



Ambtelijk memo

Voortgang woondeal Achterhoek

Van: Provincie Gelderland
Aan: Gemeenten in de woonregio Achterhoek
Versie: 6 mei 2025

Inleiding

Op 8 maart 2023 zijn de zes Gelderse regionale woondeals ondertekend. Deze lopen van 2022 tot en met 2030. Samen met alle woonregio's willen we in Gelderland 104.000 woningen realiseren, waarvan minimaal 64% betaalbaar. In de Achterhoek is afgesproken om 8.390 woningen te realiseren.

Dit ambtelijk memo is onderdeel van de jaarlijkse cyclus in aanloop naar het bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeenten. Dat gesprek is voor de Achterhoek gepland op 3 juli.

Dit is het derde jaar van de monitoring van de woondeals, hierdoor is het inmiddels mogelijk om meer naar de trend te kijken. In dit memo hebben we daarom zowel de totalen over 3 jaar als de aantallen voor 2024 opgenomen. Dit geeft een zo compleet mogelijk beeld van de situatie en de voortgang. In maart zijn gesprekken gevoerd met de gemeenten over de cijfers.

Beknopte indruk van de resultaten in de jaren 2022-2024

Met de regio Achterhoek zijn in de woondeal afspraken gemaakt over de realisatie van 2.571 woningen in de jaren 2022-2024.

	Doel	Realisatie	%
Aantal woningen (CBS) ¹	2.571	2.854	111%
Aantal woningen (gemeente)		2.285	
Aandeel betaalbaar	1.699	1.107	48%
Aandeel sociale huur	818	528	23%

We gebruiken de CBS cijfers om de voortgang van de realisatie in beeld te brengen. Voor de betaalbaarheid maken we gebruik van de gemeentelijke cijfers.

In de jaren 2022-2024 is 111% van het doel gerealiseerd. Dat zijn 283 woningen meer dan voorzien. In deze periode was het aandeel betaalbare woningen (t.o.v. gemeentelijke cijfers) 48% en sociale huur 23%. De plancapaciteit t/m 2030 is 192% t.o.v. de restopgave. De harde plancapaciteit voor deze periode is 30%.

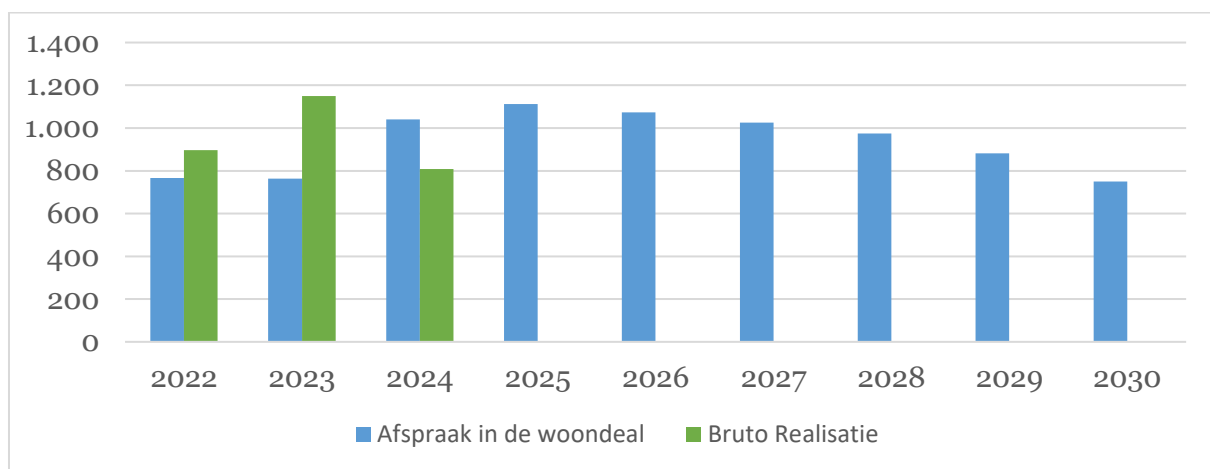
Ontwikkelingen in de Achterhoek in 2024

In de Achterhoek is in 2024 voortgebouwd op de reeds staande organisatie en samenwerking vanuit de Woondeal 1.0. Een aantal mijlpalen uit de afgelopen periode:

¹ CBS data: nieuwbouw + overige toevoegingen. Dit verschilt van de definitie die door het ministerie wordt gehanteerd, namelijk: nieuwbouw + saldo overige toevoegingen. Hier worden overige onttrekkingen verrekend met de overige toevoegingen.

