A construction worker wearing a red hard hat, a grey hoodie, and a safety harness is walking on a concrete roof structure. In the background, a red tower crane stands on the construction site. The sky is blue with scattered white clouds. The overall scene is a busy construction site.

# Actieplan Wonen 2020-2025

Sneller, Betaalbaar, Flexibel



# Voorwoord

Thuiskomen, je doet het iedere dag. Of je nu alleen woont of samen. Of je nu huurt of een koophuis bezit. Na een dag werken, na een bezoekje aan familie of vrienden, vanuit school of studie of na het boodschappen doen. Je huis is je thuis, de directe omgeving waarbinnen je leven zich afspeelt, waar je eet, waar je geniet, waar je tot rust komt.

Het wonen in een huis dat past bij je behoeften is belangrijk. Woon je te groot of te klein, te duur of op een plek die je niet bevalt, dan merk je dat in je dagelijks leven. Daarom heeft iedereen in Gelderland een huis nodig dat bij hen past: huur of koop, binnen of buiten de stad.

“Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid,” zo luidt Artikel 22, lid 2, van onze Grondwet. Met dit Actieplan Wonen geeft provincie Gelderland vorm aan die opdracht. Het is een actieplan voor heel Gelderland, voor alle mensen die op zoek zijn naar een huis. Met het actieplan willen we het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen – in Gelderland terugdringen. En het is nadrukkelijk een actieplan waarmee we in de komende paar jaar willen werken aan het woningtekort, we kiezen daarom voor het lostrekken van plannen die nu stil liggen. De schop moet de grond in! Daarin staan we naast gemeentes en onze inwoners, naast bouwers, naast woningcorporaties. Samen zorgen we ervoor dat de huizen die tot nu toe niet gebouwd zijn, nu wel gebouwd worden. We reiken de helpende hand naar al die partijen die net als wij de verantwoordelijkheid voelen voor goed wonen.

We leven in een onrustige tijd en ervaren veel onzekerheid. De wereld is anders dan een jaar geleden. We weten letterlijk niet hoe de wereld er volgende week uit zal zien, laat staan over een



maand. Daarom is dit ook een plan dat wendbaar en flexibel is. Door samen te bouwen aan genoeg passende huizen voor iedereen willen we ook een impuls geven aan het werk in de bouw in Gelderland. Dat is nodig voor het behoud van onze werkgelegenheid en voor onze economie. En dat is nodig om de woningnood in Gelderland tegen te gaan.

Voor al die mensen die op zoek zijn naar een thuis. Bouwt u met ons mee?

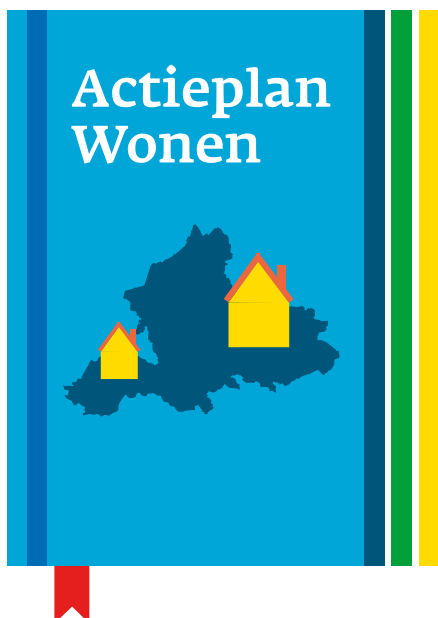
Peter Kerris  
Gedeputeerde Wonen, provincie Gelderland

# 1. Samenvatting

## Woningnood in Gelderland

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop- en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.



### Legenda van de kleuren:

- Sneller
- Betaalbaar
- Flexibel

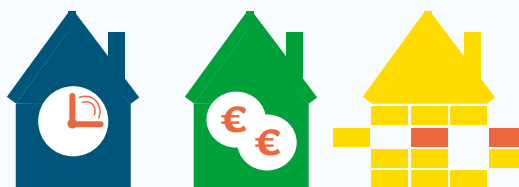
## Bijdragen aan de bouwopgave

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller)
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar)
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel)

Met het Actieplan Wonen willen we de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Hiervoor zetten we € 30 miljoen in. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

### Investering € 30 miljoen



Resultaat = 45.000 woningen in vijf jaar

### Samenwerking met belanghebbenden

Het Actieplan Wonen kwam tot stand in nauwe samenwerking met belanghebbenden (stakeholders) van gemeenten, regio's, woningcorporaties, bouwers, beleggers en ontwikkelaars. Zij gaven tijdens werkbijeenkomsten en in schriftelijke inventarisatierondes waardevolle inbreng hoe de provincie verschil kan maken. Zo droegen ze meer dan honderd locaties voor het actieplan aan, verdeeld over woningbouwplannen voor alle drie de doelstellingen.

