 2023 regionaal en lokaal verder uitgewerkt in het tweede deel van de woondeal.

8. Bestaande flexwoningen en lopende trajecten daartoe vormen een belangrijk vertrekpunt voor deze verkenning.

7. Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stokt.

7.2 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- De Colleges van B&W zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- De directeur-bestuurders van woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen zoals die in deze woondeal zijn geschetst. De woningcorporaties zijn toegelaten instellingen en daarmee vanzelfsprekende partners van gemeente voor sociale huurwoningen. Corporaties moeten blijvend in positie gebracht worden om hun sociale opgave waar te maken. Op gemeentelijk niveau zijn er door de toegelaten instellingen prestatie afspraken gemaakt over het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. Waar de markt nalaat om middenhuur woningen toe te voegen zullen de woningcorporaties waar noodzakelijk en binnen hun mogelijkheden woningen realiseren.
- Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma’s. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio’s. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 De colleges van B&W, de directeur-bestuurders van woningcorporaties, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg

7.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er minimaal één keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties, de woonregio en van de provincie. Wanneer de opgave daarom vraagt sluiten ook vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK aan bij dit overleg. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincie Gelderland.

7.6 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een eerste herijking gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: ‘los het op, of schaal het op’. Partijen richten een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.8 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw hun knelpunten agenderen. Hiertoe organiseren de regiogemeenten tweemaal per jaar een uitwisselingsmoment met marktpartijen waarbij de opgave uit deze woondeal centraal staat.

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investeringen in bereikbaarheid
Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen
Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit
Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte
Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	Te realiseren woningen bruto	Netto plancapaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur[9]	Middenhuur[10]	Betaalbare koop[11]	Betaalbaarheid totaal	
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	**100.000**	**104.600**	**27.500**	**10.300**	**22.600**	**60.400**	**23.300**
	100%	**105%**	**28%**	**10%**	**23%**	**60%**	**23%**

9. *Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.*
10. *Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.*
11. *Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, te weten 355.000 euro. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.*

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Elburg	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	38	0	38	38	38
2023	168	0	168	168	82
2024	160	4	156	160	71
2025	159	0	159	159	0
2026	89	0	89	89	0
2027	60	0	60	60	0
2028	30	0	30	30	0
2029	30	0	30	30	0
2030	30	0	30	30	0
Totaal	**764**	**4**[12]	**760**	**764**	**221**
	100%	**1%**	**99%**	**100%**	**25%**

Elburg	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0	16	16
2023	31	31	4	0	54	89
2024	47	44	7	4	59	113
2025	36	28	12	12	57	105
2026	21	21	17	10	31	69
2027	11	11	4	0	26	41
2028	30	30	0	0	0	30
2029	30	30	0	0	0	30
2030	30	30	0	0	0	30
Totaal	**236**	**225**	**44**	**26**	**243**	**523**
764	**31%**	**29%**	**6%**	**3%**	**32%**	**68%**

12. Geen sloop van corporatiebezit.

Ermelo	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	200	0	200	200	200
2023	203	20	183	203	150
2024	178	2	176	178	81
2025	104	0	104	104	42
2026	164	0	164	273	40
2027	164	0	164	250	40
2028	165	0	165	240	33
2029	165	0	165	241	0
2030	165	0	165	241	0
Totaal	**1.508**	**22**[13]	**1486**	**1.930**	**586**
	100%	**2%**	**99%**	**128%**	**30%**

Ermelo	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	102	65	4	0	52	158
2023	81	25	14	0	44	139
2024	44	15	14	0	38	96
2025	37	26	11	0	7	55
2026	48	21	16	0	18	82
2027	48	21	16	0	18	82
2028	48	21	17	0	18	83
2029	48	22	17	0	18	83
2030	49	22	17	0	19	85
Totaal	**505**	**238**	**126**	**0**	**232**	**863**
1508	**34%**	**16%**	**8%**	**0%**	**15,40%**	**57%**

13. Betreft de sloop van 4 woningen in corporatiebezit.

Harderwijk	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	152	0	152	152	152
2023	597	0	597	597	597
2024	518	0	518	518	518
2025	655	0	655	655	483
2026	598	0	598	598	165
2027	923	0	923	923	129
2028	712	0	712	712	64
2029	741	0	741	741	104
2030	661	0	661	661	0
Totaal	**5.557**	**0**	**5.557**	**5.557**	**2.212**
	100%	**100%**	**100%**	**100%**	**40%**

Harderwijk	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	54	40	98	0	0	152
2023	103	103	187	0	146	436
2024	75	75	34	0	181	290
2025	154	154	154	0	165	473
2026	131	110	95	0	311	537
2027	242	237	69	0	202	513
2028	297	292	69	0	213	579
2029	195	190	69	0	196	460
2030	135	130	44	0	176	355
Totaal	**1386**	**1331**	**819**	**0**	**1590**	**3.795**
5.557	**25%**	**24%**	**15%**	**0%**	**29%**	**68%**

Hattem	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	104	0	104	104	104
2023	65	0	65	65	41
2024	278	96	182	278	98
2025	219	0	219	219	0
2026	100	0	100	100	0
2027	80	41	39	80	0
2028	105	0	105	105	0
2029	105	0	105	105	0
2030	78	0	78	78	0
Totaal	**1.134**	**135**[14]	**999**	**1.134**	**243**
	100%	**12%**	**88%**	**100%**	**21%**

Hattem	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	60	60	0	0	20	80
2023	24	24	4	0	12	40
2024	47	42	45	39	55	147
2025	127	127	15	0	21	163
2026	50	50	0	0	20	70
2027	38	38	0	0	20	58
2028	40	40	0	0	20	60
2029	60	60	14	14	15	89
2030	40	40	0	0	15	55
Totaal	**486**	**481**	**78**	**53**	**198**	**762**
1134	**43%**	**42%**	**7%**	**5%**	**17%**	**67%**

