

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Actualisatie woondeal regio Stedendriehoek

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-01-2025
Notanummer	: 2025-47
Datum	: 28-01-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2025-01-20 Raadsinformatiebrief actualisatie Woondeal df.pdf,20250121 Steunverklaring Woondeal Stedendriehoek.docx,5.1 Actualisatie Woondeal woonregio Stedendriehoek (002).pdf,5.2 Afsprakenkader ouderenhuisvesting Stedendriehoek (+Hatterm).pdf,5.3 Paragraaf toekomstbestendig bouwen 20241212.pdf,EMARGO TOT 31 JANUARI.docx

### Parafering

<li>22-01-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 24-01-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 22-01-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

28-01-2025

B & W d.d.: 28-01-2025

### Besluit

1. Bijgevoegde steunverklaring voor de geactualiseerde woondeal Stedendriehoek, het afsprakenkader ouderenhuisvesting en de paragraaf toekomstbestendig bouwen Stedendriehoek na 31 januari aan de provincie Gelderland te sturen
2. De raadsmededeling met bijlagen vast te stellen en na 31 januari aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met embargo tot en met 31 januari

### Inleiding

Eind 2022 heeft het college ingestemd om de Woondeal West-Overijssel voor de periode 2022 tot en met 2030 met de provincie Overijssel en het Rijk aan te gaan. Daarin staan hoeveel woningen onze gemeente samen met de regiogemeenten en de betrokken woningcorporaties en ontwikkelaars van plan zijn te bouwen, de prijscategorieën en aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden om deze opgave te kunnen realiseren.

Analoog daaraan hebben begin 2023 de Gelderse Stedendriehoekgemeenten, de provincie Gelderland en het Rijk de Woondeal 'Stedendriehoek' ondertekend.

Al bij de ondertekening is afgesproken om de woondeals in 2025 te actualiseren. In eerste instantie was het de bedoeling dat bij de actualisatie met het Rijk ook afspraken gemaakt zouden worden over flexwonen, vakantieparken en alle in de

wet versterking regie op de volkshuisvesting benoemde aandachtsgroepen. Dat is aangepast en beperkt tot de onderhavige actualisatie op woningbouwaantallen en het afsprakenkader Ouderenhuisvesting. Het Rijk neemt de paragraaf 'toekomstbestendig bouwen' niet mee in de actualisatie. Dit is een beleidswijziging als gevolg van een gewijzigd bestuurlijk inzicht op dit onderwerp door de huidige minister. De provincies Overijssel en Gelderland en de gemeenten nemen de inhoud van deze paragraaf wel mee als inspanningsafspraken en niet als verplichting.

Na de ondertekening van beide Woondeals ontstond de wens om in de Woondeal Stedendriehoek de gemeente Deventer herkenbaar mee te nemen. In de actualisatie van de Woondeal Stedendriehoek is de gemeente Deventer daarom meegenomen in aantallen; formeel blijft de gemeente Deventer wel onderdeel van de woondealregio West-Overijssel. De gemeente heeft samen met beide provincies de beide Woondeals afgestemd op inhoud en aantallen. De Woondeal West-Overijssel wordt later in Q1 2025 aangeboden aan uw college.

Omdat het niet in de rede ligt om als Overijsselse gemeente afspraken over woningbouw te maken met de provincie Gelderland ligt het sturen van een steunverklaring voor de hand.

De actualisatie voor de Stedendriehoek bestaat uit de huidige woondeal met een uitbreiding op twee onderdelen (bijlagen 1 en 2).

- 1) Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden 2025 tot en met 2034;
- 2) Het afsprakenkader ouderenhuisvesting;

Daarnaast is, zoals vermeld, de paragraaf toekomstbestendig bouwen opgesteld. Deze maakt echter geen deel uit van de geactualiseerde Woondeals zoals die met het Rijk wordt gedeeld.

#### Actuele woningbouwaantallen

In de huidige Woondeal zijn afspraken gemaakt over de woningbouw tot en met 2030. Met de geactualiseerde woondeal kijken we ook naar de jaren 2031 t/m 2034. We maken dus ook afspraken voor na 2030, omdat de doorlooptijd van woningbouwplannen, van plan tot realisatie, vaak zeven tot tien jaar is.

In de geactualiseerde woondeal zijn afspraken gemaakt op grond van bestaande plannen en ontwikkelingen van de gemeenten in de regio Stedendriehoek voor de periode 2025 – 2034. Uitgangspunt is dat de plannen binnen de bestaande kaders van de raad passen. De Deventer aantallen passen binnen de actualisatie die voor West-Overijssel wordt gemaakt, de Woonzorgvisie en Woonvisie van Deventer en binnen de woningbouwopgave en -ambitie van Deventer (11.000 woningen t/m 2035, voortvloeiend uit raadsbesluiten rond Visie Toekomst Wonen Deventer, Ruimte Stad en Routekaart Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen).

De gemeente Brummen heeft aangegeven voor de periode 2030-2034 nu nog geen woningbouwopgave te kunnen doen, in verband met het lopende traject voor de omgevingsvisie; de opgave voor deze periode volgt halverwege 2025.

De periode van de woondeal (2025 – 2034) heeft overlap met de periode van het traject van regionale verstedelijkingsstrategie (2030 – 2050). De woningbouwopgave en de verstedelijkingsstrategie hangen nauw samen en deze samenhang is in de tekst van de actualisatie opgenomen. Een deel van woningbouw die de Regio Stedendriehoek afspreekt in de geactualiseerde woondeal wordt

uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategie en daarom nu nog niet worden toebedeeld aan een gemeente.

In 2021 is in de regionale woonagenda een ambitie uitgesproken met de toevoeging van 40.000 woningen bruto naar 2040. Dit is begin dit jaar aangevuld met een richtinggevend voorstel aan de minister van BZK met de toevoeging van 48.000 woningen bruto naar 2050. De lange termijn opgave hangt samen met de bestaande plannen, beleid en omgevingsvisies van gemeenten. Een deel van deze woningbouwopgave is de afgelopen jaren gerealiseerd (circa 8000 woningen), een groot deel is opgenomen in de bestaande plannen van deze woondeal (circa 26.000 woningen) en een deel (circa 14.000 woningen) wordt richtinggevend meegenomen in het ontwikkelperspectief 2050. De opgave is geen doel op zichzelf; andere uitgangspunten, keuzes of demografische inzichten kunnen leiden tot een gewijzigde woningbouwopgave voor de langere termijn.

In de geactualiseerde woondeal staat de tabel met de geactualiseerde woningbouw aantallen van alle regio gemeenten.

Bij deze actualisatie wordt net als bij de huidige woondeal benoemd dat realisatie sterk afhankelijk is van de invulling van randvoorwaarden en wederkerigheid vanuit de provinciale - en rijksoverheid. Het gaat dan onder meer om de financiering van onrendabele toppen, om oplossingen voor netcongestie, om voldoende ambtelijke capaciteit, om investeringen in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer en wegen) en om voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken.

#### Afsprakenkader ouderenhuisvesting

Dit afsprakenkader is in de afgelopen maanden opgesteld a.d.h.v. gesprekken in diverse ambtelijke en bestuurlijke sessies en inventarisatierondes in subregio's met corporaties en zorgpartners. De aantallen zijn aangeleverd door het Rijk en komen overeen met die voor het basisscenario voor West-Overijssel. Deventer maakt met Overijssel afspraken over ouderenhuisvesting.

#### Paragraaf Toekomstbestendig bouwen

Deze paragraaf maakt geen onderdeel uit van de Woondeal. Het stuk is primair gericht op stimulering en kennisdeling en is daarmee in inhoud en doel vergelijkbaar met de paragraaf toekomstbestendig bouwen van West-Overijssel.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Woningzoekenden in onze regio passend, tijdig en betaalbaar huisvesten.

#### **Kader**

- \* Woondeals West-Overijssel (2022) en Stedendriehoek (2023)
- \* Woonzorgvisie Deventer 2022
- \* Afsprakenkader ouderenhuisvesting West-Overijssel 2024
- \* Woonvisie 2024
- \* Raadsbesluit Visie Toekomst Wonen Deventer -Fase 3 Wonen Ruimte Stad (2024) en voorgaande raadsbesluiten vanaf Routekaart Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)

### **Betrokken partijen en participatie**

- \* Gemeenten in de regio Stedendriehoek
- \* Provincie Gelderland
- \* Provincie Overijssel

### **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor

1.1. Het ondersteunen van de geactualiseerde woondeal Stedendriehoek is een logisch gevolg van het doorlopen proces

De wethouders wonen in de Stedendriehoek hebben op 6 november 2024 ingestemd met de geactualiseerde woondeal in het P-beraad van de regio Stedendriehoek. Vervolgens heeft op 18 december 2024 het Algemeen Bestuur van de regio ook ingestemd. Voorafgaand aan beide overleggen heeft het college ingestemd met de annotaties en de onderhavige stukken. De Woondeal Stedendriehoek en de bijbehorende paragrafen gaan over afspraken tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de Gelderse Stedendriehoekgemeenten, en is nauw afgestemd met Deventer en Overijssel.

Omdat Deventer geen afspraken maakt met de provincie Gelderland over woningbouw, maar daar wel nauw bij betrokken is door de stevige deelname in de Stedendriehoek, is een ondersteuningsverklaring gepast.

2.1. In de raadsadviescommissie is afgesproken bijgevoegde raadsbrief met bijlagen aan de raden aan te bieden

Hiertoe dient de Raadsmededeling.

Tegen

-

### **Financiële consequenties en dekking**

De geactualiseerde woondeals zijn net als bij de huidige woondeals een onderlegger om met het rijk en de provincie afspraken te maken over bijdragen voor eventuele financiële knelpunten bij woningbouwprojecten.

Voor Deventer geldt dat deze afspraken gaan voortvloeien uit de Woondeal West-Overijssel.

Deze steunverklaring geeft geen aanleiding om het gebruik en de verdeling van de middelen te wijzigen.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Nadat de colleges in de Stedendriehoek onder embargo voor 31-01-2025 hebben ingestemd, wordt de raadsbrief van de Regio Stedendriehoek naar de griffie gestuurd en de steunverklaring naar de provincie Gelderland.

De actualisatie is op proces en context toegelicht in de Raadsadviescommissie (RAC). De RAC volgt de bestuurlijke constatering dat deze actualisatie past binnen de geldende kaders en het voldoende is de gemeenteraden te informeren over de actualisatie. De RAC geeft mee dat het voor de herkenbaarheid voor raden en bewoners relevant is de samenhang met de regionale woonagenda in beeld te houden, de daarin afgesproken kwalitatieve en kwantitatieve kaders rondom woningbouw, in hoeverre dat al een plek heeft gekregen in gemeentelijke plannen en visies en welke opgave wordt meegenomen in de verstedelijkingsstrategie.

De formele vaststelling van de geactualiseerde woondeal met de Provincie en het Rijk vindt in april 2025 plaats. Deze vaststelling wordt, mede op verzoek van het Ministerie van VRO, in een beperkte setting verricht met de minister van VRO, de gedeputeerde Wonen van de provincie Gelderland en de (gemandateerd) regionaal bestuurder Wonen van de regio Stedendriehoek.