- In 2024 is begonnen met de actualisatie van de Woondeal, met mogelijkheden om de woningbouwopgave iets op te hogen mits aan bepaalde randvoorwaarden kan worden voldaan. De geactualiseerde Woondeal zal in de loop van 2025 worden vastgesteld.
- In 2024 is voor het Regio Deal-Hoger Springen Krachtiger Landen een Rijksbijdrage van €25 miljoen toegekend. De focus ligt op het aanpakken van vier centrale opgaven die de brede welvaart in de regio onder druk zetten: de versnelde vergrijzing en ontgroening, de grote opgaven in het landelijk gebied, de rem op de groei van het MKB en krapte op de arbeidsmarkt. Een van deze Springplanken is Bouwen naar Achterhoekse identiteit.
- Samen met de gemeente Doetinchem en de provincie, is Doetinchem bij het rijk voorgedragen als nieuwe potentiële grootschalige woningbouwlocatie. Hierover vindt in 2025 nadere besluitvorming plaats.
- De Achterhoekse gemeenten hebben in 2024 met elkaar vastgelegd dat zij sturen op 10 % sociale koop tot € 250.000,-(met jaarlijkse indexatie). In 2025 wordt dit uitgewerkt in een 'leidraad sociale koop' voor bouwers/ initiatiefnemers.
- In een aantal gemeenten is bestuurlijk ingezet op een nieuwe woonvisie (ook buitengebied) en een eigen expert-/versnellingsteam. Er wordt goed gebruik gemaakt van de Achterhoekmonitor waarmee wordt toegewerkt naar een kernenaanpak.

Woningbouwaantallen



- In totaal is 111% van het doel voor 2022-2024 gerealiseerd. Het bouwtempo² voor de periode 2022-2024 is gemiddeld 2,4% in de regio.
- In 2024 was de ambitie 1.041 woningen, hiervan is 78% gerealiseerd.
- In Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk is in de periode 2022-2024 minder dan de woondealopgave gerealiseerd.

² Het bouwtempo 2022-2024 is de realisatie 2022-2024 t.o.v. de woningvoorraad in januari 2022.

2022-2024

	<i>Doel</i>	<i>Realisatie (CBS)</i>	<i>%</i>	<i>Bouwtempo</i>
Aalten	220	296	135%	2,45%
Berkelland ³	265	459	173%	2,33%
Bronckhorst	280	310	111%	1,90%
Doetinchem	705	779	110%	2,91%
Oost-Gelre	466	437	94%	3,37%
Oude IJsselstreek	325	322	99%	1,83%
Winterswijk	310	251	81%	1,89%
Regiototaal	2.571	2.854	111%	2,40%
Montferland	450	386	86%	2,40%

2024

	<i>Doel</i>	<i>Realisatie</i>		<i>%</i>
		<i>CBS</i>	<i>Gemeente</i>	<i>o.b.v. CBS</i>
Aalten	90	157	112	174%
Berkelland	150	144	90	96%
Bronckhorst	130	83	29	64%
Doetinchem	300	221	170	74%
Oost-Gelre	146	87	52	60%
Oude IJsselstreek	125	73	90	58%
Winterswijk	100	44	46	44%
Regiototaal	1.041	809	589	78%
Montferland	180	60	53	33%

Betaalbaarheid

Voor de betaalbaarheid gebruiken we de cijfers die door de gemeenten zijn aangeleverd. CBS registreert deze gegevens niet. De tabel geeft een beeld van het aandeel sociale huur en betaalbaarheid in de realisatie volgens de gemeentelijke cijfers.

