

Woondeal 2.0

Regio Arnhem-Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Nijmegen

GEMEENTE Arnhem

provincie Gelderland

Rijksoverheid

Inhoud

Kern van de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 3

1 Rollen en verantwoordelijkheiden 7

2 Werkafspraken 8
2.1 Woningbouwopgave en versnelling 8
2.2 Betaalbare woningen voor lage en middeninkomen 14
2.3 Huisvesting aandachtsgroepen 15
2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen 16
2.5 Leefbaarheid en stadsvernieuwing 18
2.6 Verstedelijking en gebiedsontwikkeling 18
2.7 Overige thema's 20

3 Uitvoering en samenwerking 22
3.1 Monitoring en rapportage 22
3.2 Overlegstructuur 22
3.3 Ondersteuning 23

Bijlagen 24
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave 25
Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente 27
Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren 45
Bijlage 4: Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie 46
Bijlage 5: Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022 47
Bijlage 6: Woondeal 2020-2022: selectie ondersteuningsmiddelen 49

Kern van de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

*De gemeenten binnen de **Groene Metropoolregio**, (Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar), **Gemeente Arnhem, Gemeente Nijmegen, Provincie Gelderland** en **het Rijk** - via de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening - werken samen aan de woningmarktopgaven in de Groene Metropoolregio.*

Waarom een woondeal?

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Landelijk is sindsdien de opgave steeds manifester geworden. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt nadere invulling via deze woondeal.

Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken.

Bovengemiddelde inzet nodig

Een bovengemiddelde opgave vraagt ook om een bovengemiddelde inzet. Dit kan alleen gehaald worden als Rijk, provincie en gemeenten gezamenlijk, en samen met onze partners, de komende jaren stevig en gericht blijven sturen. Dit betekent zoveel mogelijk barrières wegnemen en, als het tegenzit, met elkaar aanpakken te bedenken hoe we onze ambitie dan wel kunnen halen. Als we de benodigde gezamenlijke inzet niet realiseren, worden de gestelde doelen niet gehaald; noch in betaalbaarheid, noch in kwaliteit of aantallen.

De woondeal moet de basis zijn om de komende jaren de noodzakelijke extra inzet te kunnen garanderen. Deze inzet bestaat onder andere uit het leveren van extra capaciteit en expertise, het beschikbaar stellen van subsidieregelingen, en het doen van ondersteunende investeringen voor de brede ruimtelijke investeringen die nodig zijn om de groei van de regio in goede banen te leiden. Een woondeal, met de organisatie die daarbij hoort, is randvoorwaardelijk voor deze extra inzet.

Wat hebben we bereikt sinds 2020?

De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: een functionerende woningmarktmonitor, uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een circulaire impactladder, extra handen en expertise via flexpools en aanjagers. Alle partijen hebben extra middelen beschikbaar gesteld voor toevoeging van nieuwe woningen en gebiedsontwikkelingen. De Rijksbijdragen aan woningbouw in deze regio tellen in afgelopen 3 jaar op naar circa € 400 miljoen. Dit is cofinanciering voor gebiedsontwikkelingen en de bouw van 19.320 woningen. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

Voortbouwen van de samenwerking in de Woondeal

Met deze geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. Bovendien zorgen we hiermee voor continuïteit en zekerheid richting marktpartijen en woningcorporaties. Op enkele aspecten is dit een actualisatie, vooral waar het gaat om het 'hoe'? Hoe zorgen we ervoor dat we samen resultaat boeken?

Wat willen we de komende jaren bereiken?

We zijn er nog niet. Voor het langjarig toevoegen van voldoende woningen, ruimtelijk goed ingepast binnen het concept 'meer stad én meer landschap' blijft ieders inzet en betrokkenheid noodzakelijk. Rijk, provincie en gemeenten zetten in op:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur.
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Wat gaan we samen doen om de doelen te halen?

Momenteel telt de regio tot en met 2030 een voldoende omvangrijke harde en zachte planvoorraad. Op grond hiervan is het realiseren van 33.000 woningen tot en met 2030 haalbaar. Het vraagt een blijvende intensieve samenwerking van Rijk, provincie en gemeenten, samen met corporaties en marktpartijen. Per opgave zijn de hoofdactiviteiten voor de uitvoering door Rijk, provincie en gemeenten aangegeven. De verdieping is opgenomen in de artikelsgewijze uitwerking van de woondeal. Alleen als we al deze activiteiten in samenhang uitvoeren, kunnen we onze inzet voor een gezonde woningmarkt realiseren.

Continuïteit en versnelling van de bouwproductie

- Adequate financiële ondersteuning voor (ruimtelijke inpassing van) betaalbare woningen conform de brede verstedelijkingsstrategie vanuit het principe meer landschap meer stad.
- Partijen focussen op woningbouwgebieden die voldoende omvangrijk zijn (minimaal 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, minimaal circa 250 woningen buiten deze twee steden), snel in uitvoering zijn met inzet vanuit markt en overheid, en regionale betekenis hebben op grond van de Verstedelijkingsstrategie.
- Beter benutten bestaande voorraad door experimentele aanpak in vastgoed en waar nodig het creëren van regelruimte.
- Versterken uitvoeringsorganisatie door inzet provinciale Actieplan Wonen en personele inzet gemeenten.
- Aanpak stikstofproblematiek en netcongestie op het elektriciteitsnet door het Rijk.

Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

- In lijn met nationale doelstelling rondom sociale huur en betaalbaarheid nemen gemeenten hun fair share in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Zij werken dit binnen de kaders van de woondeal lokaal uit op basis van behoefte.
- Gemeenten brengen toegelaten instellingen maximaal in positie om hun aan-

deel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- Afdekken onrendabele toppen met rijks- en provinciale middelen, gelet op ambities 2/3 betaalbaar, stijgende bouw- en financieringskosten, en de bouw voor aandachtsgroepen.

Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
- Partijen bewaken de samenhang van de nieuwbouw met de bestaande stad zodat dit bijdraagt aan groene, vitale, leefbare wijken en steden. Kwalitatief goede woningen moeten bereikbaar zijn en goed ingepast in de stad en in het landschap.
- Gezamenlijke en gecoördineerde inzet van menskracht en financiële middelen op grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost.

Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen
- Gemeenten nemen hun fair share in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- Gezamenlijke inzet als koploperregio om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming
- Gemeenten en provincie werken samen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar conceptueel en circulair bouwen.
- Inzet circulaire impactladder bij woningbouwontwikkeling; in 2023 bij minimaal 25 projecten.
- Gemeenten, provincie en marktpartijen werken samen aan het klimaatbestendig en natuurinclusief maken van zowel gebouwen als buitenruimte.

Leefbaarheid
- Het Rijk en de gemeente Arnhem dragen bij aan de Arnhem-Oost aanpak, inclusief Velp Zuid, en delen de ervaringen met de regio.

Totale inzet is randvoorwaardelijk voor slagen woondeal
Partijen onderkennen dat het realiseren van de doelstellingen ambitieus is, afhankelijk is van veel factoren, en in het huidige tijdsgewricht onder druk staat. Alle genoemde activiteiten zijn daarom in samenhang hiervoor minimaal noodzakelijk.

In de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken (november 2022) zijn bij de ambities randvoorwaarden benoemd over het toevoegen van 100.000 woningen in beide regio's tot 2040. Ook in het provinciale bod (per brief aan de minister, met kenmerk 2022-006793, d.d. 27 september 2022) zijn randvoorwaarden benoemd, als voorloper op de afspraken met het Rijk. Deze randvoorwaarden gelden ook voor de realisatie van deze woondeal:
- Investeringen in bereikbaarheid
- Financiering van onrendabele toppen
- Voldoende goede ambtelijke capaciteit
- Voldoende stikstofruimte
- Voldoende netcapaciteit op het electriciteitsnet

Met deze woondeal onderkennen de partijen het belang van het invullen van deze randvoorwaarden voor het effectief uitvoeren van de afspraken. Daarbij is continuïteit en versterking van de uitvoeringsorganisatie essentieel om de gewenste ontwikkelingen uit deze woondeal vlot te trekken.