Over de actualisatie wordt samen met de regiogemeenten, de provincie Gelderland en het ministerie van VRO een persbericht gemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

Zie bij Openbaarmaking en communicatie.

## Bijlage 3

# 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 Stedendriehoek 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 **XX** 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.

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.

In de periode **2025 tot en met 2034** wil de woonregio Stedendriehoek in totaal **30.362** woningen realiseren. Het gaat daarbij om 17.197 woningen tussen 2025-2030 en 13.165 woningen tussen 2031- 2034. De Gelderse gemeenten nemen 23.462 woningen voor haar rekening en Deventer 6.900 woningen. Deventer neemt deel aan de woondealregio West-Overijssel, maar draagt met de realisatie van haar woningen bij aan de doelen en de verstedelijkingsstrategie van de regio Stedendriehoek.

### **Te realiseren woningen bruto 2025-2030**

In de jaren **2025 tot en met 2030** spannen we ons in om in de regio Stedendriehoek **17.197** woningen te realiseren. Het Gelders deel is 13.097 woningen, waarvan minimaal 74,3 % betaalbaar, inclusief minimaal 34,7 % 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. Per gemeente betekent dat het volgende:

	Doel oorspronkelijke woondeal bruto 2022-2024	Doel geactualiseerde woondeal bruto 2025-2030	Betaalbaarheid 2025-2030				Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop	Betaalbaar- heid totaal	
Apeldoorn	3.048	7.200	2.520	1.295	1.225	5.040	2.140
Brummen	518	848	260	17	558	835	236
Epe	545	1.350	502	68	446	1.016	502
Heerde	341	670	201	31	237	469	198
Lochem	410	964	365	39	266	670	295
Voorst	261	600	187	0	210	397	180
Zutphen	780	1.465	694	115	395	1.204	670
<b>Subtotaal</b>	<b>5.903</b>	<b>13.097</b>	<b>4.729</b>	<b>1.565</b>	<b>3.337</b>	<b>9.631</b>	<b>4.221</b>
Deventer (Overijssel)		4.100*	1.230	420	1.500	3.150	1.250
<b>Totaal</b>		<b>17.197</b>	<b>5.959</b> 34,7%	<b>1.985</b> 11,5%	<b>4.837</b> 28,1,0%	<b>12.781</b> 74,3%	<b>5.471</b> 31,8%

\* waarvan minimaal 3.122 woningen in de sleutelprojecten woondeal West-Overijssel

De specificatie per Gelderse gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten

Hoe is het met de woningbouw gegaan in de eerste jaren van de woondeal? In de Gelderse gemeenten lag het doel in 2022 op 1.576 woningen en er zijn er 1.586 daadwerkelijk gerealiseerd. In 2023 was het doel 2.471 woningen en er zijn er 1.490 gerealiseerd. In totaal was het doel over deze twee jaren 4.047 woningen en zijn er 3.076 gerealiseerd. Dat zijn 971 woningen minder dan afgesproken, mede veroorzaakt door beperkte invulling van de randvoorwaarden.

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

- We kijken allereerst naar de **jaren 2025 t/m 2030**. Het oorspronkelijke doel (van maart 2023) voor deze jaren was 11.326 woningen. Volgens de nieuwe afspraken in deze bijlage is het doel om 13.097 woningen te realiseren in deze jaren. Dit is dus  $13.097 - 11.326 = 1.771$  woningen meer dan oorspronkelijk. Vooral in de gemeenten Apeldoorn, Epe en Zutphen gaat meer gebouwd worden.
- Om een beeld te krijgen voor de gehele periode van 2022 t/m 2030 is het nodig om ook het saldo tussen doel en **realisatie voor de jaren 2022 en 2023** te betrekken. Voor die twee jaar was het doel 4.047 woningen te realiseren. In die twee jaar zijn er 971 woningen minder gerealiseerd dan was afgesproken. De realisatie van 2024 is nog niet bekend, we kunnen daarom nog geen rekening houden met het saldo van dat jaar.
- We constateren dat er in de **jaren 2022 tot en met 2030** naar schatting 800 meer woningen ( $1.771 - 971 = 800$ ) worden gerealiseerd dan eerder was afgesproken in de woondeal van maart 2023.

#### **Te realiseren woningen bruto 2031-2034**

Van 2031 tot en met 2034 spannen we ons in om in de woonregio Stedendriehoek **13.165** woningen te realiseren. Het Gelders deel is 10.365 woningen, waarvan minimaal 69,7 % betaalbaar, inclusief minimaal 31,4 % sociale huurwoningen. Voor 6.365 woningen is de verdeling over gemeenten bekend, voor 4.000 woningen is die nog te bepalen. Voor zover nu bekend betekent dat per gemeente het volgende:

	<i>Te realiseren woningen bruto 2031-2034</i>	<b>Betaalbaarheid 2031-2034</b>			<i>Betaalbaar- heid totaal</i>	<i>Woningen door corporaties</i>
		<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>		
Apeldoorn	3.200	1.120	580	540	2.240	960
Brummen	Pm	pm	pm	pm	pm	pm
Epe	900	334	46	298	678	334
Heerde	360	108	16	128	252	108
Lochem	520	118	0	182	300	118
Voorst	400	115	20	140	275	120
Zutphen	985	247	40	240	527	152
<i>Subtotaal Gelderland</i>	<i>6.365</i>	<i>2.042</i>	<i>702</i>	<i>1.528</i>	<i>4.272</i>	<i>1.792</i>
Deventer (Overijssel)	2.800	840	280	1.000	2.120	900
<i>Totaal regio</i>	<i>9.165</i>	<i>2.882</i>	<i>982</i>	<i>2.528</i>	<i>6.392</i>	<i>2.692</i>
		31,4%	10,7%	27,6%	69,7%	29,4%
Te verdelen ambitie	4.000					
<b>Totaal</b>	<b>13.165</b>					

De specificatie per Gelderse gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten.

De regio Stedendriehoek spant zich in om nog 4.000 woningen extra te realiseren in de periode 2031-2034, mede vanwege de ambitie tot grootschalige woningbouw en om tot een schaa sprong te komen. Echter is nog niet bekend in welke gemeenten deze woningen gerealiseerd gaan worden, dit is mede afhankelijk van de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor de regio Stedendriehoek. De regio zal na overleg uiterlijk voor 31 oktober 2025 deze aantallen toedelen aan gemeenten en jaren.

Voor de periode 2030 tot en met 2050 werkt de regio de verstedelijkingsstrategie uit. Wat betreft de woningbouw is het doel van de regio om voor 2040 circa 40.000 woningen te realiseren (zie de Regionale Woonagenda die is vastgesteld in 2021). Bovenstaande doelstellingen voor de woningbouw tot en met 2034 sluiten aan op deze doelstelling van de regio.

Voor de gemeente Brummen zijn nog geen cijfers opgenomen voor de jaren na 2030, omdat daarvoor eerst nadere besluitvorming nodig is. De cijfers worden door Brummen alsnog aangeleverd voor 1 mei 2025 en op dat moment afgetrokken van de nog te verdelen ambitie van 4.000 woningen.

### **Betaalbaarheid en indexatie**

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

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

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.

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



- 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
- Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit
- Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering
- Investerings in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

Invulling van deze provinciale 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, gemeenten en corporaties eraan dat voor 1 december 2025 per regio een rapportage is opgeleverd met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief voorbeeldprojecten met knelpunten. Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden. Het ambtelijk concept is uiterlijk 1 juli 2025 gereed.

# Afsprakenkader ouderenhuisvesting Stedendriehoek

(Versie) – d.d. 30 oktober 2024

---

## Inleiding

De voortzettende vergrijzing zorgt in onze regio voor uitdagingen op vele terreinen, waaronder wonen en zorg. De druk op de zorgsector zal toenemen, terwijl er minder mensen (en financiële middelen) zijn om het werk te verzetten. Ook worden andere eisen gesteld aan de woningvoorraad, die zal moeten worden aangepast en uitgebreid met nieuw (specifiek) woningaanbod.

## De sociale basis als fundament

In dit afsprakenkader ouderenhuisvesting kijken we niet alleen naar de woningen die er nodig zijn om onze ouderen passend te huisvesten en de zorg die we in toenemende mate thuis leveren. Onze ouderen hebben immers niet alleen behoefte aan toegankelijke woning en zorg en ondersteuning thuis, maar ook aan sociale interactie in hun directe omgeving. Meedoen, zingeving, vriendschap, gezelligheid en contact met gelijkgestemden worden steeds belangrijker voor het creëren van leefbare dorpen, buurten en wijken. Waarbij het niet alleen gaat om wat mensen niet meer kunnen, maar ook om wat ze wél kunnen bijdragen. Dit vraagt naast leefbare dorpen, buurten en wijken, ook om een stevige sociale basis, als fundament voor de huisvestingsopgave. Een sociale basis die staat voor 'vrij toegankelijke formele en informele activiteiten en voorzieningen gericht op het elkaar ontmoeten en ondersteunen, ontplooiën en ontspannen die zorgen dat mensen kunnen samenleven en meedoen.'

## Waarom dit afsprakenkader

Gemeenten realiseren zich dat ook de huisvestingsopgave voor onze ouderen te groot is om individueel, zonder afstemming, op te pakken. Regionale afspraken kunnen hierin helpen. Zo weten alle partijen (gemeenten, woningcorporaties en organisaties voor zorg- en welzijn) waar ze aan toe zijn met eenduidige definities en regels.

Naast de actualisatie van de Woondeal 2.0 komen we met dit afsprakenkader tegemoet aan de afspraken die gemaakt zijn met het Rijk. Het ministerie van BZK heeft alle regiogemeenten in Nederland gevraagd om de urgentie van de huisvestingsopgave voor ouderen te erkennen. Dit door gezamenlijk een afsprakenkader op te stellen, waarin wordt aangegeven op welke wijzen de uitdagingen tegemoet worden getreden.

## Hoe zijn we tot dit afsprakenkader gekomen

Dit afsprakenkader dient als opmaat voor de herijking van de Woondeal, voorzien in het eerste kwartaal van 2025. Het afsprakenkader is opgesteld door de samenwerkende gemeenten. Als in de tekst de 'we' vorm wordt gebruikt gaat het dus over de

regiogemeenten. De stakeholders zijn bij de totstandkoming van het kader betrokken. Om te komen tot dit afsprakenkader zijn in de regio meerdere gesprekken gevoerd met partijen. Daarbij gaat het om reflectiebijeenkomsten over de huisvestingsopgave voor ouderen in het kader van de provinciale woonzorganalyse, aanvullende gesprekken per sub-regio en bijeenkomsten met ambtenaren en bestuurders wonen en zorg van de gemeenten.

## Partijen

Dit afsprakenkader is in eerste instantie een afspraak tussen de negen regiogemeenten:

- Gemeente Apeldoorn
- Gemeente Brummen
- Gemeente Deventer<sup>1</sup>
- Gemeente Epe
- Gemeente Hatterem
- Gemeente Heerde
- Gemeente Lochem
- Gemeente Voorst
- Gemeente Zutphen

In het traject zijn zowel woningcorporaties als zorg- en welzijnsorganisaties betrokken. De gemaakte afspraken die in dit kader zijn gemaakt, krijgen een plek in de lokale (prestatie-) afspraken tussen gemeenten en de verschillende organisaties.