14. Alle sloop is corporatiebezit.

Nunspeet	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	111	0	111	111	
2023	358	0	358	358	
2024	277	0	277	277	
2025	124	0	124	124	
2026	100	0	100	100	
2027	100	0	100	100	
2028	100	0	100	100	
2029	100	0	100	100	
2030	110	0	110	110	
Totaal	**1.380**	**0**	**1380**	**1.380**	
	100%	**0%**	**100%**	**100%**	**xx%**

Nunspeet	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	53	0	0	0	0	53
2023	71	51	32	0	123	226
2024	10	0	0	0	84	94
2025	40	34	0	0	38	78
2026	40	33	0	0	30	70
2027	40	33	0	0	30	70
2028	40	33	0	0	30	70
2029	40	33	0	0	30	70
2030	40	33	0	0	33	73
Totaal	**374**	**250**	**32**	**0**	**398**	**804**
1380	**27%**	**18%**	**2%**	**0%**	**29%**	**58%**

Oldebroek	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	66	0	66	66	66
2023	86	1	85	85	85
2024	79	0	79	79	79
2025	247	3	244	244	0
2026	220	30	190	190	27
2027	71	1	70	70	1
2028	75	2	73	73	0
2029	75	2	73	73	0
2030	75	2	73	73	0
Totaal	**994**	**41**[15]	**953**	**994**	**258**
	100%	**4%**	**96%**	**100%**	**26%**

Oldebroek	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	31	20	29	0	2	82
2023	9	0	0	0	46	55
2024	46	46	0	0	14	106
2025	46	30	5	0	43	124
2026	71	24	28	0	0	123
2027	20	20	0	0	18	58
2028	20	20	0	0	15	55
2029	20	20	0	0	15	55
2030	20	20	0	0	15	55
Totaal	**283**	**200**	**62**	**0**	**168**	**513**
994	**28%**	**20%**	**6%**	**0%**	**16,90%**	**52%**

15. Betreft de sloop van 27 woningen in corporatiebezit.

Putten	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	166	0	166	166	
2023	163	0	163	163	
2024	171	0	171	171	
2025	236	0	236	236	
2026	133	0	133	133	
2027	133	0	133	133	
2028	133	0	133	133	
2029	134	0	134	134	
2030	134	0	134	134	
Totaal	**1.403**	**0**	**1.403**	**1.403**	
	100%	**0%**			

Putten	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	39	38	3		24	66
2023	27	20	4		71	102
2024	59	59	2		51	112
2025	67	67	11		110	188
2026	39	39	6		65	110
2027	39	39	6		66	111
2028	39	39	7		66	112
2029	40	40	7		66	113
2030	40	40	7		66	113
Totaal	**389**	**381**	**53**	**0**	**585**	**1.027**
1391	**28%**	**24%**	**4%**	**0%**	**42%**	**73%**

Totaal	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	837	0	837	837	560
2023	1.632	21	1.611	1.632	955
2024	1.731	102	1.629	1.731	847
2025	1.672	3	1.669	1.672	525
2026	1.404	30	1.374	1.513	232
2027	1.531	42	1.489	1.617	170
2028	1.320	2	1.318	1.395	97
2029	1.350	2	1.348	1.426	104
2030	1.253	2	1.251	1.329	0
Totaal	**12.728**	**202**	**12.526**	**13.150**	**3.490**
	100%%	**2%**	**98%**	**103%**	**27%**

Totaal	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	339	223	134	0	114	587
2023	352	254	243	0	498	1093
2024	342	256	107	43	531	980
2025	488	447	205	12	411	1104
2026	400	298	163	10	476	1039
2027	438	399	96	0	380	914
2028	514	475	93	0	362	969
2029	432	394	107	14	340	879
2030	353	314	68	0	324	745
Totaal	**3.658**	**3.060**	**1216**	**79**	**3.436**	**8.310**
12.728	**29%**	**24%**	**10%**	**1%**	**27%**	**65%**

Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren				
Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaar-heid	Onrendabele top	Capaciteit en kennis	Stikstof-ruimte	Andere knelpunten
Nieuw Weiburg	Harderwijk	1.100	2024	✓	✓		✓	✓
Waterfront	Harderwijk	1.250	Reeds gestart	✓				
Harderweide	Harderwijk	860	2023	✓			✓	✓
Halvinkhuizen	Putten	1.300	2024	✓	✓			✓
Bosrande	Putten	240	2025		✓			✓
‘t Veen	Hattem	650	2022	✓	✓	✓	✓	✓
WZC Geldersedijk	Hattem	120	2024		✓		✓	✓
Oldebroek centrum	Oldebroek	100	2024			✓	✓	✓
OW3	Oldebroek	200	2024	✓	✓	✓		✓
Horstkamp	Elburg	225	2024				✓	
’t Hul Noord	Nunspeet	600	2025	✓	✓	✓	✓	
Feithenhof	Nunspeet	500	2027		✓	✓	✓	
Horsterhoeve	Ermelo	267	2026	✓		✓	✓	✓
Veldwijk	Ermelo	490	2024			✓	✓	✓
Hart van Horst	Ermelo	62	xxxx	✓	✓	✓		✓

Hieronder wordt per gemeente een (beknopt) overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per sleutellocatie. Het betreft een eerste analyse vanuit de regio. Ook worden voor sommige locaties vanuit de regio mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. Partijen maken hier nu nog geen concrete afspraken over, maar tijdens het uitvoeringstraject van de woondeal blijven we continu in gesprek over de versnelling van de woningbouw op deze locaties in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren.

