



Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Bijlage 1

Geactualiseerde afspraken over woningbouw-aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op 16 juni 2025

Deze bijlage vormt een uitbreiding en actualisatie van de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal van de woonregio Foodvalley die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De hierin opgenomen woningbouw-aantallen overlappen deels met de aantallen in de woondeal, de aantallen in deze bijlage 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. We maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Daarbij is de afspraak dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn, inclusief 30% sociale huur.

In de brief van de provincie Gelderland aan de minister van VRO van 17 december 2024 is benoemd welke extra inspanning provincie en gemeenten willen doen om het woningtekort terug te dringen, inclusief een specificatie per regio. De afspraken in deze bijlage zijn gemaakt binnen dat kader.

Regio Foodvalley hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

1) de huishoudensprognose Primos 2023 met bijbehorende woningbehoeftegegevens en het inlopen woningtekort van 6% naar 2% als basisscenario voor de woningbouwprogrammering 2025-2034 en 2) het inlopen van het woningtekort geldt mede als basis voor het regionaal ruimtelijk programmeren van de Foodvalley.

De lange horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn en is afhankelijk van invulling van de randvoorwaarden. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang en ondernemen vroegtijdig actie om de voortgang te waarborgen.

De verstedelijkingstrategie van Foodvalley gaat uit van een toevoeging van 40.000 woningen in de periode 2020 tot 2040 in de regio. In de periode van 2025 tot en met 2034 wil de regio in totaal 27.751 woningen realiseren. De gemiddelde jaarproductie moet daarvoor op ruim 2.400 woningen komen, dit ligt boven het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar waarin circa 2.150 woningen per jaar werden gerealiseerd.

Op 18 december heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over intern salderen met stikstofruimte. Deze uitspraak heeft verstrekken gevolgen voor de uitvoerbaarheid van deze woondeal. De gevolgen worden momenteel (februari 2025) nader onderzocht en worden met extra urgentie onderwerp van bestuurlijk gesprek tussen gemeenten, provincies en de rijksoverheid als dat nodig blijkt.

Bruto aantal woningen 2025-2030

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in de regio Foodvalley 19.575 woningen te realiseren, waarvan minimaal 66% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. De realisering van de regionale opgave is in belangrijke mate afhankelijk van de mogelijkheden en beperkingen die de randvoorwaarden ons bieden. De invulling van deze randvoorwaarden is essentieel voor de voortgang van de woningbouw.

Per gemeente ziet de woningbouw er in de jaren 2025 tot en met 2030 er als volgt uit:

	Te realiseren woningen bruto 2022-2024	Te realiseren woningen bruto 2025-2030	Geprogram- meerd in PPWW Utrecht	Betaalbaarheid 2025-2030			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
				Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Barneveld	1.840	4.575		1.120	185	1.550	2.855	1.070
Ede	2.762	4.345		1.910	375	760	3.045	550
Nijkerk	948	2.605		1.035	230	415	1.680	985
Renswoude (U)	120	430	283	125	5	180	330	125*
Rhenen (U)	323	750	413	295	50	165	510	100
Scherpenzeel	304	695		170	65	195	430	130
Veenendaal (U)	1.489	4.390	4.698	1.310	600	1.050	2.960	585
Wageningen	758	1.785		535	270	355	1.160	525
Totaal	8.544	19.575		6.500	1.780	4.670	12.950	4.070
				33%	10%	24%	66%	21%

* Deze woningen in Renswoude worden gerealiseerd door het gemeentelijk woningbedrijf en mogen hier meegeteld worden.

De verdere specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten (volgt later).

Hoe is het met de woningbouw gegaan in de eerste jaren van de woondeal? Voor 2022 was het doel 2.577 woningen en er zijn er 2.374 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 3.173 woningen en er zijn er 2.677 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 5.750 woningen en er zijn er 5.051 gerealiseerd. Dat zijn 699 woningen minder dan afgesproken, mede veroorzaakt door beperkte invulling van de randvoorwaarden en ontwikkelingen in de markt.

