

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
Behandelaar: Lyan Rijkmans
Telefoonnummer:

Vorstelnr. 4011
Barneveld, 17 maart 2025
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Herijkte afspraken Woondeal informatiebrief Foodvalley (BL-LR)

Gevraagde beslissing:

1. De gemaakte afspraken in de woondeal Foodvalley over aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden vast te stellen;
2. De raadsinformatiebrief opgesteld door algemene bestuur Regio Foodvalley met als onderwerp "Herijkte Woondeal regio Foodvalley" (kenmerk 24/RFV/ d.d. xxx2025) aan te bieden aan de raad.

1. Inleiding

In maart 2023 is de Woondeal Foodvalley ondertekend met de acht gemeenten van de Regio Foodvalley. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en de blijvende toenemende behoefte aan woningen heeft de Foodvalley op verzoek van het Rijk en provincies een actualisatie van de woondeal uit 2023 gemaakt.

De herijkte woondeal is geen geheel nieuwe woondeal maar een actualisatie van de Woondeal die begin 2023 is vastgesteld. De ambities en plannen tot en met 2034 zijn er in opgenomen. Het betreft een aantal bijlagen die toegevoegd zijn aan de vorige woondeal:

- Een samenvatting van de herijking met de aantallen en verdeling per gemeente en over het totaal van Regio Foodvalley met een doorkijk voor de periode tot 2035.
- De opgaven per gemeente in Regio Foodvalley
- Het regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting Foodvalley dat recent is gedeeld met de betrokken stakeholders en in de colleges van de Foodvalley gemeenten is behandeld met aandacht voor geclusterd/zorggeschikt wonen.

In bijgevoegde brief met bijlagen staan het proces en haar uitkomsten beschreven.

2. Beoogd effect

Door middel van deze brief wordt u nader geïnformeerd over de het proces en de uitkomsten rond de herijking van de Woondeal.

3. Argumenten

1.1 In regioverband is afgesproken over de gemaakte afspraken in de woondeal over aantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden vast te stellen.

2.1 In regioverband is afgesproken om deze Raadsbrief met bijlagen te delen.

Door de brief door te zenden sluiten we als gemeente Barneveld aan deze afspraak.

4. Kanttekeningen

De afspraken over aantallen zijn aantallen waar de gemeente aan werkt als alles loopt zoals deze met de kennis van nu geformuleerd zijn.

Door ontwikkelingen van buitenaf die nu nog niet bekend zijn of nog niet gekwantificeerd kunnen worden kunnen de aantallen aan verandering onderhevig zijn.

De neergelegde ambities zijn ambities puur op uitvoering gericht

De neergelegde ambities in de herijking van de woondeal gaan uit dat de bouw en ontwikkeling lopen zoals deze zouden lopen als er geen externe factoren waren als netcongestie, stikstop en andere vertragende factoren waar de gemeente niet verantwoordelijk voor is.

De gemeente Barneveld werkt toe naar de afspraken zoals deze vastgelegd zijn in de herijkte woondeal.

De programma's van de gemeente Barneveld sluiten nog niet aan bij de gestelde ambities in de herijkte woondeal. Afsproken is dat we er naar toe werken. De gemaakte afspraken dienen als basis voor de programma's voor de toekomst. Aan de reeds gemaakte afspraken met de externe partijen (gedacht kan worden aan ontwikkelaars en bewoners) wordt niet getoerd.

5. Financiën

6. Participatie en communicatie

7. Vervolgstap

De uitgangspunten van de herijkte Woondeal zullen input zijn voor het nog op te stellen woonbeleid zoals de herijking van de Woonvisie.

8. Bijlagen

Raadsinformatiebrief ongesteld door algemene bestuur Regio Foodvalley met als onderwerp "Herijkte Woondeal regio Foodvalley" (kenmerk 24/RFV/ d.d. xxx2025)
met de bijlagen:

- Foodvalley woondeal aantallen betaalbaarheid randvoorwaarden, 13 februari 2025
- Afsprakenkader ouderenhuisvesting
- Toelichtende memo herijkte afspraken Woondeal FV



Aan de raden van de deelnemende gemeenten Regio Foodvalley via de colleges van burgemeester en wethouders

uw kenmerk:	uw brief van:	ons kenmerk:	behandeld door:	doorkiesnummer:	e-mailadres:
--	--	24/RFV/	Ed Kooger Sunta Veerkamp	06-51058814 06-18420701	ed.kooger@ede.nl sunta.veerkamp@regiofoodvalley.nl
onderwerp: Herijkte afspraken Woondeal			bijlage: Geactualiseerde afspraken		datum: xxx 2025

Geachte raadsleden,

Via deze brief informeren wij u over het proces van de herijking van de woondeal en u ontvangt als bijlagen de geactualiseerde afspraken. De inhoud daarvan kan, indien u dit wenst in een gemeentelijke raadsbijeenkomst of via een webinar toegelicht en geduid worden.

Herijkte Woondeal regio Foodvalley

Deze herijkte woondeal is geen geheel nieuwe woondeal maar een actualisatie van de Woondeal die begin 2023 is vastgesteld. De ambities en plannen tot en met 2034 zijn er in opgenomen. Het betreft een aantal bijlagen die toegevoegd worden aan de vorige woondeal.

De bijlagen omvatten;

- Een samenvatting van de herijking met de aantallen en verdeling per gemeente en over het totaal van Regio Foodvalley met een doorkijk voor de periode tot 2035.
- De opgaven per gemeente in Regio Foodvalley
- Het regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting Foodvalley dat recent is gedeeld met de betrokken stakeholders en in de colleges van de Foodvalley gemeenten is behandeld met aandacht voor geclusterd/zorggeschikt wonen.

Alle bestaande afspraken ten aanzien van de randvoorwaarden in de eerste woondeal blijven onverkort van kracht. Deze randvoorwaarden zijn essentieel voor de realisatie van de ambities rondom de aantallen woningen.