Gemeente Elburg

Horstkamp

225 woningen, verwachte start bouw in 2024

Voor de locatie Horstkamp is in 2010 een moederplan vastgesteld met uitwerkingsregels die de bouw van 180 woningen en een maatschappelijke voorziening mogelijk maakt. Ook zijn uitwerkingsregels opgenomen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Omdat deze uitwerkingsregels ten aanzien van het woningbouwprogramma niet meer aansluiten op het vigerende woonbeleid, en er voor een sluitende grondexploitatie meer dan 180 woningen nodig zijn, heeft de gemeenteraad in 2022 nieuwe uitgangspunten vastgesteld voor het op te stellen stedenbouwkundig plan en in procedure te brengen nieuwe bestemmingsplan (geen uitwerkingsplan). Deze uitgangspunten schrijven de realisatie van maximaal 225 woningen (uitgaande van een divers en betaalbaar woningbouwprogramma) en een maatschappelijke voorziening voor. Momenteel wordt nog onderzocht aan welke maatschappelijke voorziening behoefte is, maar de interesse is groot (gekeken wordt onder andere naar een basisschool, kinderopvang, IKC en praktijkruimten voor huisartsen).

Het grootste knelpunt voor de ontwikkeling van Horstkamp is gelegen in stikstof. Uit de berekeningen blijkt in de exploitatiefase een stikstofdepositie op de Veluwe (en een minimale overschrijding op de Rijntakken). De aanlegfase was vanwege de bouwvrijstelling nog niet meegenomen in de berekening. Als gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling moet de berekening van de stikstofdepositie nog worden uitgebreid met de aanlegfase. Adviesbureau Ecogroen heeft de verschillende opties op het aspect stikstof onderzocht en heeft geconcludeerd dat het instrument ‘extern salderen’ het meest kansrijk is, in ieder geval voor de Veluwe. Mogelijk is de kleine overschrijding op de Rijntakken ecologisch te beoordelen in een passende beoordeling.

Voor het extern salderen is in ieder geval medewerking van de provincie Gelderland nodig om te onderbouwen dat de (gedeeltelijke) intrekking van een natuur- of milieutoestemming van het saldogevend bedrijf niet de enige maatregel is om de relevante stikstofgevoelige natuurwaarden te behouden of te herstellen. Maar daarnaast is het tot op heden nog niet gelukt om een toereikend saldogevend bedrijf in de omgeving te vinden waarmee het extern salderen verder vorm gegeven kan worden. De concrete ondersteuningsvraag ligt dus op het aspect ‘stikstof’. Indien het aspect stikstof op dit project niet wordt opgelost, kan een groot deel van de woningbouwopgave voorlopig niet worden gerealiseerd. De locatie Horstkamp voorziet namelijk in circa 1/3 deel van de woningbouwopgave tot 2030 voor de hele gemeente. Ook de maatschappelijke voorziening waaraan behoefte is aan de oostkant van de Oostelijke Rondweg wordt dan niet gerealiseerd.

Gemeente Ermelo

Horsterhoeve

267 woningen, verwachte start bouw eind 2026

Mogelijke knelpunten:

- **Geluid:** vanwege de ligging dichtbij de snelweg vormt geluid een belemmering. We zijn met de initiatiefnemer overeengekomen dat er een geluidsscherm moet komen, hier worden afspraken over gemaakt en nog overleg gevoerd met Rijkswaterstaat.
- **Stikstof:** de berekeningen hiervoor moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie. De gevolgend hiervan zijn nog onduidelijk.
- **Ontsluiting:** er moet een rotonde worden aangelegd. In principe is hierover al overeenstemming over bereikt.
- **Invulling sociale huur:** de verordening sociale woningbouw is van toepassing op dit project. Dit betekent dat er tenminste 50% sociale woningen gebouwd moet worden (huur en koop). Het is op dit moment niet duidelijk of woningcorporatie UWOON voldoende in positie is om de sociale huur hier te realiseren.

Veldwijk

490 woningen, verwachte start bouw begin 2024. Vanuit masterplan zijn belemmeringen en mogelijke oplossingen vroegtijdig in beeld gebracht. Zaken als de ontsluiting van het gebied, geluid, etc. zijn daardoor goed in beeld.

Mogelijke knelpunten:

- Ecologie: in het gebied zijn diverse diersoorten aanwezig, waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Er staat reeds een gesprek met de provincie gepland over hier mee om te gaan, mogelijk met een provinciale ontheffing.
- Invulling sociale huur: in de intentieovereenkomst is opgenomen dat er een aanzienlijk deel sociale huur en sociale koopwoningen moet worden gerealiseerd. Er zijn echter geen afspraken over wie deze sociale huur invult. Reeds contact hierover met de provincie.
- Stikstof: gezien de nieuwe situatie ontstaat hier mogelijk een probleem. Op dit moment is het effect nog niet geheel te overzien.

Hart van Horst

62 woningen, start bouw onbekend

Mogelijke knelpunten:

- **Ecologie:** er is een bijburcht van een das in de buurt van het plan aanwezig. Een Quick Scan Flora fauna moet duidelijkheid geven of er een ontheffing moet worden aangevraagd en of nadere onderzoek nodig is.
- **Milieucontouren:** het nabij gelegen veehandelsbedrijf (incl. milieurechten kalkoenen) kan, indien er geen alternatieve locatie wordt gevonden, het plan voor een groot deel blokkeren waardoor het financieel moeilijk uitvoerbaar wordt.
- **Bodem:** er bestaat een kans dat er bodemverontreiniging op één van de terreinen wordt geconstateerd naar aanleiding van eerder aanwezige bedrijvigheid.
- **Financieel:** de financieel haalbaarheid is een zorgpunt indien er conform het beleid sociale woningbouw wordt gebouwd.
- **Verkeer:** het huidige kruispunt moet aangepast worden. Een oplossing is voor handen, maar heeft effect op de financiële haalbaarheid.