## Kortetermijnmaatregelen

Provincie Gelderland zet met dit actieplan in op kortetermijnmaatregelen voor de komende vijf jaar, die we samen met onze partners uitvoeren. Deze maatregelen moeten binnen twee jaar leiden tot versnelling van de bouwproductie en meer betaalbare, maar ook meer flexibele woningen. We handhaven onze inspanningen op de drie doelstellingen en ontwikkelen daarvoor drie provinciale beleidsprogramma's zoals genoemd in de Omgevingswet. Daarnaast borgen we de provinciale belangen rondom kwalitatief regionaal programmeren met de omgevingsverordening.

## Acties om de woningbouw te versnellen

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. We beginnen met de volgende grote projecten met een harde status (opgenomen in een bestemmingsplan) die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn.

### Doorbraakprojecten

Projectnaam	Plaats
Buitenoord	Wageningen
Enka Terrein	Ede
Huurlingsedam	Wijchen
Drielanden	Harderwijk
Somaterrein	Ede
De Plantage	Meteren, gemeente West-Betuwe
Bloemendal	Barneveld

Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden. Dit betekent voor de provincie een investering van circa € 8,6 miljoen.

## Acties voor betaalbaar wonen

Het Actieplan Wonen zorgt voor de betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale en middeldure huur- en koopwoningen. De provincie zet daarbij niet alleen bestaande provinciale instrumenten in, zoals afspraken in de regionale woonagenda's, maar draagt ook bij aan de financiering en/of totstandkoming van deze woningen. Dit betekent een investering voor de provincie van circa € 20,2 miljoen.








## Acties voor meer flexibele woonvormen





Het Actieplan Wonen wil 2000 flexibele woningen (tijdelijke huizen gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) toevoegen. Dit betekent een provinciale investering van € 1,2 miljoen.

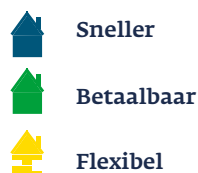
## 14 Acties voor 45.000 woningen – sneller, betaalbaar, flexibel

De volgende 14 acties moeten 45.000 woningen opleveren in verschillende prijsklassen, waarvan 9.500 door ons gesubsidieerde betaalbare woningen en 2.000 flexibele woningen.

Acties	Sneller	
1	Vijftig bouwprojecten versnellen	
2	Zachte plannen omzetten in harde plannen in de FoodValley	
3	Procedures versimpelen, bijvoorbeeld m.b.t. stikstof	
4	Van leegstand naar wonen met SteenGoed Benutten	
5	Ondersteunen bij herprogrammering	
6	BouwAcademie oprichten	
7	Conceptbouw ondersteunen	  
<b>Totaal € 8,6 miljoen = 43.000 woningen</b>		

Acties	Betaalbaar	
8	Subsidieregeling betaalbare woningen instellen	 
9	Samenwerking voor middenhuur stimuleren	
10	Doorstroomregeling sociale huur	 
11	Verkenning: KoopGarantfonds oprichten	
12	Starterslening meefinancieren	
<b>Totaal € 20,2 miljoen = 9.500 woningen</b>		

Acties	Flexibel	
13	Handboek en projectsubsidies Flexwonen	 
14	25 flexibele woningbouwlocaties benoemen	 
<b>Totaal € 1,2 miljoen = 2.000 woningen</b>		



## Actieplan kent een dynamische aanpak

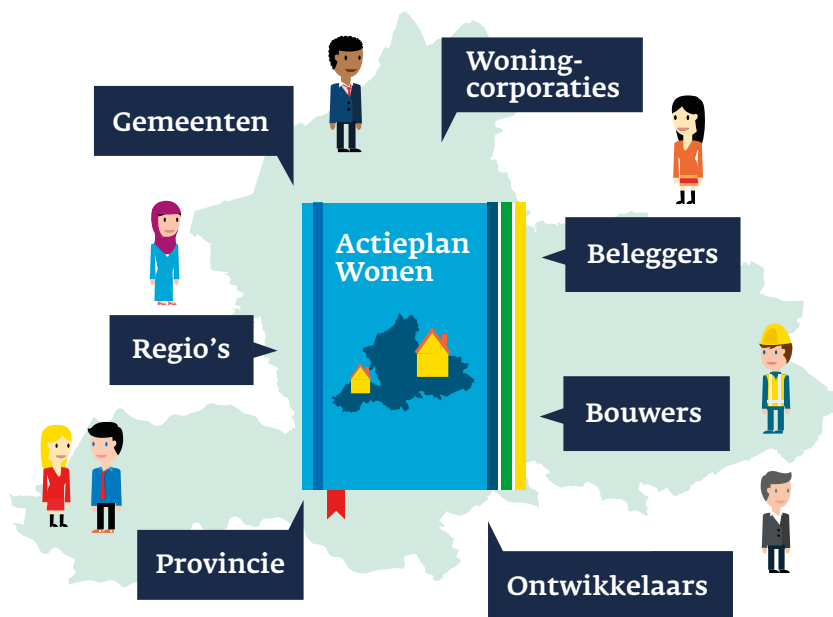
Het Actieplan Wonen kent een dynamische aanpak, samen met onze partners. Het is een startpunt van een continu proces, waarin de provincie met belanghebbenden als gemeenten, regio's, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers en beleggers aan de slag gaat om de doelstellingen te realiseren. Jaarlijks bewaken we de voortgang die we met elkaar hebben geboekt op de drie doelstellingen sneller, betaalbaar en flexibel. Bovendien voegen we per jaar circa tien nieuwe versnellingsprojecten toe waar we aan de versnelling gaan werken.