Hoe verhouden de nieuwe doelen voor de periode tot en met 2030 zich met de eerdere afspraken?

In de jaren 2022 t/m 2024 was het doel 8.544 woningen te realiseren, in de eerste twee jaar zijn er echter 699 woningen minder gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is nog niet bekend. In de jaren 2025 t/m 2030 is de afspraak gemaakt inspanningen te leveren om 19.575 woningen realiseren. Dat maakt dat de inzet voor de jaren 2022 t/m 2030 erop gericht is om in totaal 27.425 woningen te realiseren ($8.544 - 699 + 19.575 = 27.420$). Dat zijn 2.037 woningen meer dan eerder afgesproken ($27.420 - 25.383 = 2.037$). Dit is alleen mogelijk als de randvoorwaarden ingevuld worden.

Bruto aantal woningen 2031-2034

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de woonregio Foodvalley circa 8.176 woningen te realiseren, waarvan tenminste tweederde betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. Dit vanwege de woningbehoefte (Primos2023), het noodzakelijke inlopen van het woningtekort, vanwege netto-bruto/sloop (zie het woningbehoefteonderzoek van de Stec Groep uit 2024).

Per gemeente ziet de woningbouw er in de jaren 2031 tot en met 2034 er als volgt uit:

	Te realiseren woningen bruto 2031-2034	Geprogram- meerd in PPWW25	Betaalbaarheid 2031-2034			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Barneveld	956		292	16	336	644	308
Ede	3.336		1.264	390	676	2.330	480
Nijkerk	736		260	72	140	472	260
Renswoude	252	0	52	4	104	160	52*
Rhenen	360	0	112	32	96	240	112
Scherpenzeel	382		118	32	120	270	150
Veenendaal	1.350	321	500	140	364	1.004	200
Wageningen	804		240	160	160	560	240
Totaal	8.176		2.838	846	1.996	5.680	1.802
			35%	10%	25%	69%	22%

* Deze woningen in Renswoude worden gerealiseerd door het gemeentelijk woningbedrijf en mogen hier meegeteld worden.

De verdere specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten (volgt later).

Ten bate van de actualisatie van de woondeal van Foodvalley heeft het ministerie gevraagd om ambitiecijfers voor de woningbouw, deze ambitiecijfers zijn hierin opgenomen. Vanwege de samenwerking met de provincie Gelderland wijkt de woondeal Foodvalley wijkt in systematiek af van de andere twee woondeals in de Provincie Utrecht; in deze woondeal wordt gegaan van de beoogde plancapaciteit en niet van het programma zoals opgenomen in het PPWW25. Om de beoogde plancapaciteit - zoals opgenomen in de woondeal - te realiseren geldt dat de drie Utrechtse gemeenten hiervoor meer plannen in de planregistratie zullen moeten opnemen. Ten aanzien van buitenstedelijke locaties wordt daarbij door de provincie opgemerkt dat deze alleen kunnen worden gerealiseerd als deze worden gaan opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. In lijn met de verstedelijkingstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley kijkt de provincie Utrecht daarbij vooral naar de locaties De Nieuwe Meent (gemeente Rhenen) en Veenendaal de Klomp (grotendeels gelegen op grondgebied van de gemeente Ede).

De hier genoemde cijfers zijn gebaseerd op de Primos2023 en het inlopen van het woningtekort. In meerdere gemeenten geldt dat er nog niet voor de volledige behoefte locaties zijn gevonden. Ook hiervoor is het traject van regionaal ruimtelijk programmeren in de Foodvalley gestart.

Betaalbaarheid en indexatie

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

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 879,66 per maand (prijspeil 2024).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1,157,95 per maand (prijspeil 2024).¹
- Betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot € 390.000 (prijspeil 2024).