Gemeente Harderwijk

De gemeente Harderwijk ziet kans om tot en met 2030 de woningvoorraad uit te breiden met ruim 5.500 woningen. Dit kan alleen als aan de in deze Woondeal opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan. Zonder investeringen in bereikbaarheid, het elektriciteitsnet en zonder voldoende financiële stimulans om onrendabele toppen te dempen en te investeren in mensen en middelen bij betrokken partijen (gemeente, woningcorporaties) kunnen de benoemde woningaantallen niet gerealiseerd worden. Harderwijk kan en wil een belangrijke rol spelen in het aanpakken van de woningbouwopgave maar kan dat niet zonder ondersteuning en wegnemen van knelpunten zoals:

- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt te weinig ruimte. Uitbreiding van het onderstation in Harderwijk is nodig voor de realisatie van de woningbouwopgave én de hoognodige uitbreiding van bedrijventerrein Lorentz in Harderwijk. Concreet komen er op korte termijn al projecten in de knel. Voor uitbreiding van dit onderstation is stikstofruimte nodig. Dit moet in het kader van de (landelijke) stikstofaanpak met prioriteit worden opgepakt.
- De bereikbaarheid in Harderwijk staat onder grote druk. De centrumroute binnen de stad voldoet in de huidige vorm niet meer en moet, door de stevige groei die Harderwijk heeft doorgemaakt en gaat doormaken, worden opgewaardeerd. De realisatie van de woningbouwopgave, grotendeels binnenstedelijk, zal de druk op het onderliggende wegennet extra verhogen. De stad Harderwijk bevat een aantal voorzieningen, zoals een ziekenhuis alsmede voortgezet- en middelbaar beroepsonderwijs met bovenregionaal belang, waarvan een goede bereikbaarheid van groot belang is. De realisatie van de woningbouwopgave, grotendeels binnenstedelijk, zal de druk op het onderliggende wegennet extra verhogen.
- De bereikbaarheid van Harderwijk is door dichtslibbing van de A28 en capaciteitsproblemen op het spoor verslechterd. Het opwaarderen van station Harderwijk als intercitystation en het realiseren van een keerlus draagt bij aan het ontlasten van de A28, dient een regionaal belang en is ook van belang voor een succesvolle ontwikkeling van het stationsgebied tot stedelijke woon- en werkmilieu. De knelpunten op de A28 zijn dagelijks zichtbaar, de filedruk neemt toe in de richting van Amersfoort. Ook hier zijn oplossingen gewenst.
- Het realiseren van woningen in de categorie betaalbaar staat enorm onder druk door stijgende bouwkosten en stijgende rente. Bouwkosten voor een kwalitatief goede woning worden te hoog ten opzichte van de verkoopwaarde van de woning. Vooralsnog kan dit worden beperkt door kleinere woningen te bouwen en/of de eisen ten aanzien van kwaliteit bij te stellen. Dit is echter geen wenselijke ontwikkeling en brengt het risico met zich mee dat er woningen worden toegevoegd die in een veranderende markt geen aantrekkelijk product meer zijn en die dus op de langer termijn niet bijdragen aan het oplossen van de opgaven op de woningmarkt. Zonder maatregelen is een herziening van het begrip ‘betaalbaarheid’ mogelijk nodig om de stijgende kosten in verhouding te kunnen laten staan tot de verkoopwaarde.
- De afzetbaarheid van woningen is sterk marktafhankelijk. In principe wordt er met de bouw past gestart als 70% van de woningen verkocht is. Wanneer dit niet het geval is kan de gemeente Harderwijk de start bouw van projecten niet garanderen. Afnamegaranties vanuit het Rijk voor de categorie betaalbaar kunnen dit probleem oplossen.
- Veel projecten kennen met de mondige burger een bezwaar- en beroepsprocedure tot aan de Raad van State. De doorlooptijden van behandeling van zaken door de RvS zijn dermate lang (in sommige gevallen meer dan twee jaar) dat dit grote consequenties kan hebben voor de snelheid in de realisatie van de woningbouwopgave. Wanneer hier niets aan gedaan wordt blijven projecten vertragen.

Specifiek voor de opgenomen sleutelprojecten vragen wij aandacht voor de volgende knelpunten:

Waterfront

Geen knelpunten die vragen om een rol vanuit andere overheden.

Harderweide

Voor een deel van de woningbouwopgave moet een geluidscherm langs de A28 gerealiseerd worden. Bij deze realisatie spelen allerlei uitdagingen (locatie voor het scherm, mogelijke toekomstige verbreding van de A28, beschikbaarheid aannemers, stikstof, gestegen kosten) die ervoor zorgen dat er nog geen zicht is op een snelle realisatie. Zonder oplossing komt een deel van de realisatie in Harderweide in gevaar.

Voor fase 3 (367 woningen) is nog geen sluitende stikfstofberekening. Voor realisatie van (een gedeelte van) de woningen in Harderweide is ook een geluidscherm noodzakelijk langs de A28. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met Rijkswaterstaat maar dat heeft nog niet geleid tot de gewenste duidelijkheid en zicht op een snelle aanleg.