### Tussentijds bijsturen

We houden ook nauwlettend in de gaten of de acties in het actieplan in de praktijk het gewenste effect hebben. Als gaandeweg blijkt dat aanpassingen nodig zijn om de doelstellingen te bereiken, doet de provincie voorstellen om tussentijds bij te sturen. Dit doen we in overleg met de netwerken die rondom het actieplan zijn ontstaan en waarin gemeenten, corporaties ontwikkelaars en bouwers elkaar twee keer per jaar ontmoeten.

### Leeswijzer

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 staan de acties uit dit Actieplan Wonen per doelstelling uitgebreid beschreven. In hoofdstuk 5 komen extra maatregelen in beleidsprogramma's aan bod. Hoofdstuk 6 gaat tot slot over de borging van de provinciale acties en belangen met de omgevingsverordening.



Partners



# 2. Acties om de woningbouw te versnellen

## Harde plannen hebben prioriteit

Om de bouwproductie op korte termijn te versnellen, heeft de uitvoering van plannen met een harde status prioriteit. De grootste knelpunten zijn de hoge bouwkosten, capaciteitstekorten bij bouwbedrijven en gemeenten, de stapeling van (rand)voorwaarden en trage procedures. De knelpunten waarop de provincie invloed kan uitoefenen, pakken we aan met de volgende acties.

### Actie 1: Vijftig bouwprojecten versnellen

De provincie fungeert als aanjager voor een snellere uitvoering van bouwprojecten in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: focusregio's Arnhem -Nijmegen en FoodValley en de focusgemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Betuwe, Harderwijk en Zaltbommel. We beginnen met grote projecten met een harde status die voor 2025 gerealiseerd kunnen zijn, maar waarvan de uitvoering wordt belemmerd. We ondersteunen deze doorbraakprojecten met extra capaciteit en concrete oplossingen van andere knelpunten. Jaarlijks vullen we deze projecten aan met nieuwe grote projecten waarvan de plannen hard zijn. De komende vijf jaar gaat het om zo'n vijftig projecten van minimaal honderd woningen, 10.000 woningen in totaal in de focusgebieden. Om knelpunten uit de weg te ruimen en de versnelling concreet te maken, koersen de provincie en gemeenten per project op bestuurlijke 'vrijdagmiddagdeals'.

### De provincie versnelt op de volgende manieren:

- Van hard plan naar vergunningverlening: we bieden gemeenten expertise bij het scherp beoordelen of vergunningverlening mogelijk is of niet. Zo voorkomen we vertraging als gevolg van onduidelijkheid.
- We bieden hulp en expertise op maat bij het verlenen van omgevingsvergunningen in relatie tot de stikstofregulering. Gemeenten zijn bij twijfel over de effecten van het stikstofbeleid vaak terughoudend hierin. Daarom is het belangrijk om snel helder te krijgen of stikstofproblemen een rol spelen.

- We helpen om projecten te optimaliseren, bijvoorbeeld met specifiek advies en/of onderzoek. Het kan gaan om intensivering, meer kwaliteit, energietransitie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, geïntegreerde mobiliteitsoplossingen, parkeren et cetera.
- We bieden personele ondersteuning (extra 'handen en hoofden') aan gemeentelijke projectteams die werken aan een specifiek project.
- We bieden expertise in specifieke onderwerpen, zoals wet- en regelgeving en planeconomie.
- Door vooraf duidelijk aan te geven of plannen aansluiten bij alle relevante provinciale belangen, zorgen we voor versnelling.

### Actie 2: Zachte plannen omzetten in harde plannen in de FoodValley

De provincie helpt gemeenten in de regio FoodValley om bouwplannen met een zachte status om te zetten in harde plannen. De focus ligt hierbij op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden op plekken waar kwaliteit gewenst is. In heel Gelderland voorzien harde plannen in voldoende mate (voor 60 tot 70 procent) in de behoefte aan uitbreiding (exclusief het huidige woningtekort), maar in FoodValley slechts voor amper 40 procent. Bovendien neemt in deze regio door de relatief hoge bouwproductie het aantal harde plannen snel af, terwijl er juist een grote woningbouwopgave ligt.

