



Actieve informatievoorziening

Aan : de gemeenteraad
Kopie aan :
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Datum vergadering BenW : 10 juni 2025
Kenmerk : Z147658/INT25-61845
Onderwerp : Woondeal 1.1

Geachte raad,

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

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

Wij stemmen in met het afsluiten van de Woondeal 1.1 tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de Achterhoekse gemeenten.

De Woondeal 1.1 loopt van 2025 tot en met 2034 en vervangt de op 8 maart 2023 ondertekende Woondeal. Na het afsluiten gelden de regels van de nieuwe woondeal.

Wat betreft sociale huur is er een uitzondering voor de Achterhoek afgesproken, die ook in de Woondeal wordt vastgelegd. We houden ons aan de afspraak in de Woondeal 1.0 om in de periode 2022 tot en met 2030 28% sociale huur te bouwen, maar over 2031 tot en met 2034 is dit 23%. Hierbij is wel afgesproken dat in 2027 of 2028 een nieuw en gedegen

behoefteonderzoek wordt uitgevoerd voor de periode na 2030. Dit past beter bij onze regio en zeker in de combinatie met de 10% sociale koop die we willen toevoegen.

Tegelijkertijd is naast nieuwbouwwoningen de opdracht van de wooncorporatie om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en de oude voorraad toekomstbestendig te maken (vernieuwbouwen).

De investeringscapaciteit cq de mogelijkheid tot lenen van gelden door de wooncorporaties wordt bepaald door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Op onze weg naar de Woondeal 1.1 hebben we afspraken gemaakt met de provincie Gelderland om in Bronckhorst tot en met 2035 minimaal 1550 woningen te realiseren. Het ministerie heeft gaande de rit aangegeven deze periode te willen inkorten naar tot en met 2034. Daarmee zou een jaar van onze woningbouwambitie kunnen vervallen. Wij besluiten daarom om de laatste tranche van 83 woningen in 2035 buiten deze Woondeal om te realiseren.

Wat wordt met dit besluit bereikt?

Na instemming van de minister in het bestuurlijke gesprek van 16 juni 2025, kunnen we in de periode van 2025 tot en met 2034 15.110 woningen in de regio Achterhoek toevoegen. Ook is dan vastgelegd onder welke voorwaarden dat zal gebeuren. Dit betreft percentages sociale huurwoningen, de toevoeging van betaalbare woningen en maatregelen om, in het geval dat nodig blijkt te zijn, adaptief te bouwen.

Zeker ook belangrijk is dat randvoorwaarden in de Woondeal zijn opgenomen zoals prijsstijgingen en de beschikbaarheid van voldoende locaties, maar ook randvoorwaarden als voldoende stikstofruimte, beschikbaarheid van elektriciteit (netcongestie) en financiële middelen om te voorzien in onrendabele toppen in de Woondeal zijn opgenomen. Positieve ontwikkelingen op deze randvoorwaarden zijn essentieel om de complexe opgave in de komende jaren te kunnen uitvoeren.