Daarnaast zijn veranderende omstandigheden mogelijk van invloed op het realiseren van de doelen, zoals verder stijgende bouwkosten, een blijvend gebrek aan personeel, of onvoldoende middelen om onrendabele toppen af te dekken. We erkennen dat (onvoorziene) marktomstandigheden en achterblijvende inzet van partijen van invloed zijn op de voortgang van de bouwproductie. Partijen spreken daarom af met elkaar in gesprek te blijven op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, en bereid zijn doelstellingen bij te stellen als deze niet realistisch blijken te zijn.

Leeswijzer bij het vervolg
Dit kerndocument geeft aan waar we met deze woondeal met prioriteit aan werken. Om dit nauwgezet te verankeren in de samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten is dit in het vervolg uitgewerkt in een 40-tal artikelen/afspraken. Dit is ook van belang voor bovenregionale afstemming en het kunnen invullen van de rollen van alle partijen in de regie op de woonopgave.

→ De met dit symbool aangeduide afspraken, zijn afspraken die landelijk uniform zijn.

Partijen

- Deelnemers aan de Regeling **Groene Metropoolregi**o, zijnde de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar, handelend ter uitvoering van het besluit van de colleges van burgemeester en wethouders en middels volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het gemeenschappelijk orgaan Groene Metropoolregio, de heer H.M.F. Bruls, hierna gezamenlijk te noemen: GMR*;
- **Gemeente Arnhem**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig ver¬tegenwoordigd door de heer. A. Marcouch, burgemeester;
- **Gemeente Nijmegen**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig ver¬tegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, burgemeester;
- **Provincie Gelderland**, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kerris, Portefeuillehouder Wonen, hierna te noemen: provincie;
- **Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**, de heer H. de Jonge, hierna te noemen: minister / Rijk.

** Alle 18 gemeenten samen worden aangeduid als: regio*



1. Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeenten, provincie, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

2. Werkafspraken

2.1 Woningbouwopgave en versnelling

Onze inzet

- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030 . En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.

Afspraken

1. Partijen hebben het streven om **33.000 woningen van 2022 tot en met 2030 toe te voegen**; dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.



Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Netto plancapaciteit	Betaalbaarheid[1)]				Woningen door
			Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Arnhem	9.500	12.350	2.775	1.300	1.350	5.425	2.775
Berg en Dal	1.160	1.480	370	140	220	730	430
Beuningen	1.240	1.610	370	140	320	830	370
Doesburg	300	390	80	10	120	210	80
Druten	910	1.210	270	50	300	620	240
Duiven	780	1.000	235	40	250	525	235
Heumen	910	1.210	250	130	200	580	190
Lingewaard	1.410	1.860	440	110	270	820	440
Montferland	1.490	1.930	440	30	480	950	360
Mook & Middelaar	360	490	90	20	90	200	80
Nijmegen	13.070	17.010	4.430	2.710	1.610	8.750	4.240
Overbetuwe	1.070	1.425	430	60	320	810	430
Renkum	920	1.200	250	100	280	630	250
Rheden	810	1.060	110	190	350	650	110
Rozendaal	10	10					
Westervoort	530	670	160	120	100	380	110
Wijchen	2.080	2.700	540	110	460	1.110	520
Zevenaar	1.520	1.950	440	120	435	995	440
Totaal	**38.070[2)]**	**49.555**	**11.680**	**5.380**	**7.155**	**24.215**	**11.300**
			30%	*14%*	*19%*	*64%*	*30%*

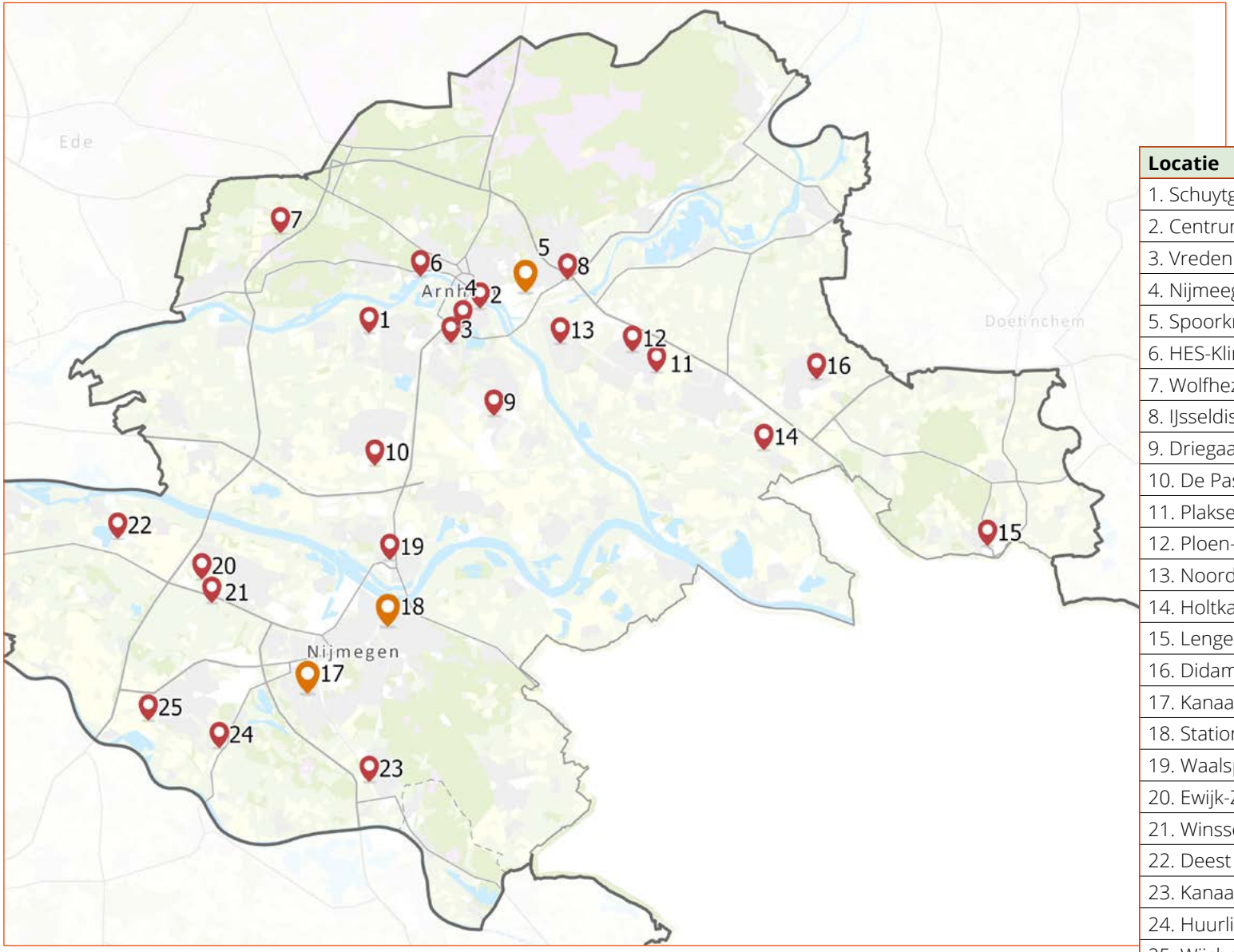
[1)] betaalbaarheid conform definities in afspraak 8.

[2)] voor de Groene Metropoolregio commiteren partijen zich met deze woondeal aan de realisatie van 33.000 woningen. Deze tabel telt op tot ruim 38.000 te realiseren woningen. Het hogere aantal woningen is het resultaat van voortgaande inventarisaties van bouwmogelijkheden binnen gemeenten, vanwege de hoge woningbehoefte. Bij de monitoring toetsen we de voortgang aan de cijfers in deze tabel (zie ook bijlage 2).

2. De gemeenten dragen zorg voor **tijdige vaststelling van bestemmings- of omgevingsplannen**, en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in tabel 1 benoemde woningbouwopgave in de regio.