In maart 2023 is de Woondeal Foodvalley ondertekend met de acht gemeenten van Regio Foodvalley en hebben de in de regio werkzame woningcorporaties een ondersteuningsverklaring afgegeven. De lange horizon van de afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als omstandigheden wijzigen. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en blijvend toenemende behoefte aan woningen maken wij op verzoek van het Rijk en provincies een actualisatie van de woondeal uit 2023. Het is nodig om het woningbouwprogramma op te hogen. Dat zijn stevige ambities voor de Foodvalley die alleen realiseerbaar zijn als aan randvoorwaarden wordt voldaan (o.a. netcongestie, stikstofruimte,

Datum: xxx 2025
Betreft: Herijkte afspraken Woondeal

mobiliteit, voorzieningen), deze zijn ook in de actualisatie opgenomen. Het vraagt een goede samenwerking en wederkerigheid van gemeenten, Rijk en Provincies. We verwachten veel van elkaar en hebben elkaar nodig om onze gezamenlijke bouwambities te realiseren; We willen met elkaar 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 woningcorporaties en marktpartijen, in voor het terugdringen van het woningtekort. We hanteren de huishoudensprognose van Primos 2023, met bijbehorende woningbehoeften en het inlopen van het woningtekort van 6% naar 2% als richtlijn voor de regionale woningprogrammering 2025-2034.

Om het woningtekort in te lopen en de woningbouwsegmenten gelijkwaardig te verdelen hanteren we voor het regionaal ruimtelijk programmeren van de woningbouw in Regio Foodvalley. We maken daarin afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen en houden rekening met de lokale situatie. De afspraak is dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn, inclusief 30% sociale huur. De aantallen per gemeente en de totale verdeling van de afspraken voor Regio Foodvalley gaan ook uit van deze aantallen.

Afspraken

Regio Foodvalley wil met de ambities rondom de woondeal de vraag naar de realisatie naar voldoende betaalbare en passende woningen adequaat beantwoorden. Hiertoe is een actualisatie gedaan van de aantallen uit de eerste woondeal en is de horizon verlengd met een doorkijk tot 2035. De randvoorwaarden gaan onder meer uit van een wederkerige relatie van gemeenten, het Rijk en provincies en de invulling daarvan is essentieel willen de ambities en de opgaven gehaald kunnen worden. Met andere woorden: gemeenten hebben de andere overheden nodig bij oplossingen voor netcongestie, stikstofbelemmeringen en mobiliteit om bouwprojecten te kunnen realiseren. Als daar geen oplossing voor komt, zeker gezien de recente uitspraken van de Raad van State met betrekking tot stikstof zullen de ambitiecijfers onhaalbaar zijn.

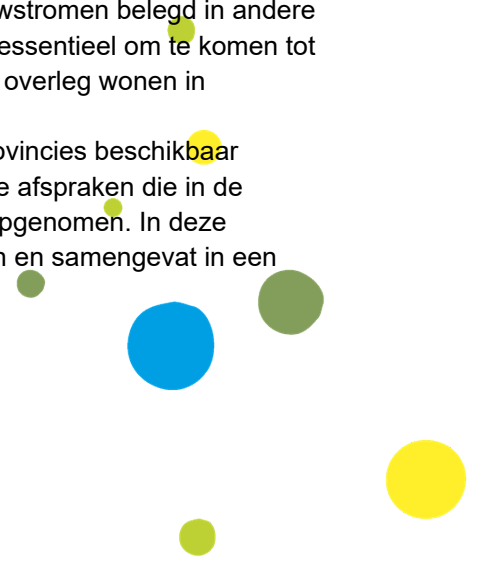
De afgelopen periode is er veel overleg geweest met het Rijk en de provincies over de wederkerigheid die aan de woondeal ten grondslag ligt en bestendighden wij de afspraken over een langere termijn.

De oorspronkelijke woondeal wordt door middel van het regionale afsprakenkader aangevuld met afspraken rondom de opgave in de ouderenhuisvesting zoals geclusterde en/of zorggeschikte woningen. Een aantal gemeenten heeft elementen hiervan al eerder vastgelegd in een lokale woon- en zorgvisie.

Financiën en risico's

Risico's zijn het invullen van de randvoorwaarden zoals benoemd in de eerste woondeal (bijv. netcongestie, stikstof, ambtelijke capaciteit, onrendabele toppen). Daarnaast worden ruimtelijke vraagstukken, de ruimtelijke puzzel en de mogelijke versnelling van de bouwstromen belegd in andere gremia en samenwerkingsverbanden. Invulling van de randvoorwaarden is essentieel om te komen tot realisatie van de (bouw)opgave. Dit wordt ook bekrachtigd in het bestuurlijk overleg wonen in aanwezigheid van het Rijk en provincies.

De budgetten voor de regionale woondeal worden voor vier jaar door de provincies beschikbaar gesteld. Op onderdelen is cofinanciering met de regio van toepassing om de afspraken die in de uitvoeringsagenda woondeal staan te bekostigen zoals in de kaderbrief is opgenomen. In deze bestaande afspraken wijzigt niets, deze zullen alleen geactualiseerd worden en samengevat in een uitvoeringsagenda. Dit brengt geen nieuwe kosten met zich mee.



Datum: xxx 2025
Betreft: Herijkte afspraken Woondeal

Besluitvorming

De herijking van de Woondeal is na de vergadering in februari 2025 van het bestuurlijk overleg Wonen Foodvalley met het Rijk en de provincies ter besluitvorming voorgelegd aan de colleges.

Wij hopen u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens het Algemeen Bestuur Regio Foodvalley,

Monique Esselbrugge,
Secretaris-directeur

René Verhulst,
voorzitter

Bijlagen:

- Bijlage 1 Foodvalley woondeal aantallen betaalbaarheid randvoorwaarden, 13 februari 2025
- Afsprakenkader ouderenhuisvesting
- Toelichtende memo herijkte afspraken Woondeal FV



Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Vastgesteld op **XX** april 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 woningbouwaantallen 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 27.756 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 verstrekende 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 19.580 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:

	<i>Te realiseren woningen bruto 2022-2024</i>	<i>Te realiseren woningen bruto 2025-2030</i>	Geprogram- meerd in PPWW Utrecht	Betaalbaarheid 2025-2030			<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	<i>Woningen door corporaties</i>
				<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>		
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	19.580		6.440 33%	1.900 10%	4.630 24%	12.970 66%	4.070 21%

* Deze woningen in Renswoude worden gerealiseerd door het gemeentelijk woningbedrijf.

