



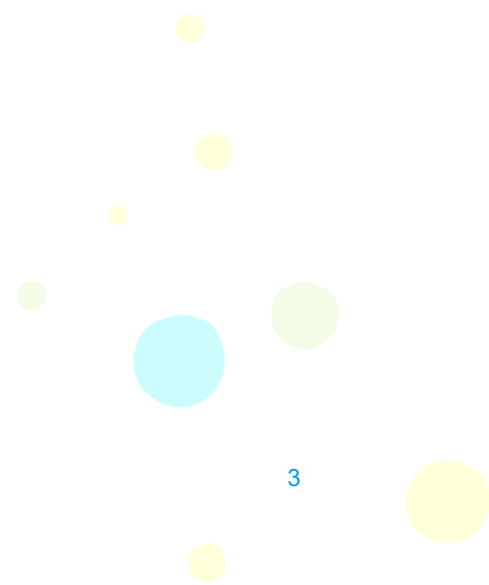
WOONDEAL 2022-2030 REGIO FOODVALLEY





WOONDEAL 2022-2030

REGIO FOODVALLEY



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave	9
2. Sleutelprojecten	11
3. Plancapaciteit en vergunningverlening	13
4. Betaalbaarheid en balans	14
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling	17
6. Randvoorwaarden en ondersteuning	19
7. Aanvullende afspraken	23
8. Samenwerking en sturing: governance	26
Ondertekening	29
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgaven	31
Bijlage 2: Regionaal programmeren provincie Utrecht	33
Bijlage 3: Woningbouwopgave per gemeente	34
Bijlage 4: Beter positioneren woningcorporaties	45
Bijlage 5: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren	48
Bijlage 6: Ondersteuning vanuit de provincies	56

INLEIDING

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), de colleges van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en provincie Utrecht (hierna: colleges 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.

Als overheden staan Rijk, provincies, regio's en gemeenten samen voor een urgente en grote woningbouwopgave. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag naar woningen stijgt. Het Rijk ambieert daarom om landelijk 900.000 woningen te bouwen 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 corporatiewoningen in het sociale segment en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop) nodig. Onder laatstgenoemde 350.000 woningen in het middensegment valt tevens de ambitie van 50.000 extra middenhuur woningen door corporaties. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De provincie Gelderland levert een bijdrage aan het oplossen van het nationale woningtekort, met een randvoorwaardelijk bod van 100.000 woningen tot en met 2030. De provincie Utrecht draagt met een randvoorwaardelijk bod van 83.500 woningen tot en met 2030 bij.

Ook in Regio Foodvalley is de druk op de woningmarkt erg hoog en wordt er een forse groei verwacht. Om deze druk op te vangen, streeft Regio Foodvalley er vanaf 2022 tot en met 2030 naar om ruim 25.000 extra woningen te realiseren (bruto toe te voegen woningen). Dit betekent een enorme schaal-sprong in de woningvoorraad. Het kabinet wees Regio Foodvalley dan ook als één van de 17 groot-schalige woningbouwlocaties aan. Deze Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller én meer betaal-bare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd.

Regio Foodvalley bestaat uit 8 gemeenten die gelegen zijn in 2 provincies. De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen in de provincie Gelderland en de gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal in de provincie Utrecht. Daarnaast participeren de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk ook in de Woondeal voor Regio Amersfoort.

De woningcorporaties uit de gemeenten zijn gegroepeerd in de (woondeal)regio Foodvalley. Zij werken daarbinnen intensief samen en hebben middels een regionaal aanbod aangegeven dat zij een cruciale rol kunnen en willen spelen voor de realisatie van de sociale woningbouw in de regio.

Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley

Het is duidelijk dat ruimtelijke opgaven voor verstedelijking zich in Regio Foodvalley opstapelen. Naast de woningbouwopgave, liggen er ook opgaven voor leefomgeving, mobiliteit en economie. Ook de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen kent een forse groei aan inwoners de komende jaren, wat om een integrale visie op verstedelijking vraagt vanwege de ambitie om sámen door te ontwikkelen tot een Groene Metropool van internationale betekenis. Het kabinet heeft Regio Foodvalley, Spoorzone Arnhem-Oost en Nijmegen-West daarom aangewezen als drie van de zeventien NOVEX-gebieden. Hierbij wordt in een gezamenlijke aanpak gestreefd naar een perspectief waarin de verschillende opga-ven samenkomen.

Sinds 2019 wordt samen in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley gewerkt aan deze gezamenlijke strategie voor de verstedelijking in de periode tot 2040. De strategie moet leiden tot het toevoegen van 100.000 woningen aan de voorraad tot 2040 (waarvan 60.000 in de Groene

Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en 40.000 woningen in Regio Foodvalley tot 2040). Hierbij wordt uitgegaan van een integrale benadering, volgens de ontwerpprincipes die in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad' zijn uitgewerkt voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Deze woondeal vormt een nadere uitwerking van de bouwsteen wonen tot en met 2030 en is de basis voor regionale woningbouwprogrammering tot en met 2030. In Regio Foodvalley streven we naar het (bruto) toevoegen van ruim 25.000 woningen tot en met 2030 en 40.000 in totaal tot en met 2040. In lijn met het verstedelijkingspatroon van de regio gebeurt dit op meerdere locaties verspreid over verschillende kernen in de regio die in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley zijn voorzien. In deze woondeal worden de woningbouwopgave en de randvoorwaarden die hiervoor nodig zijn vanuit het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley tot en met 2030 binnen Regio Foodvalley uitgewerkt.

Het DNA van Regio Foodvalley

Regio Foodvalley is de topregio binnen ons land op het gebied van agrifood. Samen met ondernemers, onderwijs- en kennisinstellingen wordt gewerkt aan een gezonde en duurzame regio. De regio groeit zowel economisch als demografisch. Het is een aantrekkelijke regio waar mensen graag wonen en werken. Enerzijds vanwege de centrale ligging, in het stedelijk netwerk Nederland en goed verbonden (via weg en spoor) met belangrijke nationale en internationale verbindingen. Anderzijds vanwege de vitale kernen, met elk hun eigen identiteit en karakter, in een aantrekkelijke en groene leefomgeving. Het aantal inwoners bedraagt momenteel ca. 365.000, wonend in ca. 158.000 woningen. Het is één van de weinige regio's in Nederland waar sprake is van een substantiële natuurlijke bevolkingsgroei. Ook is de beroepsbevolking in Regio Foodvalley relatief jong en heeft zij een belang bij voldoende betaalbare huur- en koopwoningen.

Weefsel van stedelijk gebied, regiokernen en kleine kernen

Regio Foodvalley kent een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus die globaal in te delen zijn in stedelijk gebied, regiokernen en dorpskernen. Het zuidelijke deel is het meest verstedelijkt en bestaat uit de gemeenten Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Ede en Wageningen rondom het Binnenveld. Vooral bij de kernen van Veenendaal, Ede, Bennekom en Wageningen vormt zich een sterk samenhangend, stedelijk gebied met het cluster Wageningen Universiteit & Research, waarin zich een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgave concentreert.

Het noordelijk deel van Regio Foodvalley is meer landelijk van aard. Dit is het grondgebied van de gemeenten Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel en Ede, voor zover het betreft het gebied ten noorden van Ede-stad. Binnen dit gebied zijn de kernen Barneveld en Nijkerk de regiokernen die het meest verstedelijkt zijn. De gemeenten Barneveld en Nijkerk zijn vanuit hun oriëntatie óók onderdeel van de Woondeal Regio Amersfoort.

Verspreid door de hele Regio Foodvalley liggen dorpskernen als Rhenen, Renswoude en Scherpenzeel die vanuit vitaliteitsoogpunt hun eigen verstedelijkingsopgave hebben. Bij deze kernen is minder sprake van verdichting.

Meer landschap, meer stad

Er worden tot en met 2030 veel inbreidingslocaties opgepakt middels transformatie, herstructurering en verdichting, ook in relatie tot kwaliteitsverbetering en de leefbaarheid. Dit geeft het beste invulling aan het groene profiel van de regio en het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad' van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Daarnaast zijn ook grootschalige uitbreidingslocaties noodzakelijk om voldoende woningen te kunnen realiseren. Het is belangrijk dat de aanwezige diversiteit en eigenheid van dorpen en steden in onze regio ook met de grote woningbouwopgave behouden blijft. De ruimtelijke afweging hangt ook samen met de transitieopgave voor de landbouw en inrichting van het landelijk gebied de komende jaren in combinatie met natuurherstel. We zetten ons in om de regio aantrekkelijk te houden, om goed en betaalbaar te wonen, te werken en ruimte te geven aan natuur en landschap. Voor onze huidige én toekomstige inwoners.

Samenwerking

In Regio Foodvalley zijn de gemeenten samen met woningcorporaties en marktpartijen de afgelopen jaren in staat gebleken om de geplande woningbouw te realiseren. Zowel op grote bouwlocaties, als verspreid over meerdere kleinschaliger bouwlocaties in aansluiting op de bestaande bebouwing in steden en dorpen. De regio heeft qua bouwtempo met zo'n 2.500 nieuwbouwwoningen per jaar bovengemiddeld gepresteerd, ook als dat landelijk wordt vergeleken. Dit hoge niveau is ook de komende jaren nodig gezien de bovengemiddelde groei van de economie, van het aantal huishoudens in Regio Foodvalley en vanwege het grote vestigingsoverschot vanuit omliggende regio's en met name de Randstad. Deze bouwproductie willen we daarom graag doortrekken.

De woningcorporaties in de regio hebben zich verenigd en zijn mede door het afschaffen van de verhuurdersheffing weer in staat hun aandeel te leveren in de realisatie van de sociale woningbouwopgave en in de middenhuur. Zij hebben een aanbod gedaan om 30% van de 40.000 woningen te bouwen tot en met 2040 (zie bijlage 4). Ook de samenwerkende marktpartijen in Regio Foodvalley zien mogelijkheden om de woningbouw te versnellen en te verhogen en hebben aangegeven de woningbouwproductie te willen continueren en versnellen.

Randvoorwaarden

Met deze Woondeal 2022-2023 wil Regio Foodvalley de lijn van een hoog bouwtempo de komende jaren versterkt doorzetten. Hierbij sluiten we aan op de lange termijn woningbehoefte en het verhaal van Regio Foodvalley. De realisatie van de aanzienlijke verstedelijkingsopgave en schaa sprong is complex. Invullen van de genoemde randvoorwaarden zijn essentieel om de regionale woningbouwambitie daadwerkelijk te kunnen realiseren. De verstedelijking (waaronder de woningbouwopgave) is één bouwsteen van een breder te leggen ruimtelijke puzzel en kan niet zonder die bredere ruimtelijke samenhang bezien worden. Dit vraagt om een aanzienlijke inzet vanuit eenieder om te werken aan de invulling van de hiervoor noodzakelijke randvoorwaarden: bereikbaarheid, financiële tekorten, capaciteitstekorten, stikstof, netcongestie, voorzieningen en instrumentaria voor sociale woningbouw (zie hoofdstuk 6 voor meer duiding van deze kritische succesfactoren). Het is noodzakelijk dat deze noodzakelijke randvoorwaarden worden ingevuld. Indien hier onvoldoende invulling aan wordt gegeven, komt het behalen van de doelen zoals opgenomen in deze woondeal in kwantitatieve en kwalitatieve zin onder druk te staan.

Daarnaast is er tevens een afhankelijkheid van externe factoren waar we als overheidspartijen geen of nauwelijks invloed op hebben. Denk hierbij aan: inflatie, fluctuatie van rente, stijgende bouwkosten, de energiecrisis, et cetera.

Leeswijzer

Deze woondeal vormt de basis om de noodzakelijke extra inzet op woningbouw de komende jaren te kunnen garanderen. Aan de hand van afspraken is verankerd hoe door Rijk, provincies en gemeenten ten behoeve van de woningbouwopgave wordt samengewerkt. Dit is ook de eerste woondeal voor Regio Foodvalley, waarin vooral de aantallen en de betaalbaarheid centraal staan. Jaarlijks wordt de woondeal herijkt, waarbij in de toekomst over meer kwalitatieve thema's afspraken worden gemaakt.

Inhoudsopgave

Deze woondeal bestaat uit acht hoofdstukken en zes bijlagen:

1. Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave
2. Sleutelprojecten
3. Plancapaciteit en vergunningverlening
4. Betaalbaarheid en balans
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Randvoorwaarden en ondersteuning
7. Aanvullende afspraken
8. Samenwerking en sturing: governance

- Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgaven
- Bijlage 2: Regionaal programmeren provincie Utrecht
- Bijlage 3: Woningbouwopgave per gemeente
- Bijlage 4: Beter positioneren woningcorporaties
- Bijlage 5: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren
- Bijlage 6: Ondersteuning vanuit de provincies

1. WONINGBOUWOPGAVE: VAN NATIONALE NAAR LOKALE OPGAVE

ONZE INZET

- Een gezonde woningmarkt in Regio Foodvalley, waarbij wordt aangesloten op de lange termijn woningbehoefte.
- Het hoge bouwtempo van de afgelopen jaren wordt doorgezet, met meer aandacht voor betaalbaarheid en duurzaamheid.
- Er wordt ingezet op de bouw van minimaal 25.000 woningen in Regio Foodvalley vanaf 2022 tot en met 2030.
- Van deze woningen is in de regio minimaal 56% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huur. De gedeelde ambitie is het toevoegen van tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente, inclusief een substantiële bijdrage van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond.

AFSPRAKEN

1.1.

We hebben als overheden een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij 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. De bijdrage van de provincie Gelderland hieraan bestaat uit 100.000 woningen (provinciaal bod d.d. 29 september 2022) en de bijdrage van de provincie Utrecht is 83.500 woningen (bruto toe te voegen woningen; provinciaal bod d.d. 27 september 2022). De cijfers en randvoorwaarden voor de provincies staan in bijlage 1.

1.2.

In deze regionale woondeal voor Regio Foodvalley wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincies. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave zoals opgenomen in tabel 1 op de volgende pagina. Zoals wordt geschetst in hoofdstuk 6 zijn aan de uitvoering randvoorwaarden verbonden. Op basis van de huidige cijfers over de gemeentelijke woningbouwprogramma's gaat het in Regio Foodvalley om de realisatie van 25.383 huizen in de periode van 2022 tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 56% betaalbaar en inclusief ten minste 28% sociale huurwoningen. Dit is een optelling van zachte plannen, harde plannen en planambitie¹. De gedeelde ambitie is het toevoegen van tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente, inclusief een substantiële bijdrage van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streven wij naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. In bijlage 3 zijn uitsplitsingen per gemeente inclusief duiding en context hiervan te vinden.

1.3.

Voor gemeenten gelegen in de provincie Utrecht geldt dat er voor de cijfers in tabel 1 in de kolom 'te realiseren woningen' wordt uitgegaan van het instrument regionaal programmeren voor Wonen en

¹ De 25.383 nieuwbouwwoningen zijn een optelling van harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit en ambitie (exclusief sloop). Specifiek voor de Utrechtse gemeenten geldt dat de aantallen in kolom bruto nieuwbouw aantallen zijn op basis van Regionaal Programmeren en onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van RP.