3. Partijen **focussen op gebieden** waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft. Voor deze kansrijke gebiedsontwikkelingen worden ondersteunende middelen vanuit Rijks- en provinciale regelingen met prioriteit ingezet. De gerichte aanpak van exploitatietekorten bij deze gebieden is nodig om de ambities uit deze woondeal waar te kunnen maken: door het afdekken van de publieke onrendabele top en de onrendabele top door een omvangrijker betaalbaar programma. Bij deze focus gaat het om:
   1) Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties
      - Spoorzone Arnhem Oost
      - Nijmegen Kanaalzone
      - Nijmegen Stationsgebied
   2) Regionaal significante gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden::
      - met toekenningen vanuit de **Woningbouwimpuls (Wbi) of Mobiliteitsfonds**, waaronder Kanaalzone Heumen, IJsseldistrict Rheden, Kronenburg-Vredenburg Arnhem, Wijchen-West en Plakse Weide Duiven.
      - **voldoende omvangrijk zijn**: vanaf circa 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, vanaf circa 250 woningen buiten deze twee steden.
      - **snel in uitvoering zijn**: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.
      - **regionale betekenis hebben**: vanwege de logische samenhang met de regionale verstedelijkingsstrategie en mobiliteit.
   3) Per gemeente: belangrijke locaties (maatwerk). Kleine plannen verspreid over de regio behouden hun waarde. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen. Ook voor deze plannen is financiële ondersteuning voor het afdekken van de onrendabele toppen als gevolg van een groter aan deel betaalbare woningen noodzakelijk.





Locaties die vallen hiervoor genoemde categorieën 1 en 2 (samen 70% tot 75% van de regionale woningbouwproductie tot en met 2030)

Locatie	Gemeente
1. Schuytgraaf	Arnhem
2. Centrum-Oost	Arnhem
3. Vredenburg-Kronenburg	Arnhem
4. Nijmeegseweg/Olympus	Arnhem
5. Spoorknoop-Oost (NOVEX)	Arnhem
6. HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum
7. Wolfheze Pro Persona	Renkum
8. IJsseldistrict	Rheden
9. Driegaarden	Lingewaard
10. De Pas	Overbetuwe
11. Plakseweide	Duiven
12. Ploen-Noord	Duiven
13. Noord	Westervoort
14. Holtkamp-Het Hof	Zevenaar
15. Lengel-Oost	Montferland
16. Didam Noordoost	Montferland
17. Kanaalzone-Zuid (NOVEX)	Nijmegen
18. Stationsgebied (NOVEX)	Nijmegen
19. Waalsprong	Nijmegen
20. Ewijk-Zuid/west	Beuningen
21. Winssen-Zuid	Beuningen
22. Deest	Druten
23. Kanaalzone	Heumen
24. Huurlingsedam	Wijchen
25. Wijchen-West	Wijchen

4. Aanvullend op het bouwprogramma zetten de partners in op extra kansen door:

- Betere **benutting van de bestaande woningvoorraad**. De vastgoed-voorraad wordt thans suboptimaal benut. Gebouwen staan leeg, of in grote woningen wonen weinig mensen. Sommige woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte en is **herstructering of transformatie** gewenst door bijvoorbeeld: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Gemeenten zetten zich met hulp van provinciale en landelijke regelingen in voor een betere benutting van het herbergend vermogen van de bestaande vastgoedvoorraad. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedte hierbij kansen: het levert naast meer woonruimte ook “sociale winst” op. Partijen richten zich hierbij op het inventariseren en oplossen van belemmerende regelgeving. De regio zet zich zo in om een nader te bepalen aantal woningen door transformatie te realiseren, waarmee wordt bijgedragen aan de landelijke opgave om 15.000 transformatiewoningen per jaar te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.
- **Flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende bouwconcepten**, waardoor op een snelle manier voorzien worden in de woningbehoefte. Regionaal gaat het om circa 1.800 tijdelijke woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (zie tabel). Bij een eventueel achterblijvende bouwproductie bieden flex-woningen een passend alternatief, zodat het woningtekort niet oploopt. Mits dit niet ten koste gaat van leefbaarheid, woonkwaliteit, en ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten gaan hiertoe in gesprek met grondeigenaren en/of stellen eigen grondposities beschikbaar. Met woningcorporaties maken gemeenten prestatieafspraken over realisatie van deze woningen. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale medewerkers, studenten, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen. Gemeenten maken gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Rijk biedt, waaronder deelname aan de versnellingskamers en garantstelling voor investeringen (Garantiefonds). Ook de provincie brengt kennisuitwisseling, ondersteuning en garantstelling rond flex-wonen in, als onderdeel van het Actieplan Wonen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Gemeenten, regio en provincie doorlopen een gemeenschappelijke herplaatsingsladder, waarmee de kans vergroot wordt dat na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen. De inzet via de woondeals maakt onderdeel van de herplaatsingsladder uit. De gemeenten Nijmegen (€ 6 mln) en Wijchen (€ 1 mln) hebben reeds gebruik gemaakt van stimuleringsmaatregelen.

Gemeente	Aantallen geplande flex-woningen, zoals in najaar 2022 bekend bij provincie Gelderland
Nijmegen	660
Overbetuwe	325
Arnhem	150
Beuningen	90
Renkum	100
Rheden	30
Duiven	100
Lingewaard	100
Wijchen	150
Zevenaar	30
Montferland	20
Doesburg	15
Druten	60

5. Om de afspraken uit deze woondeal uit te voeren is **aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis** in de gehele regio noodzakelijk. Met name in kleine gemeenten ontbreekt het veelal aan specifieke kennis en in de gehele regio speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het invullen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw en financiële ondersteuning van een regionale flexpool), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar nodig met ambtelijke capaciteit en het verkennen van alternatieve (juridische) instrumenten.

6. Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het **sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures** die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces. Ook vraagt dit integraal werken van ministeries en binnen de provincie voor een vlotter lopend bouwproces. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. Het volgende wordt (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
    - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
    - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Dit gebeurt via de regionale flexpools en het Actieplan Wonen, en samenwerking met onderwijsinstellingen.
    - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

7. De **regionale versnellingstafel** wordt uitgebouwd, zodat afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen.
Naast de provincie, gemeenten en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. De Groene Metropoolregio organiseert deze versnellingstafel. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

2.2 Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

Onze inzet

- Vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen in lijn met de nationale doelstellingen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor 30% sociale huur en minimaal tussen 35% à 40% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van een deel hiervan als betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens of middenhuurwoningen (met een prijs van maximaal € 250.000 of een vergelijkbare acceptabele huurprijs op basis van het inkomen)

Afspraken

8. Op regionaal niveau werken we toe naar **twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen.** Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en **minimaal 30% in de sociale huur**. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als richtlijn. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het programma op lokaal niveau gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.
   Hierbij gelden de volgende definities:
   - Sociale huurwoningen definiëren we als huurwoningen:
     - » met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022),
     - » bij nieuwbouwplannen geldt als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden (rijkslijn),die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders,
     - » en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.
   - Middenhuurwoningen definiëren we als huurwoningen:
     - » met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelsel- punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Uitgangspunt is aansluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk;
     - » met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
     - » voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 56.527 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 75.369 (prijspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020)
   - Betaalbare koopwoningen definieert het Rijk als:
     - » koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000
     - » bij de inzet van Rijksmiddelen wordt deze prijsgrens gehanteerd.
     - » in lijn met het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 250.000.
     - » de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn richtinggevend voor de verdeling van deze woningen in de regio, waarbij gemeenten voor de 35% à 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen, waarvan een op basis van het woonbehoefteonderzoek te bepalen deel als middenhuur en / of betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens.

   Genoemde prijzen worden geïndexeerd conform landelijke normen.

9. Met de percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen realiseert de regio 2/3 deel van de productie in het betaalbare segment. Daarbij is er op basis van het **woningbehoefteonderzoek ruimte voor uitwisseling** tussen de segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur en / of betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens worden toegevoegd.

10. Elke gemeente neemt een **fair share** van de regionale opgave. In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector, VNG en Woonbond is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal

250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen. De bijdrage aan middenhuur moet nog nader uitgewerkt worden. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties maken.

Hiertoe zetten zij de volgende stappen:

- Partijen (gemeente, provincie en Rijk) zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- Gemeenten spannen zich maximaal in om toegelaten instellingen in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zij nemen dit op in hun lokale woonbeleid, informeren bouwgrondeigenaren in hun gemeente hierover, en brengen deze eigenaren actief in onderhandeling met de corporatie(s).
- Partijen ondersteunen dit verder door het inzetten van reguleringsinstrumentarium, actief grondbeleid, en / of door het afdekken van onrendabele toppen via daartoe bestemde fondsen.

11. Waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde **leefbaarheidsproblematiek** kan voor die woningbouwlocatie uitgaan worden van een lager aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw, dit ten behoeve van meer variatie. Zij compenseert dit elders in de gemeente.
Mocht dit niet mogelijk en ook niet wenselijk zijn vanwege een te eenzijdige sociaal-economische opbouw van de kern met een hoog percentage sociale huur, dan zet de gemeente in op de bouw van extra betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeenten onderbouwen dit naar elkaar en naar de provincie. Zij verklaren zich voor die situaties onderling solidair om in totaal regionaal 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren. De provincie moet in kunnen stemmen met de onderbouwing van deze vorm van maatwerk.

12. In de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk, VNG, Aedes en Woonbond is opgenomen dat het aantal **woningen met een huurprijs tot € 550** (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio Arnhem-Nijmegen had in 2020 naar schatting rond 40% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van € 550 of minder. De inzet bij lokale prestatieafspraken is dat dit niveau tot ten minste 2025 gelijk blijft.

13. Om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze l**angjarig betaalbaar te houden en (onder) verhuur te voorkomen** zullen Rijk, provincie en regio expertise delen (bijvoorbeeld via gezamenlijke kennissessies) over instrumenten als zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming, kettingbedingen, etc.

2.3 Huisvesting aandachtsgroepen

Onze inzet

- Voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Wat betreft studentenhuisvesting is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) leidend.

afspraken

14. De regio is koploperregio in het kader van het programma **Een thuis voor iedereen**. Dit betekent dat zij voorop loopt als het gaat om het maken van een (regionale) woonzorgvisie en regionale afstemming over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit proces pakt de regio op in samenwerking met bewonersorganisaties, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen. De regio wordt hierin ondersteund door het Rijk, VNG, Provincie, RVO en Platform31.
In het programma wonen en zorg voor ouderen en het programma Een thuis voor iedereen zijn als aandachtsgroepen benoemd: ouderen, dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, internationale medewerkers, woonwagenbewoners en studenten.
In de uit te werken regionale woonzorgvisie wordt aandacht besteed aan de

huisvestingsopgave en daaraan gerelateerde ondersteunings- en zorgopgave van deze aandachtsgroepen. Daarbij is er ook aandacht ook aandacht voor een goede aansluiting op de leefomgeving en voor afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders. De aanpak van de koploperregio kent de volgende mijlpalen:

- Eerste kwartaal 2023 is er een analyse van de huisvestingsvraag en het -aanbod voor alle aandachtsgroepen. Daarbij wordt toegewerkt naar een zoveel mogelijk uniforme benadering met gelijke definities. Dit wordt ook onderdeel van het regionale behoefteonderzoek en de monitoring.
- Dit leidt eind 2023 tot nadere regionale afstemming over de opgave en een regionale woonzorgvisie.
- De aantallen die hieruit komen worden in een herijking van de woondeal voor 2024 en in prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen.
- Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente haar fair-share neemt in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (zie afspraken).

In het kader van de koploperregio werken gemeenten, betrokken partijen en provincie de regionale woonzorgvisie uit. De exacte invulling hiervan moet in 2023 geconcretiseerd worden en vorm en inhoud krijgen.

15. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de **woonbehoeften van ouderen**. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgave worden regionaal en lokaal verder uitgewerkt in de woonzorgvisies.

16. Ten behoeve van **studenten** voegt SSH& over de periode 2021 t/m 2030 (netto) minimaal 1.000 eenheden in Nijmegen en minimaal 200 in Arnhem toe. Op basis van het woningbehoefteonderzoek en de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting wordt door zowel de gemeente Nijmegen als de gemeente Arnhem – in overleg met SSH&, onderwijsinstellingen en huurdersorganisatie SPH – gekeken wat de aangepaste ambitie is voor 2024 en verder.

2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen

Onze inzet

- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. We willen in 2030 komen tot de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Hierop monitoren we periodiek en sturen bij indien nodig. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Afspraken

17. Partijen werken in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de werkorganisaties Citydeal **conceptueel en circulair bouwen** en Cirkelstad aan een regionaal programma 'Circulair en conceptueel bouwen'. Dit programma bevat concrete 'bouwstenen' die bijdragen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar circulair en conceptueel bouwen.
    De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

18. Gemeenten leggen **concrete en meetbare doelstellingen** vast in beleid en projectuitvragen en de regio monitoort de regionale voortgang rondom:
    - Het verminderen van het gebruik van primaire **grondstoffen**, door toe te

werken naar een volledig circulaire bouweconomie op basis van hernieuwbare (biobased) grondstoffen en oneindig kunnen gebruiken van bouwmaterialen.
- Het vergroten van de losmaakbaarheid en **hergebruikpotentie** van materialen en grondstoffen.
- Het verminderen van het **milieu-effect** van bouwen. Door binnen aanbestedingen in te zetten op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm) van 0,5. Aanvullend hierop sturen de gemeenten op de directe CO2 impact van woningbouw. Dit bereiken zij door aansluiting op landelijke initiatieven en ontwikkelingen, zoals het 'Manifest 2.0 – bouwen binnen de grenzen van onze planeet'.

We meten op projectniveau en monitoren op regionaal niveau of de woningbouwopgave in lijn is met deze doelstellingen, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. We zetten daarvoor de circulaire impactladder als instrument in op projectniveau, onderzoeken welke instrumenten aanvullend nodig en beschikbaar zijn om te sturen op milieu-impact en losmaakbaarheid en breiden de regionale planmonitor uit met duurzaamheidsindicatoren. Daarnaast onderzoeken hoe we aan kunnen sluiten op de landelijke ontwikkeling en implementatie van Het Nieuwe Normaal (HNN) als meetinstrument en dragen we projecten aan voor de projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal.

19. De regio adviseert en ondersteunt gemeenten en woningcorporaties en werkt aan een **uniforme werkwijze** in beleid en in projecten (prestatieafspraken, inkoop- en tenderstrategie en -voorwaarden, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten). Hierdoor wordt een duidelijk signaal en duidelijke verwachtingen aan de markt afgegeven en zijn we als overheden voorspelbaar en betrouwbaar.

20. Gemeenten werken samen aan het creëren van een **level playing field**, en scheppen daarmee de voorwaarden die nodig zijn om conceptueel en circulair bouwen een gelijke kans of voordeel te geven. Circulair bouwen met biobased of hergebruikte materialen is (op dit moment) vaak nog duurder dan conventionele methodes, zoals betonbouw. Dit maakt dat deze vorm van bouwen op prijs moeilijk kan concurreren met betonbouw, terwijl de maatschappelijke baten (CO2, stikstof, grondstoffen, gezondheid) wel een stuk hoger liggen. Door CO2-beprijzing (en waardering) ontstaat inzicht in de maatschappelijke baten van circulair bouwen. Dit inzicht is nodig om eerlijke afwegingen en keuzes binnen projecten te maken.

21. Voor projecten waar gemeentes of corporaties geen grond- of vastgoedeigendom (private gronden) hebben en doelstellingen of prestatie-eisen niet via publiekrechtelijke of privaatrechtelijke weg opgelegd kunnen worden, werkt de regio aan een publiek-privaat **'convenant circulair en conceptueel bouwen'**, waarin concrete en bindende afspraken staan over doelstellingen en prestaties op het vlak van circulair en conceptueel bouwen.

22. Gemeenten, provincie en marktpartijen nemen **klimaatbestendigheid** mee in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Hierbij zijn water en bodem een sturend principe en wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de kennis en concepten van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

Energietransitie en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

23. In navolging op de woondeal uit 2020 werken alle gemeenten in de regio met een **transitievisie warmte**, waarin is opgenomen in welke wijken de gemeenten voor 2030 werken aan de energietransitie.

24. In navolging van de woondeal uit 2020 maken partijen in de wijkuitvoeringsplannen inzichtelijk wat **de investeringen in verduurzaming/ energietransitie** zijn die op gebouweigenaren, huurders en gemeenten afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Hierover wordt afgestemd met de (regionale) bouw- en installatiebranche.