De provincie organiseert samenwerking in een vroeg stadium met regiogemeenten en marktpartijen. Door partijen vroegtijdig bij bouwplannen te betrekken, zijn ontwikkelkaders direct duidelijk. Zo ontstaat geen vertragende (en kostenverhogende) stapeling van belangen en voorwaarden tijdens het proces.



### Actie 3: Procedures versimpelen

Simpeler procedures voorkomen onnodige vertraging. De provincie onderneemt daarom verschillende laagdrempelige acties die het ontwikkelproces versnellen. Blijkt in de praktijk dat ook andere aspecten met name de vergunningverlening kunnen versnellen? Dan werken we samen met gemeenten aan gerichte hulp in de vorm van bijvoorbeeld extra menskracht of de ontwikkeling van een handreiking. We benutten daarbij de expertise van het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)) en vullen die aan als meer nodig is.

#### De provincie versimpelt procedures op de volgende terreinen:

- We selecteren bureaus die ondersteunen bij vergunningaanvragen in het kader van stikstof en andere planbegeleidingszaken, en subsidiëren gemeenten daarbij. Sommige Gelderse gemeenten passen deze werkwijze al toe en de provincie neemt hun adviezen over in haar beoordeling van plannen. Dit zorgt voor minder schakels in het proces.
- We ondersteunen gemeenten en regio's bij het versneld toevoegen van zelfstandige woningen aan de voorraad door splitsing te vereenvoudigen. De provincie stelt hiervoor een handboek op en een gestandaardiseerde waterdichte juridische regeling. Kern daarin is randvoorwaarden te benoemen wanneer woningsplitsing wel en vooral ook niet wenselijk is, hoe om te gaan met eisen rond parkeernormen en leefbaarheid bij splitsing en hoe ongewenste neveneffecten te voorkomen zijn. Gemeenten kunnen de provincie inschakelen voor informatieverstrekking en hulp bij de invoering van deze standaard regeling.
- Parkeren vormt vaak een struikelblok bij vooral binnenstedelijke ontwikkeling. Afhankelijk van type locatie, stedelijkheid en doelgroepen is de parkeerbehoefte soms fors lager dan de standaard parkeernorm. Toekomstige mobiliteitsontwikkelingen beloven dat de parkeerbehoefte in steden snel daalt. De provincie is gemeenten van dienst met een onderzoek naar en handreiking over moderne parkeernormen, en mobiliteitsoplossingen die aansluiten bij de beoogde ontwikkeling. Gemeenten kunnen een beroep doen op de provincie voor informatieverstrekking en hulp bij de invoering van aangepaste parkeernormen.

### Actie 4: Van leegstand naar wonen met SteenGoed Benutten

In aanvulling op de versnelling van de nieuwbouw spant de provincie zich ook in voor de versnelde toevoeging van bestaande woningen vanuit herstructurering en vernieuwing. Onder de herstructurering van gebouwen valt een ingrijpende aanpassing, waarbij de functie van een gebouw verandert in wonen en dus het aantal woningen wordt uitgebreid. Hiervoor intensiveren en verbreden we het programma SteenGoed Benutten (SGB). Dit is bedoeld om de herbestemming, transformatie en/of herstructurering van gebouwen en gebieden te ondersteunen. Het programma omvat verschillende instrumenten, zoals medefinanciering van procesondersteuning, het gereedmaken voor uitvoering van te ver- of herbouwen woningen, ondersteuning van collectieve wooninitiatieven en de inzet van experts. De provincie wil de SGB-regelingen ook ter beschikking stellen van woningcorporaties en marktpartijen, zoals beleggers. Verder ondersteunt de provincie met SteenGoed Benutten collectieve wooninitiatieven voor lage- en middeninkomens via woonverenigingen of wooncoöperaties. Deze initiatieven kunnen de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen vergroten en bestaande woonvormen vernieuwen. Dit is interessant voor groepen die woonvormen voor ouderen, starters, maar ook gemixte groepen met huur en koop willen ontwikkelen.

#### Acties in dit Actieplan Wonen speciaal voor ouderen

- Meer betaalbare nieuwe woningen (vooral appartementen in de sociale huur) voor ouderen bouwen.
- Flexibele of tijdelijke woningen beschikbaar maken voor ouderen.
- Doorstroommakelaars aanstellen om ouderen die willen verhuizen en de voor hen beschikbare woningen beter op elkaar af te stemmen.
- De SGB-regeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap uitbreiden, zodat het ook voor groepen ouderen interessant is om samen (huur)woningen te bouwen.