## De landelijke opgave

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk gezond en zelfstandig kunnen blijven wonen is een stevige sociale basis nodig met voldoende passende woningen, ondersteuning en zorg. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultreden-woningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen). Bij de herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen landelijk mee ontwikkelt.

De groep ouderen doet voor circa 50% een beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel (in beperkte mate) aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.

---

<sup>1</sup> De gemeente Deventer committeert zich ook aan dit afsprakenkader, wetende dat de gemeente ook met het afsprakenkader uit West-Overijssel meedoet.

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar de regionale context voor de verdere uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeal wil het Rijk samen met lagere overheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. Deze opgave zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is de bedoeling dat gemeenten hierin beleid opstellen omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Zorgverzekeringswet (Zvw).

### De regionale en lokale opgave

De Stedendriehoek is ongeveer even sterk vergrijsd als de totale provincie Gelderland en Nederland. Binnen de regio zijn er wel grote verschillen tussen de gemeenten. Met de vergrijzing neemt het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een specifieke behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning toe. Grofweg zijn daarbij twee hoofdgroepen te onderscheiden:

1. Ouderen met een behoefte aan verpleegzorg (24-uurszorg)<sup>2</sup>; zie tabel A.
2. Ouderen met een behoefte aan lichtere vormen van formele en/of informele zorg en ondersteuning. Zie tabel B.

#### **ouderen met behoefte aan verpleegzorg**

	aantallen			ontwikkeling			
	2022	2031	2035	2040	2022-2031	2022-2035	2022-2040
Apeldoorn	2.190	2.850	3.175	3.540	660	985	1.350
Brummen	260	320	345	380	60	85	120
Deventer	1.095	1.355	1.515	1.695	260	420	600
Epe	410	510	565	620	100	155	210
Hatterij	130	175	185	200	45	55	70
Heerde	305	410	455	505	105	150	200
Lochem	535	710	785	860	175	250	325
Voorst	260	375	420	470	115	160	210
Zutphen	545	710	810	910	165	265	365
<b>Stedendriehoek</b>	<b>5.730</b>	<b>7.410</b>	<b>8.250</b>	<b>9.180</b>	<b>1.680</b>	<b>2.520</b>	<b>3.450</b>

Tabel A. Ouderen met behoefte aan verpleegzorg

<sup>2</sup> Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting op de beschrijving van de doelgroep.

**ouderen met behoefte lichtere zorg en/of ondersteuning**

	aantallen			ontwikkeling			
	2022	2031	2035	2040	2022-2031	2022-2035	2022-2040
Apeldoorn	1.675	2.210	2.485	2.870	540	810	1.195
Brummen	345	435	480	535	90	135	190
Deventer	1.000	1.325	1.510	1.755	325	510	760
Epe	555	705	785	875	150	225	320
Hattem	180	230	255	280	50	70	100
Heerde	200	265	295	345	65	95	145
Lochem	590	775	875	995	190	290	410
Voorst	405	570	640	735	165	235	330
Zutphen	625	840	945	1.075	215	320	450
<b>Stedendriehoek</b>	<b>5.570</b>	<b>7.355</b>	<b>8.265</b>	<b>9.470</b>	<b>1.785</b>	<b>2.695</b>	<b>3.900</b>

Tabel B. Ouderen met behoefte lichtere zorg en/of ondersteuning

Elk van deze ouderen heeft in de toekomst behoefte aan woonruimte, zorg en ondersteuning. De wijze waarop aan deze behoefte zal worden voldaan, is lastig vooraf (en van vooral bovenaf) exact te bepalen. Daarbij speelt het rijksbeleid een rol, maar ook het beleid van de lokale stakeholders, zoals zorgorganisaties en woningcorporaties. Ook de wijze waarop de zorg aan ouderen geleverd wordt (intramuraal, geclusterd of individueel), rekening houdend met de arbeidsmarktproblematiek is nauw verweven met de benodigde woonvormen.

Op basis van het huidige rijksbeleid, waarbij uitgegaan wordt van het bevriezen van de intramurale verpleeghuiscapaciteit heeft het ministerie van BZK door ABF een berekening laten maken van het aantal benodigde zelfstandige woonvormen per gemeente. Daarbij is onderscheid gemaakt in zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultredenwoningen.

In de linker kolom van tabel C staan de aantallen voor onze regio weergegeven, zie bijlage 2 voor een uitsplitsing naar gemeente. In de rechterkolom staat toegelicht hoe deze aantallen moeten worden gezien, rekening houdend met de raming van de behoefte aan verpleegzorg (tabel A.) en zorg op afroep (tabel B.)

**Toenemende behoefte tot 2031 aan: Duiding in relatie tot regionale behoefte-raming**

1.135 zorggeschikte woningen Het gaat hier om de behoeften van een deel van de totale groep van 7.410 ouderen met de behoefte aan verpleegzorg in 2031 (zie tabel A). Deze groep groeit met 1.680 ouderen ten opzichte van 2022. Wij richten ons erop om deze totale groep in 2031 van passende huisvesting te voorzien. Voor een deel van de groep zal

Toenemende behoefte tot 2031 aan:	Duiding in relatie tot regionale behoefte-raming
-----------------------------------	--

	dat in de vorm zijn van een zorggeschikte woning, maar ook zal een deel hiervan thuis blijven wonen, in een reguliere woning.
2.705 geclusterde woonvormen	Deels zijn deze woningen nodig voor de huisvesting van ouderen met een behoefte aan verpleegzorg. Ook ouderen met geen of lichtere beperkingen hebben behoefte aan geclusterd wonen. Aan deze behoefte/wensen proberen we zo veel mogelijk te voldoen.
5.305 nultredenwoningen	Wij (h)erkennen dat de behoefte aan nultredenwoningen toeneemt. Wij denken deze grotendeels te kunnen opvangen in de bestaande voorraad.

Tabel C. Overzicht van de door ABF-BZK geraamde omvang van de huisvestingsopgave voor ouderen.

Deze cijfers geven richting. Een deel van deze opgave moet worden gerealiseerd in de nieuwbouw. Nieuwbouw is echter niet altijd een passend en adequaat antwoord. Hoewel hier mogelijkheden liggen maakt nieuwbouw slechts een klein deel uit van de totale woningvoorraad. Het aanpassen en beter benutten van de bestaande voorraad kan een effectievere oplossing blijken, waarbij de nadruk ligt op het ombouwen van complexen naar geclusterd wonen en het aanpassen van woningen, naar nultredenwoningen. Dit vraagt om afspraken.

### Afspraken

De totale huisvestingsopgave voor ouderen vraagt om een nadere uitwerking binnen de regio. Hiertoe maken we de volgende afspraken.

1. *We erkennen de omvang en urgentie en zetten in op passende huisvesting en benodigde zorg en ondersteuning voor ouderen.*

Alle regiogemeenten erkennen de omvang en urgentie van de opgaven en gaan alles op alles zetten om deze ouderen van passende huisvesting en de benodigde zorg en ondersteuning te voorzien. We focussen daarbij niet alleen op het (kleine) deel van de ouderen dat straks in de nieuwbouw terecht kan, voor de groepen ouderen met een behoefte aan verpleegzorg en zorg op afroep gaan we concreet uitwerken hoe we de huisvestingsbehoefte passend vorm kunnen geven (zoals omschreven in tabel C.). De huisvesting van ouderen wordt door de gemeenten in de Stedendriehoek verder uitgewerkt in een lokaal uitvoeringsprogramma. De richtlijn nieuwbouwpogave (zie bijlage 2) is geen blauwdruk, maar richtinggevend voor een nadere invulling op lokaal niveau. Dat vergt samenwerking en afstemming om het complete arrangement van een mix aan wonen (nieuwbouw en bestaande bouw), zorg en ondersteuning uit te werken. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig zorgkantoor en zorgaanbieders om in de levering van verpleegzorg te voorzien. Dit is een belangrijke randvoorwaarde, in de woningen en woonvormen voor ouderen moet daadwerkelijk de

benodigde zorg geleverd kunnen worden. We vinden het belangrijk om te benadrukken dat de directe invloed van gemeenten op de zorglevering vanuit de Wlz beperkt is. Wel willen we de regie nemen bij het komen tot gezamenlijk integraal beleid.

2. *We reserveren ruimte voor ouderenhuisvesting in de nieuwbouw.*

We beseffen dat we ook in de nieuwbouw ruimte moeten reserveren voor ouderenhuisvesting. Hoeveel van welk type exact gewenst is, is deels afhankelijk van de vertaling van deze afspraken naar een lokaal uitvoeringsprogramma. Als we wel exact zouden weten hoeveel nieuwbouw gewenst is, wil dat niet zeggen dat deze woningen daarmee ook gerealiseerd zijn. Er zijn verschillende belemmeringen die de nieuwbouw in de weg (kunnen) staan, zoals netwerkcongestie, het stikstofdossier en de financiële haalbaarheid. We beschouwen het dan ook als onze plicht ons voor te bereiden op scenario's waarbij we onze nieuwbouwambities niet (tijdig) realiseren. Ook dan zet de vergrijzing immers onverminderd door. Zie tabel D voor onze ambities op dit vlak. In bijlage 4 staan de aantallen uitgesplitst naar gemeente. Bij deze cijfers zijn meerdere onzekerheden aangegeven zoals de onzekerheid van de typering van de woningen en de termijnen. Daarnaast is een deel van de woningen ook niet specifiek voor ouderen bestemd (zie hiervoor bijlage 4). De cijfers betreffen een momentopname, we mogen er niet zomaar vanuit gaan dat deze plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

We beseffen dat er mogelijk extra inspanningen benodigd zijn op het vlak van nieuwbouw. Zo geldt bijvoorbeeld voor de zorggeschikte woningen dat de opgave tot 2031 is geraamd op 1.135 woningen (zie tabel C.), maar dat in realisatie en planning er op dit moment tot 2031 804 (134 + 670) zorggeschikte woningen zijn opgenomen. We zijn samen met onze partners continu alert op nieuwe kansen

Periode	Gepland aantal nieuw te bouwen woningen/ wooneenheden			
	Totaal	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
Gerealiseerd in 2022, 2023 en 2024 (t/m april)	1.216	328	598	134
Gepland tot 2031	8.020	3.438	1.078	670
Gepland 2031-2035	96	96		

Tabel D. Overzicht op basis van de aangeleverde informatie door de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Hattem, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Aanvullend is ook bij de zorgkantoren Zilveren Kruis en Eno navraag gedaan naar de omvang van onomkeerbare bouwplannen voor intramurale verpleegzorgplekken tot en met 2027. In het werkgebied van Zilveren Kruis gaat het om circa 21 intramurale plekken, in het werkgebied van ENO gaat het om 0 intramurale plekken.