2.5 Leefbaarheid en stadsvernieuwing

Onze inzet

- In de eerste woondeal uit 2020 hebben Rijk en regio afspraken gemaakt over het verbeteren van de leefbaarheid in een aantal wijken, met bovenmatige, specifieke en complexe leefbaarheidsproblematiek. Specifiek voor Arnhem Oost zijn de sociaal-maatschappelijke problemen zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben daarom over Arnhem Oost concrete afspraken gemaakt in het Nationaal Programma Leefbare en Veilige wijken (NPLV) en gaan een langjarige samenwerking aan om de leefbaarheid en veiligheid van de Arnhem-Oost wijken (Arnhemse Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf) in vijftien tot twintig jaar op orde te brengen en het perspectief van de bewoners te verbeteren. Dit betreft continuering van de afspraken uit 2020.

Afspraken

25. De regio spant zich in om sterke, **toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken** te realiseren. In samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen wordt gestreefd om meer middenhuur, betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen toe te voegen in kwetsbare gebieden.

26. De provincie Gelderland draagt bij aan het versterken van toekomstbestendige wijken in de regio door de **inzet van instrumenten en middelen** uit de programma's Wijken van de Toekomst, Integrale Wijkaanpak, SteenGoed Benutten, Leefbaarheid en Klimaatadaptatie.

27. Partijen houden gezamenlijk in het kader van het NPLV een vinger aan de pols of de in 2021-2022 uitgevoerde een **verkenning naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving** met betrekking tot de leefbaarheid voldoende navolging krijgt en leidt tot doorbraken. Indien aan de orde en wenselijk kunnen met betrekking hierop pilots naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid in Arnhem Oost en Velp-Zuid worden opgezet.

28. De minister en de regio hebben afspraken gemaakt over Arnhem-Oost. Op lokaal niveau draagt Arnhem zorg voor het delen van lessen en het **betrekken van Nijmegen (Kanaalzone) en Velp-Zuid** die kampen met wijken met gelijksoortige opgaven. Op nationaal niveau wordt binnen het NPLV kennis en doorbraken gedeeld en ontsloten via het kennis- en leernetwerk WijkWijzer.

2.6 Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

Onze inzet

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.

Afspraken

29. **Arnhem Nijmegen is samen met Food Valley** aangewezen als één van de zestien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samen komen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Partijen (Rijk, provincies Gelderland en Utrecht, Regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de 26 regiogemeenten en drie waterschappen) werken sinds 2019 samen aan een gezamenlijke strategie voor de verstedelijking van de regio in de periode tot 2040. Deze is uitgewerkt in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad', dat in 2021 door alle gemeenteraden en Staten en in het BO Verstedelijking is vastgesteld. In de verstedelijkingsstrategie wordt de ambitie voor de bouw van 100.000 woningen t/m 2040 uiteengezet. In de woondeals wordt de woningbouwopgave regionaal (voor Foodvalley, en voor Arnhem-Nijmegen) t/m 2030 uiteengezet en uitgewerkt. De regionale woondeals zijn de basis voor de regionale woningbouwprogrammering t/m2030.
Het verstedelijkingsconcept is het integrerend kader voor de grote ruimtelijke opgaves in de regio. Het verstedelijkingsconcept beschrijft welke voorwaarden en uitgangspunten er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe locaties om te wonen en te werken. Daarvoor zijn vier bouwstenen benoemd: leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Nieuwe woningen worden

bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij (H) OV-knopen. Daarmee worden bestaande steden, regio- en dorpskernen versterkt en wordt tegelijkertijd het landschap gekoesterd. Het doel is leefomgevingen te maken met een menging van functies (wonen/werken/voorzieningen) en voldoende groen (zoals recreatieve uitloopgebieden, sportvelden, natuur en hydrologische buffers). Voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen zijn de volgende ambities gesteld:

- De realisatie van een groene en gezonde leefomgeving voor de inwoners in en om steden en dorpen door een balans in de ontwikkeling van stad en landschap en de realisatie en/of ontsluiting van 5.000 hectare recreatieve uitloopgebieden;
- Een goede bereikbaarheid van de woon- en werklocaties dankzij duurzame ontsluiting;
- Het streven naar realisatie van voldoende arbeidsplaatsen en werklocaties daarvoor om te komen tot een balans van wonen en werken;
- Tot 2040 de realisatie van 100.000 kwalitatief goede en voldoende betaalbare woningen – met name geconcentreerd in de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

Conform de principes van het verstedelijkingsconcept streven de partijen ernaar om deze woningen te realiseren met een goede omgevingskwaliteit, in een balans tussen stad en land, met bijpassende werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners en op hoogwaardige, duurzame wijze ontsloten. Rijk en regio werken gezamenlijk aan het op orde brengen van de benodigde randvoorwaarden om de realisatie mogelijk te maken met onder andere:

- verplaatsing bedrijvigheid, opheffing hindercirkels,
- aanpak stikstof,
- versterking van het landschap, nieuwe natuur,
- bereikbaarheid en energienetwerken (elektra en warmte).

In de "bestuurlijke afspraken Verstedelijking regio Arnhem Nijmegen Foodvalley" zijn op het BO MIRT Oost 2022 afspraken opgenomen over de realisatie van de doelen en de bijbehorende randvoorwaarden en de verdere samenwerking binnen het NOVEX-gebied Arnhem, Nijmegen, Foodvalley. Zo wordt het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied verder uitgewerkt in een verstedelijkingsprogramma.

30. Rijk, provincie en gemeenten zetten gezamenlijk en gecoördineerd menskracht en financiële middelen in op **grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties** Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem-Oost.

In **Spoorzone Arnhem-Oost** is streven naar het realiseren van 12.000 woningen in de verschillende deelgebieden binnen het grootschalige woningbouwgebied in de periode tot en met 2040. De grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Spoorzone Arnhem-Oost biedt tot en met 2030 ruimte voor de realisatie van 5.400 woningen. Tweederde deel van de woningen die tot en met 2030 wordt gerealiseerd bevindt zich in het betaalbare segment. Hierbij zijn twee deelgebieden onderscheiden: het deelgebied Presikhaaf (rondom de KennisCampus Arnhem) en het deelgebied Rijnpark. In het deelgebied Presikhaaf worden tot en met 2030 2.300 woningen gebouwd. Voor het deelgebied Rijnpark gaan Rijk en regio gezamenlijk de ontwikkelopgave verder verkennen en een gefaseerde ontwikkelstrategie uitwerken.
Het deelgebied Rijnpark van en om het spooremplacement biedt uitstekende kansen voor een grootschalige gebiedsontwikkeling langs de Rijn, dicht tegen het centrum van de stad. Op deze locatie kan een (hoog-)stedelijk milieu worden ontwikkeld. Het deelgebied Presikhaaf leent zich bij uitstek voor het toevoegen van woningen om te komen tot meer gedifferentieerde wijken. Beide woningbouwlocaties dragen daarmee ook nadrukkelijk bij aan de versterking van de leefbaarheid en leefomgeving in Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid Arnhem-Oost.
De voortgang van deze grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie zal ook besproken worden op de woondealtafel.

In Nijmegen zijn er twee grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: **Nijmegen Stationsgebied en Nijmegen Kanaalzone.** In de woondeal uit 2020 staat een omvschrijving vand gebieden en de opgaven. Tot en met 2030 worden er in het Stationsgebied circa 3.500 woningen gerealiseerd en 1.000 woningen na 2030. Het aandeel sociaal/middensegment c.q. betaalbaar bedraagt gemiddeld 65%. Vanuit het Mobiliteitsfonds wordt een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor een pakket mobiliteitsmaatregelen. Een groot deel van de opgave in het Stationsgebied wordt reeds bekostigd uit eerdere MIRT afspraak (2020) station, Woningbouwimpuls (Wbi) en versnellingsafspraken.