Werken. Dit betekent dat er wat betreft de aantallen wordt uitgegaan van concrete locaties waarover overeenstemming is tussen provincie en regio/gemeenten. Een toelichting op het regionaal programmeren staat in bijlage 2. De mogelijkheid tot realisatie hangt nauw samen met de ontwikkelingen op de markt en de mate waarin kritische succesfactoren kunnen worden ingevuld. Het betreffen dynamische afspraken. Om te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt.

Tabel 1: Huidig regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave (aantallen 2022 t/m 2030)

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plan- capaciteit</i>	Betaalbaarheid			
			<i>Sociale huur²</i>	<i>Midden- huur³</i>	<i>Betaalbare koop⁴</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>
Barneveld	5.380	5.380	1.325	148	1.964	3.437
Ede	7.000	5.835	2.087	183	1.267	3.537
Nijkerk	3.857	3.857	1.279	249	528	2.056
Renswoude	324	545	67	3	79	149
Rhenen	431	452	106	46	124	276
Scherpenzeel	841	841	237	82	156	475
Veenendaal	4.800	5.043	1.278	409	1.169	2.856
Wageningen	2.750	2.169	814	296	332	1.442
<i>2022 t/m 2025</i>	<i>13.295</i>	<i>13.588</i>	<i>4.007</i>	<i>873</i>	<i>2.918</i>	<i>7.798</i>
<i>2026 t/m 2030</i>	<i>12.088</i>	<i>10.534</i>	<i>3.186</i>	<i>543</i>	<i>2.701</i>	<i>6.430</i>
Totaal	25.383 <i>100%</i>	24.122 <i>95%</i>	7.193 <i>28%</i>	1.416 <i>6%</i>	5.619 <i>22%</i>	14.228 <i>56%</i>

1.4.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het hoge tempo van de afgelopen jaren van de woningbouw in de regio vast te houden. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. Dit is alleen mogelijk indien er invulling wordt gegeven aan de noodzakelijke randvoorwaarden en benodigde ondersteuning (art. 6.3). De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

1.5.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid, woningcorporaties en de bouwsector om aan de benodigde mensen 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 Huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 808,06 euro per maand. We volgen hierbij het meest actuele landelijke prijspeil vanuit het Rijk.

³ Huurwoningen van de sociale huurgrens van nu circa 808,06 euro tot maximaal 1.000 euro per maand. We volgen hierbij het meest actuele landelijke prijspeil vanuit het Rijk.

⁴ Koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro. We volgen hierbij het meest actuele landelijke prijspeil vanuit het Rijk.

2. SLEUTELPROJECTEN

ONZE INZET

- In Regio Foodvalley zijn 22 projecten aangewezen als 'sleutelproject', deze zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Via regionaal overleg willen we als overheden onderling en met corporaties en marktpartijen in gesprek over knelpunten, hiervoor oplossingen vinden en deze aanpakken. Corporaties en marktpartijen bouwen en exploiteren de huur- en koopwoningen immers.
- Daarnaast zijn er ook kleinere bouwlocaties verspreid over de regio essentieel om de woningbouwopgave te realiseren. Ook hier spelen knelpunten die gebaat zijn bij bovenlokale afspraken en oplossingen.

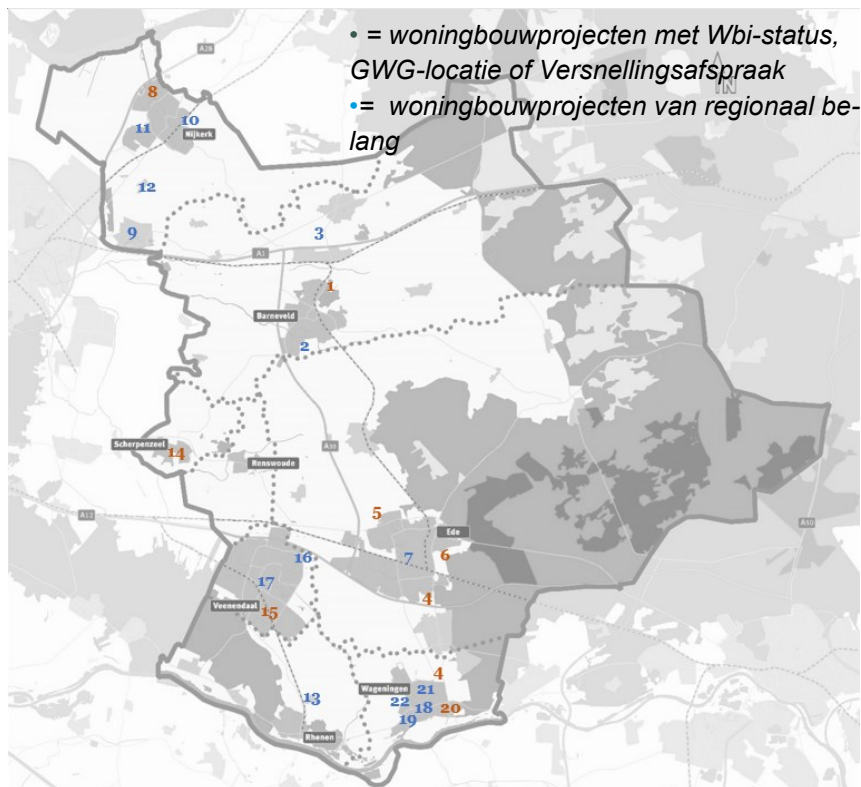
AFSPRAKEN

2.1.

In Regio Foodvalley zijn 22 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Onder sleutelprojecten verstaan we: woningbouwprojecten die GWG-locaties zijn, locaties waar Rijks- en/of provinciale middelen voor worden ingezet en andere woningbouwprojecten die van regionaal belang zijn om in de grote regionale woningbouwbehoefte tot en met 2030 te voorzien. De sleutelprojecten⁵ zijn:

<i>Naam sleutelproject</i>	<i>Gemeente</i>	<i># woningen</i>	<i>Start bouw</i>	<i>Wbi / GWG/Va</i>
1. Bloemendal (groot)	Gemeente Barneveld	1800	2022	GWG
2. De Burgt	Gemeente Barneveld	950	2022	
3. Voorthuizen-Zuid	Gemeente Barneveld	900	2024	
4. Kennisas Ede-Wageningen (diverse deelprojecten)	Gemeenten Ede & Wageningen	3.400-8.200	2025-2030	GWG
5. Kernhem Noord	Gemeente Ede	1.800-3000	2028	GWG
6. Veluwse Poort	Gemeente Ede	950	Al gestart	Wbi
7. Verdichting Ede stad	Gemeente Ede	Min. 1300	divers	
8. Stadshaven	Gemeente Nijkerk	640	2025	Wbi
9. Hoevelaken/Klaarwater	Gemeente Nijkerk	1.260-1.560	2026	
10. Paasbos	Gemeente Nijkerk	200	2026	
11. Nijkerk inbreidingen	Gemeente Nijkerk	1.450	2024	
12. Nijkerkerveen, deelplan 3	Gemeente Nijkerk	335	2024	
13. Achterberg West	Gemeente Rhenen	100	2024/2025	
14. De nieuwe Koepel	Gemeente Scherpenzeel	450	2023/2028	
15. Spoorzone	Gemeente Veenendaal	2.750	2020 - 2035	Wbi/GWG
16. Groenpoort	Gemeente Veenendaal	1.000	2023 - 2027	
17. Centrum/Tuinstraat	Gemeente Veenendaal	400 – 500	2023 - 2035	
18. Duivendaal	Gemeente Wageningen	210	2024	
19. Costerweg 5	Gemeente Wageningen	240	2024	
20. De Dreijen fase 2	Gemeente Wageningen	550	2025	Va
21. Stadsbrink e.o.	Gemeente Wageningen	200	2025	
22. Wageningen West	Gemeente Wageningen	1000	2026	

⁵ In de tabel wordt het aantal woningen gekoppeld aan het totale project. Sommige projecten zijn al gestart en/of zijn deels al gerealiseerd. Ook hebben sommige projecten een langere looptijd dan de periode t/m 2030 (bijv. Kennisas).



In het kader van de Verstedelijkingsstrategie en Regionaal Programmeren (RP, Provincie Utrecht) worden nieuwe woningbouwlocaties onderzocht en als gemeente en provincie hier overeenstemming over hebben (en worden opgenomen in een volgende ronde van het RP), dan kunnen deze in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie opgenomen worden. Het gaat daarbij om projecten die bijvoorbeeld in de omgevingsvisie van de gemeente zijn opgenomen, maar niet in het Regionaal Programma Wonen en Werken. Voor Renswoude gaat dit bijvoorbeeld om Binnen de Beken Zuid en Zuid West en voor Rhenen gaat het om Achterberg Zuid. Pas als er overeenstemming is over de locaties via RP, kunnen deze worden opgenomen in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie.

Naast deze sleutelprojecten zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen.

2.2.

Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 5 opgenomen. Partijen willen via regionaal overleg met elkaar continue het gesprek gaan voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken voor alle woningbouwlocaties.

3. PLANCAPACITEIT EN VERGUNNINGVERLENING

ONZE INZET

- Er wordt zorg gedragen voor voldoende plancapaciteit om de afgesproken woningbouwopgave te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met mogelijke uitval van plannen. Dit betekent het omzetten van planambitie en zachte plannen naar harde plannen, plus het doorprogrammeren tot en met 2030 en het sturen op een stabiele bouwstroom.

AFSPRAKEN

3.1.

De colleges van B&W zetten zich ervoor 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 woningbouwplannen⁶. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat planambities en zachte woningbouwplannen worden omgezet in harde plannen.

3.2.

Er ligt in Regio Foodvalley een opgave in het hard maken van zachte plannen en planambities, plus het doorprogrammeren tot en met 2030. Gemeenten spannen zich in om middels programmering te sturen op het realiseren van een stabiele bouwstroom tot en met 2030. De provincies ondersteunen deze planvorming en versnelling waar mogelijk middels het Actieplan Wonen (provincie Gelderland) en het Programma Versnelling Woningbouw (provincie Utrecht).

3.3.

De colleges van B&W spannen zich in om voldoende ambtelijke capaciteit te hebben om vergunningen voor de realisatie van de met de provincies afgesproken woningbouwopgave te kunnen behandelen.

⁶ De regio kiest ervoor om plannen alleen op te nemen als er sprake is van hoge waarschijnlijkheid van uitvoeren, er is hierdoor weinig planuitval. Hierdoor kan het percentage plancapaciteit mogelijk lager zijn dan de nationaal gebruikelijke 130%. Ook zetten gemeenten in op adaptief programmeren.

4. BETAALBAARHEID EN BALANS

ONZE INZET

- Vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, in aansluiting op de beroepsbevolking in de regio Foodvalley. Hierbij zorgen we voor een evenwichtige spreiding hiervan over de regiogemeenten.
- In de nieuwbouwplanning is in de regio tenminste 56% betaalbaar en 28% sociale huur opgenomen. Alle regiogemeenten streven er tot en met 2030 naar om naar tweederde betaalbare woningbouw toe te groeien, inclusief een substantiële inzet van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond.
- Streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op termijn, zowel in regionaal verband als per gemeente, rekening houdend met specifieke kenmerken van woonkernen en haalbaarheid.

AFSPRAKEN

4.1.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte, streven we er gezamenlijk naar dat op termijn tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn, op landelijk, provinciaal en regionaal en gemeentelijk niveau. Onder het betaalbare segment vallen⁷:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 808 euro per maand⁸
- 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 van 2022 tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal minimaal 14.228 woningen in het betaalbare segment, dat is 56% van de regionale woningbouwopgave (zie tabel 1). Omdat de regio een betrouwbare partner wil zijn, kan op basis van de huidige plancapaciteit nog geen hoger percentage worden afgesproken. Dit heeft te maken met het aantal vaststaande contracten. De regiogemeenten streven naar het toevoegen van tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente. Partijen monitoren de voortgang hiervan in aansluiting op de landelijke monitoringssystematiek, om zo goed zicht te hebben op de stand van zaken, om verbetering in dit beeld te zien en om daar waar het mogelijk en haalbaar is bij te sturen. Daarbij is het van belang dit samen vorm te geven met woningcorporaties en marktpartijen. In het te sluiten bestuursconvenant Betaalbaar Bouwen (2023) van Regio Foodvalley zullen hierover afspraken worden gemaakt. Daarbij is er ook aandacht voor een goede differentiatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, voor behoud en versterking van de diversiteit in de regio.

4.2.

De colleges van B&W zetten zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad 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 door corporaties. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het

⁷ Voor alle bedragen volgen we de meest actuele landelijke prijspeilen vanuit het Rijk.

⁸ Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties werkt samen met VNG, Aedes en de Woonbond aan een eenduidige definitie van sociale huur (verwachting begin 2023). Zodra deze gereed is, wordt deze landelijke definitie gehanteerd. Totdat deze landelijke definitie er is, is de definitie in Regio Foodvalley als volgt:

- sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023);
- bij nieuwbouwplannen geldt als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden (rijkslijn), die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;
- en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.

instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. Bij het op termijn toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad kan de provincie, na overleg met gemeenten en regio afwijken. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is of tot een sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek zou leiden.

4.3.

In de sociale huurwoningen genoemd in tabel 1 zitten nu ook veel woningen met lagere huren die door marktpartijen gerealiseerd worden. Doordat de huurprijs hiervan op termijn niet geborgd is, zijn deze niet per sé duurzaam beschikbaar voor woningzoekenden met lage inkomens en specifieke doelgroepen. Alle partijen achten het wenselijk dat deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor deze doelgroepen en onderzoeken hoe duurzaam geborgd kan worden dat woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoningen.

4.4.

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' van de minister is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Op basis van de huidige programmering zet de regio zich in voor de realisatie van 1.416 middenhuurwoningen en 5.619 betaalbare koopwoningen. Tezamen is dit 28% van de regionale opgave. Gemeenten spannen zich in om de percentages middenhuur en betaalbare koop te verhogen conform de landelijke uitgangspunten (zie hoofdstuk 1.2).

4.5.

In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen (28% van de totale opgave) en 50.000 middenhuurwoningen (6% van de opgave). De gemeenten in de regio zetten zich in voor de realisatie van minimaal 7.375 corporatiewoningen in Regio Foodvalley. Hiervan zijn op basis van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties 6.145 woningen sociale huur en 796 woningen middenhuur. Daarbij erkennen gemeenten dat deze aantallen nog omhoog moeten (zie hoofdstuk 1.2) en dat corporaties in de regio de bereidheid en de middelen hebben om meer woningen realiseren. Dit kan alleen als aan de randvoorwaarden (hoofdstuk 6) wordt voldaan.

De samenwerkende corporaties zetten zich in voor de realisatie van 8.433 sociale huurwoningen en 1.729 studenteneenheden tot en met 2030⁹. Dit is waar de corporaties naar streven. In bijlage 4 is aangegeven wat de woningcorporaties in hun meerjarenplannen hebben opgenomen voor sociale woningbouw en middenhuur woningen volgens de Nationale Prestatieafspraken tot en met 2030. De gemeenten onderschrijven deze ambitie en streven ernaar dat er 28% sociale huur in de Regio Foodvalley zoveel als mogelijk door woningcorporaties wordt gerealiseerd of afgenomen van marktpartijen. Dit vraagt nieuw partnerschap van gemeenten en corporaties, zeker gezien het feit dat grondposities schaars zijn, we economische tegenwind hebben en huidige doorlooptijden om tot realisatie te komen fors zijn. Gezien de kerntaak van de corporaties richten zij zich momenteel met name op sociale huur. Samen met gemeenten willen de woningcorporaties een visie ontwikkelen op middenhuur in aansluiting op de lokale behoefte. De gemeenten spannen zich in om tot meer harde plannen te komen waarin de betaalbaarheidsambities – goede differentiatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop – tot uiting kunnen komen (zie hoofdstuk 1.2). In het Bestuursconvenant Betaalbaar Bouwen (2023) worden deze samenwerkingsafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen verder uitgewerkt.