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 19.580 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 ($8.544 - 699 + 19.580 = 27.425$). Dat zijn 2.042 woningen meer dan eerder afgesproken ($27.425 - 25.383 = 2.042$). 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:

	<i>Te realiseren woningen bruto 2031-2034</i>	<i>Geprogram- meerd in PPWW25</i>	Betaalbaarheid 2031-2034				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	
Barneveld	956		292	16	336	644	308
Ede	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 35%	846 10%	1.996 25%	5.680 69%	1.802 22%

* Deze woningen in Renswoude worden gerealiseerd door het gemeentelijk woningbedrijf.

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 (prijsspeil 2024).
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1,157,95 per maand (prijsspeil 2024).¹
- Betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot € 390.000 (prijsspeil 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 *nieuwegebouwde* 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 27.756 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 stikstofbelast 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 ingehuurd 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 stikstofbank, 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 schaalsprong qua verstedelijking. Deze schaalsprong 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.



AFSPRAKENKADER OUDERENHUISVESTING REGIO FOODVALLEY 2024 - 2030

6 FEBRUARI 2025



INHOUD

1. Inleiding	3
1.1. Woondeal regio Foodvalley.....	3
1.2. Visie op verbinding wonen, zorg en welzijn	3
1.3. Afbakening van de notitie	4
2. Regionale opgave ouderenhuisvesting met een verdeling naar lokaal niveau.....	5
2.1. Opgave nultreden-, geclusterde-, en zorggeschikte woningen.....	5
2.2. Opgave verpleegzorg en relatie geclusterd wonen.....	6
2.3. Grondslag.....	6
3. Dit zijn onze ambities	8
4. Dit spreken we af.....	9
5. Vervolg	11
Bijlage 1. Definities woningtypen ouderenhuisvesting	12
Nultredenwoning.....	12
Geclusterde woonvorm.....	12
Zorggeschikte woning.....	12



1. INLEIDING

Ouderen moeten zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig blijven wonen. Om dit mogelijk te maken zijn er voldoende geschikte woningen nodig. Deze woningen bieden ook de mogelijkheid aan senioren om ondersteuning of zorg te ontvangen wanneer dat nodig is. Volgens het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (WZO) zijn er tot 2030 landelijk 290.000 woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen, als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Deze 290.000 ouderenwoningen zijn onderverdeeld in 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen. Dat betekent dat één op de drie woningen die vanaf nu opgeleverd worden, geschikt is voor senioren. Deze ambitie vraagt borging in de woningprogrammering. In het najaar van 2022 heeft het Rijk indicatieve cijfers per regio geleverd¹. Uit deze cijfers blijkt dat Regio Foodvalley aan de lat staat voor 6000² woningen voor ouderen in nieuwe of bestaande bouw tot 2030.

1.1. WOONDEAL REGIO FOODVALLEY

In de Woondeal van Regio Foodvalley zijn in 2023 afspraken gemaakt met de provincies Gelderland en Utrecht en het Rijk over de woningbouwopgave tot 2030. Een onderdeel van de herijking van de Woondeal omvat het maken van afspraken over huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen. Er zijn lokale en regionale afspraken nodig voor voldoende nultreden-, geclusterde-, en zorggeschikte woningen, inclusief passende zorg en ondersteuning.

Regio Foodvalley bestaat uit acht gemeenten die gelegen zijn in twee 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 gemeente Nijkerk is onderdeel van de Regio Foodvalley maar volgt ten aanzien van het Afsprakenkader ouderenhuisvesting de Regio Amersfoort.

1.2. VISIE OP VERBINDING WONEN, ZORG EN WELZIJN

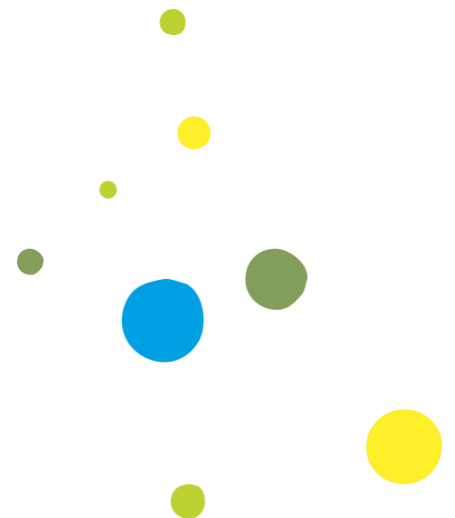
Het is niet houdbaar om de zorg te blijven organiseren zoals we dat decennialang gedaan hebben. Het is dan onmogelijk om de benodigde zorg te blijven leveren. Dan zou straks één op de drie mensen in de zorg werkzaam moeten zijn.

Een belangrijke stap is het realiseren van voldoende nultreden-, geclusterde -, en zorggeschikte woningen. De zorggeschikte woningen zijn nodig in relatie tot de bevolking van plekken in de verpleeghuiszorg. Vandaar dat het in breder perspectief om een andere organisatie van zorg en welzijn vraagt en het creëren van zorgzame gemeenschappen in zorgzame wijken. In deze wijken en buurten zijn samen leven, samen doen, ontmoeten en omzien naar elkaar vanzelfsprekend. Dit vraagt mede om visie en veranderingen in buurt- en wijkinrichting, met meer focus op ontmoeting en zelfredzaamheid. Het is essentieel om het sociale en fysieke domein steviger te verbinden en gezamenlijk actie te ondernemen.

¹ Door AFB geraamd opgaven ouderenhuisvesting van 2022 tot 2031. Bron BZK / ABF

1.3. AFBAKENING VAN DE NOTITIE

Dit afsprakenkader richt zich primair op het maken van afspraken met betrekking tot ouderen. Het afsprakenkader voor andere aandachtsgroepen krijgt vorm in een apart document.



2. REGIONALE OPGAVE

OUDERENHUISVESTING MET EEN VERDELING NAAR LOKAAL NIVEAU

Het aantal ouderen in Regio Foodvalley neemt fors toe door de dubbele vergrijzing, waarbij steeds meer senioren ook nog eens ouder worden.

Er is daardoor een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Regio Foodvalley streeft ernaar om vanaf 2022 tot 2031 ruim 25.000 extra woningen (bruto) toe te voegen. Een deel daarvan betreft nieuwe huisvesting voor ouderen. In de Woondeal is opgenomen dat deze opgave in 2024 regionaal en lokaal verder uitgewerkt wordt. Er is in opdracht van de provincie Gelderland onderzoek gedaan naar de woonzorgbehoefte van ouderen³ en er zijn gesprekken gevoerd met stakeholders.