3. *We geven prioriteit aan het realiseren van 'verpleegzorggeschikte woningen'.*

Bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen besteden we specifieke aandacht aan 'verpleegzorggeschikte woningen'. Hier is urgentie het grootst, wat maakt dat we hier prioriteit aan geven. Daarbij speelt mee dat het toevoegen van dit type woningen in de bestaande voorraad lastig is. Voor dit type woningen moeten (forse) extra investeringen worden gedaan om aan alle eisen te voldoen. Dat maakt dat de toewijzing van deze woningen extra aandacht vraagt én er garanties moeten zijn dat er ook daadwerkelijk zorg wordt geleverd. We onderzoeken welke ontwikkelaars, samen met de zorgpartijen in onze regio hier een bijdrage aan kunnen leveren.

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal € 17.500,- voor een zorggeschikte woningen. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld, waar partijen gebruik van kunnen maken.

4. *We maken gebruik van de aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad en stimuleren doorstroming.*

We gebruiken de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad om meer passende woningen voor ouderen te creëren. Bij slechts 15%<sup>4</sup> van de woningen in onze regio is het (fysiek gezien) voor ouderen niet mogelijk om er te blijven wonen op het moment dat men met mobiliteitsbeperkingen te maken krijgt. Veel van onze ouderen hebben de wens om niet alleen zelfstandig, maar vooral ook 'thuis' te blijven wonen. Waar mogelijk willen we onze ouderen hierbij helpen. Ook willen we ouderen helpen door te stromen naar een andere meer passende woning. We komen overeen om de inzet op doorstroming te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de prestatieafspraken.

5. *We maken integraal beleid waarbinnen wonen, zorg én welzijn samenkomen*

We zien de bouwopgaven niet alleen als fysieke bouwopgaven. We betrekken ook de zorginstellingen bij de nieuwbouwprojecten, om te borgen dat er straks ook daadwerkelijk zorg en ondersteuning geleverd kan worden. We betrekken de zorginstellingen (en het zorgkantoor) dan ook actief en zo lokaal mogelijk bij de beleidsvorming. We hebben immers niets aan geschikte woningen, waar geen zorg geleverd kan worden. Hetzelfde geldt voor de welzijnssector. Vaak is niet de woning zelf doorslaggevend voor het zelfstandig kunnen blijven wonen. Juist de fysieke, maar vooral sociale omgeving zijn hierin doorslaggevend. Daarbij spelen de leefbaarheid en draagkracht van de omgeving een belangrijke rol. Daarnaast is de welzijnssector is daarmee een onmisbare schakel in het beleid rondom ouderenhuisvesting. We werken in het verlengde van dit afsprakenkader aan beleid waarin wonen, welzijn en zorg daadwerkelijk integraal worden

---

<sup>4</sup> Bron: In.Fact.Research - de provinciale woonzorganalyse.



opgepakt. Per gemeente zal dit uiteindelijk moeten landen in het Volkshuisvestingsprogramma, maar ook in lokaal beleid ten aanzien van de inrichting van het sociaal domein. Daarbij is het belangrijk dat gemeenten, samen met stakeholders, verantwoordelijkheid nemen, om ook vanuit het perspectief van preventie, welzijn een bijdrage te leveren aan de opgave.

6. *We maken afspraken met woningcorporaties welke bijdrage zij kunnen leveren aan het huisvesten van ouderen.*

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken dat de woningcorporaties 50% van de opgaven op het vlak van zorggeschikte woningen en geclusterde woningen voor hun rekening nemen. In onze regio moeten we dit aandeel nog nader bepalen. Samen met de woningcorporaties kijken we of we ook iets kunnen betekenen voor de middeninkomens. Dit gaan we samen met hen, op lokaal niveau nader bepalen. Daarbij zijn we ons er van bewust dat met woningcorporaties is afgesproken dat we ernaar streven dat 30% van de totale nieuwbouw, waarbinnen ook de realisatie van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen valt, in de sociale huursector wordt gerealiseerd.

7. *We staan open voor (particuliere) initiatieven die aansluiten bij de behoefte aan passende huisvesting voor ouderen en beoordelen deze aan de hand van een afwegingskader.*

Indien er private investeerders en ontwikkelaars zijn die voor ouderen geclusterde of zorggeschikte woningen willen realiseren, dan gaan wij daarover in gesprek. We spreken af om dat soort (particuliere) initiatieven te beoordelen aan de hand van een afwegingskader. Daarbij ontwikkelen we op regionaal niveau een kader, maar hebben gemeenten de lokale vrijheid om het afwegingskader aan te laten sluiten op de lokale situatie. Hiervoor hoeft de Stedendriehoek niet zelf het wiel opnieuw uit te vinden. Landelijk zijn er voorbeelden<sup>56</sup> omhanden waaruit inspiratie kan worden geput. Bij een dergelijk afwegingskader is het belangrijk om ook naar effecten op aanpalende terreinen te kijken, zoals het mogelijk effect van nieuwe initiatieven op het arbeidsmarktpotentieel in de regio.

8. *We staan open voor kansen binnen de bestaande woningvoorraad om nieuwe, passende woonvormen voor ouderen te realiseren.*

We zien ook kansen om in de bestaande woningvoorraad nieuwe vormen van ouderenhuisvesting te creëren. In sterk vergrijzende buurten willen we de mogelijkheid verkennen VPT-teams in te zetten en/of een ontmoetingsruimte te creëren. Daarbij houden we rekening met de behoeften van al onze inwoners, ongeacht het inkomensniveau of sociaaleconomische klasse. We gaan het gesprek aan met corporaties, vastgoedeigenaren en zorgaanbieders om te verkennen of er bijvoorbeeld geclusterd wonen gerealiseerd kan worden binnen bestaande complexen.

---

<sup>5</sup> <https://drentsezorgmetouderen.nl/routekaart-nieuwe-zorginitiatieven/>

<sup>6</sup> [https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-01/Afwegingskader%20WoonZorg-initiatieven%20Gemeenten\\_0.pdf](https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-01/Afwegingskader%20WoonZorg-initiatieven%20Gemeenten_0.pdf)

9. *We verkennen de mogelijkheden om gemengde woonvormen te ontwikkelen, waar verschillende groepen op een passende manier samenleven.*

Ook onder ouderen zijn er inwoners met een (licht) verstandelijke beperking, een verslaving of psychische problematiek. Daarnaast geldt voor bijvoorbeeld de mensen met een verstandelijke beperking, dat deze groep ook (sterk) vergrijsst. Het is hierdoor noodzakelijk dat de verschillende sectoren/specialisten samenwerken en voorzieningen zoveel mogelijk worden gedeeld. Gemengde woonvormen kunnen ook kansen bieden. Daarbij kijken we niet alleen naar een vermenging van zorgzwaarte en doelgroepen, maar ook naar een vermenging van sociaal economische klassen. We spreken af om de behoefte naar deze gemengde woonvormen nader te verkennen en een plan van aanpak op te stellen hoe we hier in de regio op acteren.

10. *We monitoren de huisvestingopgave, waarbij we aansluiten op de monitoring van de afspraken uit de regionale woondeal.*

Het vertalen van de opgave naar concrete huisvesting voor ouderen wordt door de regio gemonitord en waar nodig bijgesteld. We sluiten hierbij aan op de monitoring van de regionale woondeal<sup>7</sup>. Binnen de regio Stedendriehoek pakken we dit verder op, bij voorkeur binnen een reeds bestaande werkgroep of overlegvorm. Gemeenten geven aan welke verschillende soorten ouderenhuisvesting zij gerealiseerd hebben. De regionale opgave is hierbij het uitgangspunt.

Nut en noodzaak van monitoring is ook relevant met in het achterhoofd het feit dat de huidige ramingen van het Rijk uitgaan van het bevriezen van de verpleeghuiscapaciteit. Dergelijke landelijke beleidskeuzes willen nog wel eens veranderen, wat maakt dat er altijd een bepaalde mate van onzekerheid zit in de te hanteren aantallen. Het is daarom belangrijk om zowel de behoefte van ouderen aan passende woningen en woonvormen, als de het beschikbare aanbod continue te blijven monitoren.

11. *We werken integraal en gebiedsgericht samen.*

We zien voordelen om de samenwerking met onze stakeholders (wonen, zorg en welzijn) gebiedsgericht (in een soort van woonzorgzones) verder vorm te geven. Daarbij helpt het dat de corporaties, zorginstellingen en zorgkantoren in onze regio zich committeren aan de gezamenlijke opgaven. Wel geldt dat zij beperkt zijn in hun mogelijkheden, zowel door gebrek aan personeel als aan financiële middelen. De uitdaging is om met minder middelen en handen, meer werk te verzetten. Dat vergt een gezamenlijke aanpak en goede samenwerking. Een gebiedsgerichte aanpak kan daarbij helpen.

12. *We zien een belangrijke rol weggelegd voor onze inwoners en spreken af om hen tijdig en op een passende manier te betrekken.*

---

<sup>7</sup> Zie bijlage 3 voor een toelichting op het belang van monitoring en het hanteren van een uniforme begrippenkaders.

We moeten in de toekomst meer doen, met minder handen. Daar hebben we, naast onze partners, ook onze inwoners hard bij nodig. We zetten dan ook volop in op preventie en bewustwording, zowel onder ouderen als hun omgeving. Daarbij hebben we aandacht voor het IZA Regioplan Apeldoorn-Zutphen en thema's als community care, reablement, de aanpak van de arbeidsmarktproblematiek en de inzet van zorgtechnologie. Ook willen we mantelzorg zoveel mogelijk stimuleren en faciliteren, bijvoorbeeld door het aanbod aan respijtoorzieningen af te blijven stemmen op de vraag naar (en vergunningen voor) mantelzorgwoningen. Gemeenten nemen in hun lokale volkshuisvestingsprogramma op hoe zij inwoners betrekken en een rol geven bij de invulling van de huisvestingsopgave voor ouderen.

13. *We pakken de huisvestingsopgave voor ouderen op vanuit het bestuurlijk overleg wonen.*

In de Stedendriehoek hebben we eind 2023 een overlegstructuur ingericht, waarbij gefocust wordt op de opgaven ten aanzien van wonen en zorg. Er is een regionaal bestuurlijk overleg (RBO) wonen en zorg geformeerd, waarin gemeenten, zorg-aanbieders, corporaties en het zorgkantoor zijn vertegenwoordigd. Dit bestuurlijk overleg wordt in de loop van 2024 gekoppeld aan de agenda van het bestuurlijk overleg wonen. Dit betekent dat onder andere dit afsprakenkader en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven binnen deze governance-structuur wordt opgepakt. Daarbij blijft het belangrijk om consequent de verbinding te blijven leggen, waar nodig met aanpalende beleidsterreinen, waaronder het sociaal domein en de ruimtelijke omgeving.

14. *We spreken af dat de uitvoering van dit afsprakenkader primair een lokale verantwoordelijkheid is.*

De daadwerkelijke uitvoering van het afsprakenkader ouderenhuisvesting zien we primair als een lokale en sub-regionale verantwoordelijkheid. Het is aan gemeenten om daarbij een lokale overlegstructuur met partijen in te richten, waarmee de vertaling naar de praktijk wordt gemaakt. Regionaal stemmen we af en houden we elkaar op de hoogte van de lokale uitwerking. Ook vindt vanuit de regio de coördinatie plaats daar waar het gaat over het monitoren van de voortgang en de planning van de afspraken. Zo houden we zicht op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de opgaven en zorgen we ook voor onderlinge afstemming en kennisuitwisseling.