⁹ Op 22 augustus hebben de woningcorporaties in Regio Foodvalley (Rhenam Wonen, Veenvesters, de Woningstichting Woningen, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk, Idealis, Woonstede) per brief het aanbod aan Regio Foodvalley gedaan om 12.000 nieuwe sociale en middenhuur woningen en 1.200 studentenkamers te bouwen tot 2040.

4.6.

Ten behoeve van studenten hebben de corporaties de handreiking gedaan om tot en met 2030 550 wooneenheden voor studenten toe te voegen in met name Foodvalley-Zuid. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 (LAS, oktober 2022) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt bij de volgende herijking van de woondeal. Van belang is dat ook deze wooneenheden voor studenten een plek krijgen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering (in met name de gemeente Wageningen).

5. VERSTEDELIJING EN GEBIEDSONTWIKKELING

ONZE INZET

- Een Woondeal die kwalitatief en kwantitatief bijdraagt aan het tot en met 2040 toevoegen van 40.000 woningen.
- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley.

AFPRAKEN

5.1.

Regio Foodvalley is samen met de gebieden Spoorzone Oost in Arnhem en Nijmegen-West in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen aangewezen als één van de zeventien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samenkomen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Partijen (Rijk, provincies Gelderland en Utrecht, Regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de 26 regiogemeenten en drie waterschappen) werken sinds 2019 samen aan een gezamenlijke strategie voor de verstedelijking van de regio in de periode tot 2040. Deze is uitgewerkt in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad', dat in 2021 door alle gemeenteraden en Staten en in het BO Verstedelijking is vastgesteld. In de verstedelijkingsstrategie wordt de ambitie voor de bouw van 100.000 woningen tot en met 2040 uiteengezet. In twee woondeals wordt de woningbouwopgave regionaal (voor Regio Foodvalley en voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen) tot en met 2030 uitgewerkt. De regionale woondeals zijn de basis voor de regionale woningbouwprogrammering tot en met 2030.

Het verstedelijkingsconcept is het integrerend kader voor de grote ruimtelijke opgaves in de regio, waaronder de woningbouwopgave. Het verstedelijkingsconcept beschrijft welke voorwaarden en uitgangspunten er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe locaties om te wonen en te werken. Daarvoor zijn vier bouwstenen benoemd: leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Hierin hebben we ontwerpprincipes vastgesteld, zoals het zoveel mogelijk vrijhouden van de laagste en natste delen van nieuwe bebouwing. Nieuwe woningen worden bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij (H)OV-knopen. Daarmee worden bestaande steden, regio- en dorpskernen versterkt en wordt tegelijkertijd het landschap gekoesterd. Het doel is leefomgevingen te maken met een menging van functies (wonen/werken/voorzieningen) en voldoende groen (zoals recreatieve uitloopgebieden, sportvelden, natuur en hydrologische buffers). Voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen zijn de volgende ambities gesteld:

- a) De realisatie van een groene, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor de inwoners in en om steden en dorpen door een balans in de ontwikkeling van stad en landschap en de realisatie en/of ontsluiting van 5.000 hectare recreatieve uitloopgebieden;
- b) Een goede bereikbaarheid van de woon- en werklocaties dankzij duurzame ontsluiting;
- c) Het streven naar realisatie van voldoende arbeidsplaatsen en werklocaties daarvoor om te komen tot een balans van wonen en werken;
- d) Tot 2040 de realisatie van 100.000 kwalitatief goede en voldoende betaalbare woningen – met name geconcentreerd in de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

Rijk, provincies en regio's werken gezamenlijk aan het op orde brengen van de benodigde randvoorwaarden om de realisatie mogelijk te maken met onder andere: verplaatsing bedrijvigheid, opheffing hindercirkels, aanpak stikstof, versterking van het landschap, de natuur en energie, bereikbaarheid en energienetwerken (elektra en warmte). In de Bestuurlijke Afspraken Verstedelijking Regio Arnhem Nijmegen Foodvalley zijn tijdens het BO MIRT Oost 2022 afspraken opgenomen over de realisatie van de doelen en de bijbehorende randvoorwaarden en de verdere samenwerking binnen het NOVEX-gebied

Arnhem, Nijmegen, Foodvalley. Zo wordt het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied verder uitgewerkt in een verstedelijkingsprogramma.

5.2.

Rijk, provincies en gemeenten zetten gezamenlijk en gecoördineerd menskracht en financiële middelen in op de grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Foodvalley. Het grootschalig woningbouwgebied Foodvalley is opgebouwd uit vijf belangrijkste ontwikkelgebieden die de regio heeft geïdentificeerd voor toekomstige woningbouw. Dit zijn Barneveld Noord, Kernhem Noord, Veenendaal Spoorzone, Ede Zuidoost/KennisAs Ede-Wageningen en De Klomp. Deze locaties vormen essentiële knooppunten in het stedelijk netwerk van Regio Foodvalley. Rijk, provincies en gemeenten werken gezamenlijk aan de volgende stap richting de beoogde realisatie van de benodigde inrichting en aantallen woningen. Op deze locaties worden deels voor 2030 en deels na 2030 woningen gerealiseerd. Tot 2030 is het streven hier 7.000 woningen te realiseren en mogelijk aanvullend 7.700 woningen na 2030. Vanuit het mobiliteitsfonds is tijdens het BO MIRT Oost 2022 een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor mobiliteitsmaatregelen. De regio zet zich de komende periode in voor het dekken van haar deel van het afgesproken maatregelenpakket.

6. RANDVOORWAARDEN EN ONDERSTEUNING

ONZE INZET

- Regio Foodvalley heeft een aanzienlijke verstedelijkingopgave en maakt een schaa sprong. Invulling van de volgende randvoorwaarden van gemeenten met en ondersteuning vanuit provincies en Rijk is noodzakelijk:
 - Investeren in mobiliteit
 - Dekking van onrendabele toppen en risicoverdeling
 - Voldoende ambtelijke capaciteit
 - Voldoende stikstofruimte nodig
 - Aandacht voor schaa sprong in voorzieningen
 - Voldoende netcapaciteit en aansluiting op energie-infrastructuur
 - Randvoorwaarden voor sociale woningbouw/positionering corporaties
- Hiervoor wordt een overlegstructuur ingericht.

AFSPRAKEN

6.1.

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

6.2.

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, bouw personeel en netcongestie.

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincies en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning. De locatie-specifieke maatregelen zijn, behalve de tot nu toe toegekende WBI-ondersteuning en GWG-afspraken, niet in deze deal opgenomen.

6.3.

Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost. Daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

6.4.

De generieke ondersteuning voor Regio Foodvalley bestaat momenteel uit:

- Het Rijk ondersteunt in 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 provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

- Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie Gelderland gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 6 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.
- Via het Programma Versnelling Woningbouw ondersteunt de provincie Utrecht gemeenten bij het realiseren en versnellen van de woningbouwopgave (bijlage 6).

6.5.

Om de woningbouwambities in deze woondeal te realiseren, zijn er vanuit Regio Foodvalley een aantal noodzakelijke randvoorwaarden. Over deze randvoorwaarden gaan we komende jaren verder in gesprek, om deze te concretiseren, te onderbouwen en om in kaart te brengen wat de mogelijkheden voor steun zijn en vervolgens conclusies te trekken. De realisatie van de grote verstedelijkingsopgave en het doorzetten van het hoge bouwtempo zijn hiervan afhankelijk. De belangrijkste randvoorwaarden voor Regio Foodvalley zijn:

Investeren in mobiliteit

De druk op het huidige mobiliteitsnetwerk is al groot en neemt alleen maar toe. Het netwerk is niet berekend op de extra woningen en dubbel zoveel inwoners. Zonder extra investeringen en maatregelen verslechtert de bereikbaarheid, raakt het wegennet overbelast en kunnen de nieuwe woningen niet goed worden ontsloten. Dit betekent dat minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan dat er nodig zijn of met grote vertraging.

Vanuit het BO MIRT op 10 november 2022 heeft het Rijk 40 miljoen euro inclusief BTW (prijsspeil 2022) toegezegd voor het verbreden van de Rijnburg bij Rhenen. Daarnaast heeft het Rijk een taakstellende bijdrage van 67 miljoen euro inclusief BTW (prijsspeil 2022) gereserveerd voor een mobiliteitspakket. De maatregelen waaraan het Rijk bijdraagt zijn:

- Bij Ede Zuidoost een brug Noordplein-WFC en de HOV-ontsluiting van dit gebied.
- Bij Kernhem-Noord de ontsluiting van de wijk op A30 (via bestaande op- en afritten) en de fietsroute Kernhem Noord-Ede Centrum.
- Bij Veenendaal Spoorzone: de HOV-lijn Veenendaal-Ede, de hub Veenendaal Centrum, de fietsroute Veenendaal Centrum-De Klomp en de verbreding van de oostelijke rondweg N233.
- Bij Barneveld de ontsluiting van de woonwijk Bloemendal in relatie tot de A30 en de fietsroute Bloemendal-Station Barneveld Noord.

De regio zet zich in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 7.000 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld. Daarnaast zijn er ook onder voorbehoud van cofinanciering versnellingsafspraken gemaakt voor het versnellen van woningbouwplannen middels kleine bovenplanse bereikbaarheidsmaatregelen (in Regio Foodvalley voor het project Wageningen De Dreijen).

Tegelijk meent de regio dat er meer nodig is om ervoor te zorgen dat de woningbouwgebieden en bedrijven goed bereikbaar blijven. Dit vraagt inzet op het lokale en provinciale mobiliteitsnetwerk om de verstedelijking, en daarmee gepaard gaande toenemende mobiliteit, te kunnen faciliteren (met name in het stedelijk weefsel van Regio Foodvalley). Inzet op fietsverbindingen is volgens de regio nodig om de intraregionale ontsluiting te verbeteren, om daarmee de groei van knelpunten op regionale en nationale infrastructuur af te remmen en om woningbouwlocaties goed te kunnen ontsluiten. Daarnaast is inzet op het Hoogwaardige Openbaar Vervoer (HOV) nodig om het wegennet te kunnen ontlasten. Ook voor het grote aantal aan kleinere bouwlocaties in Regio Foodvalley (versnipperd en veelal aansluitend op de bestaande zoals Klarwater in Nijkerk) geldt dat een verbeterd mobiliteitsnetwerk randvoorwaardelijk is. Daar komt bij dat maatregelen rondom mobiliteit en bereikbaarheid nog onderwerp van onderzoek is. De regio vraagt aandacht voor het belang van tijdig onderzoek naar welke bereikbaarheids-

projecten noodzakelijk zijn om de woningbouw mogelijk te maken. De verwachting is dat dit tot nieuwe inzichten leidt die momenteel niet zijn in te schatten. Rijk, provincies en regiogemeenten blijven in gesprek over de benodigde maatregelen en monitoren de effecten hiervan.

Dekking van onrendabele toppen en risicodeling

De betaalbaarheidseisen maken de haalbaarheid van woningbouwprojecten moeilijk zonder financiële ondersteuning vanuit het Rijk of provincies. Zeker ook in combinatie met andere ambities c.q. eisen. Consequentie is minder woningen in het betaalbare segment en/of minder woningen. De grote woningbouwopgave vraagt om veel additioneel geld en creatieve financieringsoplossingen om de financiële tekorten te dekken en om betaalbaar te kunnen bouwen, ook in relatie tot de beperkte financiële ruimte vanuit de gemeentelijke grondexploitatie (voor zover gemeenten überhaupt gronden in bezit hebben). Voor het merendeel van de projecten geldt dat deze voor corporaties en ontwikkelaars te duur zijn en gepaard gaan met veel risico's. De regio (provincies/gemeenten) wil graag in gesprek met het Rijk over risicodeling en andere financieringsconstructies dan de geëigende mogelijkheden.

Voldoende ambtelijke capaciteit

De capaciteit bij gemeenten en Regio Foodvalley is beperkt. Met alle opgaven die er zijn op het gebied van wonen, ontstaat een enorm knelpunt om hier uitvoering aan te kunnen geven. Het gaat hierbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde. De regio ziet bijdragen om de capaciteit te kunnen vergroten als essentieel. De regio vraagt om ondersteuning bij de kennisontwikkeling om met bestaande instrumenten corporaties beter te positioneren. Ook wordt ondersteuning gevraagd bij het uitvoeren en handhaven van instrumenten en maatregelen om sociale huur en betaalbare koopwoningen te realiseren en in stand te houden. In 2023 wordt verkend hoe dit gerealiseerd kan worden en capaciteit zo efficiënt mogelijk kan worden ingezet. De mogelijkheid van het komen tot een regionale of provinciale flexpool en/of een aanjaagteam wordt hierin meegenomen. Provincies, Rijk en regio/gemeenten zullen in deze verkenning samen optrekken. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij medeoverheden worden geagendeerd op de lokale woontafels. Ook kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet. Vanuit BZKme zijn middelen beschikbaar gesteld aan de provincies voor het oprichten van flexpools.

Voldoende stikstofruimte nodig

Zonder stikstofruimte kunnen zowel ontwikkelingen in woningbouw als benodigde ontwikkelingen qua infrastructuur en voorzieningen niet vergund en daarmee niet gerealiseerd worden. Zeker in Foodvalley, dichtbij het stikstofgevoelige gebied van Veluwe en Binnenveld, waar de transitie van het landelijk gebied een grote rol speelt, is dit een urgent probleem. Niet zozeer voor projecten op de korte termijn, die al vergund zijn, maar wel voor de projecten die hierop volgen. In het BO MIRT is afgesproken dat maatregelen voortvloeiend uit de verstedelijkingsstrategie voor zo min mogelijk stikstofbelasting zorgen. Rijk, provincies en regio/gemeenten onderzoeken samen maatregelen die leiden tot minder stikstofuitstoot in de gebruiksfase. Als de stikstofuitstoot door woningbouw (van aanleg-, bouw- tot gebruiksfase) de voortgang van projecten in de weg komt te staan, maken het Rijk, provincies en regio/gemeenten afspraken over hoe de voortgang van de woningbouwprojecten gewaarborgd kan worden. Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Aandacht voor schaalsprong in voorzieningen

Regio Foodvalley maakt een schaalsprong qua verstedelijking. Deze schaalsprong vraagt naast investeringen in mobiliteit/bereikbaarheid ook om het meegroeien van (maatschappelijke) voorzieningen voor sport, cultuur en recreatie. De regio acht een gecoördineerde inzet vanuit Rijk, provincies en gemeenten noodzakelijk.

Voldoende netcapaciteit en aansluiting op energie-infrastructuur

Op dit moment observeert de regio dat woningbouwprojecten al vertraging oplopen door de afgekondigde netcongestieproblemen op het landelijke en regionale net. Hiervoor zijn snel oplossingen nodig om de ambitie qua bouwplanning te kunnen realiseren. Nieuwe woningbouwlocaties of verplaatsingen van hinderlijke bedrijven moeten wel kunnen worden aangesloten op de energie-infrastructuur en er moet stroom geleverd kunnen worden (ook wanneer een vertrekkend bedrijf plaats maakt voor woningbouw). Ook vragen investeerders om zekerheid dat nieuw te realiseren woningen kunnen worden aangesloten.