Nieuw Weiburg

Voor de realisatie van Nieuw Weiburg (sleutelproject) met substantiële aantallen betaalbare woningen geldt een publiek tekort. Helaas biedt de huidige termijn voor de 5e tranche WBI onvoldoende ruimte om een aanvraag voor in te kunnen dienen. Wij richten ons daarom op een volgende tranche. Wij spreken graag af dat de status van sleutelgebied het belang van de ontwikkeling van Nieuw Weiburg onderstreept en als zodanig wordt behandeld door het Rijk in een WBI-aanvraag.



Er zijn forse ingrepen noodzakelijk in de bestaande infrastructuur om de bereikbaarheid op peil te houden. Voortzetting van de financiële ondersteuning vanuit het Rijk in de vorm van mobiliteitsgelden ten behoeve van de woningbouwversnelling (I&W-gelden woningbouw) is essentieel voor de haalbaarheid van het project en de gewenste versnelling hierin.

Berekeningen voor eventuele benodigde stikstofruimte moeten nog worden gemaakt voor Nieuw Weiburg en is daarmee nog een mogelijk risico.

Gemeente Hattem

Bij sleutelproject Transformatie ‘t Veen

Ondanks de knelpunten die nog bestaan, is het wel gelukt om binnen de 3-jaarstermijn van de WBI (in 2022) te starten met de realisatie van de eerste woningen in het eerste deelproject. In de eerste helft van 2023 start op een tweede deelgebied de bouw van woningen.

De knelpunten bij ‘t Veen zo concreet mogelijk en gekwantificeerd:

- **Bereikbaarheid**
  - **a.** Fysieke bereikbaarheid (infra). Een derde ontsluiting naar de wijk is nodig om op termijn het gewijzigde verkeersaanbod te kunnen accommoderen. In de tijdspanne tussen huidige situatie en eindsituatie moet een plan komen om mix van vervoersmodaliteiten veilig naast elkaar te kunnen laten bestaan.
  - **b.** Financiële bereikbaarheid (VON-prijzen/huurniveaus). Doelstelling conform WBI (3e tranche) is 57% bereikbaar (NHG-grens €355k). Door de actuele woningmarktontwikkelingen lopen we een risico dat dit getal onder druk komt.
- **Onrendabele top**
  Van Rijk en provincie is WBI subsidie ontvangen (3e tranche), samen ca. €4mio. Van provincie is een bedrag ad €250k ontvangen voor de verkabelingsopgave. De gemeente bouwt een voorziening op ad €2mio. Berekend is het bedrag dat aan kostenverhaal uit het gebied kan worden opgehaald o.b.v. een realistisch scenario. Er resteert nu nog een restrisico waar aanvullende dekking voor gevonden moeten worden, wil het gebied in de gewenste kwaliteit en met het beoogde programma ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om ettelijke miljoenen.
  De aanvraag voor versnellingsgelden bij I&W is niet gehonoreerd.
  Daarnaast zijn enkele bodemverontreinigingssituaties waarvoor huidige eigenaren niet verantwoordelijk zijn en die – dus – bij de herontwikkelopgave terechtkomen. Dat belemmert de ontwikkeling op deelgebieden.
- **Capaciteit en kennis**
  Gemeente Hattem is met 12K+ inwoners een kleine gemeente. De transformatie van ’t Veen heeft de potentie om bijna 12% nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Vanwege de gebiedskenmerken, het versnipperde eigendom, bestaande bedrijven, de duurzaamheidsambities en niet te vergeten de verkabelingsopgave is het een complex project in zichzelf en voor Hattem één zonder weerga. De bestaande organisatie is onvoldoende toegerust om dat project, deze Opgave, te trekken. Diverse externe expertise is ingeschakeld om van de transformatie een succes te maken.
  Met grootgrondbezitter BPD Ontwikkeling en met OHG (Ontwikkelings- en herstructureringsfonds Gelderland) is een gezamenlijke intentieovereenkomst gesloten. De IOK kan eventueel leiden tot een nauwere samenwerking in een (light) PPS-vorm.
  Risico’s schuilen in continuïteit van bezetting in de projectorganisatie, mede vanwege de arbeidsmarktomstandigheden – voor externen zijn bij grotere organisaties en grotere (rendabeler) projecten betere tarieven te krijgen.
- **Stikstofruimte**
  Vrijwel elk project in Nederland heeft ermee te maken: onduidelijkheid over wet- en regelgeving t.a.v. stikstofdepositie. In dit geval spelen de realisatiefase van de verkabelingsopgave en de (toekomstige) verkeersgeneratie (die zich nog lang niet voordoet) een hoofdrol. Facetbeleid belemmert een integrale opgave met een enorme maatschappelijke betekenis.
- **Andere knelpunten**
  Belangrijke ambitie is het bieden van alternatieven voor zittende ondernemers, bijvoorbeeld via bemiddeling voor een alternatieve locatie. Maar het intergemeentelijke bedrijvenpark Hattemerbroek (H2O) is nagenoeg uitverkocht.

Vervolgens afspraken benoemen die gaan helpen bij de knelpunten.

1. Inzet versnellingsteam voor ondersteuning bij vinden van oplossingen voor onrendabele top op een specifiek deelgebied.
2. Provincie brengt de subsidieregelingen voor bodemsanering en bedrijfsverplaatsing weer tot leven.
3. Provincie integreert subsidieregelingen en ondersteuningsfaciliteiten nog verder en organiseert gelijktijdig nog meer slagkracht bij OHG, zodat integrale gebiedsontwikkelingsopgaven grotere kans op haalbaarheid krijgen.

Bij sleutelproject Woonzorgzone Geldersedijk

Het bestemmingsplan voor de Wzz Geldersedijk is in december 2021 vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt 120 zorgappartementen voor senioren (60% sociaal programma) en een brede school mogelijk. Er is beroep ingesteld – de zitting bij de Afdeling is anno 20 januari 2022 nog steeds niet gepland.