15. *We zorgen voor een passende verbinding met aangrenzende beleidsterreinen en bijbehorende processen en overlegstructuren.*

We vinden het belangrijk om de verbinding te blijven leggen met andere overlegvormen in de regio die raken aan de brede woonzorgopgave. Er lopen op dit moment veel parallelle processen, denk aan de uitvoering van het regioplan (onderdeel van het Integraal Zorg Akkoord (IZA)), maar ook zijn er regionale overleggen op het vlak van ouderenzorg, beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Het is belangrijk om

hier inhoudelijk, maar ook procesmatig verbinding mee te leggen en samenhang te zoeken, om ervoor te zorgen dat onderwerpen op de juiste tafel worden besproken. Dit komt de efficiënte en effectiviteit ten goede.

16. *We zoeken naar mogelijkheden om bestaande systemen en afspraken te verruimen*

We vliegen de opgaven aan met urgentie én realisme. We focussen op de zaken die in de huidige context wél kunnen. Daarin hebben we geen keuze, we kunnen onze ouderen niet in de kou laten staan. We streven naar zoveel mogelijk (de)regulering, willen meer ruimte creëren voor experimenten, willen lobbyen voor meer financiële middelen (van het Rijk), willen mogelijkheden verkennen voor meer tijdelijke oplossingen etc. Juist bij het beïnvloeden/creëren van de juiste randvoorwaarden loont het als regiogemeenten samen op te trekken.

17. *We focussen ons op de komende jaren, maar hebben oog voor de langere termijn*

We kijken naar de cijfers op korte termijn (t/m 2031). De opgaven gaan alleen ook na dit jaartal gestaag door. De opgaven blijven in de twee decennia daarna toenemen in de meeste gemeenten. We bereiden ons ook voor op de periode na 2031. Op de lange termijn spiegelen we daarom de cijfers met de actuele ontwikkelingen.

18. *We spiegelen het afsprakenkader aan andere afspraken die zijn of worden gemaakt in de regio, signaleren conflicten en stellen bij waar nodig*

In het geval dat de afspraken uit dit kader conflicteren met andere afspraken die in regionaal verband worden gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van de regionale urgentieverordening in het kader van het huisvesten van aandachtsgroepen, bekijken we per situatie hoe de te maken afspraken zich tot elkaar verhouden en wat eventuele consequenties zijn voor dit afsprakenkader.

Daarbij spreken we concreet af dat we dit afsprakenkader ook bezien in het licht van het toenemende aantal specifieke aandachtsgroepen in wijken en kernen, zowel ten aanzien van kwantiteit alsook de leefbaarheid en draagkracht van de wijken. Daarbij vinden we het belangrijk dat we met een integrale blik (blijven) kijken naar de bredere huisvestingsopgave in onze regio en dat we onze aanpak hier op afstemmen.

## Bijlage 1. Beschrijving behoefte aan verpleegzorg

### Verpleegzorg

De groep met een behoefte aan verpleegzorg is het meest kwetsbaar (heeft weinig keuzeropties) en verdient prioriteit. Deze groep ontvangt de zorg en ondersteuning op verschillende wijze: intramuraal, geclusterd of individueel. Hoe de verdeling er in de toekomst exact uit zal zien, is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen:

- Intramuraal.  
Voorlopig uitgangspunt is dat het intramurale aanbod ongeveer constant blijft. Hierbij is het beleid van de overheid dat er geen intramurale uitbreiding mag plaatsvinden, m.u.v. de goedgekeurde onomkeerbare bouwplannen. De exacte ontwikkeling is dus afhankelijk van de plannen van individuele zorgaanbieders in onze regio. We gaan deze plannen in overleg met de zorginstellingen en het zorgkantoor monitoren. Ook volgen we de landelijke beleidsontwikkelingen op dit vlak nauwgezet.
- Geclusterd (vpt).  
Momenteel hebben we niet helemaal scherp hoeveel vormen van geclusterd vpt er binnen onze regio zijn. De komende periode willen het beeld scherper krijgen. Ook willen we – mede in relatie tot de krappe arbeidsmarkt – meer gaan sturen en lokaal stimuleren dat er een afwegingskader opgesteld om te bepalen aan welke initiatieven we wel en welke geen medewerking verlenen.
- Individueel (vpt/mpt/pgb).  
Ook hier geldt dat we het huidige aantal niet geheel scherp hebben. Ook daar gaan we gezamenlijk aan werken. Niet uit te sluiten is dat zorgaanbieders dit type zorg in de toekomst niet langer in alle kernen kunnen leveren, vanwege oplopende reistijden.

## Bijlage 2: Richtlijn huisvestingsopgave wonen en zorg voor ouderen

Deze tabel bevat de richtlijn voor de woonopgave (volgens prognose van het Rijk) t/m 2031. Deze woonopgave heeft betrekking op zowel particuliere woningen als sociale huurwoningen.

	zorggeschikt	geclusterd	nultreden
Apeldoorn	400	1.325	1.985
Brummen	50	20	100
Deventer	185	415	1.015
Epe	70	175	320
Hatterm	30	60	135
Heerde	65	65	180
Lochem	120	110	540
Voorst	80	105	385
Zutphen	135	430	645
<b>totaal</b>	<b>1.135</b>	<b>2.705</b>	<b>5.305</b>

Tabel E. De richtlijn voor de woonopgave (volgens prognose van het Rijk) t/m 2031 per gemeente, uitgesplitst naar woontype.

### Nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

### Geclusterde woningen

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. 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 twaalf woningen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. Voorbeelden van geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz-)zorg geleverd worden.

### Zorggeschikte woningen

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.

### Bijlage 3. Begrippenkaders

We merken dat er op het snijvlak van wonen met zorg nog met enige regelmaat sprake is van begripsverwarring. Daar proberen we de komende periode een einde aan te maken door te werken aan een helder begrippenkader.

Daarbij beseffen we dat er soms een apart kader nodig is, afhankelijk van de doelstelling:

- **Monitoring**  
We begrijpen het belang van een goede monitoring op het vlak van ouderenhuisvesting. Daarbij sluiten we idealiter aan op een door het Ministerie van BZK en/of de provincie op te stellen checklist om te bepalen in welke categorie een bepaalde woning valt.
- **Bouwtechnisch**  
Het Ministerie van BZK heeft in haar subsidieregeling aan welke eisen zorggeschikte woningen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor subsidie. Voor de nieuwbouw in onze regio willen wij een soortgelijk programma van eisen opstellen.
- **De praktijk**  
In de praktijk kijken wij en onze zorginstellingen meer pragmatisch wat in welke woning voor welke inwoners mogelijk is en naar wat echt mogelijk is. Daarbij gelden minder strenge regels dan bij de nieuwbouw en wordt niet alleen gekeken naar de woningkenmerken, maar ook naar de locatie.

Wat in 'de praktijk' als zorggeschikt wordt beschouwd, zal niet altijd voldoen aan de eisen in de nieuwbouw. En voor de monitoring gaat het te ver om alle bestaande woningen op te meten om te kijken of ze aan die criteria voldoen. Om een eind te maken aan de begripsverwarring zijn dan ook verschillende begrippenkaders nodig.

#### Bijlage 4. Bouwplannen huisvesting voor ouderen per gemeente

Kijkend naar de opgave (bijlage 2) en de doorkijk naar de geplande bouwplannen per gemeente (zie de tabel op de volgende pagina, zien wij voor de periode t/m 2031 dat bepaalde gemeenten met de huidige bouwplannen de opgave gerealiseerd lijken te gaan krijgen (Brummen, Hattem en Lochem), maar andere gemeenten nog een verschil aan opgave te realiseren hebben. Hierbij de kanttekening dat de gemeente Epe en Heerde de geplande ambities niet gespecificeerd hebben naar woonvorm. Het is daarbij goed om te benoemen dat dit niet enkel aantallen voor nieuwbouw betreft; een deel van de opgave kan landen in bestaande bouw (transformatie). Daarbij is men ook bezig met de 'zachte plannen' te ontwikkelen naar 'harde plannen'; er gebeurt dus al wel van alles. Dit overzicht laat met name zien wat er op papier nog aan harde plannen 'bij moet komen'.

Dit overzicht geeft de opgaven weer t/m 2031. De opgaven zetten zich na 2031 alleen wel gestaag verder door. Hier moet dus benadrukt worden dat een 'overschot' in deze tabel niet gezien moet worden als de gemeente 'doet te veel'. Dit betekent dat de gemeenten tijdig aan het voorbereiden zijn op de opgave in de periode na 2031 (t/m 2040).

Dit overzicht (met alle kanttekeningen die op het moment van schrijven van toepassing zijn) geeft aan dat er tot 2031 nog een tekort aan **330 geplande zorggeschikte** (=1135-670) is. Daarnaast is er een **tekort van 1.387 geplande geclusterde** woonvormen (=2705-1078) en een tekort van **1.367 geplande nultreden woningen** (=5305-3438) tot 2031.

Het betreft een momentopname, wat betekent dat aantallen naar verloop van tijd wijzigen, waarbij bijstelling van de opgave plaats zal moeten vinden.

t/m 2031	Opgave	Gepland	Vershil	Opgave	Gepland	Vershil	Opgave	Gepland	Vershil	Opgave	Gepland	Vershil
	Zorggeschikt			Geclusterd			Nultreden			Totaal		
Apeldoorn	400	310	-90	1325	470	-855	1985	2200	215	3710	2980	-730
Brummen	50	60	10	20	20	0	100	165	65	170	245	75
Epe*	70			175			320			565	565	
Deventer	185		-185	415	96	-319	1015		-1015	1615	96	-1519
Hattem	30	148	118	60	120	60	135	133	-2	225	401	176
Heerde*	65			65			180			310	310	
Lochem	120	96	-24	110		-110	540	582	42	770	678	-92
Voorst	80	56	-24	105		-105	385	358	-27	570	414	-156
Zutphen	135		-135	430	372	-58	645		-645	1210	372	-838
<b>Totaal</b>	<b>1135</b>	<b>670</b>	<b>-330</b>	<b>2705</b>	<b>1078</b>	<b>-1387</b>	<b>5305</b>	<b>3438</b>	<b>-1367</b>	<b>9145</b>	<b>5186</b>	<b>-3084</b>

Tabel F. Geplande bouwplannen versus de opgave t/m 2031 op basis van de aangeleverde informatie door de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Hattem, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen in juni/juli 2024.



In onderstaande tabel hebben we per gemeente opgenomen welk plannen zij op dit moment hebben om te komen tot meer woningen voor ouderen.