## **Actie 5: Ondersteunen bij herprogrammering**

De provincie ondersteunt gemeenten bij het de- of herprogrammeren van ongewenste plannen met een harde status. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe, gewenste harde plannen. Dit beperkt potentiële (Ladder-)belemmeringen voor duurzame verstedelijking (zie kader), zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit, relatief sneller kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zorgt het voor een betere focus bij gemeenten. We stellen gemeenten een financiële bijdrage beschikbaar om de Juridische Expertpool Planschade (JEP) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) in te schakelen.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het creëren van een goede ruimtelijke ordening door de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten. Het Rijk wil hiermee een vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening en is daarmee een landelijk instrument.

Bron: Rijksoverheid

### **Conceptbouw**

Conceptbouw wordt grotendeels fabrieksmatig gerealiseerd. Daardoor is het minder arbeidsintensief, wat de druk op de bouwcapaciteit verlicht en het productietempo verhoogt. Conceptbouw levert schaal- en kostenvoordelen op en draagt zo bij aan een betere betaalbaarheid en duurzaamheid van woningen. Bijvoorbeeld houtskeletbouw maakt bouwen betaalbaarder en versnelt het bouwproces. Conceptbouw draagt daarnaast bij aan de ambitie om meer circulair te bouwen en minder stikstof uit te stoten tijdens het bouwproces.

## **Actie 6: BouwAcademie oprichten**

De provincie richt in samenspraak met mbo-instellingen, bouwbedrijven en woningbouwcorporaties een Gelderse BouwAcademie op voor kennisontwikkeling en innovatie in de bouw. Op die manier willen we snel extra mensen toevoegen die kunnen werken met innovatieve bouwmethoden, zoals conceptbouw. De BouwAcademie richt zich met name op mensen die geen startkwalificatie voor de arbeidsmarkt hebben.

## **Actie 7: Conceptbouw ondersteunen**

De provincie ondersteunt gemeenten met de ontwikkeling en uitwisseling van kennis over conceptbouw (zie kader). Dit is een bewezen methode om sneller nieuwe betaalbare woningen te realiseren. Voor veel gemeenten zijn conceptbouwwoningen nog nieuw. De schaalvoordelen nemen toe als gemeenten of corporaties gezamenlijk opdrachtgever zijn. Samen maken ze sneller de omslag van experiment (pilots) naar prototype. We ondersteunen dit met menskracht, een handreiking voor effectief opdrachtgeverschap en kansrijke experimenten, vraag- en aanbodbundeling.



# 3. Acties voor betaalbaar wonen

## Vooraf sociale en middeldure woningen

De krapte op de Gelderse woningmarkt doet zich vooral voor in het sociale en middensegment. Hier is de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen veel groter dan de beschikbaarheid ervan. Het betreft de volgende woningen:

- Betaalbare koopwoningen zijn woningen met een prijs tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De provincie zet in op de bouw van woningen tot een eind onder deze bovengrens.
- Betaalbare huurwoningen zijn sociale huurwoningen waarvoor de bewoners een huurtoeslag kunnen aanvragen. De bovengrens is een huurprijs die verandert met de grootte van het huishouden en ongeveer € 640 per maand bedraagt.
- Woningen met een middeldure huur hebben een huur tot € 850. Dit ligt een eind onder de gangbare € 1000 per maand; we kiezen hiervoor omdat door huurverhogingen, servicekosten en dergelijke een huurder voor het totale maandbedrag al snel duurder uit is.

### Toenemende bouwkosten

Een tekort aan bouw personeel en materiaal zorgt voor stijgende bouwkosten voor ontwikkelaars. Daardoor wordt de verkoopprijs van woningen hoger. Door de vraagprijs voor grond te verlagen helpt een gemeente de kosten van de ontwikkelaar en dus de woningprijs te drukken. Deze prijsverlaging heeft alleen effect voor de 1e wooneigenaar.

Met de volgende acties vergroot de provincie de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huur- en koopwoningen.

### Actie 8: Subsidieregeling betaalbare woningen instellen

De provincie stelt een subsidieregeling voor sociale woningbouw in, om woningbouwprojecten in dit segment (deels) te compenseren voor gestegen bouwkosten. Vooral voor sociale woningbouw vormen deze kosten een uitdaging, omdat de huuropbrengsten niet mee stijgen. Woningmarkt-regio's met een tekort aan sociale huur- en koopwoningen (zie kader) kunnen voor de subsidie

### Sociale huur- en koopwoningen

We hanteren we voor het begrip betaalbare sociale huur- en koopwoningen de volgende bovengrenzen:

- Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot de Nationale Hypotheek Garantie grens. We zetten daarbij in op de bouw van woningen onder de € 250.000.
- Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen waarvoor huurders een huurtoeslag kunnen aanvragen. De bovengrens is een huurprijs die verandert met de grootte van het huishouden en op ongeveer € 640 per maand ligt.
- Woningen met middeldure huur zijn woningen met een huur tot € 850. We gaan hierbij een eind onder de gangbare € 1000 per maand zitten omdat door huurverhogingen, servicekosten en dergelijke een huurder voor het totale maandbedrag al snel duurder uit is.

in aanmerking komen. In het geval van sociale huur wordt met de betrokken woningcorporatie gekeken naar opgaven en draagkracht om nieuwbouw toe te voegen. De subsidie is bedoeld voor koopprojecten waarbij de grond bij de start van het Actieplan Wonen nog in het bezit is van de gemeente. Conceptbouw zal onderdeel uitmaken van de voorwaarden om een subsidie te ontvangen.