2.1. OPGAVE NULTREDEN-, GECLUSTERDE-, EN ZORGGESCHIKTE WONINGEN

De nultreden-, geclusterde-, en zorggeschikte woningen beslaan een uitbreidingsopgave die in beginsel onderdeel vormt van de nieuwbouwwoningen waarover afspraken zijn gemaakt in de Woondeal Regio Foodvalley. Er zijn (bruto) aantallen te bouwen (nultreden)woningen opgenomen op provinciaal niveau.

ABF Research heeft landelijk de behoefte aan nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen berekend. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan worden gevonden in de bestaande woningvoorraad, waarbij reguliere woningen worden omgebouwd naar nultreden- en geclusterde woningen. Voor zorggeschikte woningen is dit echter complexer. Het is duidelijk dat er een uitdaging ligt, maar de focus ligt niet alleen op de cijfers; het belangrijkste is dat er daadwerkelijk voldoende nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen voor ouderen worden gerealiseerd. In de regio hebben we afgesproken dat we onderstaande cijfers als een indicatieve opgave zien. De lokale opgave wordt op gemeentelijk niveau met betrokken partijen besproken.

Tabel 1.1. Opgave ouderenhuisvesting Regio Foodvalley 2023-2030

Opgave ouderenhuisvesting per gemeente Regio Foodvalley 2023 - 2030				
Gemeente	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Totaal
Ede	1.580	555	205	2.340
Barneveld	520	205	129	845
Nijkerk	280	40	105	425
Renswoude	35	0	10	45
Rhenen	35	120	40	195
Scherpenzeel	70	25	40	135
Veenendaal	985	395	190	1.570
Wageningen	285	160	60	505
	3.790	1.500	770	6.060

Bron: ABF-research 2023

³ Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, regionale rapportage Regio Foodvalley, In.Fact.Research/bureau HHM, 1 juli 2024

2.2. OPGAVE VERPLEEGZORG EN RELATIE GECLUSTERD WONEN

In dit afsprakenkader kijken we mede naar de benadering vanuit de behoefte aan verpleegzorg. Als verdere verdieping op de cijfers van ABF toont een recente rapportage van InFact.Research/HHM (2024) aan dat er tot 2030 een regionale behoefte c.q. opgave is van 4.935 ouderen die verpleegzorg en passende huisvesting nodig hebben. Deze behoefte geeft ruime mogelijkheden voor lokaal maatwerk en is meer robuust dan alleen een afspraak over aantallen specifieke woningen en woonvormen. In deze benadering is het aan de regiogemeenten om samen met stakeholders te komen tot een regio specifieke ideale mix van specifieke woningen en woonvormen voor ouderen. Hierbij kan een combinatie van kleinschalige woonvormen, geclusterde woonvoorzieningen en intensieve verpleegzorg als oplossing worden ingezet om aan de diversiteit van de zorgvraag te voldoen.

De tabel hierna geeft inzicht in de indicatieve opgave voor de huisvesting van ouderen die verpleegzorg nodig hebben. Een deel van de ouderen blijft gebruik maken van bestaande plekken in de reguliere verpleegzorg, anderen blijven thuis wonen (met zorg) én een deel kan in de toekomst terecht in een zorggeschikt woongebouw. Deze verdeling is gebaseerd op een aantal aannames en weerspiegelt de behoefte om flexibel in te spelen op de toenemende zorgvraag van ouderen.

Tabel 1.2. Indicatieve opgave ouderenhuisvesting met zorg

2022 - 2031 Indicatieve opgave ouderenhuisvesting							
	Toename ouderen met behoefte verpleegzorg			Verpleeghuis nieuwe stijl	Geclusterd wonen (gemengde complexen)		
	Totaal	Thuis	Minimaal ZG	Minimaal ZG	Totaal	Minimaal ZG	Idealiter ZG
Barneveld	155	40	115	25 - 45	235 - 300	70 - 90	165 - 210
Ede	270	70	200	40 - 80	400 - 535	120 - 160	280 - 375
Nijkerk	115	30	85	15 - 35	165 - 235	50 - 70	115 - 165
Renswoude	15	5	10	0 - 5	15 - 35	5 - 10	10 - 25
Rhenen	60	15	45	10 - 20	85 - 115	25 - 35	60 - 80
Scherpenzeel	65	15	50	10 - 20	100 - 135	30 - 40	70 - 95
Veenendaal	240	60	180	35 - 70	365 - 485	110 - 145	255 - 340
Wageningen	200	50	150	30 - 60	300 - 400	90 - 120	210 - 280
Foodvalley	1120	280	840	170 - 335	1685 - 2235	505 - 670	1180 - 1565

Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, regionale rapportage Foodvalley, In.Fact.Research/bureau HHM, 1 juli 202

2.3. GRONDSLAG

In het onderzoek van In.Fact.Research en HHM liggen de volgende aannames ten grondslag bij de concretisering tot en met 2030:

- Huisvesting van de toenemende groep ouderen met een behoefte aan verpleegzorg is centraal gesteld (regionaal 1.120 ouderen);
- Een vierde deel van deze ouderen (25%, regionaal 280 ouderen) kan in de thuissituatie blijven wonen en daar zorg en ondersteuning ontvangen. ‘

Het gaat dan men name om de groep ouderen met een indicatie voor een zorgzwaarteprofiel 4 (beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging) en delen van zorgzwaarteprofiel 5 (beschermd wonen met intensieve dementiezorg) en zorgzwaarteprofiel 6 (beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging). Deze ouderen ontvangen alle benodigde zorg uit de Wet Langdurige Zorg (Wlz) thuis via het Volledig Pakket Thuis (VPT).

Het overige aandeel van circa 840 ouderen heeft behoefte aan een zorggeschikte woning. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld, afhankelijk van de individuele zorgvraag en beschikbaarheid van geschikte woonzorgvormen.

Een deel van deze laatst genoemde groep ouderen (20-40%) krijgt huisvesting in een 'verpleeghuis nieuwe stijl'. Het gaat hier (veelal) om woongebouwen die lijken op een verpleeghuis en vaak direct in de buurt van een bestaand verpleeghuis worden gerealiseerd. In deze gebouwen zijn wonen en zorg gescheiden, met een homogene samenstelling qua zorgzwaarte (toewijzing op basis van zorgprofiel).