Gemeente		Aantal woningen/ wooneenheden				
		totaal	nultreden	geclusterd	zorggeschikt	overig
Apeldoorn	Gerealiseerd '22 t/m april '24	454	180	140	134	
	Gepland tot 2031	2.980	2.200	470	310	
	Gepland 2031-2035	N/A				
Brummen	Gerealiseerd '22 t/m april '24	18	18			
	Gepland tot 2031	245	165	20	60	
	Gepland 2031-2035	N/A				
Epe	Gerealiseerd '22 t/m april '24	N/A				
	Gepland tot 2031	565*				
	Gepland 2031-2035	N/A				
Deventer	Gerealiseerd '22 t/m april '24	N/A				
	Gepland tot 2031	96		96		
	Gepland 2031-2035	N/A				
Hattem	Gerealiseerd '22 t/m april '24	N/A				
	Gepland tot 2031	596	133	120	148	700
	Gepland 2031-2035	49	49			
Heerde	Gerealiseerd '22 t/m april '24	N/A				
	Gepland tot 2031	310**				
	Gepland 2031-2035	N/A				
Lochem	Gerealiseerd '22 t/m april '24	71	71			
	Gepland tot 2031	678	582		96	
	Gepland 2031-2035	N/A				
Voorst	Gerealiseerd '22 t/m april '24	59	59			
	Gepland tot 2031	414	358		56	
	Gepland 2031-2035	47	47			
Zutphen	Gerealiseerd '22 t/m april '24	458		458		
	Gepland tot 2031	372		372		
	Gepland 2031-2035	N/A				

\*totale ambitie conform Woonagenda, dus niet specifiek alleen voor ouderen

\*\*totale ambitie conform Woondeal, dus niet specifiek alleen voor ouderen

# SAMEN TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

Versie 12 december 2024

## Ter inleiding

Met de woondeal(s) zetten we gezamenlijk een flinke bouwstroom in gang. De woningen die we gaan bouwen, bouwen we voor de toekomst en moeten ook over vijftig tot honderd jaar leefbaar zijn en bestand zijn tegen weersextremen. Klimaatverandering en grondstofschaarste hebben een steeds grotere impact op de samenleving. En ook op de woningbouwopgave. Daarom is er noodzaak toekomstbestendig te bouwen, dit betekent: rekening houden met weersextremen, biodiversiteit, energietransitie en meer gebruik maken van circulaire en biobased bouwmaterialen.

Voor marktpartijen in de bouwsector zijn de woondeals belangrijke afspraken om op te anticiperen. Ook zij zien de noodzaak om toekomstbestendig te bouwen. Zij vragen ons ook om niet per gemeente of regio andere doelen, standaarden en ambities te hanteren, maar om een gelijk speelveld te organiseren. Zo'n gelijk speelveld draagt eraan bij dat in de bouwproductie 'massa' gemaakt kan worden. Dit komt de betaalbaarheid ten goede. Gezamenlijke afspraken zijn ook efficiënt voor overheden die nog geen beleid hebben voor toekomstbestendig bouwen, die hoeven het wiel niet opnieuw uit te vinden.

Diverse landelijke uitgangspunten voor toekomstbestendig bouwen zijn samengebracht in dit Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen (zie verderop in deze bijlage). Dit kader is een eerste stap en hulpmiddel om toekomstbestendig te bouwen. Het is (nog) niet verplichtend in de zin dat elke woning of wijk aan elk van de genoemde doelen, standaarden en ambities moet voldoen.

## Afspraken

1. De colleges van B&W [en de woningcorporaties] spannen zich ervoor in om woningen en woonwijken toekomstbestendig te bouwen. Dit betekent: bij de bouw van woningen en bij de fysieke inrichting van woonwijken houden we rekening met weersextremen, biodiversiteit, energietransitie, maken we meer gebruik van circulaire en biobased bouwmaterialen en creëren we ruimte om te ontmoeten, te spelen en te bewegen. Zo zorgen we ook voor een gezonde leefomgeving.
2. Ondertekenende partijen spreken af bij het toekomstbestendig bouwen samen te werken en bij te dragen aan uniformering door dit kader te betrekken bij het toekomstbestendig bouwen. Het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen fungeert hierbij als ambitie. Het biedt met inhoudelijke doelen handvaten voor een toekomstbestendig ontwerp van nieuwbouw en herinrichtingslocaties. De lokale omstandigheden zijn bepalend of en hoe doelen gehaald kunnen worden. Er is ruimte voor een lokale en integrale afweging.
3. Het college van GS ondersteunt gemeenten en woningcorporaties om toekomstbestendig te bouwen. Het college van GS neemt het initiatief om in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, de rijksoverheid en ontwikkelaars de uitvoering een impuls te geven met activiteiten<sup>1</sup> die dit stimuleren voor heel Gelderland (zoals kennissessies, subsidiemogelijkheden) en met regionaal maatwerk. Het college van GS doet dit inspeland op de vragen en behoeftes (tempo en accenten) die er leven in de regio's.

---

<sup>1</sup> Activiteiten zijn: de toevoeging van een toelichting bij het kader met nader uitleg en concrete voorbeelden; praktische tips en hulpmiddelen als bijvoorbeeld standaarddocumenten voor planregels en tenders; kennissessies; subsidiemogelijkheden. Woonregio's kunnen ook hun eigen wensen en behoeftes kenbaar maken ter stimulering van toekomstbestendig bouwen.

## Leeswijzer

In het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen zijn 6 verschillende aspecten van toekomstbestendig bouwen samengevoegd. Dit kader geeft handvaten voor een toekomstbestendige fysieke inrichting van de gebouwde omgeving en voor een toekomstbestendige bouw van woningen. De verschillende thema's staan niet op zich. Ze zijn onderling met elkaar verbonden. De uitwerking van het ene thema heeft vaak effect op een ander thema. Zo zorgen groen en minder verharding voor een betere infiltratiecapaciteit in de bebouwde omgeving, waardoor er minder wateroverlast optreedt. Bomen zorgen voor schaduw en verkoeling tijdens warme periodes zowel op straat als in woningen. Door bij de inrichting van een wijk en het ontwerp van woningen hier rekening mee te houden, kan er efficiënter worden omgegaan met de energievraag en wordt de kans op hitte (in huis en op straat) verkleind. Juist door die onderlinge verbondenheid is een goede afweging van keuzes op de verschillende thema's van belang. Het kader is een hulpmiddel om zo'n integrale afweging te maken. De thema's en doelen sluiten aan bij landelijke kaders. Het Gelderse accent zit 'm in het samenvoegen van thema's (bijvoorbeeld biodiversiteit en gezonde leefomgeving) en een nadere uitwerking die past bij de schaalgrootte en regionale (bodem)karakteristieken in Gelderland.

### Bouwstenen voor dit kader

In dit kader zijn de (landelijke) uitgangspunten van de verschillende aspecten van toekomstbestendig bouwen samengevoegd, nader uitgewerkt en benut als bouwsteen. Het gaat hier om:

1. De landelijke maatlat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Deze schept het landelijk raamwerk voor groen en klimaatadaptief bouwen. In het '*Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland*' is dit raamwerk vertaald naar de specifiek Gelderse situatie en kenmerken. Dit is gedaan in samenwerking met de Gelderse gemeenten en waterschappen, via de zogenoemde werkregio's klimaatadaptatie. Dit zijn ambtelijke en bestuurlijke samenwerkingsverbanden conform het Nationaal Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.
2. Het Nieuwe Normaal (HNN) is een landelijk gedragen standaard voor circulair bouwen. In een aantal Gelderse regio's zoals de Groene Metropool Regio, Food Valley en de Achterhoek wordt al gewerkt met deze standaarden van HNN. Dezelfde zijn opgenomen in dit kader.
3. De landelijke richtlijnen en ambities voor energiezuinige (ge)bouwen.

### Tabel

Het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen is een tabel bestaande uit 2 kolommen:

- Linker kolom 'Thema en doel': Hierin staat het thema en per thema een doel geformuleerd.
- Rechter kolom 'Standaarden' of 'Ambities'

**Standaarden:** Standaarden hebben betrekking op *de fysieke inrichting van nieuwe (woon)wijken* en zijn verbonden aan thema's en doelen die relevant zijn bij de inrichting van gebieden: klimaatadaptatie, biodiversiteit, energievoorziening in de wijk. De standaard maakt inzichtelijk wat de ondergrens is om dat doel bij toekomstige gebiedsontwikkeling te bereiken. Een standaard is daarbij een *middel* en is geen doel op zich.

**Ambities:** Ambities hebben betrekking op *gebouwen/woningen*. Deze verwoorden een inspanning die een meer ambitieuze uitvoering geven aan nieuwbouw, vooruitlopend op aanpassingen in het bouwbesluit / het besluit bouwwerken leefomgeving. Ambities zijn aangegeven bij de thema's en doelen: circulair, biobased, energieneutraal en conceptueel bouwen.

### Vertrekpunt bij gebruik van het kader: analyse van de omgevingsituatie

Voor de thema's hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperving overstromingen zijn de gemeentelijke stresstesten het uitgangspunt. Deze stresstesten, die iedere gemeente uitvoert als onderdeel van het 'Deltabesluit Ruimtelijke Adaptatie', maken per gemeente inzichtelijk waar bij weersextremen kwetsbaarheden ontstaan. Nieuwe kwetsbaarheden voor weersextremen moeten bij woningbouw zoveel mogelijk worden voorkomen. Op basis van de stresstesten kan een goede analyse van de omgeving worden gemaakt.

# Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen

Thema en doel	Standaarden (bron en uitwerking is te vinden in Kader voor Leefbare Verstedelijking in Gelderland)
<p><b>Hitte</b> Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Geen directe opwarming van verblijfsplekken in de private of openbare buitenruimte door gebouwen(installaties):</b> Voor nieuwbouw moet volgens het Bouwbesluit een berekening van de temperatuuroverschrijding voor de maand juli (<math>TO_{juli}^2</math>) worden gemaakt. Hieruit blijkt of koeling noodzakelijk is.</li> <li><b>Schaduw op verblijfsplekken, loop- en fietsroutes en drinkwaterstroken om koele routes te realiseren:</b> Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken, drinkwaterleidingstroken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % schaduw op buurtniveau.</li> <li><b>Afstand tot groene koele verblijfsplekken:</b> koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) van gebouwen aanwezig en openbaar toegankelijk.</li> <li><b>Warmtewerende oppervlakten:</b> een belangrijk deel van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht (richtlijn is range 40-50%). Groen en zonnepanelen tellen als warmtewerend.</li> </ol>
<p><b>Droogte</b> Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>De (grond)waterpeilen in het plangebied en de omgeving en de waterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend</b> in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied. (Hoe hier invulling aan gegeven wordt, is in de bijlage van het Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland weergegeven.)</li> <li><b>Vergroten infiltratie en minimaliseren verharding:</b> de inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal<sup>3</sup> bij buiten stedelijke ontwikkelingen en infiltratiepositief<sup>4</sup> bij binnenstedelijke ontwikkelingen (% van de jaarneerslagsom afhankelijk van bodemtype).</li> <li><b>Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren waterkwaliteit is onderdeel van het ontwerp.</b></li> </ol>
<p><b>Wateroverlast</b> Hevige neerslag en hoge grondwaterstanden leiden niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Geen waterschade tot en met een bui die 1 x per 100 jaar voorkomt, vitale en kwetsbare functies blijven beschikbaar:</b> in het plangebied treedt geen waterschade op bij een bui van 1x per 100 jaar (bij 70 mm in een uur in stedelijk gebied) aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen (hoofdwegen, drinkwater en energie). Vitale voorzieningen blijven functioneren bij 90mm in een uur in stedelijk gebied.</li> <li><b>Geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op straat:</b> het vloerpeil van nieuwe gebouwen ligt 0,2 meter hoger dan het laagste punt van de rijbaan in het straatprofiel ter plaatse.</li> <li><b>Neerslag op privaat terrein verwerken op privaat terrein of daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied of de watersysteemgrenzen:</b> op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50mm, met range tussen 40-70mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48-60 uur).</li> <li><b>Ontwikkeling voorkomt afwenteling:</b> de ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.</li> </ol>

<sup>2</sup> Dit is de toelichting van de aanpassing van het Bouwbesluit in 2021: [Artikel 3.10 Nieuw per 01.01.2021 in Strct. 2020, 37764\) | Bouwbesluit Online](#)

<sup>3</sup> Infiltratieneutraal betekent dat er niet meer water afstroomt naar de riolering en het watersysteem dan voor de ontwikkeling naar het watersysteem afstroomde

<sup>4</sup> Infiltratiepositief betekent dat er minder verharding is na de ontwikkeling dan voor de ontwikkeling het geval was.