In elke provincie wordt via het zogenaamde Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.

Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingsstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen voor de voortgang besproken.

In het BO MIRT van 10 november 2022 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over verstedelijking in relatie tot energie. Hier is afgesproken dat gezamenlijk met de landelijke en regionale netbeheerders de effecten in beeld worden gebracht van de verstedelijking op de capaciteit van het elektriciteitsnet. Op grond hiervan wordt bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om deze afspraken uit te voeren.

Randvoorwaarden voor sociale woningbouw

Woningbouwcorporaties krijgen een prominente rol toebedeeld voor de realisatie van de doelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes daaruit volgende programma's. Om de corporaties beter in positie te brengen bij bouwontwikkelingen, zijn aanvullende instrumentaria nodig. Daarnaast is nodig dat gemeenten de mogelijkheden op basis van vigerende wet- en regelgeving maximaal inzetten om dit te bereiken. Het beter positioneren van woningcorporaties, ook richting marktpartijen, vraagt om actieve sturing en facilitering door gemeenten. Mogelijk is voor gemeenten aanvullend juridisch instrumentarium nodig om de gewenste groei te kunnen faciliteren. Dat instrumentarium moet voldoende sturingsmogelijkheden op de programmering bieden. Vooral als derden gronden tot ontwikkeling willen en kunnen brengen in relatie tot betaalbare woningbouw: hoe zorgen we ervoor dat het gewenste aandeel sociale huur wordt gerealiseerd en ook blijft, ook als deze worden ontwikkeld door marktpartijen met grondposities.

6.6.

In bijlage 5 wordt locatie specifiek bij de sleutelprojecten aangegeven op welke wijze er ondersteuning van Rijk en provincies nodig is om de realisatie van de regionale woningbouwopgave op peil te houden.

6.7.

Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, zowel ambtelijk als bestuurlijk, om de voortgang te monitoren en oplossingen te verkennen vanuit ieders verantwoordelijkheid en bevoegdheden.

7. AANVULLENDE AFSPRAKEN

ONZE INZET

- Voorliggende Woondeal regio Foodvalley richt zich met name op het realiseren van meer en betaalbare woningbouw. De inzet is om deze Woondeal in de toekomst uit te breiden met afspraken over andere – kwalitatieve – aan wonen gerelateerde onderwerpen. Hierover wordt in 2023 het gesprek gevoerd, waarbij prioriteiten worden aangebracht.

AFSPRAKEN

7.1.

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. Omdat het ingrijpt in het gemeentelijk woonbeleid en het beleid van betrokken partners (o.a. woningcorporaties, zorg en welzijn, huurdersorganisaties) vraagt dit om zorgvuldigheid. We spreken af in 2023 te werken aan afspraken hierover, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal.

Specifieke aandacht is nodig 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. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is geschatst dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgave wordt in 2023 regionaal en lokaal verder uitgewerkt in het tweede deel van de woondeal.

7.2.

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 provincies een coördinerende rol vervullen in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie hoofdstuk 7.1) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies. Daarnaast heeft Regio Foodvalley de aanvullende ambitie om locaties voor het project Anders wonen¹⁰ te realiseren.

7.3.

Als uitwerking van de woondeal maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren flexwoningen in Regio Foodvalley. Onderdeel van de te maken afspraken vormen de ondersteuningsmogelijkheden die geboden worden vanuit Rijk en provincies. Tot die tijd kunnen initiatieven van flexwoningen worden ondersteund vanuit bestaande regelingen, zoals het Actieplan Flexwonen vanuit de provincie Utrecht, het provinciale versnellingsteam provincie Gelderland en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) die ingesteld is door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De provincies gaan in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen vorm kan krijgen. In Regio Foodvalley zijn meerdere gemeente voornemens om flexwoningen te realiseren tot en met 2030. Op dit moment komt het aantal te realiseren flexwoningen in de regio uit op circa 750.

¹⁰ Het project Anders wonen richt zich op de doelgroep niet corrigeerbare overlastgevers die nu voor problematiek in woonwijken zorgen of gehuisvest zijn in bij beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De ambitie is tenminste twee locaties voor deze moeilijk te plaatsen doelgroep te realiseren, waarvoor in Foodvalley een gezamenlijk project is opgestart.

7.4.

In Regio Foodvalley ligt een transformatieopgave bij inbreidingslocaties, waar gemeenten zich met behulp van provinciale en landelijke regelingen inzetten voor een betere benutting van de bestaande ruimte en vastgoed. De provincies zetten zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten (provincie Gelderland) en het programma Versnelling Woningbouw (provincie Utrecht).

7.5.

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' is ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.

7.6.

De principes vanuit het Utrechtse programma Groen Groeit Mee blijven staan voor de gemeenten waarop van toepassing, waarbij de woningbouw in balans en samenhang met de ontwikkeling van groen en landschap plaatsvindt.

7.7.

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer bodem, water, klimaat, landbouw, natuur, energie en bereikbaarheid. Op 12 december 2022 heeft de rijksoverheid in het NOVEX-startpakket aan de provincies gevraagd om de nationale opgaven en doelen (waaronder wonen) ruimtelijk te vertalen, (waar mogelijk) in te passen en te combineren met decentrale opgaven. In de provincie Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Voor de provincie Utrecht vormen de Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021), de daarin opgenomen gebiedsuitwerking regio Foodvalley en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley (2022) een belangrijke inhoudelijke basis. Het Rijk heeft de provincies gevraagd om in 2023 met een ruimtelijk voorstel te komen dat zicht geeft op wat ruimtelijk mogelijk en realiseerbaar is. Het ruimtelijk voorstel is de opmaat naar een ruimtelijk arrangement eind 2023 waarin Rijk en provincies wederkerige afspraken maken over de uitvoering van de nationale opgaven en doelen.

7.8.

Het beleid rond het duurzaam en toekomstbestendig bouwen wordt vooral vanuit de regiogemeenten vormgegeven. Daardoor verschillen per gemeente de gehanteerde uitgangspunten. Er is, onder andere vanuit woningcorporaties en marktpartijen, behoefte aan meer eenduidige eisen gericht op duurzaam bouwen. De drie Utrechtse Foodvalley-gemeenten (Renswoude, Rhenen en Veenendaal) hebben op 18 maart 2022 het Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend (toekomstbestendigbouwen.nl). Er wordt in Regio Foodvalley gekeken of dit in breder verband kan worden gedaan door de overige regiogemeenten bij dit convenant te laten aansluiten, om eenduidigheid richting marktpartijen te creëren. In 2023 onderzoeken de partijen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars/bouwers) hoe er meer eenduidigheid en een gelijk speelveld gecreëerd kan worden rondom duurzame en circulaire nieuwbouw, en op gebouwniveau over klimaatadaptie en natuurinclusiviteit. Ook het Rijk streeft naar een gelijk speelveld en uniformering, waarvoor wordt gekeken naar mogelijk nieuwe normering.

7.9.

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat de woningbouwproductie in Regio Foodvalley op peil blijft. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we of het gehele ontwikkelproces – van initiatieffase tot bezwaarprocedure en de uiteindelijke bouw zelf

– sneller kan dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld.

8. SAMENWERKING EN STURING: GOVERNANCE

ONZE INZET

- Voor het uitvoeren van de Woondeal maken we afspraken over monitoring, het intensiveren van overleg en over het oplossen van knelpunten en belemmeringen.

AFSPRAKEN

8.1.

Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, de colleges 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 stopt.

8.2.

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.
- 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 Omgevingsvisies, omgevingsverordeningen en programma's vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid zijn de Colleges van Gedeputeerde Staten van de provincies verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. De colleges van Gedeputeerde Staten van de provincies sturen 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.

8.3.

Partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

8.4.

De Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk zijn ook onderdeel van de Woondeal Regio Amersfoort. Gezien de oriëntatie van Barneveld en Nijkerk op Regio Amersfoort, zijn de in deze woondeal voor Regio Foodvalley opgenomen gegevens met betrekking tot betaalbaarheid en corporaties op dezelfde wijze opgenomen in de Woondeal Amersfoort. In het kader van de (aankomende) Wet regie op de Volkshuisvesting zijn voor de gemeenten Barneveld en Nijkerk de afspraken uit deze woondeal voor Regio Foodvalley leidend in het kader van 'verticale sturing', monitoring en toezicht door de provincie Gelderland. De provincie Gelderland steunt de regionale woondeal voor de regio Amersfoort middels een adhesieverklaring.

A. Monitoring

8.5.

De voortgang ten aanzien van deze woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor enerzijds is 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.

8.6.

Partijen werken in 2023 verder uit hoe de diverse monitoringsystematieken gebruikt gaan worden en op elkaar kunnen gaan aansluiten. Provincies hebben een rol in de coördinatie van de regionale monitoring en sluiten zich aan bij de landelijke monitoringsafspraken die in interbestuurlijk verband tussen Rijk, IPO en VNG worden gemaakt. We onderzoeken in 2023 welke rol de Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley daarbij eventueel kan blijven spelen.

B. Intensivering overleg

8.7.

Om het gezamenlijke commitment van alle partijen in deze Woondeal te onderstrepen, maken we met elkaar afspraken over de inzet om de aanpak van de woningbouwopgave te realiseren en te versnellen. Daartoe ontwikkelen de partijen een programmatische aanpak, vervat in een uitvoeringsprogramma, voor de langere termijn.

8.8.

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er periodiek overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincies en Regio Foodvalley (gemeenten). Dit overleg bestaat uit ten minste te volgende onderdelen:

- Regulier overleg op ambtelijk niveau tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de provincies, en (gemeentelijke) afgevaardigden uit de woondealregio Foodvalley (kernteam woondeal) vindt maandelijks plaats, of vaker indien nodig. Dit overleg wordt georganiseerd door Regio Foodvalley.

- Een overleg op directieureniveau vindt eens per kwartaal plaats met provincies en regio (gemeenten). Daarnaast wordt ten minste één keer per jaar een directeurenoverleg georganiseerd waarbij ook het ministerie van BZK is afgevaardigd. Dit overleg wordt georganiseerd door Regio Foodvalley.
- Er vindt ten minste één keer per jaar een Bestuurlijk Overleg Woondeal Foodvalley plaats tussen in ieder geval vertegenwoordigers van het rijk op directieniveau, gemeenten, Regio Foodvalley en de provincies. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincies Gelderland en Utrecht. Het bestuurlijke overleg wordt voorbereid door het directeurenoverleg.
- Partijen richten in 2023 een regionale versnellingstafel in, waar afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincies, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en/of bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. De versnellingstafel wordt voorbereid door het ambtelijk kernteam woondeal in samenwerking met (een vertegenwoordiging van) woningcorporaties en evt. marktpartijen uit de regio.

8.9.

Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte en voortgang van de projecten 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 is gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.

8.10.

De samenwerkende woningcorporaties in Regio Foodvalley hebben aangeboden om meer sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast zien samenwerkende marktpartijen in Regio Foodvalley mogelijkheden om de woningbouw te versnellen en te verhogen. Dit wordt enorm gewaardeerd. Met woningcorporaties en marktpartijen wordt vanuit Regio Foodvalley het gesprek gevoerd om dit te bevorderen. Met hen wordt op bestuurlijk en projectniveau regelmatig overlegd en worden afspraken gemaakt om betaalbare woningbouw te stimuleren. We onderzoeken in 2023 samen of, en zo ja welke rol de Stichting vastgoedmonitor als waardevol netwerk tussen deze verschillende typen stakeholders kan (blijven) vervullen.

C. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

8.11.

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 stakt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stakt, 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'. 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.

8.12.

Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafels.

ONDERTEKENING

De provincie Gelderland,

rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.G.J. (Peter) Kerris, gedeputeerde Wonen

De provincie Utrecht,

rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G.H. (Rob) van Muilekom, gedeputeerde Wonen

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

de heer H.M. (Hugo) de Jonge

Regio Foodvalley,

vertegenwoordigd door de heer mr. L.J. (René) Verhulst, voorzitter

De gemeente Barneveld,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Barneveld, de heer B. (Bennie) Wijnne

De gemeente Ede,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Ede, de heer mr. L.J. (René) Verhulst

De gemeente Nijkerk,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk, mevr. M. (Mariëlle) Broekman-van der Pers namens mevrouw E. (Esther) Heutink-Wenderich

De gemeente Renswoude,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Renswoude, de heer J.A.M. (Jos) Dirven

De gemeente Rhenen,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Rhenen, de heer G.J. (Gert) van Laar

De gemeente Scherpenzeel,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Scherpenzeel, de heer I. (Izaak) van Ekeren

De gemeente Veenendaal,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal, de heer mr. D.S.K. (Dylan) Lochtenberg

De gemeente Wageningen,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Wageningen, mevrouw drs. M. (Marije) Eleveld RA

Zutphen, 8 maart 2023

BIJLAGE 1. PROVINCIALE WONINGBOUWOPGAVEN

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 plan-capaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur ¹¹	Midden-huur ¹²	Betaalbare koop ¹³	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%

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. Investerings 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 vol-

¹¹ Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.

¹² Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.

¹³ 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.

doende 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.

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Utrecht' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 83.500 woningen.

	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit
2022	7.500	7.750	7.350 (98%)
2023	8.500	9.000	7.350 (86%)
2024	9.500	11.000	5.550 (58%)
2025	9.500	15.400	5.300 (56%)
2026-2030	48.500	59.250	12.900 (27%)
Onbekend		8.850	
Totaal	83.500	111.250	39.800 (48%)

Jaartal	Aandeel betaalbare woningen in netto plancapaciteit (aantal woningen)			Aantal woningen door woningcorporaties		
	Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot € 1.000 per maand	Koopwoningen tot € 355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	Onbekend
2022	2.150	800	1.050	1.700	10	0
2023	2.700	900	1.300	2.750	250	50
2024	2.900	1.300	1.100	3.650	200	50
2025	4.050	2.200	1.400	3.850	350	0
2026-2030	12.250	6.750	3.700	13.750	1.500	550
Onbekend	1.550	500	500			
Totaal	25.600 (31%)	12.450 (15%)	9.050 (11%)	25.700	2.310	650

Toelichting bij tabel Provinciaal Bod Provincie Utrecht:

- Het is een samenvattend overzicht: voor meer duiding en context wordt verwezen naar het provinciale bod. Het gaat om afgeronde aantallen. Het is een momentopname (aantallen zijn continue in beweging).
- De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn indicatieve aantallen (en onder voorbehoud) op basis van nu bekende inzichten in het proces van regionale programmering (RP). Het gaat om bruto aantallen woningen inclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige wooneenheden.
- Bij de aantallen bruto toe te voegen woningen wordt opgemerkt dat voor deze aantallen aan alle randvoorwaarden moet worden voldaan om deze woningen gerealiseerd te krijgen. Gezien de huidige marktomstandigheden is dat onzeker en ambitieus.
- Aantallen plancapaciteit is stand van zaken medio augustus 2022 (Bron: Planregistratie Wonen Provincie Utrecht). Totaal nu bekende netto plancapaciteit (ook na 2030): 165.250 woningen.
- De aantallen betaalbaarheid is o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).
- De aantallen corporatiewoningen is o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief van corporaties.

