

Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Deze bijlage vormt een addendum bij de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal 2.0 van Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De in dit addendum opgenomen woningbouwaantallen zijn voortaan leidend.

Samenvatting van wat in de woondeal is opgenomen:

We hebben een gezamenlijke opgave. Gemeenten, provincies en de rijksoverheid spannen zich in om het huidige woningtekort aan te pakken en de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. In de regionale woondeal is een doorvertaling gemaakt van de nationale woningbouwopgave naar de provinciale en lokale opgave per gemeente. Gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor het terugdringen van het woningtekort. Daarbij is de afspraak dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn, inclusief 30% sociale huur.

De lange horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw is complex en afhankelijk van invulling van randvoorwaarden. Tot op heden lukt het om afspraken over het aantal toe te voegen woningen te realiseren. Wel knellen de randvoorwaarden steeds meer. Het invullen van de randvoorwaarden is cruciaal om het huidige tempo vast te houden. Gemeenten, provincie en rijk doen er samen alles aan om de opgave te realiseren, bespreken frequent de voortgang en ondernemen vroegtijdig actie om de voortgang te waarborgen.

In de periode 2025 tot en met 2034 wil de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen in totaal 45.000 woningen realiseren. Dat kunnen 4.000 méér woningen worden als de woningbouwlocaties nabij het spoor in Zevenaar, Westervoort en Duiven door het ministerie worden aangewezen als Grootschalige Woningbouwlocatie en door toevoeging van tot 6.000 extra woningen binnen de drie bestaande Grootschalige Woningbouwlocaties in Nijmegen en Arnhem.

Het afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen is geen onderdeel van de update van de woondeal. In het najaar van 2024 stelden de gemeenten hun afsprakenkader aandachtsgroepen vast, met ook inzet op de woonzorgopgave voor ouderen. De gemeenten, provincie en het rijk zien dit afsprakenkader van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen als een adequate invulling van het gewenste afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen.

Te realiseren woningen bruto 2025-2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 27.120 woningen te realiseren, waarvan minimaal 66% betaalbaar, inclusief 34% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken (dus niet realisatie) voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. Per gemeente betekent dat het volgende:

	<i>Te realiseren woningen bruto 2022-2024 (zoals vastgesteld in Woondeal 2.0 voor deze jaren)¹</i>	<i>Te realiseren woningen bruto 2025-2030</i>	Betaalbaarheid 2025-2030				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
Arnhem	2500	7.140	2.470	1.020	1.060	4.550	2.470
Berg en Dal	290	950	300	100	280	680	270
Beuningen	290	1.040	290	20	350	660	290
Doesburg	110	300	120	40	60	220	120
Druten	280	650	240	50	200	490	240
Duiven	170	790	265	65	240	570	245
Heumen	230	740	210	100	70	380	170
Lingewaard	560	955	325	60	260	645	325
Nijmegen	4470	8.740	3.300	1.340	1.150	5.790	3.300
Overbetuwe	500	1.080	325	30	325	680	325
Renkum	200	840	200	0	340	540	170
Rheden	160	690	270	140	140	550	270
Rozendaal	10	0	0	0	0	0	0
Westervoort	170	345	115	0	130	245	115
Wijchen	520	1.540	490	140	370	1.000	490
Zevenaar	540	1.150	330	120	380	830	330
Mook en Middelaar (L)	140	170	20	0	130	150	20
Totaal	11.140	27.120	9.270	3.225	5.485	17.980	9.150
			34%	12%	20%	66%	

¹ De eerste kolom betrof de planning zoals opgenomen in de woondeal 2.0. Dit is dus niet de realisatie. De feitelijke realisatie wijkt hier per gemeente enigszins van af. Voor de inschatting realisatie 2022 t/m 2030 kun je beide kolommen niet bij elkaar optellen.

De verdere specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten.

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen realiseerde in de eerste jaren van de woondeal 2.0 (2022, 2023 en 2024) in totaal 11.545 woningen (cijfers 2024 zijn voorlopige cijfers). Dat zijn er 400 meer dan de afgesproken 11.140 woningen.

De aantallen voor de periode 2025 tot en met 2030 bouwen voort op de woondeal 2.0. Een actualisering van de planoverzichten laten een realistische opwaartse bijstelling zien van de te realiseren woningbouw aantallen: circa 1.700 woningen extra.