Nijmegen Kanaalzone betreft meerdere bestaande wijken en bedrijfsterreinen langs het Maas-Waalkanaal, waarbij de grootste transformaties in Winkelsteeg en Dukenburg plaatsvinden. Tot en met 2030 worden er in het gebied Kanaalzone-Winkelsteeg circa 4050 woningen gerealiseerd en 400 woningen na 2030, waarvan gemiddeld 65% betaalbaar. Tot en met 2030 worden er in

het gebied Dukenburg ca. 1.200 woningen gerealiseerd, waarvan gemiddeld 65% betaalbaar. Vanuit het Mobiliteitsfonds is tijdens het BO MIRT Oost 2022 een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor mobiliteitsmaatregelen. De regio zet zich de komende periode in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 8.750 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld.
Conform de principes van het verstedelijkingsconcept streven partijen ernaar deze woningen te realiseren met een goede omgevingskwaliteit, in een balans tussen stad en land, met bijpassende werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners en op hoogwaardige, duurzame wijze ontsloten. De gemeente Nijmegen start hiervoor gebiedsontwikkelingen, de voortgang wordt besproken op de Woondeal Tafel.

2.7 Overige thema's

31. In Nederland bevinden zich bijna 4.000 **vakantieparken,** hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. De provincie inventariseert op verzoek van de minister in 2023 in samenwerking met de gemeenten het potentieel van te transformeren vakantieparken in Gelderland en meldt de resultaten daarvan aan de minister. De verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke transformatie van vakantieparken ligt bij de individuele gemeenten en parkeigenaren.

32. **Stikstof:** Stikstofruimte is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwambities waar te kunnen maken. Daarbij is en blijft het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) het instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten. Het Rijk spant zich in voor voldoende stikstofruimte voor woningbouw. Zij stimuleert het gebruik van schoon en emissieloos bouwmaterieel met een bijdrage van een extra €400 miljoen, bovenop de € 500 miljoen die al beschikbaar was.
Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/ vuistregels, met als doel om voor initiatiefnemers de administratieve lasten als gevolg van de extra onderzoeksplicht zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
Waar in concrete projecten stikstof een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingstafel.

33. **Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen**: Bij tijdig aanvragen van projecten leidt de beschikbare netcapaciteit op het elektriciteitsnet vooralsnog niet tot vertraging van woningbouwprojecten. Om te zorgen voor voortgang in projecten dragen gemeenten zorg voor tijdige aanvragen voor aansluitingen van (woningbouw)projecten bij de netbeheerder. Het Rijk (EZK en BZK) houdt in samenspraak met medeoverheden en netwerkbeheerders vinger aan de pols waar er knelpunten kunnen ontstaan, en spant zich in om eventuele knelpunten tijdig weg te nemen, zodat de woningbouw en de bijbehorende voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
Waar in concrete projecten netcapaciteit een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingstafel.
De P-MIEK-tafels zijn het platform om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Regionale en landelijke versnellingstafels leggen hun signalen neer bij deze tafels. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK-tafels, dan agenderen deze tafels dit bij het landelijke MIEK overleg.

34. **Woningcorporaties** Gemeenten zien in de corporaties hun eerste partner als het gaat om realisatie van sociale huurwoningen. Zij nodigen de corporaties uit om samen met hen de aanpak vorm te geven om corporaties beter in positie in te brengen bij gebiedsontwikkelingen, en daarbij concreet invulling te geven aan een efficiënte en effectieve samenwerking en procedures. De samenwerking behelst niet alleen de nieuwbouw, maar ook de verbetering van de bestaande voorraad, leefbaarheid en thema's als bijzondere woonvormen.

35. Water en bodem sturend: Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verder richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.



3 Uitvoering en samenwerking

3.1 Monitoring en rapportage

36. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt **gemonitord** met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
    In de Groene Metropoolregio wordt jaarlijks de planvoorraad, de bouwproductie en toevoegingen in de bestaande voorraad gemonitord en besproken met marktpartijen en woningcorporaties. Deze monitor is in beginsel algemeen toegankelijk.
    Het regionaal monitoringssysteem is een dynamisch systeem dat aanpasbaar is en kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen in de planvoorraad snel op kaart inzichtelijk maakt. Periodiek wordt de landelijke monitor voortgang woningbouw van VNG, IPO en BZK voorzien van geactualiseerde gegevens uit deze regionale monitor.
    Het regionale monitoringssysteem gaat over de breedte van de woondeal. Daarmee groeit de monitor mee met de opgaven waarvoor de regio staat. Als voorbeeld: zo moet de monitor inzicht gaan bieden in de duurzaamheidsprestaties van onze woningbouwopgave in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. De regionale monitor sluit zoveel mogelijk aan op de uniforme definities van de landelijke monitor voortgang woningbouw.

37. Opgebouwde **ervaringen met de woondeal deelt de regio** met aan andere delen van Gelderland en het land, zodat leereffecten van de woondeal breed gedeeld worden. Te denken is aan ervaringen met monitoring, flexpools of samenwerking.

3.2 Overlegstructuur

38. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken voeren we **periodiek overleg** over de realisatie van de woningbouwopgave tussen het Ministerie van BZK, provincie Gelderland en de regio. Dit overleg bestaat minimaal uit de volgende onderdelen:
    - Een regulier overleg op ambtelijk niveau (**kernteam**) tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK, provincie Gelderland, de Groene Metropoolregio, gemeenten Arnhem en Nijmegen vindt maandelijks plaats, of zoveel vaker als nodig is.
    - Een **BO Woondeal** tussen de directeur Woningbouw en bestuurders van provincie Gelderland, van de stedelijke gemeenten en bestuurlijke vertegenwoordigers van de Groene Metropoolregio vindt periodiek plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Via het kernteam, het provinciale versnellingsteam en de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel worden eventuele knelpunten in het BO Woondeal geagendeerd. Het BO Woondeal wordt voorbereid door directeuren / managers van de genoemde partijen.
    - De bestuurlijke afspraken worden **jaarlijks herijkt**. De prognose voor de woningbouwbehoefte tot 2030 wordt jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- Vanuit de **taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel** agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

39. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed **zicht te krijgen en te houden op de uitvoering**. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'.
Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke. Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

3.3 Ondersteuning

40. Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouwpersoneel en energie-infrastructuur.
Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.

41. De generieke **ondersteuning** voor de Groene Metropoolregio bestaat uit:
    - Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
    - Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave.
    - De provincie werkt in het voorjaar 2023 uit hoe zij de noodzakelijke bijdrage voor de continuering en versterking van de uitvoeringsorganisatie van deze woondeal vorm geeft, uitgaande van de geformuleerde ambities.

42. In bijlage 3 wordt locatie-specifiek bij de **sleutelprojecten** aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.



Bijlagen

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Nijmegen

GEMEENTE Arnhem

provincie Gelderland

Rijksoverheid

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

			Betaalbaarheid				
	Te realiseren woningen bruto	*Netto plan-capaciteit*	*Sociale huur[1]*	*Midden-huur[2]*	*Betaalbare koop[3]*	*Betaalbaar-heid totaal*	*Woningen door woningcorporaties*
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	**100.000**	**104.600**	**27.500**	**10.300**	**22.600**	**60.400**	**23.300**
	100%	*105%*	*28%*	*10%*	*23%*	*60%*	*23%*

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investeringen in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er

[1] Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.
[2] Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.
[3] Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot 355.000 euro, dit is gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie in 2022. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Onderverdeling per gemeente van tabel 1 (paragraaf 2.1) op basis van 'reality-check' t.b.v. bod provincie oktober 2022. Subtotalen afgerond. In periode 2026 t/m 2030 gemiddelden per jaar genomen.