De knelpunten bij Wzz Geldersedijk zo concreet mogelijk en gekwantificeerd:

- **Onrendabele top**
  Door de vertraging als gevolg van de beroepsprocedure, door de inflatie, door de afvlakking van de VON-prijzen is het lichte overschot op de Grex van eind 2021 omgeslagen naar een negatief resultaat (van +300k naar -600k). Programmawijziging (minder sociaal) is niet aan de orde, vanuit de grote behoefte bij de doelgroep.
- **Stikstofruimte**
  Stikstof is een aangevoerd argument in de beroepszaak. Het project heeft een natuurwetvergunning, maar houdt deze stand na het Porthosarrest? En als hij stand houdt, maar het plan komt in een bestuurlijke lus vanwege een ander facet, of wordt geheel vernietigd, is realisatie van dit noodzakelijke woonprogramma dan überhaupt nog mogelijk?
- **Andere knelpunten**
  Via een interactief traject is een speel- en beweegplan gemaakt, dat verwerkt is in de inrichting van de openbare ruimte, die helemaal is ontworpen vanuit de gedachte van veiligheid, geborgenheid en ontmoeting. Met de inflatie drukt dit plan nu extra op de Grex.

Vervolgens afspraken benoemen die gaan helpen bij de knelpunten.

1. Met provincie in gesprek over subsidie sociale woningbouw.
2. Subsidie uit welzijnshoek voor spelen, bewegen, ontmoeten van verschillende doelgroepen (senioren met/zonder zorgvraag, (school)kinderen, buurtsport, omwonenden, bezoekers) in het park en op het schoolplein.
3. In combinatie met de achterblijvende schoollocatie(s) en eventuele andere locaties een WBI-aanvraag (5e tranche) voorbereiden.

Gemeente Nunspeet

Sleutelproject 't Hul Noord

Locatie 't Hul Noord is een uitleglocatie van 600 woningen waarvan conform coalitieakkoord minimaal 55 % in de betaalbare categorie gerealiseerd dient te worden. Op het gebied is WVG gelegd een aantal percelen in het gebied zijn aangekocht. In 2023 moet bestemmingsplan in procedure, de start bouw wordt verwacht in 2025. Er is een ingewikkelde opgave wat betreft ontsluiting.

Knelpunten:

- Wanneer deze locatie niet tot ontwikkeling komt kunnen we niet voldoen aan onze lokale woningbouwopgave.
- Er is een ingewikkelde opgave wat betreft de verkeersontsluiting. Om de wijk goed te kunnen ontsluiten is een aanpassing van de wegenstructuur noodzakelijk. Deze aanpassing houdt onder andere in een opwaardering van de toeleidingsroutes, inclusief de aanleg van een vrij liggend fietspad. Aanvullend worden er nog verkeersmaatregelen genomen waarmee voorkomen dient te worden voorkomen dat het buitengebied, de bestaande wijken en/of het centrum met extra verkeer wordt belast.
- Stikstof, de gevolgen van de recente uitspraak waarmee de vrijstelling voor het maken van een berekening tijdens de bouwfase is komen te vervallen, is voor dit project nog niet duidelijk. Wellicht ontstaat er door deze nieuwe situatie mogelijk een probleem. Op dit moment is dat nog niet duidelijk.
- Onrendabele top, naast de ambitie die de gemeenteraad heeft vastgelegd gelden de landelijke ambities waaronder de realisatie van 30% sociale huur.
- Capaciteit en kennis

Wat gaat ons helpen?

- Voldoende en structurele rijksmiddelen om de woondeal te kunnen uitvoeren.
  De investeringen die nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren kunnen gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op ontwikkelaars. Het gaat dan om investeringen in onder andere de infrastructuur en de leefomgeving dit in combinatie met de doelstelling om betaalbaar te bouwen vraagt om financiële ondersteuning. Dit om te voorkomen dat om die reden woningbouwprojecten niet van de grond komen of dat doelstellingen om betaal te bouwen losgelaten dient te worden.

- Inzet van capaciteit en kennis
  Het tekort aan ambtelijke capaciteit kan zorgen voor vertraging/uitstel van de woningbouw. We kennen een tekort van medewerkers op het gebied van ruimtelijke ordening, civiele techniek. Daarnaast ontbreekt het aan deskundigheid op het gebied van financieringsmogelijkheden (WBI, subsidies).

Sleutelproject Feithenhof

Locatie Feithenhof is een deel van een bedrijventerrein in Nunspeet, waar als gevolg van het vertrek van het bedrijf Shimano WVG op is gevestigd. Het gaat om een locatie van ca 8 a 10 hectare voor mogelijk 500 woningen, waaronder een substantieel deel betaalbare woningen in de vorm van hoogbouw. De locatie grenst aan de Stationsomgeving van Nunspeet waar ook ondertunneling en verbetering stationsomgeving plaatsvindt. Op dit moment wordt ambtelijk de haalbaarheid van de locatie als mogelijke woningbouwlocatie onderzocht. De ligging van deze locatie tussen het centrum en het station biedt mogelijkheden om in de lokale woningbehoefte voor de langere termijn (na 2030) te kunnen voorzien.

Knelpunten:

- Onrendabele top, om deze locatie te kunnen ontwikkelen voor woningbouw dienen in eerste instantie bedrijven te worden uitgekocht/aangekocht. Van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd valt een behoorlijk deel in de betaalbare categorie.
- Stikstof, de gevolgen van de recente uitspraak waarmee de vrijstelling voor het maken van een berekening tijdens de bouwfase is komen te vervallen, is voor dit project nog niet duidelijk. Wellicht ontstaat er door deze nieuwe situatie mogelijk een probleem. Op dit moment is dat nog niet duidelijk;
- Mogelijk substantiële bodemsanering;
- Geluid en trilling vanwege spoor;
- Capaciteit en kennis.