¹ Voor nieuwbouwwoningen met een startbouw voor 1 januari 2028, geldt dat de maximale grens gedurende 20 jaar met 10% mag worden verhoogd. In 2024 is de maximale huurprijs voor nieuwgebouwde middenhuurwoningen daardoor € 1.273,75.

Jaarlijks worden de prijsgrenzen 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 van 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 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:

Woningen bouwen kost vaak meer geld dan het oplevert. Bij circa 50% van de woningbouwprojecten is dit een probleem. Daarbij gaat het om gemiddeld circa € 9.000 per woning. Voor de 27.75G woningen tot en met 2034 in Regio Foodvalley zou het tekort circa € 125 miljoen bedragen. Het is daarbij niet haalbaar dat gemeenten 50% co-financieren. Naast dekking van de onrendabele toppen, is het een financieringsopgave om woningen te kunnen bouwen en om bouwgrond te verwerven. De balansen van gemeenten zijn niet in staat om deze opgave te dragen, onder meer vanwege regelgeving rondom het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Steun hierbij van de rijksoverheid en/of provincie is nodig.

• Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Snelle realisatie van de capaciteitsuitbreiding van het elektriciteitsnet is een belangrijke voorwaarde voor realisatie van de woningbouw. Daarbij gaat het om het uitbreiden van bestaande onderstations, om het bouwen van nieuwe onderstations en om realisatie van hoogspannings- en middenspanningskabels. Ook het laagspanningsnet moet verzwakt worden. Echter, een groot deel van deze netverzwakingsprojecten van netbeheerders Liander, Stedin en TenneT bevindt zich in een stikstofelast gebied. Realisatie kan alleen worden uitgevoerd als er voldoende stikstofruimte wordt gevonden (zie ook randvoorwaarde stikstofruimte). En de instrumenten voor netbewust bouwen moeten worden verbeterd voor de netbeheerders en gemeenten.

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

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Eén van de meest knellende zaken voor de woningbouw is het tekort aan ambtelijke capaciteit. Om de omvang van deze randvoorwaarde scherper in beeld te krijgen, is een onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat bijna 90% van de gemeenten een tekort ervaart, waarbij kleine en middelgrote gemeenten hier het meeste last van hebben. De rijksoverheid voorziet nu in incidentele steun voor de ambtelijke capaciteit, maar het ontbreken van structureel geld is een probleem. Gemeenten kunnen geen ambtelijke organisatie bouwen met incidenteel geld, waardoor kennis en ervaring continu weglekken. En ingehuurde capaciteit is veel duurder dan eigen capaciteit.

- **Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)**

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Onderzoek laat zien dat de verkeersintensiteit in de regio met 30% kan toenemen. Daarom is inzet op 'harde' infrastructuurprojecten en 'zachte' mobiliteitsprojecten gericht op de mobiliteitstransitie nodig. Voor invulling van deze randvoorwaarde zijn nodig:

- 1 *Realisatie van reeds gemaakte afspraken:*
 - *De gezamenlijke inzet op reactivering van de pauzeprojecten Hoevelaken en A1/A30 en een pakket van mitigerende maatregelen.*
- 2 *Uitvoeren van Verstedelijkingsafspraken en grootschalige woningbouwgebieden:*
 - *Netwerkanalyse mobiliteit Arnhem Nijmegen Foodvalley (2030-2040); inzicht krijgen in de bereikbaarheidsopgave en mogelijke maatregelen agenderen.*
 - *MIRT-onderzoek Spoorcorridor corridor Utrecht –Arnhem-Duitse grens (UAD); de bediening op bestaande stations in de Foodvalley blijft minimaal gelijk.*
- 3 *Mobiliteitsprojecten die de schaa sprong mogelijk maken:*
 - *Een mobiliteitstransitie is noodzakelijk en vraagt om een regionale inzet op onder meer deelmobiliteit, mobiliteitshubs en gedragsverandering.*
 - *De regionale infrastructuur moet op orde komen, een robuust regionaal mobiliteitssysteem is nodig om de groei in het verkeer op te kunnen vangen, bijvoorbeeld (de wegenstructuur rond) het station Veenendaal-De Klomp en ook hoogwaardig openbaar vervoer tussen Ede en Wageningen.*
 - *Realisatie van de doorfietsroute KennisAs - Ede-West - Barneveld - Nijkerk is nodig.*