<p><b>Gevolgbeperking overstromingen</b></p> <p>De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken</p>	<p><b>Overstromingsrisico's van overstromingskans, waterdiepte en evacuatie tijd en bijbehorende impact afwegen bij locatiekeuze en inrichting, met specifieke aandacht voor vitale en kwetsbare functies.</b></p> <p>Het water- en bodemsysteem is hierbij het uitgangspunt. Het afwegingskader nieuwbouwlocaties van het Rijk<sup>5</sup> wordt toegepast om invulling te geven aan de risico-afweging. De vier risicoklassen uit het kader leveren de risicoklassen voor de afweging van locatiekeuze en inrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet bouwen: geldt alleen op specifieke locaties als uiterwaarden</li> <li>- Nee, tenzij aan plansturende voorwaarden wordt voldaan</li> <li>- Ja, mits locatie specifieke opgave wordt meegenomen</li> <li>- Ja, zonder aanvullende voorwaarden</li> </ul>
<p><b>Biodiversiteit en gezonde leefomgeving</b></p> <p>Groenblauwe structuren versterken de gebiedseigen biodiversiteit, stimuleren Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten (BOSS) en creëren een prettige leefomgeving</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Percentage groen plus blauw op buurtniveau is samen minimaal 30%</b> (300-30-3 norm). Het horizontale en verticale oppervlak van openbare en private ruimte wordt in samenhang met de groenblauwe structuren en biodiversiteit in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30% groen<sup>6</sup> op buurtniveau, boomkroonoppervlak en water telt mee).</li> <li>2. <b>Binnen 300 meter van elke woning is een openbare groenvoorziening van minimaal 200 m<sup>2</sup> aanwezig en binnen 1.000 meter een park van minimaal 5.000 m<sup>2</sup></b> (BOSS-principe). Deze groene plekken hebben waarde voor recreatie en de biodiversiteit.</li> <li>3. <b>Elk huis heeft zicht op minimaal 3 bomen</b> (300-30-3 norm).</li> <li>4. <b>Laat een ecologisch onderzoek uitvoeren</b> of biodiversiteitsplan opstellen om de biodiversiteit te stimuleren, maak dit openbaar en geef aan hoe er invulling aan wordt gegeven.</li> <li>5. <b>Groene natuurinclusieve oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen en structuren hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen: groen tenzij:</b> ook bij gelijke maatschappelijke prestaties, baten en kosten (Total Cost of Ownership benadering). Voer een ecologisch onderzoek uit hoe hier invulling aan te geven.</li> </ol>
<p><b>Bodemdaling</b></p> <p>Bodemdaling van gebouwde gebied en de gevolgen ervan blijven nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting</b> van het plangebied. Hierbij is het van belang dat bebouwing en infrastructuur geconcentreerd is op draagkrachtige bodem, het (grond)waterpeil gelijk blijft of hoger wordt en het ontwerppeil, de bouwwijze is afgestemd op bodemtype en verwachte restzetting.</li> <li>2. <b>Gebied specifiek worden een ontwerppeil, restzettingseis en bijbehorende maatregelen</b> tegen bodemdaling gekozen die over de gehele levensduur (inclusief beheerfase) maatschappelijk het meest kosteneffectief (inclusief baten) zijn voor openbaar en privaat terrein.</li> </ol>
<p><b>Open bodem</b></p> <p>Vergroten van de leefbaarheid en verminderen van hitte en droogte in de gebouwde omgeving door de hoeveelheid verharding te beperken en meer groen toe te passen</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>We ontwerpen vanuit een open en gezonde bodem</b> die de basis biedt voor groen, biodiversiteit en water(buffering).</li> <li>2. <b>De parkeernorm wordt beperkt.</b> Waar mogelijk beperken we de parkeernorm in samenhang met de mobiliteitstransitie om zo ruimte te bieden aan een groene leefomgeving<sup>7</sup>. Verharding in het algemeen en parkeerplaatsen in het bijzonder maken woonwijken minder leefbaar, minder groen. Verharding versterkt het hitte effect en de kans op wateroverlast en verdroging.</li> <li>3. <b>Het percentage van de bovenste gebruikslaag (maaiveld of dak) dat beschikbaar is voor parkeren</b> staat het toepassen van maatregelen voor het voldoen aan hierboven genoemde normen niet in de weg. Er zijn mogelijkheden voor het toepassen van groene (half)verharding. Advies vanuit mobiliteitsexperts wordt geadviseerd om invulling te geven aan de mobiliteitsbehoeftes van inwoners.</li> </ol>

<sup>5</sup> Het afwegingskader is hier te vinden [Kamerbrief over publicatie ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

<sup>6</sup> Onder 'groen' verstaan we natuurlijke elementen die op verschillende schaalniveaus voorkomen, variërend van kavel- en straatniveau – zoals bomen en groenstroken – tot stedelijk en regionaal niveau, bijvoorbeeld parken en natuurgebieden. Andere voorbeelden zijn natuurspeelplaatsen, plantsoenen, openbaar toegankelijke sportvelden, particuliere en openbare tuinen, groene gevels en groene daken. Bron: Groennormen in de stad en omgeving, WUR (2022)

<sup>7</sup> Zie ook de publicatie van het CROW: [Toekomstbestendig parkeren - CROW](#)

Thema en doel	Standaarden (t.b.v. energietransitie en netcongestie)																																										
<p><b>Energie</b> Minimaliseren van de energievraag, benutten van duurzame bronnen en balanceren van vraag en aanbod</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Het <b>stedenbouwkundig ontwerp en woningontwerp</b> op elkaar afstemmen met als doel: optimaal gebruik van zonne-energie (dakvlak en gevels) en schaduw op de woningen in de zomer.</li> <li> <table border="1" data-bbox="422 358 1428 698"> <thead> <tr> <th>Indicator</th> <th>2025-2030</th> <th>2030-2035</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4"><b>BENG-methodiek</b></td> <td>Grondgebonden: BENG-2= ≤ 0 kWh (kWh/m2.jr)</td> <td>Grondgebonden: Nul Op de Meter (NOM) (Elektriciteitsgebruik op de meter = 0 kWh)</td> </tr> <tr> <td>Gestapeld &lt; 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 0 kWh (kWh/m2.jr)</td> <td>Gestapeld &lt; 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ -10 kWh (kWh/m2.jr)</td> </tr> <tr> <td>Gestapeld &gt; 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 20 kWh (kWh/m2.jr)<sup>1</sup></td> <td>Gestapeld &gt; 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 10 kWh (kWh/m2.jr)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>Het <b>energie systeem van de wijk</b> zo ontwerpen zodat het elektriciteitsnetwerk zo min mogelijk belast wordt, met name tijdens pieken.</li> <li><b>Collectieve warmte systemen</b> hebben de voorkeur in plaats van individuele warmtevoorziening. Waar mogelijk geldt dit ook voor collectieve koelte systemen (BES Buurt Energie Systeem).</li> <li><b>Duurzame bronnen (elektriciteit en warmte)</b> gebruiken, tenzij dit niet haalbaar is. Ruimte reserveren voor lokale (<b>collectieve</b>) <b>opslagsystemen</b> (buurtbatterij) en warmteopslag</li> <li><b>Stimuleren duurzame mobiliteit</b> door bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>voldoende en veilige infrastructuur voor lopen en fietsen te creëren;</li> <li>ruimte te reserveren voor (elektrische) deelauto's.</li> <li>Bij de planning rekening te houden met bereikbaarheid OV</li> </ul> </li> </ol>	Indicator	2025-2030	2030-2035	<b>BENG-methodiek</b>	Grondgebonden: BENG-2= ≤ 0 kWh (kWh/m2.jr)	Grondgebonden: Nul Op de Meter (NOM) (Elektriciteitsgebruik op de meter = 0 kWh)	Gestapeld < 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 0 kWh (kWh/m2.jr)	Gestapeld < 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ -10 kWh (kWh/m2.jr)	Gestapeld > 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 20 kWh (kWh/m2.jr) <sup>1</sup>	Gestapeld > 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 10 kWh (kWh/m2.jr)																																
Indicator	2025-2030	2030-2035																																									
<b>BENG-methodiek</b>	Grondgebonden: BENG-2= ≤ 0 kWh (kWh/m2.jr)	Grondgebonden: Nul Op de Meter (NOM) (Elektriciteitsgebruik op de meter = 0 kWh)																																									
	Gestapeld < 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 0 kWh (kWh/m2.jr)	Gestapeld < 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ -10 kWh (kWh/m2.jr)																																									
	Gestapeld > 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 20 kWh (kWh/m2.jr) <sup>1</sup>	Gestapeld > 4 bouwlagen: BENG-2 ≤ 10 kWh (kWh/m2.jr)																																									
<p><b>Thema en doel</b></p> <p><b>Biobased en circulair</b> Materialen hebben een circulaire en/of biobased oorsprong. Zo verlagen we de milieu-impact.</p>	<p><b>Ambitie (op basis van het Nieuwe Normaal)</b></p> <p><b>Herkomst materialen</b> (biobased, hergebruikt en gerecycled)</p> <table border="1" data-bbox="375 1182 1380 1285"> <thead> <tr> <th>% massa</th> <th>2025 – 2030</th> <th>2030 – 2035</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Grondgebonden</b></td> <td>≥ 25%</td> <td>≥ 55%</td> </tr> <tr> <td><b>Gestapeld</b></td> <td>≥ 20%</td> <td>≥ 50%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)</b></p> <table border="1" data-bbox="375 1339 1380 1473"> <thead> <tr> <th>MPG-score (€/m<sup>2</sup> BVO/jaar)</th> <th>2025 – 2030</th> <th>2030 – 2035</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Grondgebonden</b></td> <td>≤ 0,45</td> <td>≤ 0,35</td> </tr> <tr> <td><b>Gestapeld ≤ 5 bouwlagen</b></td> <td>≤ 0,50</td> <td>≤ 0,40</td> </tr> <tr> <td><b>Gestapeld &gt; 5 bouwlagen</b></td> <td>≤ 0,65</td> <td>≤ 0,50</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Materiaalgebonden CO2-uitstoot</b></p> <table border="1" data-bbox="375 1527 1380 1662"> <thead> <tr> <th>kg CO2-eq / m2 BVO</th> <th>2025 – 2030</th> <th>2030 – 2035</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Grondgebonden</b></td> <td>≤ 200</td> <td>≤ 165</td> </tr> <tr> <td><b>Gestapeld ≤ 5 bouwlagen</b></td> <td>≤ 240</td> <td>≤ 185</td> </tr> <tr> <td><b>Gestapeld &gt; 5 bouwlagen</b></td> <td>≤ 280</td> <td>≤ 240</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Losmaakbaarheid</b></p> <table border="1" data-bbox="375 1715 1380 1818"> <thead> <tr> <th>% massa</th> <th>2025 – 2030</th> <th>2030 – 2035</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Grondgebonden</b></td> <td>≥ 55%</td> <td>≥ 70%</td> </tr> <tr> <td><b>Gestapeld</b></td> <td>≥ 50%</td> <td>≥ 65%</td> </tr> </tbody> </table>	% massa	2025 – 2030	2030 – 2035	<b>Grondgebonden</b>	≥ 25%	≥ 55%	<b>Gestapeld</b>	≥ 20%	≥ 50%	MPG-score (€/m <sup>2</sup> BVO/jaar)	2025 – 2030	2030 – 2035	<b>Grondgebonden</b>	≤ 0,45	≤ 0,35	<b>Gestapeld ≤ 5 bouwlagen</b>	≤ 0,50	≤ 0,40	<b>Gestapeld &gt; 5 bouwlagen</b>	≤ 0,65	≤ 0,50	kg CO2-eq / m2 BVO	2025 – 2030	2030 – 2035	<b>Grondgebonden</b>	≤ 200	≤ 165	<b>Gestapeld ≤ 5 bouwlagen</b>	≤ 240	≤ 185	<b>Gestapeld &gt; 5 bouwlagen</b>	≤ 280	≤ 240	% massa	2025 – 2030	2030 – 2035	<b>Grondgebonden</b>	≥ 55%	≥ 70%	<b>Gestapeld</b>	≥ 50%	≥ 65%
% massa	2025 – 2030	2030 – 2035																																									
<b>Grondgebonden</b>	≥ 25%	≥ 55%																																									
<b>Gestapeld</b>	≥ 20%	≥ 50%																																									
MPG-score (€/m <sup>2</sup> BVO/jaar)	2025 – 2030	2030 – 2035																																									
<b>Grondgebonden</b>	≤ 0,45	≤ 0,35																																									
<b>Gestapeld ≤ 5 bouwlagen</b>	≤ 0,50	≤ 0,40																																									
<b>Gestapeld &gt; 5 bouwlagen</b>	≤ 0,65	≤ 0,50																																									
kg CO2-eq / m2 BVO	2025 – 2030	2030 – 2035																																									
<b>Grondgebonden</b>	≤ 200	≤ 165																																									
<b>Gestapeld ≤ 5 bouwlagen</b>	≤ 240	≤ 185																																									
<b>Gestapeld &gt; 5 bouwlagen</b>	≤ 280	≤ 240																																									
% massa	2025 – 2030	2030 – 2035																																									
<b>Grondgebonden</b>	≥ 55%	≥ 70%																																									
<b>Gestapeld</b>	≥ 50%	≥ 65%																																									
<p><b>Conceptueel</b> We spannen ons in om te bouwen met woningconcepten. Daarmee bouwen we slimmer, sneller en schoner.</p>	<p>In aansluiting op de Woondeal van de Groene Metropoolregio spannen we ons in om vanaf 2025 minimaal 25% en na 2030 minimaal 50% van het aantal woningen conceptueel te laten bouwen.</p> <p>Dit maakt het mogelijk om de ambities voor biobased en circulair op een geïntegreerde, haalbare en betaalbare wijze te realiseren en meer woningen per jaar te bouwen.</p>																																										