Wat gaat ons helpen?

- Voldoende en structurele rijksmiddelen om de woondeal te kunnen uitvoeren.
  De investeringen die nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren kunnen gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op ontwikkelaars. Voor de locatie Feithenhof gaat het om forse investeringen, aan- en uitkoop van bedrijven en dat in combinatie met de doelstelling om betaalbaar te bouwen vraagt om een behoorlijke financiële ondersteuning.

- Inzet van capaciteit en kennis
  Het tekort aan ambtelijke capaciteit kan zorgen voor vertraging/uitstel van de woningbouw. We kennen een tekort van medewerkers op het gebied van ruimtelijke ordening, civiele techniek. Daarnaast ontbreekt het aan deskundigheid op het gebied van financieringsmogelijkheden (o.a. WBI, subsidies).

Gemeente Oldebroek

Oldebroek Centrum

Oldebroek Centrum en omgeving voorziet in een verwachte ontwikkeling van 100 woningen. Die ontwikkeling zal als basis gelden voor de verdere uitbreiding en verbetering voor de kern Oldebroek. De verwachte start van de eerste fase is in 2024.

Belangrijkste knelpunten en oplossingen worden hieronder weergegeven:

Knelpunten:

1. Stikstof Voor dit project zijn nog geen berekeningen uitgevoerd De gevolgen hiervan zijn nog onduidelijk.
2. Geluid Zuiderzeestraatweg. Er is sprake van een te hoge gevelbelasting op nieuw te bouwen woningen langs de Zuiderzeestraatweg. Hierdoor moet de voorgevelrooilijn (te) ver naar achteren worden gelegd.
3. Ontsluiting en parkeren; door het toevoegen van extra woningen ontstaat er een extra parkeerdruk en de ontsluiting naar de Zuiderstraatweg wordt drukker.
4. Onrendabele top: Door aanpassingen in de openbare ruimte en de inzet op de sociale huur is er sprake van een fors financieel exploitaitie tekort

Oplossingen:

1. Indien er sprake is van een overschrijding in de aanleg fase, kan het gebruik maken van elektrische apparatuur een oplossing zijn.
2. De maximale snelheid op de Zuiderzeestraatweg naar 30 km/u brengen kan zorgen voor een lagere geluidsbelasting. Overleg met en medewerking van de provincie is noodzakelijk
3. Zie ook punt 2; door het terugbrengen van de snelheid kan het verkeer ook beter doorstroming. Parkeergarage ondergronds is vooralsnog financieel niet mogelijk. Alternatieven zijn het aanpassen van de norm of het aanpassen van het ruimtegebruik en daarmee het aantal woningen
4. Verzoek doen op de provinciale subsidie (Steengoed benutten), eerste gesprek heeft al plaatsgevonden. Dit lijkt kansrijk.

Oldebroek West 3

Het gebied Oldebroek West 3 biedt de mogelijkheid voor het realiseren van z'n 200 woningen met in verschillende categorieën. De planning is om in 2024 te
starten met de eerste fase eind met de eerste fase van de bouw.

Belangrijkste knelpunten en oplossingen worden hieronder weergegeven.

Knelpunten:

1. Direct grenzend aan het plangebied zijn twee categorie 3.2 bedrijven gevestigd (autodemontage en een ijzerhandel). Deze hebben een milieucirkel van 100 meter. Goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen staat onder druk.
2. Flora en fauna: Er is een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd en binnenkort worden de aanvullende onderzoeken uitgevoerd.
3. Capaciteit; Oldebroek is een kleine organisatie door vertrek van collega's en het niet kunnen invullen van vacatureruimte is sprake van onvoldoende capaciteit voor onder andere het begeleiden van de planprocedure.

Oplossingen:

1. Onderzoeken of verplaatsen of uitkopen van de bedrijven tot de mogelijkheden behoort. Tot op heden zijn er zijn geen geschikte locaties voorhanden. Andere optie is het plaatsen van een geluidscherm van minimaal 6 meter. Expertise voor het uitwerken van een plan van aanpak ontbreekt.
2. De uitkomsten en eventuele mitigerende maatregelen zijn nog niet duidelijk. Maar waarschijnlijk wel noodzakelijk. Overleg met de provincie over de wijze waarop de mitigerende maatregelen uitgevoerd moet worden is noodzakelijk.
3. Gekeken wordt of via inhuur van extra capaciteit dit probleem kan worden opgelost. In de markt zijn niet altijd geschikte en beschikbare kandidaten te vinden.

Gemeente Putten

Halvinkhuizen

Gemeente Putten heeft de ambitie om ten zuiden van de kern Putten een woningbouwlocatie te ontwikkelen met zo'n 1.300 woningen. De planning is om in de eerste fase eind 2024 te starten met de bouw. Halvinkhuizen heeft een gevarieerd woningbouwprogramma met 65% betaalbare woningen. Om deze woonwijk te realiseren zijn er een aantal knelpunten die moeten worden opgelost.