In absolute aantallen is de realisatie van sociale huurwoningen in de jaren 2022-2024 lager dan de ambitie van 818 sociale huurwoningen. Er zijn 528 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit is 23% van de totale realisatie, zoals te zien is in de onderstaande tabel. Volgens de beschikbare cijfers, zijn er 351 corporatie-woningen gerealiseerd. Dit is niet opgenomen in onderstaande tabel, maar is 15% van het totale aantal gerealiseerde woningen. Idealiter zien we dat dit richting 30% is. De ambitie voor 2022-2024 was 1.699 betaalbare woningen, de realisatie is 1.107. Het totale aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) is 48% van de realisatie.

³ Voor het jaar 2022 is er een groot verschil tussen de CBS cijfers en de gemeentelijke cijfers van Berkelland. Het verschil is te verklaren door een groot aantal wooneenheden die niet eerder geregistreerd waren in de BAG maar er wel al langere tijd stonden.

	2022-2024		2024	
	<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Sociale huur</i>	<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Sociale huur</i>
Aalten	69%	34%	88%	65%
Berkelland	41%	20%	49%	33%
Bronckhorst	63%	46%	48%	0%
Doetinchem	39%	18%	48%	9%
Oost-Gelre	56%	33%	40%	0%
Oude IJsselstreek	40%	14%	52%	18%
Winterswijk	50%	11%	28%	0%
Regiototaal	48%	23%	54%	23%
Montferland	64%	26%	58%	0%

Duiding uit de regio

Op realisatie van sociale huur zijn er nog stappen te maken in de regio. Een verklaring voor de achterliggende cijfers is dat een flink deel van de gerealiseerde woningbouw in de regio voortkomt uit plannen die zijn vastgesteld voordat de Woondeal werd ondertekend, en dus nog geen vastgestelde ambities hadden rondom betaalbaarheid. In een aantal gemeenten speelt ook mee dat de ambtelijke capaciteit rondom woningbouw nog niet volledig is opgebouwd. Met name kleine gemeenten hebben last van personele wisselingen die moeilijk in te lopen zijn. Er is in grote mate sprake van externe inhuur van expertise zoals stedenbouwkundigen, verkeersadviseurs, projectleiders, planeconomen, adviseurs grondzaken etc. Er wordt door enkele gemeenten gebruik gemaakt van het provinciale versnellingssteam, maar dat blijkt door andere gemeenten niet haalbaar vanwege te kleine aantallen in plannen. In enkele gevallen is er van netto toevoeging uitgegaan waardoor de aantallen afwijken tussen BAG en CBS. Door hierover van gedachten te hebben gewisseld zullen volgende monitors een betere weergave zijn.

Ook werken bezwaar, beroep- en hoger beroepzaken voor alle gemeenten zeer vertragend op de uiteindelijke realisatie van de woningbouw. Een aantal wethouders pakt hiervoor zelf de handdoek op en gaat in gesprek waardoor het ook vaak lukt om deze bezwaren weer van tafel te krijgen. Waar het bij de randvoorwaarden vooral klemt zijn vragen rondom personele inzet, netcongestie en soms stikstof. De onduidelijkheden op deze thema's en het uitstellen van beslissingen hierover door het Rijk maken het lastig om plannen te realiseren. Om de ambities tot 2030 te realiseren zal het Rijk op korte termijn beslissingen moeten nemen. Ook de besluiten die de provincie neemt hebben nogal impact en kunnen leiden tot vertraging of het onhaalbaar worden van woningbouwplannen o.a. het besluit op de geluidszonering van provinciale wegen.

Vervolg

- 3 juli- Bestuurlijk gesprek met de gedeputeerde over de voortgang van de woondeal tijdens het bestuurlijk overleg.
- September – Brief van de provincie aan de regio met vaststellingen en actiepunten naar aanleiding van het bestuurlijke gesprek over de voortgang van de woondeal.
- September – Publicatie Gelderse Staat van de Volkshuisvesting met alle cijfers over 2024.
- September – Bespreking van de rapportage randvoorwaarden op het bestuurlijk overleg in de regio.