### Actie 9: Samenwerking voor middenhuur stimuleren

De provincie brengt gemeenten en beleggers met elkaar in contact, zodat zij gaan samenwerken om meer middenhuur te realiseren. Middenhuur brengt de doorstroming op gang, bijvoorbeeld van scheefhuurders in sociale huurwoningen, die met hun verhuizing een sociale woning achterlaten voor wachtende huurders. Door de samenwerking groeit het onderlinge vertrouwen tussen gemeenten en beleggers. Doordat zij vaak nog maar beperkt samenwerken, levert stimulering hiervan relatief veel op.

De provincie ondersteunt gemeenten en beleggers op de volgende manieren:

- In samenwerking met Gelderse gemeenten die van marktpartijen minder interesse in middenhuur

ervaren, maken we een locatie-biedboek om die partijen tot andere gedachten te verleiden.

- In Gelderse regio's waarin beleggers veel interesse tonen, is het belangrijk om het middensegment op lange termijn te borgen. Daarom organiseert de provincie hier de samenwerking met gemeenten, beleggers en corporaties om gezamenlijk de ontwikkelkaders voor middenhuur vast te stellen.
- We ondersteunen kennissessies en ontmoetingen voor gemeenten en beleggers, met als centrale vraag: welke instrumenten zijn er om middenhuur blijvend te borgen?

### **Actie 10: Doorstroomregeling sociale huur**

Om iedereen in Gelderland van een passende woning te voorzien, is een goede doorstroming essentieel. Vooral oudere alleenstaanden en stellen in een eengezinswoning in de sociale huur ervaren belemmeringen om te verhuizen, terwijl juist hun doorstroming de langste verhuisketen (tot wel vijf verhuizingen) op gang helpt en woningen beschikbaar maakt zonder dat extra nieuwbouw voor starters nodig is. Een voorbeeld: een ouder echtpaar dat van een grondgebonden gezinswoning met sociale huur naar een appartement verhuist, maakt een woning vrij voor een gezin, dat op zijn beurt een starterswoning beschikbaar maakt voor een jongere.

Om deze processen te bevorderen, stelt de provincie doorstroommakelaars aan. Zij zorgen voor een betere afstemming tussen huishoudens die willen verhuizen en de voor hen beschikbare woningen. Wie doorstroomt, kan gebruikmaken van een verhuisbonus. Van belang is dat er voor de doorstromers woningen zijn om naartoe te verhuizen. Er moet dus meer balans komen in de voorraad, daarom wordt bij de plannen extra ingezet op de bouw van appartementen voor ouderen met voldoende buitenruimte.

### **Actie 11: Verkenning oprichting KoopGarantfonds**

De provincie zal een verkenning doen naar het oprichten van een KoopGarantfonds (zie kader), waarmee betaalbare koopwoningen beter behouden blijven voor mensen met een laag- of middeninkomen en starters. Op die manier blijven de sociale huurwoningen die corporaties verkopen voor deze groepen beschikbaar, en kunnen betaalbare koopwoningen marktconform worden bijgebouwd. Gemeenten passen KoopGarant niet toe vanwege hun financiële positie (gebrek aan een liquiditeitsbuffer) en woningcorporaties mogen het sinds de Woningwet (2015) niet meer aanbieden.

### **Actie 12: Starterslening meefinancieren**

De provincie draagt bij aan gemeentelijke startersleningen, die een aanvulling zijn op de hypotheek. Hiermee verbeteren we zowel de positie van starters op de woningmarkt als de door-

#### **KoopGarant**

Bij KoopGarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. De verkoper koopt het huis terug bij verhuizing en deelt in de waardevermindering die op basis van indexatie van tevoren wordt vastgesteld. De verstrekker van KoopGarant kan de hoogte van de korting zelf vaststellen. Het recht van erfpacht wordt eeuwigdurend afgekocht. De erfpachtconstructie kan een overeenkomst zijn tussen een koper en een woningcorporatie of ontwikkelaar, of tussen een koper en de provincie of gemeente. In het laatste geval kan de woning niet zomaar worden verkocht. De verkoper garandeert de koper dat hij de woning terugkoopt (terugkoopverplichting), waarbij beiden delen in de waardevermeerdering of -vermindering. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats, zodat de woning steeds weer als goedkope of middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de koper de woning niet (onder) verhuurt. Om dit mogelijk te maken is er een fonds nodig met een liquiditeitsbuffer als garantie dat woningen ook daadwerkelijk teruggekocht kunnen worden. Doordat woningen in Nederland op de lange termijn altijd in waarde toenemen, zijn de werkelijke kosten laag.

stroming. Van de Gelderse gemeenten hanteert 30 tot 40 procent al de Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) (zie kader). We willen dat percentage verhogen en de Starterslening voor 50 procent mee-voorfinancieren door middel van een fonds. Dankzij het revolverende karakter (na drie jaar start de aflossing) kost dit de provincie geen geld.