De overige (60% tot 80% van deze) ouderen kan worden gehuisvest in een gemengd complex of geclusterde woonvorm. In deze complexen wonen ouderen, met een behoefte aan verpleegzorg, samen met meer vitale ouderen of andere doelgroepen.

De indicatieve opgave voor ouderenhuisvesting met zorg is input voor het lokale gesprek in de regiogemeenten en geeft ruimere mogelijkheden voor lokale invulling. Voor de verpleegzorgplekken in geclusterde woonvormen geldt specifiek dat in Nederland zorgaanbieders vaak aangegeven geen nieuw vastgoed te willen realiseren terwijl corporaties vaak aangeven geen zorgvastgoed te willen realiseren. Zorgkantoor Zilveren Kruis geeft aan dat een deel van de opgave ouderenhuisvesting in bestaande voorraad gerealiseerd kan worden door reguliere woningen aan te passen. Echter ziet het Zorgkantoor wel dat dit vooral mogelijk lijkt te zijn bij nultreden- en geclusterde woningen. Voor zorggeschikte woningen geldt dat niet, aangezien deze echt bedoeld zijn voor een groep ouderen die (zeer) zware zorg nodig zullen hebben.

Het nieuwe kabinet heeft in het regeerprogramma aangekondigd te willen investeren in verpleegzorgplekken. Mogelijk wordt daarmee de impasse op dit front doorbroken. Daarnaast zijn de zorginstellingen sinds kort gestart met het versterken van de samenwerking en werken ze samen aan een gezamenlijk visie op zwaardere zorg thuis. De samenwerking met woningcorporaties, gemeenten en welzijnsorganisaties is cruciaal om vooruitgang te kunnen boeken. Er zijn echter nog onzekerheden die het een uitdaging maken de opgaven concreet te vertalen naar aantallen en huisvestingsvormen.



3. DIT ZIJN ONZE AMBITIES

Onze gezamenlijke aanpak legt de nadruk op een regionale strategie op samenwerking met een lokale toepassing. We beseffen hoe belangrijk het is om lokaal de behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen te begrijpen en te vervullen. Het is cruciaal om een divers aanbod van passende woningen te creëren, zodat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen, zelfs met ondersteuning of zorgbehoeften.

We erkennen dat huisvesting alleen niet voldoende is voor een zelfstandig, gelukkig en gezond leven. Onze eerste stap is ervoor te zorgen dat er voldoende diversiteit in het woningaanbod voor ouderen is waaronder nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen. Op lokaal niveau richten we ons op een aanpak op kansen in bestaande bouw en programmering in de nieuwbouw. De lokale uitvoeringsprogramma's dienen antwoord te geven op de vraag: wie bouwt wat, waar, wanneer en voor wie?

Onze lopende inspanningen regionaal:

In tabel 1.3. zijn de plannen tot en met 2030 per regiogemeente opgenomen. Deze verdeling krijgt verdere uitwerking in de lokale uitvoeringsprogramma's. De komende jaren zullen we deze opgave verder specificeren, monitoren en waar nodig in goed overleg bijstellen.

Tabel 1.3. Plannen nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen per gemeente Regio Foodvalley t/m 2030

Gemeente	Plannen nultredenwoningen t/m 2030	Plannen geclusterde woningen t/m 2030	Plannen zorggeschikte woningen t/m 2030
Ede	Ambitie lokale woonzorgvisie: 450	Ambitie lokale woonzorgvisie: 7	Ambitie lokale woonzorgvisie: 260
Barneveld	948	162	151
Nijkerk	Nog niet bekend	Nog niet bekend	Nog niet bekend
Renswoude	20 – 40 Hierbij gaat het om geschatte aantallen	40 – 50 Hierbij gaat het om geschatte aantallen	10
Rhenen	Alle nieuwbouw appartementen worden levensloopgeschikt (dus nultreden) ontwikkeld	100	40
Scherpenzeel	155	24	24 zorgunits / zorggeschikte woningen voor ouderen in de planning, verbonden aan een instelling
Veenendaal	1850 (meergezinswoningen waarvan een deel geclusterd)	600	130
Wageningen	150	66 (en extra ambitie in lokale woonzorgvisie van 100)	Ambitie lokale woonzorgvisie 70

4. DIT SPREKEN WE AF

- We erkennen dat de woonzorgopgave groot is. De benodigde passende ouderenhuisvesting kan landen in nieuwe woningen en in bestaande bouw.
- De indicaties vanuit ABF (zie tabel 1.1.) tot en met 2030 zien we als uitgangspunt. We willen ons ervoor inspannen hier invulling aan te geven op lokaal niveau. Per gemeente kan dit verschillen in aantallen en tempo.
- In dit afsprakenkader ligt de nadruk op de plannen, de stappen die we gaan nemen en niet alleen op de becijferde opgave. De huidige plannen per gemeente tot en met 2030 betreffen een startmoment.
- De komende jaren monitoren we gezamenlijk met partijen de uitwerking van de opgave en zoeken we naar lokale oplossingen op basis van de woonbehoeften.
- De opgave nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen wordt lokaal in prijsklassen voor huur en koop uitgesplitst en komt terug in de provinciale monitoring. Voor uitwerking van prijssegmenten verwijzen we naar de overkoepelende Woondeal Regio Foodvalley.
- De huidige woningbouwplannen zijn voornamelijk gericht op het bouwen van nieuwbouw nultredenwoningen tot 2030. Het is echter ook van belang om de aandacht te richten op de mogelijkheden in de bestaande voorraad.
- We verwachten dat in de huidige woningvoorraad sneller en effectiever resultaten kunnen worden bereikt. Dit kan onder andere door het omvormen en aanwijzen van geclusterde wooneenheden, het creëren van zorgzame en toegankelijke gemeenschappen, het inrichten van de woonomgeving zonder drempels en die uitnodigt tot bewegen en dementievriendelijk is, het versterken van bestaande buurten en het bevorderen van ontmoeting en sociale activering. Om dit te realiseren is lokale afstemming nodig met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties. In sommige gemeenten zijn deze gesprekken al gestart.
- VVT- organisaties (Verpleging, Verzorging en Thuiszorg) werken gezamenlijk aan een visie op de (zwaardere) zorg thuis en op wonen en zorg in de Foodvalley. We nemen actief deel aan aan deze ontwikkeling en leveren hieraan onze bijdrage.
- We spreken af meer verbinding te creëren met de coalitie Vitaal ouder worden (Gelderse 'Vitale Gelderse Vallei) vanuit het landelijk Integraal Zorgakkoord (IZA).
- We zien welzijnsorganisaties als belangrijke partner. Deze organisaties hebben de intentie om regionaal nauwer samen te werken, mede in het kader van IZA. Zij willen graag borgen hoe zij zich bestuurlijk kunnen vertegenwoordigen.
- Wij gaan werken aan regionale samenwerking met woningcorporaties, zorg-, en welzijnsorganisaties, zorgverzekeraar(s) en zorgkantoren. Ons doel is om regionale afspraken te maken over de gezamenlijke woonzorgopgave. Elke partij levert hierbij een waardevolle bijdrage.
- Iedere gemeente werkt samen met verschillende partijen waaronder woningcorporaties, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, bewonersplatforms, belangenvertegenwoordigers en zorgkantoor.
- Lokaal wordt er gestreefd naar voldoende nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen (waaronder 24 uurszorg op afroep) te realiseren, passend bij de lokale behoeften en uitdagingen. Bij de ontwikkeling van geclusterde woonvormen is het essentieel dat lokale zorginstellingen- en welzijnsorganisaties vanaf het beginstadium betrokken zijn in het ontwikkelproces. Dit zorgt voor een betere afstemming van zorg- en ondersteuningsbehoeften en bevordert een nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen.
- Concrete afspraken worden lokaal vastgelegd in het volkshuisvestingsprogramma (eventueel in de vorm van uitvoeringsprogramma's) voor wonen en zorg, prestatieafspraken en desgewenst projectgerichte overeenkomsten.