Arnhem

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	800	40	760	1.040	1.040
2023	800		800	1.040	1.040
2024	900		900	1.170	1.170
2025	1.000		1.000	1.300	750
2026	1.200	80	1.120	1.560	0
2027	1.200		1.200	1.560	0
2028	1.200		1.200	1.560	0
2029	1.200		1.200	1.560	0
2030	1.200		1.200	1.560	0
Totaal*	**9.500**	**120**	**9.380**	**12.350**	**4.000**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	225	225	90		50	365
2023	225	225	140		50	415
2024	225	225	170		50	445
2025	300	300	150		100	550
2026	360	360	150		220	730
2027	360	360	150		220	730
2028	360	360	150		220	730
2029	360	360	150		220	730
2030	360	360	150		220	730
Totaal*	**2.775**	**2.775**	**1.300**		**1.350**	**5.425**
	29%	29%	14%		14%	57%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Berg en Dal

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	80		80	100	100
2023	100		100	140	120
2024	110	5	105	140	30
2025	120		120	150	0
2026	150	10	140	190	0
2027	150		150	190	0
2028	150	10	140	190	0
2029	150		150	190	0
2030	150		150	190	0
Totaal*	**1.160**	**25**	**1.135**	**1.480**	**250**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	10	10	10	0	10	30
2023	30	30	10	0	20	60
2024	40	40	10	5	20	70
2025	40	40	10	5	20	70
2026	50	50	20	10	30	100
2027	50	50	20	10	30	100
2028	50	50	20	10	30	100
2029	50	50	20	10	30	100
2030	50	50	20	10	30	100
Totaal*	**370**	**370**	**140**	**60**	**220**	730
	32%	*32%*	12%	*5%*	19%	63%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 25 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Beuningen

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	70		70	90	90
2023	140		140	180	120
2024	80		80	100	30
2025	150		150	190	0
2026	160		160	210	0
2027	160		160	210	0
2028	160		160	210	0
2029	160		160	210	0
2030	160		160	210	0
Totaal*	**1.240**		**1.240**	**1.610**	**240**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	30	30	0		0	30
2023	50	50	20		10	80
2024	10	10	10		20	40
2025	20	20	10		50	70
2026	50	50	20		50	120
2027	50	50	20		50	120
2028	50	50	20		50	120
2029	50	50	20		50	120
2030	50	50	20		50	120
Totaal*	**370**	**370**	**140**		**320**	**830**
	30%	*30%*	11%		26%	67%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Doesburg

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	30		30	40	40
2023	60		60	70	10
2024	20	20	0	25	0
2025	40	40	0	55	0
2026	30		30	40	0
2027	30		30	40	0
2028	30		30	40	0
2029	30		30	40	0
2030	30		30	40	0
Totaal*	**300**	**60**	**240**	**390**	**50**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	0		10	30
2023	10	10	10		10	30
2024	10	10	0		0	10
2025	40	40	0		0	40
2026	0	0	0		20	20
2027	0	0	0		20	20
2028	0	0	0		20	20
2029	0	0	0		20	20
2030	0	0	0		20	20
Totaal*	**80**	**80**	**10**		**120**	**210**
	27%	27%	3%		40%	70%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 60 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Druten

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	80		80	100	30
2023	70		70	90	150
2024	130		130	170	150
2025	230		230	300	10
2026	80		80	110	0
2027	80		80	110	0
2028	80		80	110	0
2029	80		80	110	0
2030	80		80	110	0
Totaal*	**910**		**910**	**1.210**	**340**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	0		60	60
2023	10	10	0		30	40
2024	40	40	0		30	70
2025	120	100	0		30	150
2026	20	70	10		30	60
2027	20	20	10		30	60
2028	20	0	10		30	60
2029	20	0	10		30	60
2030	20	0	10		30	60
Totaal*	**270**	**240**	**50**		**300**	620
	30%	27%	5%		33%	68%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Duiven

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	60		60	80	60
2023	70		70	90	70
2024	40		40	50	40
2025	110		110	140	0
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
Totaal*	**780**		**780**	**1.000**	**170**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	10		0	30
2023	30	30	10		10	50
2024	20	20	0		10	30
2025	40	40	0		30	70
2026	25	25	0		40	65
2027	25	25	5		40	70
2028	25	25	5		40	70
2029	25	25	5		40	70
2030	25	25	5		40	70
Totaal*	235	235	40		250	525
	30%	30%	5%		32%	67%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Heumen

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	60		60	80	60
2023	50		50	70	30
2024	120	60	60	160	10
2025	80		80	100	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	**910**	**60**	**850**	**1.210**	**100**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	0		20	30
2023	20	20	20		10	40
2024	40	30	10		10	60
2025	20	20	0		10	20
2026	30	20	20		30	80
2027	30	20	20		30	80
2028	30	20	20		30	80
2029	30	20	20		30	80
2030	30	20	20		30	80
Totaal*	**250**	**190**	**130**		**200**	**550**
	27%	*21%*	14%		22%	60%

Lingewaard

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	120	20	100	160	120
2023	210		210	270	200
2024	230	90	140	300	0
2025	250		250	330	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	**1.410**	**110**	**1.300**	**1.860**	**320**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	0		30	50
2023	20	20	20		40	70
2024	20	20	20		50	90
2025	130	130	20		50	230
2026	50	50	10		20	100
2027	50	50	10		20	100
2028	50	50	10		20	100
2029	50	50	10		20	100
2030	50	50	10		20	100
Totaal*	**440**	**440**	**110**		**270**	**940**
	31%	31%	8%		19%	67%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Montferland

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	120	10	120	150	90
2023	150		150	200	160
2024	180	10	170	230	50
2025	190		190	250	10
2026	170		170	220	10
2027	170		170	220	10
2028	170		170	220	10
2029	170		170	220	10
2030	170		170	220	10
Totaal*	**1.490**	**20**	**1.470**	**1.930**	**360**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	40	30	0		50	80
2023	40	30	0		50	80
2024	60	50	20		70	150
2025	50	50	10		60	120
2026	50	40	0		50	100
2027	50	40	0		50	100
2028	50	40	0		50	100
2029	50	40	0		50	100
2030	50	40	0		50	100
Totaal*	**440**	**360**	**30**		**480**	**930**
	30%	24%	2%		32%	62%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	20		20	30	30
2023	40		40	50	50
2024	80		80	110	
2025	80		80	100	
2026	60		60	80	
2027	20		20	30	
2028	20		20	30	
2029	20		20	30	
2030	20		20	30	
Totaal*	**360**		**360**	**490**	**80**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	5					5
2023	15	10				15
2024	45	45				45
2025			20		40	60
2026	5	5			10	15
2027	5	5			10	15
2028	5	5			10	15
2029	5	5			10	15
2030	5	5			10	15
Totaal*	**90**	**80**	**20**	**X**	**90**	**200**
	25%	22%	6%	*xx%*	25%	56%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Nijmegen

	*Te realiseren woningen bruto***	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	1.230	180	1.050	2.900	2.230
2023	1.990		1.990	1.940	1490
2024	1.250	160	1.090	970	750
2025	1.650		1.650	2.150	1040
2026	1.390		1.390	1.810	610
2027	1.390		1.390	1.810	610
2028	1.390		1.390	1.810	610
2029	1.390		1.390	1.810	610
2030	1.390		1.390	1.810	610
Totaal*	**13.070**	**350**	**12.720**	**17.010**	**8.560**

	*Sociale huur totaa*l*	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	720	700	520		130	1.360
2023	460	440	200		180	840
2024	130	100	80		150	370
2025	520	500	360		250	1.130
2026	520	500	310		180	1.020
2027	520	500	310		180	1.020
2028	520	500	310		180	1.020
2029	520	500	310		180	1.020
2030	520	500	310		180	1.020
Totaal*	**4.430**	**4.240**	**2.710**		**1.610**	**8.800**
	34%	*`32%*	*21%*		*12%*	*67%*

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

*** inclusief 1.000 eenheden voor studenten SSH&*

Overbetuwe

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	140	10	130	180	140
2023	120		120	160	120
2024	240		240	320	70
2025	270		270	345	0
2026	60		60	85	0
2027	60		60	85	0
2028	60		60	85	0
2029	60		60	85	0
2030	60		60	85	0
Totaal*	**1.070**	**10**	**1.060**	**1.425**	**330**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	20		50	100
2023	60	60	20		50	120
2024	80	80	20		20	110
2025	80	80	0		100	180
2026	40	40	0		20	60
2027	40	40	0		20	60
2028	40	40	0		20	60
2029	40	40	0		20	60
2030	40	40	0		20	60
Totaal*	**430**	**430**	**60**		**320**	**810**
	40%	40%	6%		30%	76%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Renkum

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	10		10	10	10
2023	70		70	90	90
2024	120		120	150	150
2025	120		120	150	150
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	**920**		**920**	**1.200**	**400**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	0		0	0
2023	10	10	10		10	30
2024	20	20	20		30	70
2025	20	20	20		30	70
2026	40	40	10		40	90
2027	40	40	10		40	90
2028	40	40	10		40	90
2029	40	40	10		45	95
2030	40	40	10		45	95
Totaal*	**250**	**250**	**100**		**280**	**630**
	27%	27%	11%		30%	68%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Rheden