BIJLAGE 2. REGIONAAL PROGRAMMEREN PROVINCIE UTRECHT

Regionaal programmeren bepalend voor locatie ontwikkeling

In de Omgevingsvisie Provincie Utrecht is het instrument van regionale programmering voor wonen en werken beschreven. Hiermee werkt de provincie Utrecht samen met gemeenten op regionaal niveau aan de regionale programmering van de woningbouw. De essentie van regionale programma's wordt opgenomen in een provinciaal programma wonen en werken (PPWW). In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat bestemmingsplannen die woningbouw bevatten moeten passen in het PPWW.

Doel is om als overheden met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar) via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen waarmee flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd.

Bij het regionaal programmeren is onderscheid tussen plannen in het realisatie- en pijplijndeel. Het realisatiedeel is het eigenlijke programma. Hierin zijn de openbare en meer concrete locaties opgenomen. Over het aantal woningen in het realisatiedeel van het PPWW 2021 bestaat in de provincie Utrecht met regio en gemeenten overeenstemming. Vertrouwelijke locaties, mogelijke zoekrichtingen en ambities en de minder concrete locaties, zijn opgenomen in de zogenaamde 'pijplijn'.

Begin 2023 verwacht de provincie overeenstemming te hebben over de geactualiseerde regionale programma's. Vervolgens zal de provincie, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023, het geactualiseerde (ontwerp) Provinciale Programma vaststellen (PPWW 2023). In de actualisatie van het RP gaat naar verwachting opgenomen worden dat voor specifieke nieuwe uitleglocaties, welke zijn opgenomen in het Provinciale Programma Wonen en Werken 2023 en verder, op locatieniveau moeten voldoen aan 2/3 betaalbaarheid. Hierbij geldt wel het uitgangspunt 'comply or explain'.

In het PPWW is voor de binnenstedelijke locaties alleen het totaal-volume per tijdsperiode geprogrammeerd. In de Planregistratie Wonen is zichtbaar om welke locaties het gaat. Binnenstedelijke woningbouwcapaciteit per gemeente bevat een veelheid aan, vaak kleine, woningbouwplannen. Dit is vaak een momentopname. Het aantal is voor de binnenstedelijke locaties daarom niet limitatief. Er kunnen ook andere binnenstedelijke plannen worden ontwikkeld of opgenomen locaties worden geoptimaliseerd. Anderzijds zullen er ook binnenstedelijke locaties afvallen of vertragen.

Dit geldt niet voor uitbreidingslocaties. De in het PPWW opgenomen locaties en aantallen zijn wel limitatief. Nieuwe uitleglocaties die nog niet zijn opgenomen kunnen bij een actualisatie na regionale afstemming tussen provincie en gemeenten en gemeenten onderling, worden geprogrammeerd. Daarbij vindt onder andere een integrale afweging plaats waarbij wordt nagegaan of de locaties in provinciale kaders passen.

BIJLAGE 3. WONINGBOUWOPGAVE PER GEMEENTE

1. GEMEENTE BARNEVELD

Duiding van de gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld (met inmiddels ruim 61.500 inwoners) vindt de betaalbaarheid van het wonen een belangrijke opgave. De gemeente kent een woningaanbod van vooral grondgebonden (koop)woningen, maar in de afgelopen jaren neemt het aandeel stapeling in de nieuwbouw toe (verhouding 30-35% stapeling versus 65-70% grondgebonden). Derhalve is nu reeds 64% van het programma als betaalbaar aan te merken. De gemeente is van oudsher een kopers gemeente. Dit wordt mede verklaard doordat de gemeenten uit 9 kernen bestaat, waarvan 7 plattelandskernen. Daarnaast speelt identiteit een rol. Hier ligt de behoefte aan koopwoningen traditioneel hoger. Maar ook in de 2 grotere kernen Voorthuizen en Barneveld zien we dit in de woningbehoeftecijfers en gesprekken met makelaardij terug. Vandaar dat de gemeente jaarlijks inzet op de bouw van tenminste 20% sociale koopwoningen in de nieuwbouw en 20% middelduur. Ook de komende jaren wil de gemeente zich daar voor inzetten. Het aandeel sociale huur bij toegelaten instellingen binnen de voorraad ligt met bijna 20% relatief laag. Samen met aanbod bij particuliere beleggers ligt dit percentage sociale huur binnen de woningvoorraad op 25%.

De gemeente wil duurzame, gedifferentieerde en toekomstbestendige buurten realiseren. Naast nieuwbouw in de grotere kernen (met Bloemendal, De Burgt en Voorthuizen-Zuid) als belangrijke locaties t/m 2030, wordt ook in de 7 overige kernen gebouwd ten behoeve van vitaliteit en leefbaarheid in deze kernen.

Woningbouwopgave Barneveld

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	314	314	314
2023	629	629	629
2024	897	897	272
2025	840	840	70
2022 t/m 2025	2.680	2.680	1.285
2026 t/m 2030	2.700	2.700	29
Totaal	5.380	5.380	1.314
	100%	100%	24%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	57	10	88	155
2023	178	50	198	426
2024	246	7	345	598
2025	185	50	305	540
2022 t/m 2025	666	117	936	1.719
2026 t/m 2030	659	31	1.028	1.718
Totaal	1.325	148	1.964	3.437
	25%	3%	37%	64%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

Toelichting

- Voor de periode 2022 t/m 2030 staan er bijna 5.400 woningen gepland, gemiddeld bijna 600 per jaar;
- Het percentage van 64% betaalbaarheid zit nu al in de plannen besloten, vanaf 2027 is er nog ruimte om tot tweederde (66%) betaalbaarheid te komen;
- Daarnaast zal voor het tijdvak 2027 t/m 2030 gestreefd worden naar een groter programma sociale huurwoningen ten behoeve van toegelaten instellingen om zo het aandeel sociale huur te verhogen tot 25%;
- Aandeel betaalbare koop is met 37% groot waarvan een gedeelte in 2 klassen in de in de sociale koopsfeer (tot € 260.000 en tot € 320.000) en een deel in de middeldure koopsector tot de grens van betaalbaarheid;
- Sociale koop is in Barneveld vanwege de grote behoefte aan koopwoning een belangrijk segment voor o.a. starters en midden inkomensgroepen, starters willen hier massaal kopen (al dan niet met gebruik making van de starterslening die de gemeente ter beschikking stelt) in plaats van het huren van een sociale huurwoning; voor de Rijksoverheid is dit gunstig aangezien daarmee een minder groot beroep wordt gedaan op huurtoeslag;
- Aangezien Barneveld uit 9 kernen bestaat, waarvan 7 plattelandskernen is deze voorkeur voor koop niet verwonderlijk, daarnaast speelt identiteit een rol;
- Van de circa 25% aan woningen die in de sociale huur geprogrammeerd staat, is de overgrote meerderheid reeds aan Woningstichting Barneveld (WsB)toebedeeld;
- De markt voor middenhuur is hier van oudsher niet groot (vanwege de nuchtere kopersmentaliteit), verwacht wordt dat dit percentage nog iets zal stijgen; Woningstichting Barneveld heeft hier vooralsnog niets in geprogrammeerd; bij hen ligt de prioriteit bij het realiseren van voldoende sociale huurwoningen.
- Doorgaans worden de plannen in een vrij laat stadium hard gemaakt, dit biedt ook mogelijkheden om nog in plannen te schuiven (en in te spelen op marktomstandigheden).
- Er staan geen grootschalige herstructureringsplannen op stapel, behalve de 47 woningen die door de woningcorporatie worden gesloopt, zijn het vooral particulieren die jaarlijks een aantal woningen slopen en vervolgens nieuw bouwen.
- Flexwonen is niet iets wat direct bij Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld leeft; gezien de grote bouwopgave wordt voor duurzame woonproducten op permanente locaties gekozen. Een ervaring met 22 flexwoningen van de Woningstichting Barneveld heeft financieel niet erg gunstig uitgepakt. Wel wordt meer gebruik gemaakt van conceptbouwers. Mochten de marktomstandigheden komende jaren dusdanig wijzigen dat flexwonen toch interessant blijkt te zijn, dan gaan we hier zeker mee aan de slag.
- Flexwonen wordt wel door marktpartijen voor huisvesting arbeidsmigranten ingezet.

2. GEMEENTE EDE

Duiding van de gemeente Ede

De gemeente Ede wil werk maken van betaalbare woningbouw. We komen uit een situatie waarin er niet altijd veel aandacht was voor betaalbare bouw. De laatste jaren sturen we hier veel scherper op en met resultaat. In Ede stad willen we op termijn toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en willen we zo veel mogelijk streven naar 2/3 betaalbaar bij nieuwbouw. Voor de landelijke kernen sturen we ook op betaalbaarheid en brengen dat in balans met de behoefte.

Ons motto is 'we bouwen wijken, geen woningen'. Dit betekent dat wij ook nadrukkelijk aandacht besteden aan leefbaarheid & voorzieningen, duurzaamheid & klimaat en wonen en zorg & bijzondere doelgroepen.

Woningbouwopgave Ede

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	815	815	646
2023	1.169	1.169	1.040
2024	778	778	508
2025	1.194	1.194	256
2022 t/m 2025	3.956	3.956	2.450
2026 t/m 2030	3.044	1.879	649
Totaal	7.000	5.835	3.099
	100%	83%	44%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	481	46	104	631
2023	476	82	154	712
2024	275	0	196	471
2025	216	19	184	419
2022 t/m 2025	1.448	147	638	2.233
2026 t/m 2030	639	36	629	1.304
Totaal	2.087	183	1.267	3.537
	30%	3%	18%	51%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- Het bouwen van 7.000 woningen in Ede t/m 2030 is een ambitie. Voor ca. 1.200 woningen moet er nog worden gezocht naar capaciteit. En het vraagt ook om het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit;
- Ook voor het aandeel van de sociale huur dat gebouwd wordt door de corporatie geldt dat het deels om een ambitie gaat. De realisatie daarvan is deels afhankelijk van hoe goed het lukt om de corporatie in positie te krijgen bij particuliere ontwikkelingen
- Ongeveer de helft van de bruto te realiseren woningen is betaalbaar. Van de andere helft van de plancapaciteit is ca. 40% in categorieën boven de grens van betaalbaarheid en ca. 60% onbekend.

2. GEMEENTE NIJKERK

Duiding van de gemeente Nijkerk

Het profiel van de gemeente Nijkerk als typische gezinsgemeente wordt weerspiegeld in de woningvoorraad, Nijkerk kent veel grondgebonden eengezinswoningen. Nijkerk koestert deze kwaliteit, maar wil de komende jaren meer betaalbare woningen bouwen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals starters en huishoudens met lagere inkomens. Daarnaast zetten we in op de bouw van geschikte woningen voor senioren. Zodoende wordt het woningaanbod in Nijkerk gevarieerder zodat in de woningbehoefte van alle inwoners kan worden voorzien.

Woningbouwopgave Nijkerk

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	437	437	437
2023	247	247	247
2024	264	264	250
2025	970	970	720
2022 t/m 2025	1.918	1.918	1.654
2026 t/m 2030	1.939	1.939	1.449
Totaal	3.857	3.857	3.103
	100%	100%	80%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	108	0	5	113
2023	70	23	89	182
2024	97	27	150	274
2025	300	54	61	415
2022 t/m 2025	575	104	305	984
2026 t/m 2030	704	145	223	1.072
Totaal	1.279	249	528	2.056
	33%	6%	14%	53%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

Toelichting

- De woningbouwplanning laat voor 2025 een zogenaamde boeggolf zien, verwachte oplevering van een aantal projecten in de jaren daarvoor schuiven door naar 2025. De kans bestaat dat projecten met geplande oplevering in 2025 op hun beurt zullen doorschuiven naar latere jaren, maar dit is vanuit de woningbouwplanning nu de stand van zaken.
- In de Woonvisie en de Omgevingsvisie van de gemeente Nijkerk wordt voor nieuwbouw uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse oplevering van ca. 250 woningen. De plancapaciteit laat voor een aantal jaren een fors hogere oplevering zien. De praktijk leert echter dat de werkelijke bouw en oplevering van woningen doorgaans achterloopt op de plancapaciteit. De ambitie zoals opgenomen is alleen haalbaar als echt alles goed gaat en blijft gaan. Vanwege de vele onzekere factoren die hierop van invloed zijn, kan daarom geen garantie worden geboden of deze extra ambitie haalbaar is.

4. GEMEENTE RENSWOUD

Duiding van de gemeente Renswoude

Renswoude is de afgelopen jaren snel gegroeid. Traditioneel werd aan de vraag naar woningen voorzien middels het bouwen van eengezinswoningen. Mede door de snelle vergrijzing en de gezinsverdunding wordt de komende jaren meer ingezet op gelijkvloerse woningen voor senioren maar ook kleinere woningen voor starters. Dit zowel grondgebonden als appartementen. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen slechts 17%. Op basis van woningmarktonderzoek is een groei naar minimaal

20% gewenst. Hierin onderscheid Renswoude zich ten opzichte van de op Rijksniveau geformuleerde ambitie van 28%. De vraag vanuit de markt is vooral gericht op koopwoningen. Om de kansen voor starters te vergroten wordt vooral ingezet op goedkope en middel dure koopwoningen.

Woningbouwopgave Renswoude

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	40	4	4
2023	40	1	1
2024	40	107	30
2025	41	49	49
onbekend/ vertrouwelijk	0	30	15
2022 t/m 2025	161	191	99
2026 t/m 2030	163	354	113
Totaal	324	545	212
	100%	168%	65%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	42	3	15	60
2025	10	0	15	25
onbekend/ vertrouwelijk	0	0	0	0
2022 t/m 2025	52	3	30	85
2026 t/m 2030	15	0	49	64
Totaal	67	3	79	149
	21%	1%	24%	46%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

Toelichting

- De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken 27 oktober 2022.
- De aantallen in kolom nieuwbouw zijn onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van Regionaal Programmeren. Het zijn aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is evenredig verdeeld en indicatief.
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).
- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporatie (gemeentelijk woningbedrijf Renswoude).
- In 2022 inmiddels het eerste flexwoningenproject met in totaal 8 woningen in Renswoude opgeleverd. Onderzocht wordt of in 2023 op een tweede locatie tussen de 12 tot 20 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

5. GEMEENTE RHENEN

Duiding van de gemeente Rhenen

De gemeente Rhenen wil graag een zelfstandige gemeente blijven voor jong en oud; een gemeente waar het waardevol groen wordt gecombineerd met wonen, werken en recreëren en waar een goede ontsluiting een randvoorwaarde is voor woningbouw. Rhenen is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en de koopwoningen zijn relatief duur. De sociale huurwoningvoorraad is redelijk op peil (28%). De behoefte aan toevoeging van betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens is groot, in zowel sociale- als middeldure huurwoningen als aan betaalbare koopwoningen. Hierbij is er ook met name behoefte aan toevoeging van geschikte (zorg)woningen voor ouderen, maar ook aan woningen voor spoedzoekers.

Woningbouwopgave Rhenen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	107	95	92
2023	108	1	1
2024	108	135	75
2025	108	205	0
onbekend/ vertrouwelijk		16	2
2022 t/m 2025	431	452	170
2026 t/m 2030	0	0	0
Totaal	431	452	170
	100%	105%	39%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	62	0	11	73
2023	0	0	0	0
2024	4	14	50	68
2025	40	32	63	135
onbekend/ vertrouwelijk	0	0	0	0
2022 t/m 2025	106	46	124	85
2026 t/m 2030	0	0	0	64
Totaal	106	46	124	276
	25%	11%	29%	64%

*Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.