- De regionale cijfers vertalen we lokaal naar kwaliteit en betaalbaarheid, rekening houdend met lokale woonvisies en volkshuisvestingsprogramma. Kortom, de aantallen dienen aan te sluiten bij lokale behoeften, de mogelijkheden van de bestaande voorraad, de gewenste kwaliteit en betaalbaarheid.
- Gemeenten initiëren lokaal intensiever de samenwerking tussen verschillende partijen. Tegelijkertijd streven de gemeenten naar regionale samenhang door actief deel te nemen aan verschillende projecten op regionaal niveau.
- De voortgang van de realisatie van nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen ten aanzien van de 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. De monitoring van de realisatie van nultreden-, geclusterde-, en zorggeschikte woningen wordt hieraan toegevoegd.
- We agenderen aandacht voor blijvende financiering, gezien de hoge kosten en vele ambities. Dit is essentieel voor woningcorporaties om geclusterde woonvormen en woningen geschikt voor zorg te realiseren.
- Hiervoor is niet alleen tijdelijke subsidie nodig, maar duurzame financiering. Uiteraard wordt er gebruik gemaakt van de bestaande subsidieregelingen. De regiogemeenten en provincies blijven bij het Rijk aandringen op structurele financiering



5. VERVOLG

We erkennen dat effectieve regionale samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en zorgkantoren vraagt om regionale en lokale afstemming. Op dit moment is het echter nog te vroeg om hierover regionale governance-afspraken te maken. In de periode 2024/2025 organiseren wij daarom bestuurlijke bijeenkomsten om de afspraken uit het afsprakenkader samen met betrokken partijen concreet te maken. Daarbij streven we naar een gezamenlijke governance-structuur, waarin regionale afspraken, rollen en verantwoordelijkheden van gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties, welzijnsaanbieders en zorgkantoren worden vastgelegd. Dit mede op basis van de gestelde ambities.



BIJLAGE 1. DEFINITIES WONINGTYPEN

OUDERENHUISVESTING

Deze definities zijn tot stand gekomen in de stuurgroep Landelijke monitor voortgang woningbouw en vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening⁴. De definities van deze woningtypen voor ouderen zullen op termijn in regelgeving verwerkt worden. Hiervoor wordt onderzocht hoe het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) aangepast dient te worden.

NULTREDENWONING

Nultredenwoningen zijn reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn voor een bewoner met een lichte mobiliteitsbeperking. Dit houdt in dat de woningen extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een lift. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zich op één verdieping bevinden en daarmee zonder traplopen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

GECLUSTERDE WOONVORM

Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen*. Daarnaast worden woningen in een geclusterde woonvorm voor minimaal 50% bestemd voor of met voorrang toegewezen aan 55+ers.

Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoning en seniorenflats zijn (zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden). Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.

ZORGGESCHIKTE WONING

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht**. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

*Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, gaan we bij monitoring uit van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bv. kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nultredenwoning.

**Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden.



Memo

Aan	:	Regiodag Wonen
Van	:	Ed Kooger, projectleider Woondeal, Sunta Veerkamp, programmamanager Wonen
Datum	:	25 november 2024
Onderwerp	:	Toelichtende memo actualisatie Woondeal

AANLEIDING

De Woondeal 2023 en Verstedelijkingsstrategie worden ingehaald door de praktijk. In de huishoudensprognoses Primos 2023 is dit nadrukkelijk te zien. Tijdens de regiodag van 24 oktober heeft u ingestemd met de volgende uitgangspunten voor de herijking woondeal:

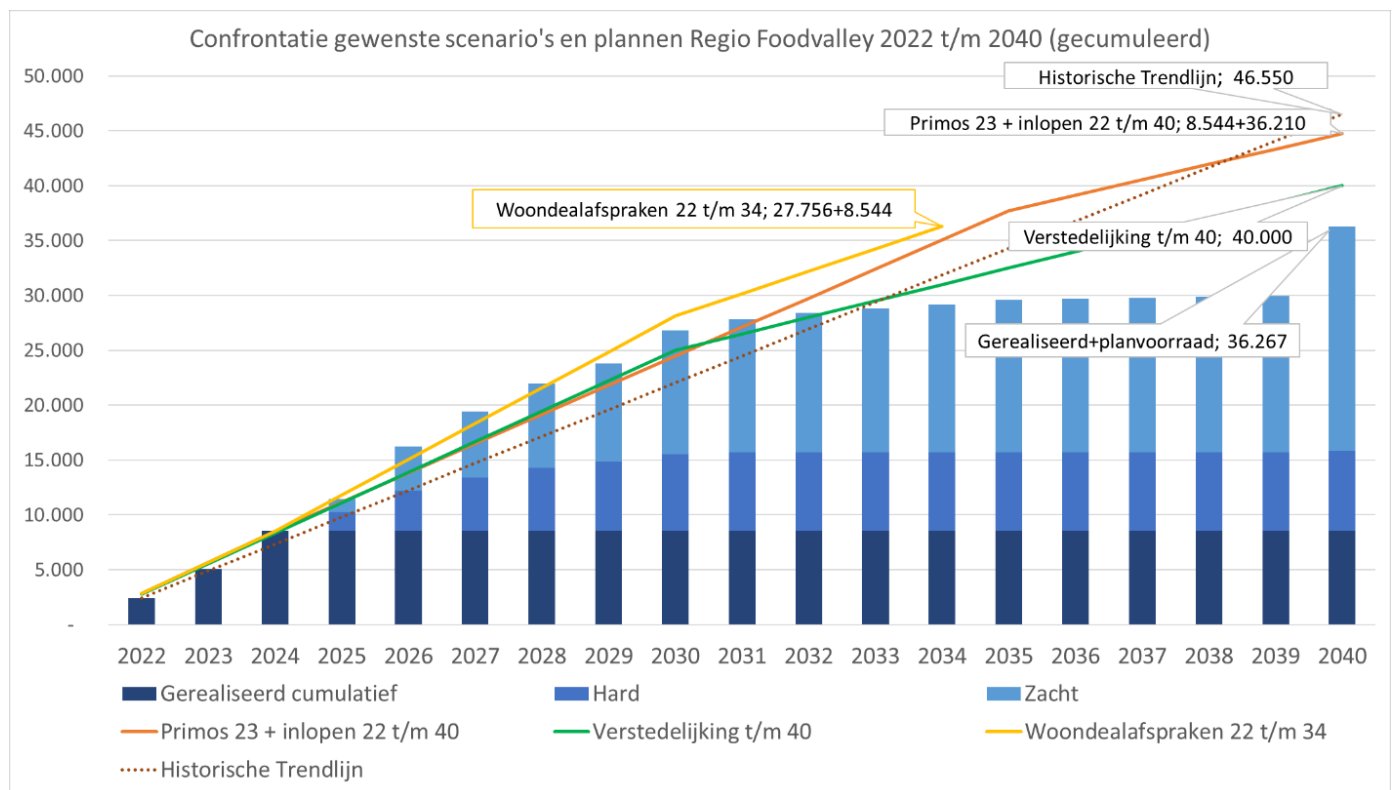
1. De huishoudensprognose Primos 2023, met bijbehorende woningbehoeftegegevens en het inlopen woningtekort van 6% naar 2% als basisscenario voor de woningbouwprogrammering 2025-2034.
2. U heeft afgesproken dat het inlopen van het woningtekort mede als basis geldt voor het regionaal ruimtelijk programmeren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

U heeft daarbij een aantal kanttekeningen aangegeven. Die worden hier in deze memo nogmaals benoemd.

Duidelijk is ook dat in de regio Foodvalley, zonder de locaties in het ruimtelijk regionaal programmeren er nog onvoldoende locaties zijn om de totale woningbehoefte + inlopen woningtekorten op te vangen. Ruimtelijk regionaal programmeren is nodig omdat een aanpak per gemeente niet tot de noodzakelijke aantallen woningen leidt. Zo zijn er gemeenten die van de provincie Utrecht nauwelijks ruimte krijgen om uit te breiden (Rhenen, Renswoude, hoewel voor de laatste gemeente nu meer ruimte lijkt te komen). Er zijn gemeenten die beperkt kennen door de gemeentegrenzen (Veenendaal). We hebben te maken met natuurlijke systemen (o.a. Ede, Wageningen). Om die reden is het belangrijk dat we deze opgave regionaal oppakken. Daartoe zijn ook in de Verstedelijkingsstrategie een aantal regionale zoekgebieden aangewezen om de regionale vraag op te vangen.

In het Woningbehoefteonderzoek Regio Foodvalley staat meer kwalitatieve duiding van de woningbehoefte en het inlopen van het woningtekort alsmede wat dit kwalitatief gezien betekent voor de woningbouwprogrammering.

DE CIJFERS IN RELATIE TOT EERDER GEMAAKTE AFSPRAKEN EN PLANCAPACITEIT



In deze grafiek staat hoe de geactualiseerde woondealafspraken, zich verhouden tot eerder gemaakte afspraken, Primos23 (+inlopen tekort) en de plancapaciteit.

De geactualiseerde woondealafspraken (geel) liggen hoger dan de 40 duizend woningen tot 2040 die eerder in de Verstedelijkingsstrategie (groen) zijn afgesproken.

Tijdens de regiodag wonen van 24 oktober is afgesproken dat we uitgaan van Primos 2023 en het inlopen van het woningtekort in de regio naar 2% (oranje).

Het is belangrijk te realiseren dat de Woondealafspraken voor een deel ambities zijn, hiervoor zijn dus nog niet in alle gemeenten locaties gevonden.

Dit is ook terug te zien, wanneer we deze confronteren met de blauwe balken; onze harde en zachte plancapaciteit (blauw, lichtblauw). Dit zijn gecumuleerde cijfers, in 2030 zou het totaal bijvoorbeeld op iets meer dan 25 duizend plancapaciteit (en gerealiseerd) uitkomen.

Hierbij wordt met name aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- Op korte termijn (tot 2030) zien we dat onze planvoorraad voldoende is om te voldoen aan de afspraken.
- Er zijn op korte termijn nog heel veel zachte plannen, deze zullen snel hard gemaakt moeten worden om het aantal daadwerkelijk te kunnen realiseren.
- Op middellange en lange termijn (na 2030) is er relatief weinig plancapaciteit, dit laat de noodzaak tot regionaal ruimtelijke programmeren zien.
- Ook wanneer dit wordt gerelateerd aan ons historisch gemiddelde zijn er niet genoeg plannen om in hetzelfde tempo woningen te blijven realiseren, en er moet tandje bij.

VRO gaat uit dat 130% plancapaciteit nodig is om daadwerkelijk op de gewenste aantallen uit te komen. Foodvalley weet dit proces altijd efficiënt te doorlopen (met minder dan 130% plancapaciteit), bovenstaande laat zien dat dit een aandachtspunt blijft.

Aanbeveling is om op korte termijn in te zetten op het hard maken van zachte plannen. En op de (middel)lange termijn in te zetten op het concreet maken van de zoekgebieden De Nieuwe Meent, Veenendaal De Klomp, Kennis-As en Regiopoort Nijkerk.