Te realiseren woningen bruto 2031-2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Als voor de woningbouwlocaties nabij het spoor in Zevenaar, Westervoort en Duiven (GWL De Liemers) middelen beschikbaar komen voor verdere ontwikkeling (samenhangend met de aanwijzing als Grootchalige Woningbouwlocatie), dan kan de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ruim 4.000 extra woningen toevoegen. Ook kunnen binnen de bestaande Grootchalige Woningbouwlocaties in Arnhem Nijmegen nog 6.000 woningen extra toegevoegd worden, mits de randvoorwaarden voldoende invulling krijgen.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door corporaties</i>
		<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
Arnhem	5.200	1.560	280	1.680	3.520	1.560
Berg en Dal	960	280	60	280	620	280
Beuningen	1.240	380	60	400	840	380
Doesburg	280	80	20	60	160	80
Druten	400	120	20	140	280	120
Duiven	400	120	40	140	300	120
Heumen	240	80	20	80	180	80
Lingewaard	440	140	20	140	300	140
Nijmegen	4.560	1.560	800	720	3.080	1.560
Overbetuwe	720	200	20	220	440	200
Renkum	200	60	0	60	120	60
Rheden	1.040	320	40	340	700	320
Rozendaal	0	0	0	0	0	0
Westervoort	320	80	5	120	205	80
Wijchen	1.080	320	60	360	740	320
Zevenaar	800	240	40	260	540	240
Mook en Middelaar (L)	40	20	0	20	40	20
Subtotaal	17.920	5.560	1.485	5.020	12.065	5.580
		31%	8%	28%	67%	

Voorwaardelijke extra mogelijkheden

GWL De Liemers	4.000	30%	33%	67%	1.200
GWL bestaand	6.000	30%	33%	67%	1.800
Totaal	10.000	30%	33%	67%	3.000

De specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten.

Betaalbaarheid en indexatie

In de woondeal 2.0 stelden Rijk, provincie en gemeenten grenzen vast voor de betaalbare woningen. Deze grenzen continueren we:

- Sociale huurwoningen definiëren we als huurwoningen:
 - met aanvangshuurprijs tot de DAEB-grens (€ 900,07, prijspeil 2025);
 - 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.
- Middenhuurwoningen definiëren we als huurwoningen:
 - met een huurprijs boven de DAEB-grens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingssstelsel-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025);
 - met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
 - voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 67.366en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 89.821 (prijspeil 2025 voor huishoudinkomens in 2023).

- Betaalbare koopwoningen definiëren we als:
 - koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025)
 - in lijn met het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 289.000 (prijspeil 2025).
 - De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn richtinggevend voor de verdeling over de prijscategorieën binnen het segment betaalbare koop.

Genoemde prijzen worden geïndexeerd. Dit gebeurt als volgt:

- De prijsgrens voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van Consumentenprijsindex (CPI) over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor middenhuur sluit aan op de maximale bedragen voor (nieuwbouw) middenhuur volgens de Wet betaalbare huur. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI, zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.

Het is aan gemeenten om bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten met bouwers en ontwikkelaars vast te leggen welk prijspeil van toepassing is: het prijspeil bij ondertekening van de overeenkomst of het prijspeil op het moment dat de woning in de verkoop gaat.

Randvoorwaarden

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente, de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen en personeel. Daarnaast geldt dat in Gelderland de volgende vijf randvoorwaarden van groot belang zijn voor realisatie van de opgave.

- Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Op basis van eerdere analyses van Stadkwadraat over de publieke onrendabele toppen in de regio, ervaringen met gebiedsontwikkelingen in de regio, toekenningen van rijksmiddelen en gemeentelijke bijdragen aan exploitaties en cijfers vanuit de woningcorporaties (Aedes) hebben we een globale berekening gemaakt van (onrendabele) investeringen op regioniveau:

- Voor de Groene Metropoolregio is de totale investering in woningbouw tot en met 2034 zo'n € 15 miljard.
- Overheden investeren hiervan circa € 1,3 miljard, waarvan de helft gedekt vanuit de gemeentebegroting en kostenverhaal. Na aftrek van Rijksbijdragen (WBI, NOVEX-GWL en Realisatiestimulans) resteert een niet gedekt deel van € 0,2 miljard.
- Corporaties investeren circa € 3,6 miljard, waarvan € 1,1 miljard niet gedekt is door de exploitatie (onrendabele top). Eerder was de verwachting dat tot en met 2030 de corporaties in de regio deze onrendabele top uit eigen middelen kunnen dekken. Na 2030 is die ruimte er niet. Corporaties komen 0,5 miljard tekort om de opgave na 2030 in te kunnen vullen. Zonder deze investering kunnen corporaties 5.500 sociale huurwoningen niet realiseren. Overigens is deze berekening gemaakt op basis van de uitgangspunten uit de Nationale Prestatieafspraken. Aanpassing van die uitgangspunten maakt het tekort vele malen groter.
- Een bijdrage van circa € 0,2 miljard voor publieke investeringen maakt gebiedsexploitaties haalbaar. Dit betekent dat 1,4% van de totale investeringssom. Zonder deze investering staat de realisatie van 13.000 woningen onder druk; een substantieel deel van de productie na 2030.

■ Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Inventarisatie bij de versnellingslocaties laten zien dat er veel onzekerheid is over netaansluitingen. Gemeenten en ontwikkelaars geven aan dat zij de aanmelding bij Liander nog moeten doen, maar dat zij de waarschuwing hebben gehad dat er mogelijk geen aansluitcapaciteit is. Indicaties uit die inventarisatie laten de volgende omvang van onzekerheid zien:

- Bij 78% van de woningen op versnellingslocaties is door netcongestie de aansluiting nog onzeker.
- Als regio werken we aan het zoeken naar oplossingen, zoals het bieden van inzicht, en aanreiken van oplossingsrichtingen als netbewust bouwen. Hierbij is de inzet op maximale isolatie, zo veel mogelijk collectieve warmtevoorzieningen met buffers en slimme aansturing van energieverbruik om de energievraag te spreiden over de dag en het piekvermogen per woning te verlagen.
- De regio zet actief in op een community van gemeenten, ontwikkelaars, provincie en netbeheerder om kennis en ervaringen op te doen en te delen op dit thema. We doen onderzoek naar de kostenverdeling van traditioneel bouwen versus netbewust bouwen samen met een ontwikkelaar en netbeheerder om inzicht te bieden in de businesscase en het gesprek te voeren over de verdeling van eventuele meerkosten.
- Tot slot zetten we met de GMR en de RES in op een diverse energiemix (streven naar 50/50 zon/wind verhouding) en zoveel mogelijk decentraal koppelen van vraag en aanbod op lokaal niveau door m.b.v. opslag van energie en energiedelen.

■ Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Personele krapte speelt bij gemeenten continu een rol van betekenis. In 2023 stelden we vast dat het tekort minimaal 60 fte bedroeg. Hiervoor is formatieruimte, die niet gevuld wordt. Ondertussen groeien de taken waarvoor gemeenten staan. Zo zijn de groeiambities verhoogd, waardoor meer projecten aandacht vragen. Ook neemt de complexiteit in planontwikkeling toe. De top 3 functies waar in de regio vacatures zijn in het bouwproces betreft verkeerskundigen (10 fte in 9 gemeenten), projectmanagers (9 fte in 8 gemeenten) en stedenbouwkundigen (8 fte in 7 gemeenten).

Binnen de regio zetten we in op twee sporen. We werven projectleiders die inzetbaar zijn binnen de hele regio om woningbouwplannen te begeleiden richting start bouw. We sluiten een raamcontract (of sluiten aan bij het provinciale raamcontract) voor specialistische ingenieursdiensten.

De rijksoverheid biedt momenteel incidentele steun voor dergelijke inzet van ambtelijke capaciteit, met een jaarlijkse bijdrage van ongeveer € 1 miljoen uit de flexpoolregeling. Dit bedrag is lager dan wat er nodig is en het gebrek aan structurele financiering vormt een probleem.

■ Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

In de Groene Metropoolregio zijn mobiliteitsmaatregelen relatief complex, enerzijds vanwege de vele grote rivieren binnen de regio, anderzijds vanwege de (inter-)nationale corridors die door de regio lopen. De verstedelijking van de regio hangt dan ook sterk samen met een schaa sprong in mobiliteit. Investerings in mobiliteit houden tot op heden geen gelijke tred met die in woningbouw. Het mobiliteitsnetwerk is al overbelast, met het toevoegen van ca. 40-50.000 huizen tot 2035 loopt het netwerk vast. De volgende maatregelen zijn de komende 10 jaar nodig:

Structuurversterking schaalsprong mobiliteit:

- Toevoegen van verschillende bruggen (nodig omdat het landschap als kraan van Nederland doorsneden wordt door de grote rivieren), o.a. voor de doorfietsroutes Veluwewaalspad en Arnhem-Huissen
- Hoogwaardig openbaar vervoer, waarvoor we ons huidige trolley netwerk kunnen gebruiken en uitbreiden naar de regio (Trolley 2.0 – laden in motion)
- Vergroten capaciteit van het spoor richting Duitsland, op de IJssellijn en Maaslijn, door verbreding en aanpak spoorovergangen, ook ten behoeve van bouwen in spoorzones
- Hubs aan de stadsranden van Arnhem en Nijmegen
- Verlenging en verbreding van A15 A12 A50
- De noodzakelijke investeringen in mobiliteit werken provincie en gemeenten momenteel concreet verder uit.

- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Stedelijke ontwikkelingen vinden in deze regio plaats op korte afstand van aanzienlijke Natura2000 gebieden, en stikstofruimte is hard nodig om woningbouw en bijbehorende infrastructuur en voorzieningen te realiseren. Door de uitspraak van de Raad van State op 18 december, die intern salderen beperkt, dreigen woningbouwplannen in heel Gelderland onmogelijk of fors vertraagd te worden. De gevolgen worden momenteel (maart 2025) nader onderzocht en worden met extra urgentie onderwerp van bestuurlijk gesprek tussen gemeenten, provincies en de rijksoverheid als dat nodig blijkt.

Bovenop de bovengenoemde randvoorwaarden speelt in de regio Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen een aantal extra randvoorwaarden als het gaat om woningbouw, namelijk:

- Randvoorwaarde Verstedelijkingsstrategie Meer Landschap Meer Stad

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

In de regio hebben we aanzienlijke natuurgebieden van nationale betekenis, zoals de Veluwe, Rijk van Nijmegen en Gelderse Poort. Waaronder ook Natura2000-gebieden. Deze natuurgebieden hebben te maken met allerlei drukfactoren waaronder de toenemende verstedelijking. Tegelijkertijd is dit de Gelderse regio met het hoogste percentage bebouwd terrein per inwoner. De verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen / Food Valley zet verder in op bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, maar combineert dit met ontwikkeling van het omliggende landschap. Zo is per woning de afspraak om 500 m² groen in het uitloopgebied van de stad toe te voegen. En in de verstedelijkingsstrategie is afgesproken om te streven naar toevoeging van 3.000 ha nieuw stedelijk uitloopgebied aan de regio. Dit levert een gezonde leefomgeving met voldoende recreatiemogelijkheden en uitloopgebied op voor onze inwoners, maar zorgt ook dat er ruimte blijft voor agrariërs, biodiversiteit en waterberging. Een reservering van ca. 300 miljoen zal nodig zijn om de plannen die hiervoor nodig zijn te kunnen realiseren.

Gestructureerd samenwerken aan invulling randvoorwaarden

Invulling van bovengenoemde randvoorwaarden is noodzakelijk om realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Gezien de aard en omvang van deze randvoorwaarden is hiervoor inzet vanuit de rijksoverheid nodig, naast inzet vanuit de provincie en gemeenten.

De provincie en gemeenten werken eraan dat er uiterlijk voor 30 november 2025 per regio een bestuurlijk geaccordeerde rapportage is met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief woningbouwprojecten met concrete knelpunten.

Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten samenwerken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.

De afspraken in deze woondeal zijn enkel uitvoerbaar met extra investeringen op de randvoorwaarden door Rijk, provincie en gemeenten. Het Rijk levert bijdragen voor Grootschalige Woningbouwlocaties en via de WBI, SBI, het Mobiliteitsfonds en de realisatiestimulans. Elk jaar bespreken partijen de invulling van deze randvoorwaarden en de middelen die hiervoor bij de betreffende partijen beschikbaar kunnen worden gemaakt. Besluitvorming over inzet van deze middelen vindt jaarlijks onder anderen plaats in het BO Leefomgeving en het BO MIRT.

Bijlage bij dit document:

Bijlage 1: planning aantal woningen per jaar per gemeente