Toelichting

- De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken 27 oktober 2022.
- De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van Regionaal Programmeren. Het zijn aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is evenredig verdeeld en indicatief.
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).

- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporatie (Rhenam).
- De gemeente Rhenen heeft een extra ambitie om na 2030 een uitleglocatie voor wonen en werken te ontwikkelen in de Nieuwe Meent. Dit zal met de provincie in het kader van RP worden afgestemd.
- De gemeente Rhenen heeft een extra ambitie ten opzichte van de cijfers zoals aangedragen voor de reality check Foodvalley om in Achterberg-West en Achterberg-Zuid in totaal 200 woningen te ontwikkelen omdat we op deze locaties kansen zien om tot 2030 woningbouw te versnellen. Daarvan zijn de 100 woningen van de uitleglocatie Achterberg-West wel in de aantallen bruto toe te voegen woningen en plancapaciteit opgenomen. Daarnaast ziet Rhenen kansen om op de herstructureringslocatie aan de dr. Wallerstraat meer dan 90 woningen terug te bouwen.
- Nog niet opgenomen in bovenstaande cijfers is het voornemen van de gemeente Rhenen om de komende periode 160 flexwoningen te ontwikkelen.

6. GEMEENTE SCHERPENZEEL

Duiding van de gemeente Scherpenzeel

De gemeente Scherpenzeel is een kleine zelfstandige gemeente en daar zijn we trots op. Scherpenzeel telt veel (jonge) gezinnen en vooral grondgebonden woningen waarvan 72% in eigendom van de bewoners is. Van de huurwoningen valt 77% in de sociale huursector en 23% in de particuliere verhuur. Scherpenzeel kenmerkt zich door een goed voorzieningenniveau, de gemeenschapszin en ondernemersgeest. Dat maakt dat onze jongeren zich hier graag blijvend willen vestigen en dat ouderen hier nog graag willen blijven wonen. Dat is iets dat we koesteren. Het vraagt tegelijkertijd om scherpe keuzes te maken in het omgaan met de beperkte ruimte in ons mooie groene dorp. Groen, woningen, bedrijfsleven en voorzieningen vragen allemaal ruimte. Ruimte die schaars is. Scherpenzeel wil ervoor blijven zorgen dat jong en oud prettig kunnen wonen. Leeftijdsbestendig bouwen en wonen staat bij ons centraal in het beleid met aandacht voor vitaliteit en leefbaarheid.

Woningbouwopgave Scherpenzeel

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	50	50	50
2023	152	152	84
2024	102	102	79
2025	90	90	90
2022 t/m 2025	394	394	303
2026 t/m 2030	447	447	447
Totaal	841	841	663
	100%	100%	78%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	0	0	0	0
2023	37	12	35	84
2024	79**	20	15	114
2025	31	0	0	31
2022 t/m 2025	147	32	50	229
2026 t/m 2030	90	50	106	246
Totaal	237	82	156	475
	28%	10%	19%	56%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

*** 50 van corporatie Woonstede en 29 van zorginstelling Kwintes.*

Toelichting

- Er zijn voor een kleine gemeente als Scherpenzeel al flink wat bouwplannen voor de komende jaren. Het grootste project is “de Nieuwe Koepel” met circa 450 woningen, deze worden in verschillende fases gebouwd. Deze plannen staan grotendeels vast in overeenkomsten met de ontwikkelaars in het consortium. De gemeente is nog in gesprek of een deel van de fases naar voren getrokken kunnen worden of nog is open te breken door meer de ambitie van het Rijk toe te voegen. Dit kan invloed hebben op de cijfers.
- De gemeente Scherpenzeel kent een sociale huurvoorraad van circa 16% van het woningbestand. Dit ineens opvoeren naar 30% is een onmogelijke opgave. Naast het feit dat veel plannen al vastliggen ligt het politiek erg gevoelig om betaalbaarheid zo fors op te schroeven.
- De gemeente Scherpenzeel kan een inhaalslag maken op inbreidingslocaties. Hiertoe probeert de gemeente in het bestemmingsplan voorwaarden op te stellen waaronder men mag bouwen. Hierbij wordt de woondeal als kader gebruikt.
- In bovenstaande cijfers zijn 13 Flexwoningen opgenomen die, volgens de huidige planning, 10 jaar gebruikt zullen worden voor spoedzoekers of andere tijdelijke huisvesting. Wellicht komt het perceel waar dit uitgevoerd wordt daarna beschikbaar voor permanente bebouwing.
- Er is zeker ambitie om meer sociale huur en betaalbare (koop)woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen, maar dat heeft tijd nodig. De plannen daartoe zijn nog niet concreet en moeten grotendeels nog ontwikkeld worden. De politieke draagkracht hiervoor moet nog gevonden en versterkt worden.
- De mogelijkheden om meer volgens de ambities van het Rijk te bouwen liggen om deze reden wat verder in de toekomst, na 2026 of zelfs na 2030.
- De aantallen corporatiewoningen in het schema zijn de cijfers op basis van afspraken en inzichten van eind 2022.
- De laatste jaren heeft de wooncorporatie waar de gemeente mee samenwerkt gemiddeld 24 woningen per jaar opgeleverd, voor de komende jaren zijn deze ambities al vastgelegd in afspraken en aantallen. Voor de langere termijn, na 2026 zijn de ambities en plannen nog niet met elkaar gedeeld. De wooncorporatie heeft aangegeven welwillend te zijn en voldoende investeringsruimte beschikbaar te hebben. In het schema wordt uitgegaan van een toename in de ambities van Woonstede.

7. GEMEENTE VEENENDAAL

Duiding van de gemeente Veenendaal

De gemeente Veenendaal heeft een woningvoorraad met Wrelatief veel appartementen en veel eengezinswoningen, waarvan de gemiddelde leeftijd wat jonger is dan elders. Dit komt door de grote groei

van de stad vanaf begin jaren 80. De gemeente is erg dicht bebouwd en heeft verder geen enkel buitengebied. Binnen onze woningvoorraad is ook van oudsher een groot aandeel sociale huur aanwezig. Momenteel bedraagt dit aandeel 31.5% van het totaal. Het bouwprogramma tot 2030 bestaat vrijwel geheel uit inbreidingslocaties. Ongeveer 80% van de plannen betreft harde plannen waarvan het bouwprogramma al is vastgelegd. Het laatste grote bouwplan op eigen grondgebied is GWG gebied "Spoorzone". Daar zullen mede dankzij de toegekende WBI subsidie tussen 2025 en 2035 ca. 2750 woningen worden gebouwd, waarvan 60% in het betaalbare segment.

Woningbouwopgave Veenendaal

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	625	111	91
2023	625	803	733
2024	625	929	283
2025	625	849	323
onbekend/ vertrouwelijk		50	
2022 t/m 2025	2.500	2.742	1.430
2026 t/m 2030	2.300	2.301	340
Totaal	4.800	5.043	1.770
	100%	105%	37%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	29	0	20	49
2023	266	70	207	543
2024	213	81	200	494
2025	202	105	200	507
onbekend/ vertrouwelijk	0	0	0	0
2022 t/m 2025	710	256	627	1.593
2026 t/m 2030	568	153	542	1.263
Totaal	1.278	409	1.169	2.856
	27%	9%	24%	60%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

Toelichting

- De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken 27 oktober 2022.
- De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn onder voorbehoud van (bestuurlijke) besluitvorming/overeenstemming in kader van Regionaal Programmeren. Het zijn aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is evenredig verdeeld en indicatief.
- De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).
- De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporaties (Veenvesters). De verwachting is dat een aanzienlijk deel van de te bouwen sociale huurwoningen uiteindelijk in handen van een corporatie zal komen. Zachte plancapaciteit zijn bijvoorbeeld in projecten Tuinstraat en Ritmeester, vandaar 2026-2030 steeds -50.

- De gemeente Veenendaal heeft een hoog aandeel sociale huur in de bestaande voorraad. Voor meer balans in de voorraad hanteert de gemeente bij nieuwbouw programmeringseisen van 20% sociale huur en 10% sociale koop.
- De gemeente Veenendaal heeft binnen de nieuwbouw een hoog aandeel vervangende nieuwbouw ter compensatie van sloop. De percentages in bovenstaande tabel doen daarom geen recht aan de netto toevoeging.
- Op tijdelijke locaties die niet geschikt zijn voor reguliere woningbouw probeert de gemeente Veenendaal flexwoningen te realiseren. De mogelijkheid hiertoe wordt momenteel voor 48 flexwoningen op een beschikbare locatie onderzocht in samenwerking met het rijk en de provincie Utrecht.

8. GEMEENTE WAGENINGEN

Duiding van de gemeente Wageningen

Wageningen is gelegen aan de zuidzijde van de Foodvalley. De gemeente staat bekend om de aanwezigheid van de Universiteit Wageningen (WUR) en is dan ook het kenniscentrum van de regio Foodvalley. Met bijna 40.000 inwoners een middelgrote gemeente. De universiteit en de bijbehorende kennisbedrijven hebben veel invloed op de opbouw van de stad qua inwoners en de woningvoorraad.

Wageningen is een stad met een grote diversiteit aan inwoners, zowel qua nationaliteiten, opleidingsniveau als leeftijden. De Wageningse woningvoorraad bevat ongeveer 15.000 woningen, met hiernaast nog eens circa 7.000 studenteneenheden. Er zijn vrijwel evenveel koop- als huurwoningen. Van de huurwoningen is circa 80% in bezit van de woningcorporaties en ook bij de nieuwbouw is de inzet dat de sociale huur in bezit komt van de woningcorporaties.

De gemeente vindt de betaalbaarheid van wonen belangrijk en stuurt daar ook actief op. De gemeente heeft vrijwel geen eigen grondposities. Sturing vindt plaats door bij ontwikkelende partijen via de woningmarktstrategie en de doelgroepenverordening in te zetten op betaalbare woningen.

De bevolkingsopbouw van Wageningen zal de komende jaren veranderen. De verwachting is dat het aandeel alleenstaanden nog verder zal toenemen. In Wageningen wordt dit voor een belangrijk deel veroorzaakt door de extra toestroom van studenten, maar deels is dit ook het gevolg van de vergrijzing en de doorzettende individualisering.

Woningbouwopgave Wageningen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Totale plan-capaciteit</i>	<i>Harde plan-capaciteit</i>
2022	189	189	169
2023	203	203	183
2024	366	366	50
2025	497	497	x
2022 t/m 2025	1.255	1.255	402
2026 t/m 2030	1.495	914	0
Totaal	2.750	2.169	402
	100%	79%	15%

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	33	0	68	101
2023	48	11	30	89
2024	88	26	60	174
2025	134	131	50	315
2022 t/m 2025	303	168	208	679
2026 t/m 2030	511	128	124	763
Totaal	814	296	332	1.442
	30%	11%	12%	52%

**Alle percentages zijn t.o.v. te realiseren woningen bruto.*

Toelichting

- De totale plancapaciteit is opgebouwd uit harde en zachte plannen en zoekgebieden die zijn aangewezen door de gemeenteraad. Deze zoekgebieden worden verkend om extra woningbouwlocaties aan te wijzen.
- De gemeente Wageningen heeft ook te maken met een flinke woningbouwopgave in het kader van de studentenhuysvesting. De toe te voegen studenteneenheden zijn niet opgenomen in deze aantallen. Beschikbare woningbouwlocaties worden deels echter wel voor deze opgave ingezet.
- In de woningmarktstrategie en de doelgroepenverordening zijn de kaders opgenomen voor te realiseren woningen. Woningbouwplannen worden hieraan getoetst. Ingezet wordt op minimaal 30% sociale huur, minimaal 15% middenhuur en minimaal 10% betaalbare koop tot € 315.000,-. Beide kaders worden begin 2023 geëvalueerd, waarbij aansluiting bij de definities vanuit het rijk t.b.v. de betaalbaarheidscategorieën en het inzetten op 2/3 betaalbare woningbouw aandachtspunten zijn.

BIJLAGE 4. BETER POSITIONEREN WONINGCORPORATIES

De samenwerkende woningcorporaties in regio Foodvalley hebben in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken van hun branche organisatie Aedes met het Rijk, VNG en de Woonbond, een aanbod aan de regio voor betaalbare woningbouw gedaan, zie artikel 4.6 Woondeal. Het gaat concreet om de bouw van 7.700 sociale huurwoningen en 550 studentenkamers tot en met 2030 en in totaal 12.000 en 1.200 studentenkamers tot en met 2040. In het aanbod zijn nog geen middenhuurwoningen opgenomen. Woningcorporaties hebben hun woningbouwambitie financieel onderbouwd in investerings- en meerjarenbegrotingen en dPi. In 2022 vond de eerste doorvertaling naar lokale prestatie afspraken met de gemeente en huurdersorganisatie plaats. Niet alles staat daar al goed in. Tot en met 2030 wordt dat daarom jaarlijks geactualiseerd om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen.

In deze bijlage is samengevat wat op dit moment per gemeente de woningbouwdoelstellingen van woningcorporaties zijn. Dit is meer dan het aanbod dat eerder is gedaan: er zijn momenteel 8.433 zelfstandige (sociale huur) woningen en 1.729 studenteneenheden tot en met 2030 begroot. Naast het financieel inrekenen van de investeringen door woningcorporaties is een belangrijke randvoorwaarde dat er voldoende woningbouwlocaties zijn en dat samenwerking met gemeenten en marktpartijen verder gestalte gaat krijgen.

Geconstateerd wordt dat de woningbouwaantallen die bij gemeenten bekend zijn (1e en 3e kolom) en die woningcorporaties hanteren voor de sociale huur en voor de middenhuur (2e en 4e kolom) op dit moment afwijken van elkaar en naar elkaar toe zouden moeten groeien.