Het regiobestuur stelt wel als voorwaarde dat de randvoorwaarden op orde moeten zijn. Alle gemeenten vragen aandacht voor de medewerking van het Rijk en provincie voor de invulling van de randvoorwaarden.

BEOOGD EFFECT

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen we ons in om in de regio Foodvalley 19.580 woningen te realiseren, waarvan minimaal 66% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. In de jaren tot 2035 komen hier nog ruim 8.176 woningen bij. Met een doorkijk tot 2040 zou het gaan om ca 40.000 woningen voor de Foodvalley. Binnen het regionaal ruimtelijk programmeren zou er met de kennis van nu in ieder geval nog 8.500 woningen tot 2040 extra geprogrammeerd moeten worden.

FAIR-SHARE

Gemeenten werken samen aan het principe van een fair share van het percentage van de woningbouw. Om dit te kunnen realiseren is een gezamenlijke regie en het regionaal programmeren een voorwaarde. Diverse gemeenten geven aan dit ook reeds op te nemen in hun woonvisie/volkshuisvestingsprogramma, andere gemeenten zijn voornemens dit binnenkort te gaan doen. De provincie geeft dat aan dat er op regionaal niveau voldoende sociale huur in de plannen dient te zitten. Dat is op dit moment het geval. De wens voor het fair share principe te kiezen heeft tot gevolg dat de gemeenten zo gelijk mogelijk belast worden met de kwalitatieve opgave. Alle gemeenten hebben de wens uitgesproken hier naar toe te willen groeien.

RANDVOORWAARDEN

De randvoorwaarden dienen door het rijk en provincie ingevuld te worden. Hier geldt het wederkerigheidsprincipe. Rijk en provincie vervullen de condities, zodat gemeenten de woningbouwopgave kunnen vervullen. Het ontbreken van de kaders van de randvoorwaarden moet geen belemmering vormen voor de woningbouw. In een separate bijlage vindt u een overzicht van de stand van zaken voortgang randvoorwaarden. Vanwege de wens om u in deze ronde al een overzicht te geven van de stand van zaken is ervoor gekozen dit beknopte overzicht vanuit de Staat van de Volkshuisvesting Gelderland 2024 waaraan momenteel wordt gewerkt te geven.

TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

De minister heeft in haar kamerbrief van 18 oktober aangegeven dat zij alle overbodige regels wil schrappen. Dat betekent ook dat het afsprakenkader toekomstgericht bouwen door het ministerie van VRO niet meer gezien wordt als onderdeel van de actualisatie van de Woondeal.

AFSPRAKENKADER OUDERENHUISVESTING

U heeft het afsprakenkader ouderenhuisvesting tijdens de regiodag wonen van 24 oktober vastgesteld. Dit afsprakenkader vormt een integraal onderdeel van de actualisatie Woondeal. Dit afsprakenkader is inmiddels gedeeld met de betrokken stakeholders.

MIDDELEN

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 Rijks- en provinciale overheid voorziet nu in incidentele steun voor de ambtelijke capaciteit, maar het ontbreken van structureel geld is een probleem.

RISICO'S

De realisatie van bouwplannen is onder andere afhankelijk van regels en belemmeringen rondom stikstof, natuur, bereikbaarheid en netcongestie. Ook is de bouwprijs de afgelopen jaren flink opgelopen, is de rente gestegen en speelt beperkte ambtelijke capaciteit een rol. Dit vraagt financiering en investeringen om de woningbouw mogelijk te maken. De gemeenten kunnen dit niet alleen, hierbij is inzet en ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie onmisbaar.

BETROKKEN PARTIJEN

De colleges van de gemeenten zijn verantwoordelijk voor de wijze waarop de gemeenteraden over de Woondeal geïnformeerd en betrokken worden. Ambtelijk is het programmateam wonen en het kernteam verstedelijking verantwoordelijk voor de voorbereidende behandeling van programmaonderdelen van de Woondeal. Ook de provincies Gelderland en Utrecht maken hier deel van uit. Medewerkers van de regio Foodvalley zijn mede verantwoordelijk voor het trekken van het proces samen met de ambtelijke en bestuurlijke gremia. Op dit moment is de actualisatie van de Woondeal met name een overheidsaangelegenheid. De woningcorporaties hebben aangegeven zich te beraden op een steunverklaring en/of bod op de actualisatie van de Woondeal.

COMMUNICATIE

Er worden in klein comité op provinciaal niveau enige zaken voorbereid (zoals een concept raadsinformatiebrief). Hierbij zijn vanuit de diverse regio's beleidsadviseurs wonen betrokken. Verdere invulling van het communicatietraject volgt nadat zekerheid over het vervolgproces duidelijk is. Hierbij worden regionale en gemeentelijke communicatieadviseurs betrokken.

VERVOLG

Het proces van de actualisatie van de Woondeal is de afgelopen maanden met de komst van een nieuwe minister helaas gepaard gegaan met onduidelijkheid. De provincie Gelderland hanteert de koers dat we voor zover mogelijk in samenspraak met het ministerie van VRO de reeds ingezette koers blijven volgen. Het is echter mogelijk dat de minister op onderdelen een koerswijziging wenst, onder andere op basis van de op 11 december georganiseerde Woontop. Voor deze Woontop zijn vooral de koepelorganisaties zoals Aedes, VNG, BouwendNL uitgenodigd.

De bijlage 'Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden 2024 -2034' 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 woningbouwaantallen overlappen deels met de aantallen in de vigerende woondeal, de aantallen in deze bijlage zijn nu leidend. De actualisatie van de Woondeal betreft in feite alleen de aantallen en een uitbreiding met het afsprakenkader ouderenhuisvesting 2024 - 2030. Het aantal gerealiseerde woningen wordt driejaarlijks gemonitord. Dat betekent ook dat aantallen afhankelijk van de gerealiseerde woningen mede op basis van de feitelijke woningbehoefte tussentijds bijgesteld kunnen worden. Ook de gang van zaken van het regionaal programmeren en de regio hierop zal periodiek in beeld gebracht worden. Er zullen dus driejaarlijks updates van de Woondeal volgen. Na de vaststelling en de overeenstemming met VRO zal er geen ceremoniële ondertekening plaatsvinden zoals dit plaats heeft gevonden in 2023.