- **Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken**

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Het beschikbaar stellen van stikstofruimte voor woningbouw en voor de realisatie van bijbehorende infrastructuur en voorzieningen is noodzakelijk om vertraging bij de realisatie te voorkomen. In grote delen van Foodvalley vinden stedelijke ontwikkelingen plaats op korte afstand van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Onderzoek en investeringen in maatregelen die de stikstofuitstoot in de bouw- en gebruiksfase beperken helpen daarbij, maar zijn niet dé oplossing. Het blijft noodzakelijk om via extern salderen de resterende stikstofuitstoot te mitigeren. De regio levert via de landbouwtransitie een grote bijdrage aan natuurherstel door het verminderen van de landelijke 'stikstofdeken'. De opgave is om ook voldoende stikstofruimte beschikbaar te houden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Die opgave is nog urgenter geworden door de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024, die intern salderen beperkt. Daardoor dreigen nog veel meer woningbouwplannen onmogelijk of fors vertraagd te worden. Dit moet op korte termijn opgelost worden, zodat provincies de noodzakelijke vergunningen snel kunnen verlenen. Alleen het ophogen van de norm waarbij een activiteit 1mol/ha/jaar aan stikstof mag uitstoten, zoals dringend geadviseerd door TNO/UvA, kan structureel soelaas bieden. Intussen vraagt dit om het met snelheid en zekerheid toewijzen van stikstofruimte vanuit het landelijke stikstofregistratiesysteem (SSRS) voor prioritaire projecten. Ook moet het mogelijk worden lokale of regionale oplossingen te faciliteren, bijvoorbeeld vrijwillige (gebiedsgerichte) uitkoop en de mogelijkheid om stikstofruimte vast te leggen in een regionale stiksto@ank, zodat de uitvoerbaarheid van plannen geborgd is.

Bovenop de bovengenoemde provinciale randvoorwaarden zijn er in de regio Foodvalley aanvullend regiospecifieke randvoorwaarden als het gaat om de woningbouw, namelijk:

- **Schaalsprong in voorzieningen**

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Door het grote aantal extra woningen dat gerealiseerd wordt, maakt de regio een schaa sprong qua verstedelijking. Deze schaa sprong vraagt ook om het meegroeien van de maatschappelijke voorzieningen voor sport, cultuur en recreatie. De regio acht een gecoördineerde inzet vanuit de rijksoverheid, provincies en gemeenten noodzakelijk voor onder meer het regionaal programmeren.

- **Draagkracht van natuurlijke systemen**

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:

Bij het aanwijzen van nieuwe locaties voor wonen, werken en andere functies, kiezen we locaties waar het natuurlijk systeem voldoende draagkracht heeft. Bij verkeerde keuzes (geen rekening houden met het natuurlijk systeem) dreigt sterke aantasting van het natuurlijk systeem, een grote compensatieopgave en ontstaan grote project- en planningsrisico's. In de hele Foodvalley zijn er bijzondere natuurwaarden en deze laten dezelfde trends zien wat betreft achteruitgang van soorten. Het is daarom van groot belang om natuurherstel en -versterking regionaal op te pakken. Daarvoor is goede kennis van natuurlijke systemen essentieel, daarom werkt de regio aan een regionale analyse van het natuurlijk systeem.

Invulling van deze provinciale en regiospecifieke 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.

Vanwege het belang van deze randvoorwaarden werken de provincie en de woonregio 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 voorbeeldprojecten met knelpunten. Het ambtelijk concept is uiterlijk op 1 juli 2025 gereed. Daarnaast spreken we af dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.