Post- en bezoekadres  
Zutphenseweg 6  
7418 AJ Deventer

info@regiostedendriehoek.nl  
www.regiostedendriehoek.nl

Kenmerk: 679374  
Plaats, datum: Deventer, 31 januari 2025  
Behandeld door: Edwin Koning  
Onderwerp: Actualisatie woondeal regio Stedendriehoek

Beste leden van de gemeenteraad,

In 2023 hebben de Gelderse gemeenten, de provincie Gelderland en het ministerie van BZK / VRO de woondeal voor de regio Stedendriehoek voor de periode 2022 tot en met 2030 afgesloten. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over nieuw te bouwen woningen, de prijscategorieën en de benodigde randvoorwaarden om de nieuwbouwopgave te kunnen realiseren.

Bij ondertekening is afgesproken de woondeal in 2025 te actualiseren en een aantal inhoudelijke zaken aan de huidige woondeal toe te voegen, waaronder een afsprakenkader ouderenhuisvesting.

In de afgelopen maanden is met de samenwerkende gemeenten van de regio Stedendriehoek, het ministerie van VRO, de provincie Gelderland, corporaties en zorgorganisaties gewerkt aan de genoemde zaken en is de woondeal geactualiseerd.

### **Geactualiseerde aantallen, periode, samenhang regionale woonagenda en Ontwikkelperspectief**

In de actualisatie zijn afspraken gemaakt op grond van bestaande plannen en ontwikkelingen van de gemeenten in de regio Stedendriehoek voor de periode 2025 – 2034. Uitgangspunt is dat de plannen binnen de bestaande kaders van de raad passen.

In de actualisatie is de gemeente Deventer meegenomen, formeel blijft de gemeente Deventer wel onderdeel van de woondealregio West-Overijssel. De gemeente Brummen heeft aangegeven voor de periode 2030-2034 nu nog geen woningbouwopgave te kunnen doen, in verband met het lopende traject voor de omgevingsvisie; de opgave voor deze periode volgt halverwege 2025.

De periode van de geactualiseerde woondeal (2025 – 2034) heeft overlap met de periode van het traject van het Ontwikkelperspectief (2030 – 2050). Dit staat ook bekend als de verstedelijkingsstrategie. De woningbouwopgave en het Ontwikkelperspectief hangen nauw samen en deze samenhang is in de tekst van de actualisatie opgenomen. Een deel van woningbouw die de regio Stedendriehoek afspreekt in de geactualiseerde woondeal wordt uitgewerkt in het Ontwikkelperspectief en kan dan ook nu nog niet worden toebedeeld aan een gemeente.

In 2021 is in de regionale woonagenda een ambitie uitgesproken met de toevoeging van 40.000 woningen bruto naar 2040. Dit is begin 2024 aangevuld met een richtinggevend voorstel aan de minister van BZK met de toevoeging van 48.000 woningen bruto naar 2050. De lange termijn opgave hangt samen met de bestaande plannen, beleid en omgevingsvisies van gemeenten. Een deel van deze woningbouwopgave is de afgelopen jaren gerealiseerd (circa 8000 woningen), een groot deel is opgenomen in de bestaande plannen van deze woondeal (circa 26.000 woningen) en een deel (circa 14.000 woningen) wordt richtinggevend meegenomen in het Ontwikkelperspectief. De opgave is geen doel op zichzelf; andere uitgangspunten, keuzes of demografische inzichten kunnen leiden tot een gewijzigde woningbouwopgave voor de langere termijn.

### **Afsprakenkader ouderenhuisvesting**

Onderdeel van de actualisatie is het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Dit afsprakenkader is opgesteld samen met gemeenten, de corporaties, zorgaanbieders en zorgkantoorregio's. Dit afsprakenkader omvat enerzijds de opgave ouderenhuisvesting voor de komende jaren en geeft inzicht in de (verwachte) groei hierin, wat er momenteel gepland is en wat de (verwachte) opgave is verdeeld naar gemeenten in de regio Stedendriehoek. Anderzijds omvat het kader afspraken en principes die de samenwerkende partijen met elkaar hier over afspreken. De gemeente Hattem maakt onderdeel uit van dit afsprakenkader omdat deze gemeente onderdeel is van de zorgregio Midden-IJssel/Oost-Veluwe.



### **Paragraaf toekomstbestendig bouwen (afpraak provincie Gelderland - gemeenten)**

In de afgelopen tijd is gewerkt aan een zogenaamde paragraaf toekomstbestendig bouwen. Het doel van de paragraaf is om zo veel mogelijk rekening te houden met klimaatverandering, biodiversiteit, energietransitie, circulaire en biobased bouwmaterialen, leefbaarheid en een gezonde leefomgeving. De paragraaf geeft een extra stimulans aan gemeenten en geeft kwalitatieve kaders en handvatten om mee te nemen bij woningbouw, gebiedsontwikkeling of inrichting van de openbare ruimte. De paragraaf is een inspanningsafpraak tussen de provincie Gelderland en de Gelderse gemeenten van de regio en maakt geen onderdeel uit van de Woondeal met het rijk.

### **Tot slot**

De actualisatie is verricht in goede en directe samenwerking met lokale en regionale partners en wordt door hen ondersteund. De actualisatie past binnen de geldende kaders en beleid van de verschillende gemeenten of worden momenteel meegenomen in de gemeentelijke omgevingsvisies of volkshuisvestingsprogramma's. Als zodanig is dit toegelicht in de Raadsadviescommissie.

De daadwerkelijke bekrachtiging van de geactualiseerde woondeal door het ministerie van VRO, de provincie Gelderland, de regio Stedendriehoek en de corporaties vindt in april 2025 plaats.

Hoogachtend,

Algemeen Bestuur van Regio Stedendriehoek

Ineke Lijnema  
Secretaris

Ron König  
Voorzitter



Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Provincie Gelderland  
T.a.v. dhr. D. Vreugdenhil  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-BLD / 2025-47  
kenmerk

[Kenmerk]  
uw referentie

28 januari 2025  
datum

contactpersoon

Steunverklaring Woondeal Stedendriehoek  
onderwerp

Geachte heer Vreugdenhil,

De afgelopen maanden hebben de provincie Gelderland en de gemeenten van de regio Stedendriehoek intensief gewerkt aan het actualiseren van de Woondeal Stedendriehoek. Daarbij is er voor gezorgd dat de gemeente Deventer herkenbaar is meegenomen.

Deventer maakt afspraken met de provincie Overijssel in het kader van de Woondeal West-Overijssel, maar spant zich in Stedendriehoekverband in om de woonambities waar te maken. Bovendien opereren de Deventer corporaties binnen het verband 'Woonkeus Stedendriehoek', waardoor een focus op samenwerking op woningbouw in deze regio voor de hand ligt. Wij waarderen daarom de inzet van de provincie Gelderland om de Woondeal zo op te stellen dat ook het Overijsselse deel van de regionale afspraken goed in beeld is.

De bijlagen 'Ouderenhuisvesting' en 'Toekomstbestendig bouwen' zijn voor ons herkenbaar en vergelijkbaar met de afspraken die wij in Overijssel maken.

Met deze steunverklaring onderschrijven wij dan ook de afspraken die gemaakt worden in de Woondeal Stedendriehoek en de inspanning die wij leveren in Stedendriehoekverband voor de realisatie van de gezamenlijke opgaven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König