Gemeente Barneveld

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	73	73	0	PM
2023	121	121	0	PM
2024	223	291	0	PM
2025	140	165	0	PM
2022 t/m 2025	650	650	0	PM
2026 t/m 2030	500	745	0	PM
Totaal	1.150	1.395	0	PM

** Jaargangen 2022 t/m 2025 tellen nog niet op tot 650 woningen; in de prestatieafspraken heeft gemeente Barneveld voor de periode 2022 t/m 2025 minimaal 400 sociale huurwoningen voor de WsB toegezegd, hier wordt ruim aan voldaan.*

Gemeente Ede

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	285	PM	0	PM
2023	347	PM	0	PM
2024	275	PM	0	PM
2025	216	PM	0	PM
2022 t/m 2025	1.123	PM	0	PM
2026 t/m 2030	639	PM	PM	PM
Totaal	1.762	PM	0	PM

Gemeente Nijkerk

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	64	PM	0	PM
2023	63	PM	0	PM
2024	97	PM	0	PM
2025	55	PM	0	PM
2022 t/m 2025	279	PM	0	PM
2026 t/m 2030	449	PM	PM	PM
Totaal	728	PM	0	PM

Gemeente Renswoude

	<i>Sociale huur o.b.v. openbare planca- paciteit</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. openbare planca- paciteit</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	42	42	3	3
2025	10	10	0	0
2022 t/m 2025	52	52	3	3
2026 t/m 2030	15	15	0	0
Totaal	67	67	3	3

Gemeente Rhenen

	<i>Sociale huur o.b.v. openbare planca- paciteit</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. openbare planca- paciteit</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	62	42	0	0
2023	0	52	0	0
2024	4	40	14	0
2025	40	30	32	0
2022 t/m 2025	106	164	46	0
2026 t/m 2030	0	93	0	0
Totaal	106	257	46	0

Gemeente Scherpenzeel

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	0	0	0	PM
2023	37	37	0	PM
2024	79*	50	42	PM
2025	31	31	0	PM
2022 t/m 2025	147	147	42	PM
2026 t/m 2030	90	0	0	PM
Totaal	237	147	42	PM

Gemeente Veenendaal

	<i>Sociale huur o.b.v. openbare plancapaciteit</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. openbare plancapaciteit</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	29	116	0	0
2023	266	161	70	30
2024	213	395	81	0
2025	202	116	105	47
2022 t/m 2025	710	788	256	77
2026 t/m 2030	568	1.396	153	43
Totaal	1.278	2.184	409	120

Gemeente Wageningen

	<i>Sociale huur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Sociale huur ambitie corporaties</i>	<i>Middenhuur o.b.v. prestatieafspraken</i>	<i>Middenhuur ambitie corporaties</i>
2022	33	PM	0	PM
2023	48	PM	11	PM
2024	88	PM	26	PM
2025	134	PM	131	PM
2022 t/m 2025	303	PM	168	PM
2026 t/m 2030	511	PM	128	PM
Totaal	814	PM	296	PM

BIJLAGE 5: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCESFACTOREN

Onderstaand wordt een eerste 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. We 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. Hierna opgenomen sleutelprojecten Regio Foodvalley zijn tot stand gekomen op basis van de volgende criteria:

- Het zijn locaties waar rijks- en/of provinciale regelingen voor gelden (Woningbouwimpuls (Wbi) of Mobiliteitsfonds (Versnellingsopgave)).
- Het zijn projecten die van regionaal belang zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- Het zijn grootschalige woningbouwprojecten (GWG's).

Projectkenmerken					Kritische succesfactoren (Knelpunten die worden gesignaleerd voor realisatie, waarop inzet nodig is)				
	Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaarheid	Onrendabele top	Capaciteit en kennis	Sikstofruimte	Andere knelpunten
1	Bloemendal (groot)	Gemeente Barneveld	1.800	2022	✓				✓
2	De Burgt	Gemeente Barneveld	950	2022					
3	Voorthuizen-Zuid	Gemeente Barneveld	900	2024		✓		✓	✓
4	Kennisas Ede-Wageningen (diverse deelprojecten)	Gemeente Ede & Wageningen	3.400-8.200	2025-2030	✓	✓	✓	✓	✓
5	Kernhem Noord	Gemeente Ede	1.800-3.000	2028	✓	✓	✓	✓	✓
6	Veluwe Poort	Gemeente Ede	950	Al gestart	✓	✓	✓	✓	✓
7	Verdichting Ede stad	Gemeente Ede	Min. 1.300	divers	✓	✓	✓	✓	✓
8	Stadshaven	Gemeente Nijkerk	640	2025	✓	✓			✓
9	Hoevelaken	Gemeente Nijkerk	1.260-1.560	2026	✓				
10	Paasbos	Gemeente Nijkerk	200	2026		✓			✓
11	Nijkerk inbreidingen	Gemeente Nijkerk	1.450	2024					✓
12	Nijkerkerveen, deelplan 3	Gemeente Nijkerk	335	2024					
13	Achterberg West	Gemeente Rhenen	100	2024-2025		✓	✓	✓	✓
14	De nieuwe Koepel	Gemeente Scherpenzeel	450	2023-2028	✓		✓		
15	Spoorzone	Gemeente Veenendaal	2.750	2020-2035	✓	✓			
16	Groenpoort	Gemeente Veenendaal	1.000	2023-2027	✓				
17	Centrum/Tuinstraat	Gemeente Veenendaal	400 – 500	2023-2035	✓	✓			
18	Duivendaal	Gemeente Wageningen	210	2024	✓	✓	✓	✓	✓
19	Costerweg 5	Gemeente Wageningen	240	2024	✓	✓	✓	✓	✓
20	De Dreijen fase 2	Gemeente Wageningen	550	2025	✓	✓	✓	✓	✓
21	Stadsbrink e.o.	Gemeente Wageningen	200	2025	✓	✓	✓	✓	✓
22	Wageningen West	Gemeente Wageningen	1.000	2026	✓	✓	✓	✓	✓

GEMEENTE BARNEVELD

Knelpunten

De knelpunten/belangrijkste randvoorwaarden bij deze sleutelprojecten Bloemendal, De Burgt en Voorthuizen-Zuid zijn:

- Voor Bloemendal ligt er behalve de bereikbaarheidsopgave vanuit de A30 (capaciteit afritten en rotondes) ook een risico van de hindercirkel van een nabijgelegen geitenhouderij die mogelijk invloed heeft op de voortgang. Verder speelt de verwerving en verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf een rol voor een bepaalde fase van Bloemendal.
- Voor delen van Voorthuizen-Zuid vormen hoge verwervingskosten (aankoop bedrijf) in relatie tot bodemsanering een financiële uitdaging om tot een haalbaar programma te komen, daarnaast zijn nieuwe stikstofberekeningen aan de orde.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Er is een bijdrage MIRT (50% cofinanciering) toegezegd voor Bloemendal.
- Voor Voorthuizen-Zuid zou een bijdrage in de sanerings- verwervingskosten helpend zijn.

GEMEENTE EDE

Sleutelproject Kernhem Noord

Dit betreft de bouw van een uitbreidingslocatie ten noorden van Ede. Het doel is om een toekomstbestendige wijk te bouwen voor diverse doelgroepen. Afhankelijk van de beoogde doelgroepen en invulling in combinatie met de consequenties van een aantal knelpunten willen we 1800-3000 woningen realiseren in de periode 2028-2040.

Knelpunten

De knelpunten bij Kernhem Noord die we nu al zien zijn de volgende:

- Aanwezigheid van een hoogspanningskabel
- Nabijheid A30; grenst aan de westelijke zijde aan het plangebied en brengt milieucontouren en een barrière voor ontsluitingsmogelijkheden met zich mee
- Ontsluiting van de wijk voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer
- Milieucontouren (van met name agrarische bedrijven) in en direct grenzend aan het plangebied
- Stikstofruimte i.c.m. ligging binnen 1,5 – 2 km van de Veluwe
- Veel beschermde diersoorten; mitigerende maatregelen en fysieke mitigatieruimte benodigd
- Een grote wateropgave vanwege de ligging op de grens zand- en veengrond

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten zijn:

- Een aantal van de genoemde knelpunten drukken het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Maatregelen hiervoor zijn kostbaar en kunnen niet alleen door de gemeente worden gefinancierd. Welke maatregelen dit kunnen zijn wordt nog onderzocht.
- Aandacht voor een wijk met toekomstwaarde en kwaliteit irt tot het bouwprogramma (met ook een betaalbaar component).
- Kernhem Noord is aangewezen als onderdeel van het GWG Foodvalley. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bijdrage van 16,9 mln (ex BTW) gereserveerd voor de volgende maatregelen:
 - Ontsluiting Kernhem Noord
 - Fietsverbinding met Ede Centrum

Sleutelproject Veluwe Poort

Dit betreft de transformatie van een voormalig defensie- en bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Voor een deel van het gebied is een WBI aangevraagd en toegekend (onderdeel 2e tranche

WBI) van €3,5 mln om een aantal maatregelen in en rond het gebied te bekostigen. In het gebied dat in de WBI aanvraag is meegenomen worden ca. 650 woningen gerealiseerd, met de bouw van de woningen is inmiddels gestart.

Daarnaast is er in het project een flexzone opgenomen waarvan de definitieve keuze of de invulling met woon of werkfuncties zou plaats vinden nog niet gemaakt is. Naar verwachting zal de gemeenteraad in Q1 de voorkeur uitspreken voor de invulling van het gebied met 300 woningen. Dit zit niet in de WBI.

Knelpunten

We voorzien diverse knelpunten:

- Stikstofruimte. De locatie bevindt zich pal naast een natura 2000 gebied. Een WNB-vergunning is aanwezig. Gezien de ontwikkelingen in het NOx dossier en uitspraken van de RvS blijft dit aandacht vragen.
- De businesscase staat onder druk vanwege de gestegen bouwkosten en stijgende rentekosten. Dit kan consequenties gaan hebben voor de geplande voorzieningen en/of de kwaliteit van het gebied. Aandachtspunt hierbij is dat de voorzieningen moeten meegroeien met de schaa sprong die Ede gaat maken. Dit moet deels tot uiting gaan komen in dit gebied.

Oplossingsrichtingen

We willen graag het gesprek blijven voeren over deze knelpunten en wat er nodig is om het project tot een goed einde te brengen

Verdichting Ede Stad

Naast de al genoemde sleutelprojecten heeft Ede stad nog een forse bouwopgave. Capaciteit daarvoor moet deels nog gevonden worden. Een aantal concrete verdichtingsprojecten in Ede stad zijn:

- verdichting centrum, ca. 700 woningen
- transformatie bedrijventerreinen, ca. 400 woningen
- herstructurering + verdichting, ca. 200 woningen

Knelpunten

Een van de doelstellingen uit de omgevingsvisie is om Ede stad te verdichten met 6000 woningen t/m 2040. Hoewel we nog aan de vooravond staan van onderzoeken zijn een aantal knelpunten al wel te benoemen:

- Er zijn veel mogelijkheden voor verdichting waarbij het accent op fietsen komt te liggen en de auto een stap terug doet. We zetten daarbij in op deelmobiliteit met lagere parkeernormen. Op sommige plekken zijn nog steeds gebouwde parkeervoorzieningen, bijv. centrale parkeerhub, noodzakelijk om hier op relatief korte termijn veel betaalbare woningen te kunnen realiseren.
- Ede stad maakt een schaa sprong qua wonen en mobiliteit. De infrastructuur en (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen zijn echter niet ingericht op deze schaa sprong. Het is nodig voor de kwaliteit en leefbaarheid van de stad dat dit gaat meegroeien met het wonen en de mobiliteit. Onderzoek is nodig om duidelijk te krijgen wat dit voor consequenties heeft.
- De gemeente heeft weinig grondposities in Ede stad. Dit maakt het lastig om een betaalbaar woningbouwprogramma te realiseren en corporaties goed in positie te brengen.

Oplossingsrichtingen

We willen graag het gesprek blijven voeren over deze knelpunten en wat er nodig is om helder te krijgen wat dit voor Ede betekent en wat er nodig is om eventuele maatregelen uit te voeren.

GEMEENTE EDE & GEMEENTE WAGENINGEN

Sleutelproject KennisAs Ede-Wageningen

De KennisAs is het gebied grofweg tussen de provinciale wegen N224 (Ede) en N225 (Wageningen) dat de drie hotspots World Food Center, WUR/Wageningen Campus en Business & Sciencepark Wageningen (de centrale locatie aan de N225 en de verspreid liggende locaties richting het centrum) verbindt. In dit gebied landt niet alleen een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgaves. Ook delen we

de ambitie om het gebied een herkenbare uitstraling te geven en er een inspirerende omgeving van te maken. Een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, leren en kennisdelen, maar ook aantrekkelijk is om te leven en recreëren. Er gaat een intensivering plaatsvinden van wonen, werken, onderwijs en mobiliteit in de komende 15-20 jaar. De verwachte start bouw is in de periode 2025-2030. De KennisAs is in die zin meer dan een verzameling van gebieden waarin een ontwikkeling plaatsvindt. Er zijn diverse concrete projecten in het gebied, maar ook nog zoekgebieden. Concrete locaties / zoekgebieden voor woningbouw op dit moment zijn de volgende:

- Noordplein
- Horapark
- Bennekom West
- Entree van Wageningen

Naast de concrete projecten wordt er de komende jaren door beide gemeenten gewerkt aan een integraal gebiedsprogramma. Het gebied is ook onderdeel van de verstedelijkingsafspraken die in het BO MIRT zijn gemaakt.

Knelpunten

De knelpunten zijn zeer divers, maar komen neer op de volgende punten:

- Ontsluiting van het gebied en het intensiveren van de OV-verbindingen
- Het verkrijgen van grondpositie: strategische verwerving en capaciteit om dat uit te voeren. Wellicht in combinatie met stikstofdossier
- Onrendabele toppen bij woningbouw
- Het creëren en intensiveren van (maatschappelijke) voorzieningen. Hiermee bedoelen we ook voorzieningen in recreatie, groen en ecologie (landschappelijk inpassing).
- Capaciteit in diverse disciplines en specialistische kennis over bijvoorbeeld geur en stikstof en ondersteuning projectmanagement.
- Capaciteit voor omgevingsmanagement en betrekken veelheid van stakeholders.

Oplossingsrichtingen

De gemeenten roepen mede-overheden op om te ondersteuning op de volgende manier:

- Het beschikbaar stellen van een WBI of andersoortige subsidie ten behoeve van publieke onrendabele toppen en verwerving.
- Inzet flexpool en/of subsidiemogelijkheden vanuit het Actieplan wonen vanuit provincie Gelderland voor het invullen van de projectorganisatie.

De volgende afspraak is gemaakt:

- Kennisas Ede-Wageningen is aangewezen als onderdeel van het NOVEX Grootschalige woningbouwgebied Foodvalley (GWG Foodvalley). Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bijdrage van 8,3 mln (ex BTW) gereserveerd voor de volgende maatregelen:
 - HOV verbinding Ede-Wageningen
 - Ontsluiting Kennisas Ede-Wageningen
 - Fiets- voetgangersbrug WFC/Noordplein

GEMEENTE NIJKERK

Knelpunten

De knelpunten/belangrijkste randvoorwaarden bij deze sleutelprojecten zijn:

- Verbeteren bereikbaarheid: aanpassen N 301 (Stadshaven), ontsluiting op A1 (Hoevelaken / Klaarwater). Voor Klaarwater geldt dat als de bereikbaarheid niet wordt verbeterd er aanzienlijk minder woningen kunnen worden gerealiseerd.

- Onrendabele top voor de transformatieopgave Stadshaven en de herstructureringsopgave Paasbos. Het gaat hierbij ondermeer om de noodzaak van gebouwde parkeervoorzieningen en specifiek voor Stadshaven om de noodzaak van een aantal bedrijfsverplaatsingen.
- Milieucontouren van omliggende bedrijven (Stadshaven).
- Bodemsanering (Stadshaven).
- Complexiteit van de opgave in Paasbos. Het gaat hier om de revitalisering van het hart van de wijk met naast woningbouw ondermeer ook vernieuwing van de detailhandel, en de ontwikkeling van een sportvoorziening en een Urban playing field. Ook het draagvlak vanuit de omgeving kan een knelpunt zijn.
- Realisering van een geluidswal (Nijkerk inbreidingen / Doornsteeg 3de fase).

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Vanuit de WBI is € 4,8 miljoen toegekend voor Stadshaven.