#### **Starterslening**

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van een starterswoning en het bedrag van de hypotheek, tot bijvoorbeeld een extra leenbedrag van circa € 30.000. Gedurende de eerste drie jaar betalen huishoudens geen rente en aflossing op de Starterslening (dit wordt voorgeschoten vanuit een separate, aflossingsvrije combinatielening). Gemeenten en provincie kunnen zelf voorwaarden stellen aan de Starterslening - zoals het maximale leen- of aankoopbedrag, doelgroep, leeftijd, woningtypen - om te voorkomen dat incurante woningen worden verworven waarbij starters een groot risico op waardevermindering lopen.



# 4. Acties voor meer flexibele woonvormen

## Op korte termijn de krapte verminderen

Flexibele of tijdelijke woonvormen kunnen op korte termijn helpen de krapte op de woningmarkt te verminderen. Ze voorzien in urgente woningbehoeften van verschillende doelgroepen. Zo kunnen flexibele woningen (gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen) gebruikt worden als overbrugging van een tijdelijk tekort in een bepaald segment, bijvoorbeeld woningen voor starters of ouderen, samenhangend met demografische veranderingen. Ook voor de opvang van zorgcliënten die buiten een instelling gaan wonen, zijn flexibele woonvormen een kansrijke oplossing. Wet- en regelgeving bieden vaak goede mogelijkheden voor flexbouw, maar gemeenten missen vaak de expertise en menskracht. De provincie inspireert tot meer flexibele woonvormen met de volgende acties.

### Acties in dit Actieplan Wonen speciaal voor starters

- Meer betaalbare nieuwe woningen voor starters bouwen.
- Flexibele of tijdelijke woningen beschikbaar maken voor starters.
- De oprichting van een KoopGarantfonds verkennen, zodat betaalbare koopwoningen beter behouden blijven voor starters.
- Bijdragen aan de gemeentelijke Starterslening om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren.

## Actie 13: Handboek en projectsubsidie Flexwonen

De provincie treedt op als kennismakelaar voor flexibele woonvormen, organiseert kennisateliers in de Gelderse regio's en stelt een handboek op met procestips, kwaliteitskaders en kansrijke prototypen. Op het gebied van flexibele of tijdelijke woningbouw kan vaak meer dan gedacht en de voordelen zijn groot. Zo zijn flexwoningen voor een belangrijk deel vrijgesteld van de reguliere bouwprogrammering en daardoor planologisch eenvoudig te realiseren. Omdat er altijd sprake is van conceptbouw, komen ze snel op de markt. Sommige flexibele woningen functioneren off-grid (van het net af, met uitzondering van de waterleiding), waardoor ze vrijwel overal te plaatsen zijn. De provincie lobbyt daarom bij het Rijk om in het bouwproces van flexibel wonen voorrang te krijgen bij de aanleg van nutsvoorzieningen. Verder is ook het proces rond de vergunningverlening korter. Omdat onbekend onbemind maakt, blijven de mogelijkheden om flexibele woonvormen te versnellen nog vaak onbenut. Kennisontwikkeling brengt hierin verandering.

## Actie 14: Vijfentwintig Flexibele woningbouwlocaties benoemen

De provincie stelt een digitaal platform in om de informatie over flexibele woningbouw goed te ontsluiten en een pool te maken met geschikte extra woningbouwlocaties in alle Gelderse regio's. Samen met gemeenten voeren we hiervoor een inventarisatie uit om te komen tot 25 locaties.

# 5. Extra maatregelen in deelbeleidsprogramma

## Verbinding met economie, arbeidsmarkt en onderwijs

Voor de middellange termijn organiseert de provincie haar beleid rondom het Actieplan Wonen in drie deelbeleidsprogramma's. Deze programma's vormen bij uitstek het instrument om ook financiële, stimulerende en ondersteunde maatregelen te verankeren in provinciaal beleid. Ook kunnen we daarmee doelen uit het actieplan verbinden met economie, arbeidsmarkt en onderwijs in Gelderland. Om de programma's in samenwerking met gemeenten, regio's en marktpartijen uit te werken, organiseren we netwerkbijeenkomsten.



