

PERSBERICHT

Nummer TvH-279
Datum 8 december 2025
Inlichtingen bij Taco van Hoek
06 2960285
tvhoek@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Straatje erbij: potentieel voor 260.000 woningen in Gelderland

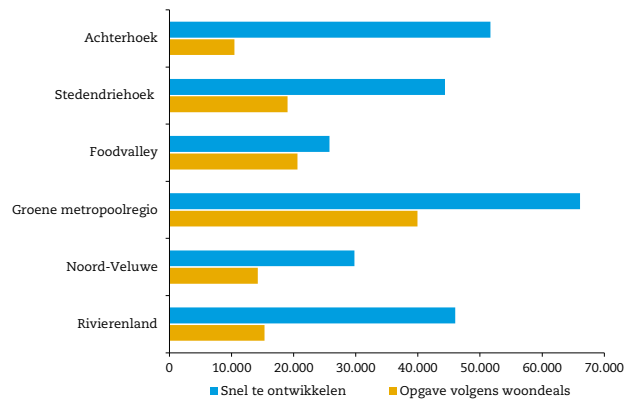
Uit een inventarisatie onder Gelderse gemeenten blijkt dat in de provincie ruimte is voor 260.000 woningen via het concept van 'straatje erbij'. Dit aantal overtreft zelfs de gehele opgave van de provincie in de woondeals. Daarbij kunnen bij deze locaties bovendien strikte ruimtelijke condities worden gehanteerd en deze locaties zijn ook relatief snel te ontwikkelen. De belangrijkste belemmeringen zijn bestuurlijk van aard: er wordt weinig prioriteit gegeven aan de realisatie van deze locaties en de vaak toegepaste programmeringseisen passen niet goed bij de schaal van kleine projecten. Dit betekent omgekeerd dat deze belemmeringen goed door het beleid van de overheden zijn weg te nemen om daarmee een forse toename van de woningbouw te realiseren in de komende jaren.

Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw in de zojuist verschenen publicatie 'Kleine groene woonlocaties; Praktijkttoets onder Gelderse Gemeenten'.

Inventarisatie van potentieel in Gelderse gemeenten

In het onderzoek is het potentieel geïnventariseerd van kleine groene woonlocaties. Dit is landbouwgebied binnen 500 meter van bestaande bebouwing dat geschikt is voor kleinschalige woningbouw zodat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Op basis van kaartbeelden en gesprekken met gemeenten blijkt dat in Gelderland 35.000 hectare zonder belemmeringen beschikbaar is om snel ontwikkeld te kunnen worden. Uitgaande dat de helft hiervan voor woningbouw wordt benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare dan levert dit in totaal ruimte voor 260.000 woningen. Dit is in alle woonregio's zelfs aanzienlijk meer dan de totale opgave van de Gelderse woondeals tot 2030 (116.000 woningen).

Potentieel aan snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en de woningopgave in de woondeals t/m 2030, naar Gelderse woonregio's



Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

2

Vooraf grote projecten met meer kans op vertraging

In de regionale Gelderse woondeals worden de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw echter nog weinig benut. Verreweg het grootste deel van de woningen die op locaties buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) worden gebouwd, zijn onderdeel van projecten met meer dan 100 woningen. Bij 3% van de woningen gaat het om projecten tot 50 woningen en bij 7% om projecten van 50 tot 100 woningen.

Het beeld is hier vaak dat grote projecten ook veel woningen opleveren, maar in de praktijk vergen deze projecten veel voorbereidingstijd en zijn ook de doorlooptijden na de start bouw lang. Zo hebben projecten vanaf 1.000 woningen (twee derde van de woningen buiten het bestaand bebouwd gebied) na start bouw een gemiddelde doorlooptijd van meer dan 10 jaar, terwijl projecten tot 100 woningen gemiddeld binnen 2 tot 3 jaar worden afgerond. Bovendien blijken de grotere projecten in de Gelderse gemeenten gevoeliger voor vertragingen.

Meer bestuurlijke aandacht voor kleine groene woonlocaties

De gemeenten in Gelderland ervaren weinig prikkels om woningen op kleine groene woonlocaties te ontwikkelen. De systematiek van de woondeals met afspraken tussen overheden sluit kleine groene woonlocaties niet uit, maar leent zich wel meer voor het opnemen van grotere projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling en er zijn subsidies voor beschikbaar. Verder geven gemeenten aan dat programmeringseisen bij kleine projecten moeilijk rendabel te realiseren zijn. Ook bestaat bij gemeenten soms het beeld dat grotere projecten gemiddeld minder ambtelijke capaciteit vergen dan meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten, lijkt dit echter voor discussie vatbaar.

Het goede nieuws is dat aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk zijn weg te nemen. Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken is hier een belangrijk startpunt. Een ander hoofdpunt ligt bij programmeringseisen die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau. Ten slotte zou een betere toegang tot middelen en capaciteit (ook) voor kleinere projecten kunnen worden georganiseerd.