Overige woningbouwplannen

Daarnaast zijn er in de gemeente Nijkerk nog de volgende woningbouwplannen t/m 2030 (alleen projecten met 20 of meer woningen zijn benoemd):

- Doornsteeg fase 2 - 350 woningen, opgeleverd in 2022
- Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck – 44 woningen
- Filippo / De Goede Woning – 35 woningen
- Poort naar Hoevelaken (voorheen: Eikenschuur) – 47 woningen
- Beverdam – 36 woningen
- Centrumlocaties Hoevelaken – 25 woningen

GEMEENTE RENSWOUDE

Op dit moment zijn er in de Woondeal geen sleutelprojecten voor Renswoude opgenomen. Wel zijn er ontwikkelingen en projectlocaties die in de omgevingsvisie van de gemeente zijn opgenomen, maar nog niet in het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht. De gemeente Renswoude is hierover in gesprek met de provincie Utrecht, zodat deze – na overeenstemming over de locaties van het Regionaal Programmeren – eventueel in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie kunnen worden opgenomen. Dit betreft de projecten Zuid - West Binnen de Beken en Zuid - Binnen de Beken, waarbij het om ruim 200 woningen gaat.

GEMEENTE RHENEN

Knelpunten

De knelpunten bij Achterberg West zijn:

- Voldoende inhoudelijke expertise is met het grote verloop een blijvend risico.
- Stikstof is onbekend nog maar wordt nog onderzocht.
- Medewerking van de provincie is nog niet zeker maar de provincie heeft aangegeven dat het project kan worden opgenomen in de komende wijziging van het programma Wonen en Werken.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Ondersteuning in de vorm van ambtelijke capaciteit.
- Financiële ondersteuning om woningen betaalbaar te kunnen houden.
- Medewerking van de provincie door opnemen van het project Achterberg west in het komende programma Wonen en Werken.

Daarnaast geldt voor Rhenen eveneens dat er ontwikkelingen en projectlocaties zijn, die nog niet in het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht zijn opgenomen. De gemeente Rhenen is hierover in gesprek met de provincie Utrecht, zodat deze – na overeenstemming over de locatie

van het Regionaal Programmeren – eventueel in een toekomstige (herijkte) woondeal als sleutellocatie kunnen worden opgenomen. Dit betreft het project Achterberg Zuid.

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Graag merken we op dat deze projecten al lang gepland staan en dat deze er sowieso gaan komen, ten dele in samenwerking met Woonstede, onze corporatie. Deze projecten zijn niet speciaal ontwikkeld vanwege de op handen zijnde Woondeal in de regio. Het grootste deel ligt wat betreft afspraken al vast met de bouwalliantie. Daar waar mogelijk proberen we nog invloed uit te oefenen op betaalbaarheid en sociale huur. Tot nu toe ervaren we geen directe belemmeringen en zijn we goed op schema.

Knelpunten

- Bereikbaarheid: De bereikbaarheid rondom dit project wordt nog in kaart gebracht. Op de langere termijn verwachten we problemen met de N224, mogelijk kan deze verlegd worden. Daarin is dan zeker de medewerking van de provincie nodig.
- Capaciteit: Ambtelijke kennis en beschikbaarheid is voor ons een probleem doordat het allemaal bij een persoon belegd is. Het is hiermee heel kwetsbaar.

GEMEENTE VEENENDAAL

Algemene knelpunten

- Alle algemene punten (zoals stikstof, netcongestie, beperkte regionale infrastructuur/ openbaar vervoer, ambtelijke capaciteit,...) zijn van toepassing op de locaties in Veenendaal.
- Gebiedsgelden (alleen spoorzone): voor spoorzone is het nog nodig om afspraken te maken over de gebiedsgelden. Deze gelden zijn nodig voor aankoop milieucirkels/milieurechten in en rond het gebied. Zonder het kunnen opkopen is woningbouw planologisch niet mogelijk.
- Grondinstrumentarium: in centrum en spoorzone is sprake van een versnipperd eigendom. Gemeente moet meer mogelijkheden krijgen om gronden te kunnen verwerven of eigenaren te bewegen om tot transformatie over te gaan. Dit vraagt vaak meer maatwerkmogelijkheden dan dat er nu wettelijk zijn.
- Onzekerheid over de omgevingswet (Spoorzone en Tuinstraat/centrum): nu is niet duidelijk welke instrumenten er over 1 of 2 jaar zijn. Dit maakt het lastig om het juiste instrumentarium in te zetten. En kost ook extra capaciteit die er eigenlijk al te beperkt is.

Spoorzone Veenendaal

Knelpunten

- Infrastructurele ingrepen nodig om hoge dichtheid te kunnen waarmaken. Deze liggen op het gebied van fiets, openbaar vervoer en auto.
- Hoge boekwaarde bestaand vastgoed. Hierdoor is het financieel onmogelijk om zonder tekort een deels betaalbaar programma te bouwen.
- Risico op hogere saneringskosten. Dit betreft voornamelijk een bestaand industrieterrein waar nog onvoldoende onderzoek heeft kunnen plaatsvinden.
- Ontbreken van schuifruimte om bedrijven naar toe te verplaatsen. Veenendaal heeft geen eigen bedrijventerrein meer in ontwikkeling/uitgifte. Ook in de regio is het aanbod beperkt. De gemeente heeft geen sturingsruimte.
- Milieuhinder versus gefaseerde realisatie woningbouw. Doordat niet alle bedrijven tegelijk stoppen zal er maatwerk moeten worden gevonden om toch gefaseerd woningbouw te kunnen realiseren. Ook is het nodig om bestaande milieucirkels van omliggende bedrijven te verkleinen. Dit levert een onrendabele top op.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- WBI subsidie Rijk van 7 miljoen toegekend, aangevuld door provincie Utrecht 3 miljoen en gemeente Veenendaal 4 miljoen = in totaal 14 miljoen.
- RHA subsidie van 1,1 miljoen toegekend.

- Het gebied is benoemd tot GWG gebied in Foodvalley en heeft een toekenning uit het mobiliteitsfonds gekregen.
- Proeftuin netcongestie: inzet bestaande aansluitingen ten behoeve van nieuwe woningen.

Groenpoort

Knelpunten

- Collectief warmtenet onder druk vanwege netcongestie en gestegen prijzen. Dit kan mogelijk een vertragend effect op de woningbouw hebben.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Oplossing netcongestie collectief versus individueel op rijksniveau. Individueel is regelgeving technisch wel mogelijk, terwijl dit meer capaciteit van het elektriciteitsnetwerk vraagt. Collectief vraagt een groot-aansluiting terwijl dit minder capaciteit vraagt.

Tuinstraat

Knelpunten

- Dit is een relatief klein plangebied met een zeer groot aantal eigenaren. Het zoeken naar een passend juridisch instrumentarium en kostenverhaal versus snelheid en creëren van kansen in de planologische mogelijkheden vormen een uitdaging.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- WBI of andersoortige subsidie t.b.v. publieke onrendabele toppen en verwerving ook voor kleinere projecten.
- Inzet kennis en capaciteit.

GEMEENTE WAGENINGEN

Knelpunten

De knelpunten/belangrijkste randvoorwaarden bij deze sleutelprojecten (Duivendaal, Costerweg 5, De Dreijen fase 2, Stadsbrink e.o. en Wageningen West) zijn:

- Ontsluiting van de locaties en de druk die met het realiseren van deze woningen ontstaat op het omliggende wegennet. Ondanks toepassing van bouwstenen als STOMP, implementatie van deelmobiliteit en hubs zullen ingrepen in het mobiliteitssysteem (incl. OV) moeten plaatsvinden om de beoogde volumes te realiseren.
- Het verkrijgen van grondpositie / strategische verwerving en capaciteit om dat uit te voeren.
- De financiering van de onrendabele toppen om de doelstellingen qua betaalbaarheid op deze locaties te kunnen realiseren. De benodigde ruimte voor parkeren (wat dan ondergronds/in gebouwen moet) lijkt hier een belangrijke reden voor. Gezamenlijk moeten we op zoek naar een oplossing hiervoor.
- Het creëren en intensiveren van (maatschappelijke) voorzieningen.
- De landschappelijke inpassing van de woningen. Aandacht voor recreatie, groen, ecologie.
- Capaciteit in diverse beleidsdisciplines, specialistische kennis (o.a. juridisch), projectmanagement en participatie/communicatie.

Oplossingsrichtingen

Afspraken die gaan helpen bij deze knelpunten:

- Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio is voor locatie De Dreijen (fase 2) een bijdrage van 3,3 miljoen (incl. BTW) / 2,73 miljoen (excl. BTW) toegekend (65% van de totale kosten) voor de volgende maatregelen: doorstromingsmaatregelen op kruispunten Diedenweg (tussen Ritzema Bosweg en Nijenoord Allee) en geluidsmaatregelen aan woningen aan de Diedenweg. Hiermee kunnen versneld 550-575 woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in 2025. De

doorstromingsmaatregelen zijn te realiseren aansluitend aan de uitvoering van Beter Bereikbaar Wageningen (provincie Gelderland). Volgens planning 2026. Ook andere binnenstedelijke woningbouwprojecten in Wageningen hebben baat bij deze maatregelen.

- Subsidie vanuit Rijk / provincie t.b.v. onrendabele toppen en verwerving. Breder inzetbaar dan de kaders van de WBI.
- Inzet versnellingsteam of oprichting regionaal expertteam i.s.m. provincie voor ondersteuning van grootschalige woningbouwlocaties.
- De woningbouwambitie (aantallen en ambitie op betaalbaar bouwen) vormt een knelpunt in relatie tot de financieel haalbaar maken van deze ontwikkelingen. Het expertteam woningbouw is ingeschakeld om de komende maanden met het opstellen van een uitvoeringsstrategie in beeld te brengen waar de knelpunten zitten en welke strategie toegepast zou moeten worden om de versnelling en het realiseren van betaalbare woningbouw in gang te zetten.

BIJLAGE 6. ONDERSTEUNING VANUIT DE PROVINCIES

Ondersteuning vanuit de provincie Gelderland

Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie Gelderland gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Het Actieplan Wonen omvat op dit oment 14 acties die leiden tot versnelling van de woningbouw, tot meer betaalbare woningen en tot meer flexibele woonvormen. Meer informatie is te vinden op de website van het Actieplan Wonen. We lichten hier een aantal acties en instrumenten uit:

Versnellingsteam

Het versnellingsteam werkt integraal aan (woningbouw-)projecten en ondersteunt gemeenten op verschillende manieren. Van financiële regelingen tot directe inzet van capaciteit en expertise. Ook is er kennis en kunde én cofinanciering beschikbaar voor aanvragen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het versnellingsteam biedt vanaf 2023 bij grote projecten: expertise, procesmanagers, projectleiders en enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten. Contact via versnellingsteamwoningbouw@gelderland.nl.

Betaalbare woningen realiseren

We versnellen de bouw van sociale huurwoningen met de subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen. De subsidie is een tegemoetkoming in het publiek financieel tekort en bedraagt maximaal € 12.500 per woning en maximaal € 500.000 per project. Dit met een opslag van € 1.000 als er extra maatregelen worden genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze nieuwe regeling heeft een budget van 2,5 miljoen euro. De Gelderse regeling is interessant voor gemeenten met woningbouwprojecten tot circa 200 woningen.

Flexwonen

Voor flexwonen biedt de provincie begeleiding bij de realisatie van flexwoonlocaties. De provincie zet ook subsidieregelingen in om projectleiders bij gemeenten aan de slag te zetten. Hier zijn ook de landelijke Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH), de RVO en andere partijen aan verbonden. Ook start er begin 2023 een praktijkleerkring, waarbij in vijf bijeenkomsten wordt toegewerkt naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

Doorstroom sociale en middenhuur

We helpen gemeenten en woningcorporaties om 55-plussers uit grote sociale huurwoningen te laten doorstromen naar beter passende woningen. Zo komen er sociale huurwoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Hiervoor zetten we verhuiscoaches en een verhuisvergoeding in.

Middenhuur

De provincie stimuleert kennisoverdracht en samenwerking om meer middenhuur woningen te realiseren. Hiervoor is in samenwerking met Gelderse gemeenten een Gelders aanbod voor meer middenhuur opgesteld (biedboek).

Subsidieregelingen

Het Actieplan Wonen kent diverse subsidieregelingen:

- Versnellen woningbouw: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise (ook voor flexwonen)
- SteenGoed Benutten – Procesondersteuning transformatie leegstand naar wonen
- SteenGoed Benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren
- Collectieve Wooninitiatieven
- Natuurlijk Sneller Bouwen (bevorderen conceptbouw)
- Realiseren sociale huurwoningen
- Verhuisvergoeding huurwoning (doorstroomregeling)

Ondersteuning vanuit de provincie Utrecht

Via het programma Versnelling Woningbouw ondersteunt de provincie Utrecht gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Meer informatie is te vinden op de website van het programma Versnelling Woningbouw (www.versnellingwoningbouw.nl). We lichten hier in het kort de belangrijkste thema's en instrumenten toe:

Versnelling woningbouw

De provincie Utrecht pakt haar rol als stimulator en facilitator om de woningbouwproductie op te voeren. We zetten in op:

- Versnellen en voorkomen van vertraging van de woningbouwproductie.
- Vergroten van de harde plancapaciteit op de korte en middellange termijn.
- Stimuleren transformatie en inbreiding/ verdichting.
- Realisatie van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag.

We helpen gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars om woningbouwprojecten van de planfase naar de uitvoering te brengen. Hierbij werken we in drie regio's: Amersfoort, Foodvalley en U16, het samenwerkingsverband tussen 16 gemeenten in en om Utrecht. De regiocoördinatoren slaan de brug tussen marktpartijen, overheid en corporaties. Zij kijken wat er nodig is om woningbouwprojecten vlot te trekken, versnelling aan te brengen, knelpunten weg te nemen en vertragingen te voorkomen. Dit kan zijn op het gebied van kennis en expertise, extra capaciteit en in sommige gevallen een financiële constructie.

Betaalbaarheid

We zetten in op het vergroten van het aandeel in het sociale en middeldure segment dit doen we o.a. door partijen te ondersteunen (kennis, capaciteit en financiering) en stimuleren om de betaalbaarheid te verbeteren.

Flexwonen

We ondersteunen gemeenten bij versnelling van de bouw van flexwoningen. Daarnaast is er een regionale samenwerking aangegaan voor de versnelling van de bouw van flexwoningen (regiodeal Flexwoningen Utrecht). De deelnemende gemeenten zetten zich in om voldoende locaties beschikbaar te stellen voor woningcorporaties om de flexwoningen te kunnen plaatsen. Naast de financiële steun speelt het Rijk ook een rol in inkoop van hoogwaardige flexwoningen, om de levertijd te verkorten. De provincie Utrecht coördineert de samenwerking en houdt overzicht over alle ontwikkelingen.

Doorstroming

We zetten in op het kennis delen, agenderen, stimuleren en bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

Duurzame woningbouw

We zetten in op duurzame, toekomstbestendige en energieneutrale woningbouw. De provincie stelde samen met regionale partners het convenant Duurzame Woningbouw op. In het convenant komen de doelstellingen en richtlijnen voor duurzaam bouwen samen.

Subsidieregelingen

Het programma Versnelling Woningbouw kent één subsidieregeling, namelijk:

- Uitvoeringsverordening Subsidie Versnelling Woningbouw 2021-2024.
- Het gaat vooral om het wegnemen van knelpunten bij het realiseren van reeds geplande woningbouwprojecten. Dit kan o.a. door inzet van:
- Flexpool - de provincie ondersteunt de inhuur van expertise bij de overheden, zodat bouwprojecten versneld kunnen worden.

- TEMPO (Team Externe Meedenkkraft Professionals in woningbouwOntwikkeling) - Netwerk van experts die meedenken bij een project- of gebiedsontwikkeling