## Snel en Betaalbaar wonen

Met dit deelbeleidsprogramma voert de provincie, samen met gemeenten, regio's en marktpartijen, op de korte en middellange termijn bevorderende acties en maatregelen uit om versneld woningvoorraad toe te voegen. De focus ligt bij de regio's waar de druk op de woningmarkt het hoogst is als het gaat om middenhuur en betaalbaarheid. Ook voor andere Gelderse regio's voeren we vanuit dit programma maatregelen uit, maar dan met nadruk op de sociale huurvoorraad en betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Maatregelen die nog niet bij de acties genoemd zijn, omvatten in ieder geval de oprichting van een centraal kennispunt voor conceptbouw, de oprichting en inkadering van een subsidieregeling voor betaalbare woningbouw en de oprichting van een digitaal doorstroomplatform.

## Woningbouw en economie

Dit deelbeleidsprogramma zorgt voor een koppeling tussen enerzijds de versnellingsopgave in de woningbouw en de bouw van flexibele woonvormen, en anderzijds opgaven voor de Gelderse economie zoals de teruglopende beroepsbevolking versterken, kenniswerkers aantrekken en arbeidskrachten binden. Door deze opgaven te verbinden, ontstaan er kansen om op korte termijn de capaciteit in de Gelderse bouwsector te vergroten. Op de lange termijn profiteren meer sectoren in de Gelderse economie, zoals logistiek, agrofood, wetenschap en zorg.

De provincie richt voor gemeenten en regio's een kennispool in met expertise, capaciteit en cofinanciering voor bijvoorbeeld huisvestingsprogramma's voor arbeidsmigranten, kennis over stikstof en vergunningverlening, conceptbouw, woningsplitsing, specifieke projecten, juridische vragen en de inhuur van programmamanagers of projectleiders. Op die manier ondersteunen we gemeenten bij het versnellen van de ontwikkeling van innovaties en projecten rondom flexibele huisvesting, gekoppeld aan de vergroting van de flexibele schil in de bouwsector.

## Onderwijs en arbeidsmarkt

Het deelbeleidsprogramma onderwijs en arbeidsmarkt behelst de betere benutting van arbeidsmarktpotentieel. Dit gebeurt door zowel de zijnstroom (van onder andere statushouders) in de bouw te bevorderen, als door werkenden in de sector doorlopend te scholen in de omgang met nieuwe materialen en technieken. Een koppeling met het Deltaplan Onderwijs & Arbeidsmarkt is hierbij essentieel. Hiervoor richten we in samenwerking met mbo-instellingen, bouwbedrijven en woningcorporaties de al bij de acties genoemde Gelderse BouwAcademie in.

# 6. Borging in de omgevingsverordening

## Provinciale acties en belangen

Het is belangrijk om de provinciale acties en belangen te borgen. Dat doen we in de omgevingsverordening, die bindend is voor gemeenten, marktpartijen en andere partners. We stellen voor de volgende provinciale acties en belangen in de omgevingsverordening op te nemen. De daadwerkelijke besluitvorming hierover vindt plaats in het traject 'Gaan voor Gaaf' van de omgevingsverordening.

### Meer over de opstelling van een regionale woonagenda

- Per regio stellen de gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op. Deze bevat afspraken over versnelling van de woningbouw, de bouw van duurzame, betaalbare en flexibele woningen en het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.
- Als omstandigheden wijzigen, wordt de regionale woonagenda geactualiseerd. Actualisatie vindt sowieso elke drie jaar plaats.
- Houdt een regio bij de opstelling van de regionale woonagenda naar het oordeel van Gedeputeerde Staten onvoldoende rekening met de inhoudelijke eisen? Of actualiseert een regio de woonagenda niet tijdig? Dan kunnen GS in het uiterste geval zelf een regionale woonagenda voor die regio opstellen.

## Meer over omgevingsplan en -vergunning

- Een omgevingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen alleen mogelijk als deze bouw past binnen de meest recente regionale woonagenda. Als de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie daar niet binnen past, kan het omgevingsplan onder voorwaarden alvast vooruitlopen op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda.
- Het gemeentebestuur kijkt elke drie jaar of de ontwikkeling of uitbreiding die in het omgevingsplan is opgenomen, nog in de behoefte voorziet.
- Het gemeentebestuur kijkt jaarlijks of er bouwactiviteiten zijn uitgevoerd met gebruikmaking van de verleende omgevingsvergunning.
- Het gemeentebestuur overweegt uiterlijk drie jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden of ze die vergunning intrekt.

### Actieplan Wonen 2020 - 2025

Met de beschreven 14 acties leveren we de komende 5 jaar een bijdrage aan snellere, betaalbare en flexibele uitvoering van de bouwopgave.

Arnhem, maart 2020



Provincie Gelderland  
Markt 11  
6811 CG Arnhem  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem  
026 359 99 99  
[provincieloket@gelderland.nl](mailto:provincieloket@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