Belangrijkste knelpunten en oplossingsrichtingen:

- **Uitplaatsing agrarisch bedrijf;** in het plangebied is een groot agrarisch bedrijf (1000 vleeskalveren en 250.000 vleeskuikens) gelegen. Het is het noodzakelijk dat het bedrijf op deze locatie wordt beëindigd. Er is Wvg gevestigd en de gemeente is momenteel in onderhandeling. Hierbij is ook de provincie betrokken om te beoordelen of verplaatsing van dit bedrijf binnen de gemeente mogelijk is. Daarbij wordt ook gekeken of er mogelijkheden zijn buiten de gemeente maar binnen de provincie. Vanwege de onduidelijkheid met betrekking beleid voor stikstof/natuur is het lastig van de agrariër wat de verplaatsingsmogelijkheden van het bedrijf zijn binnen Gelderland, ofwel dat er opkoopregelingen van toepassing zijn (is het bedrijf een piekbelaster)? Hierdoor is het lastig om minnelijk tot overeenstemming te komen waardoor onteigening mogelijk moet worden ingezet. Dat zal een vertragend effect hebben op het project.



- **Stikstof;** voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is het aspect stikstof in beeld gebracht. Voor de eerste 300 woningen is voldoende stikstofruimte gevonden. Voor de volgende fases (1000 woningen) is nog onduidelijk hoe het aspect stikstof wordt ingevuld. In het plangebied is een nertsenbedrijf gevestigd dat sinds kort niet meer actief is. Dit bedrijf heeft voldoende stikstofrechten. Ondersteuning is nodig om deze stikstofrechten in te zetten voor de realisatie van Halvinkhuizen.

- **Nieuwe infrastructuur;** een zuidelijke ontsluitingsweg is noodzakelijk om volledige ontwikkeling van de woonwijk mogelijk te maken. Dit vraagt een forse investering die maar voor een deel gefinancierd kan worden vanuit de woningbouwontwikkeling.

- **Flora en Fauna;** Er is een uitvoerig flora- en fauna onderzoek uitgevoerd voor geheel Halvinkhuizen en worden de benodigde ontheffingen bij de provincie aangevraagd. Voor de eerste fase is er geen compensatie buiten het plangebied nodig. Voor de volgende fases wel en hiervoor is het nodig om gronden buiten het plangebied te verwerven.

- **Financieel:** door de benodigde zuidelijke ontsluiting, het uitkopen van actieve bedrijven, het goedkope woningbouwprogramma en de oplopende bouwkosten en de onzekere ontwikkeling van VON-prijzen verwachten we een negatief resultaat op de grondexploitatie.

Bosrande

Betreft zo'n 240 woningen met start bouw in 2023.
De ontwikkelende partij Bosrande heeft de ambitie om een voormalig bedrijfsterrein te transformeren naar een groen, natuurinclusief gevarieerd woongebied. De gemeente ondersteund dit initiatief dat i opgenomen in de totale woningbouwproductie programma van Putten. De Planning is er op gericht om begin 2024 te starten met de bouw.

Belangrijkste knelpunten en oplossingsrichtingen:

- **Ecologie:** het plangebied ligt direct aansluitend op Natura-2000 gebied Veluwe. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Er moet een uitvoerig Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd worden.

- **Milieucontouren:** er zijn twee bedrijven in de omgeving waarvan de milieucontour invloed heeft op de invulling van het woningbouwplan. Het gaat om de bedrijven 2 Sisters Storteboom B.V. en ASG grondverzet B.V. De impact van de geurhindercontour is groot en beslaat een derde van het plangebied en daarmee een derde van het woonprogramma. Binnen dit gebied is conform milieuwetgeving geen enkel woningbouw mogelijk. De ontwikkelaar is in overleg met 2 Sisters Storte-boom en in samenwerking met de gemeente en omgevingsdienst om maatregelen te bedenken waarmee door bv technische aanpassing aan de installaties, de geurhindercontour kan worden gereduceerd. De omvang en financiële consequenties van deze maatregelen zijn nog niet bekend. ASG grondverzet B.V. heeft met een geluidscontour een overlap over het plangebied. Het uitvoeren van geluidwerende maatregelen is noodzakelijk om de geluidshinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van ASG grondverzet B.V. te reduceren zodat dit geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling.

- **Financieel:** het niet kunnen realiseren van een derde van het aantal woningen levert een grote belemmering op de haalbaarheid van het project. De te nemen maatregelen voor de geluid en milieucontouren om het totale programma te kunnen realiseren levert voor de ontwikkelaar de kans op meer programma maar ook extra kosten en daarmee in haar haalbaarheidsafweging van de gebiedsontwikkeling extra financiele druk.

- **Verkeer:** de Voorthuizerstraat/N303 is een provinciale weg en heeft ter plaatse van De Bosrande een maximum snelheid van 50 km/h. en heeft een milieucontour (geluid). De geluidscontour die is vastgesteld, heeft een overlap met het plangebied. De impact en maatregelen of aan de bron (wegzijde) of ontvanger(woningen) moeten in de planuitwerking worden vormgegeven. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre de geluidscontour kan worden gereduceerd of dat er hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit onderzoek wordt uitgevoerd nadat opzet van de nieuwe verkeerskundige kruising is vastgesteld. Vanzelfsprekend is het uitgangspunt dat de bedrijfsactiviteiten door de woningbouwontwikkeling niet zullen worden beperkt. Vice versa geldt hetzelfde, de toekomstige bewoners van het plangebied moeten kunnen wonen in een prettig woon- en leefklimaat.

- **Stikstof:** dit aspect moet nog in beeld worden gebracht maar het terugbrengen van een Logsitiek transportcentrum naar woningbouw zal naar alle waarschijlijkheid voldoende ruimte bieden.

- **Omwonenden:** de aangrenzende woongebieden zijn critisch op de invloed van Storteboom op het totale gebied en het behoud van natuur en natuurwaarden.Waarbij weerstnd te verwachten valt en participatie trap 4 van de ladder in een co-creatie wordt nagedacht over de grensvlakken.