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	90	20	70	120	90
2023	70		70	90	60
2024	0	10	-10	0	0
2025	150		150	200	80
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
Totaal*	**810**	**30**	**780**	**1.060**	**230**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	20		20	50
2023	20	20	20		10	50
2024	0	0	0		0	0
2025	20	20	50		70	140
2026	10	10	20		50	70
2027	10	10	20		50	70
2028	10	10	20		50	70
2029	10	10	20		50	70
2030	10	10	20		50	70
Totaal*	**110**	**110**	**190**		**350**	**590**
	14%	14%	23%		43%	73%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Rozendaal

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	10		10	10	10
2023	0		0	0	0
2024	0		0	0	0
2025	0		0	0	0
2026	0		0	0	0
2027	0		0	0	0
2028	0		0	0	0
2029	0		0	0	0
2030	0		0	0	0
Totaal*	**10**		**10**	**10**	**10**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	0		0	0
2023	0	0	0		0	0
2024	0	0	0		0	0
2025	0	0	0		0	0
2026	0	0	0		0	0
2027	0	0	0		0	0
2028	0	0	0		0	0
2029	0	0	0		0	0
2030	0	0	0		0	0
Totaal*	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**

Bouwmogelijkheden in Rozendaal zijn klein. De bouwmogelijkheden doen zich ad hoc voor. Daarom is nu geen programma en procentuele verdeling te benoemen. De gemeente werkt aan haar woonvisie, waarin het (betaalbare) programma van de woondeal terugkomt. Dit krijgt z'n vertaling in toekomstige bouwontwikkelingen.

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Westervoort

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	50	10	40	60	40
2023	60		60	80	40
2024	60		60	80	0
2025	60		60	80	0
2026	60		60	75	0
2027	60		60	75	0
2028	60		60	75	0
2029	60		60	75	0
2030	60		60	75	0
Totaal*	**530**	**10**	**520**	**670**	**80**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	20		20	40
2023	20	20	20		10	40
2024	20	20	20		10	40
2025	20	20	10		10	40
2026	20	10	10		10	30
2027	20	10	10		10	30
2028	20	10	10		10	30
2029	20	10	10		10	30
2030	20	10	10		10	30
Totaal*	**160**	**110**	**120**		**100**	**310**
	30%	*21%*	23%		19%	58%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Wijchen

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	70	10	60	90	90
2023	180		180	230	230
2024	270		270	350	300
2025	290		290	380	130
2026	190		190	250	0
2027	270		270	350	0
2028	270		270	350	0
2029	270	10	260	350	0
2030	270		270	350	0
Totaal*	**2.080**	**20**	**2.060**	**2.700**	**750**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	50	50	0		0	50
2023	50	50	0		50	100
2024	40	40	10		60	110
2025	60	50	20		80	160
2026	70	70	20		50	140
2027	70	70	10		60	140
2028	70	70	20		50	140
2029	70	60	10		60	140
2030	60	60	20		50	130
Totaal*	**540**	**520**	**110**		**460**	**1.110**
	26%	*25%*	5%		22%	53%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Zevenaar

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	80		80	100	80
2023	190	25	165	250	220
2024	270		270	350	210
2025	230	20	210	300	180
2026	150		150	190	50
2027	150		150	190	25
2028	150		150	190	10
2029	150		150	190	0
2030	150		150	190	0
Totaal*	**1.520**	**45**	**1.475**	**1.950**	**775**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	10	10	0		20	30
2023	90	90	0		50	140
2024	70	70	60		50	180
2025	40	40	0		100	140
2026	50	50	0		75	125
2027	45	45	15		35	95
2028	45	45	15		35	95
2029	45	45	15		35	95
2030	45	45	15		35	95
Totaal*	440	440	120		435	995
	29%	29%	8%		29%	65%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				**Kritische succesfactoren**				
Naam project	*Gemeente*	*Aantal woningen*	*Start bouw*	*Bereikbaar-heid*	*Onrendabele top*	*Capaciteit en kennis*	*Stikstof-ruimte*	*Andere knelpunten*
Schuytgraaf	Arnhem	1.500	In uitvoering					
Centrum-Oost	Arnhem	866	In uitvoering					
Vredenburg-Kronenburg	Arnhem	1.844	2023	√	√			√
Nijmeegseweg/Olympuskwartier	Arnhem	430	2025	√	√			√
Spoorknoop-Oost	Arnhem	9.800	2022	√	√		√	√
HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum	563	2023	√				√
Wolfheze Pro Persona	Renkum	500	2025	√	√		√	√
IJsseldistrict	Rheden	800	2024	√		√		√
Driegaarden	Lingewaard	512	2022	√		√		√
De Pas	Overbetuwe	348	2025					√
Plakseweide	Duiven	300	2025	√		√		√
Ploen-Noord	Duiven	300	2030	√		√		√
Noord	Westervoort	475	2025	√		√		√
Holtkamp-Het Hof	Zevenaar	226	In uitvoering	√				
Kanaalzone-Zuid	Nijmegen	4.600	2022	√	√			√
Stationsgebied	Nijmegen	4.200	In uitvoering	√	√			
Waalsprong	Nijmegen	5.600	In uitvoering					
Ewijk-Zuid/west	Beuningen	300	2023	√		√	√	√
Winssen-Zuid	Beuningen	345	2023	√		√	√	√
Deest	Druten	253	2023		√	√		
Kanaalzone	Heumen	735	2024		√	√		√
Huurlingsedam	Wijchen	483	2022					√
Wijchen-West	Wijchen	1.300	2025	√	√			√
's-Heerenberg/Lengel Oost	Montferland	500	2025					
Didam Noordoost	Montferland	350	2025					





Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Met deze steunbetuiging verklaart de Woningbouwcoalitie gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealtafels structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels*), waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

***) voor zover mogelijk en passend. Vereniging Eigen Huis committeert zich in dit kader op landelijk niveau om samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.**

Desirée Uitzetter
Voorzitter NEPROM

Jac Vries
Vice-voorzitter WoningBouwersNL

Lana Goutsmits-Gerssen
Waarnemend voorzitter NVM

Gertjan van der Baan
Voorzitter IVBN

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes

Cindy Kremer
Directeur bestuurder Vereniging Eigen Huis

Maxime Verhagen
Voorzitter Koninklijke Bouwend Nederland



Ministerie van BZK
T.a.v. de heer H.M. de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 22 december 2022
Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022
In afschrift: de heer P. Kerris (gedeputeerde provincie Gelderland); de heer C. van Eert (bestuurlijk opdrachtgever Opgave groene groei Metropoolregio Arnhem-Nijmegen), de heer B. Klouwen (programmamanager Woondeal Arnhem-Nijmegen)

Geachte Minister,

In de regio Arnhem-Nijmegen werken 18 woningcorporaties regionaal samen in Woonkr8. De opgaven zijn groot. Het is een regio met een forse groeiopgave.
Vanuit het samenwerkingsverband geven we graag een reactie op de nu voorliggende Woondeal 2022; een actualisatie van de Woondeal die in maart 2020 is afgesloten.

Wij waarderen het zeer dat we door Rijk en in het bijzonder de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) op een transparante en constructieve wijze zijn meegenomen in het proces dat heeft geleid tot deze Woondeal en dat suggesties van onze kant zijn ingebracht in de uiteindelijke deal.
Met deze brief tonen we onze positieve grondhouding over de in de deal opgenomen afspraken. Ook zijn er zorgen over de noodzakelijke randvoorwaarden en over de wederkerigheid van afspraken. Graag lichten wij een aantal aspecten uit de deal toe.

Beschikbaarheid

- In de regio Arnhem-Nijmegen is de bouw voorzien van 33.000 woningen tot en met 2030. Wij zetten ons als Woonkr8-corporaties in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen en nog eens 1.200 eenheden voor studenten.
- Wij ervaren het als positief dat in de Woondeal is opgenomen dat de gemeenten zich inzetten voor een fair share van de regionale bouwopgave met als uitgangspunt (tenminste) 30% in de sociale huur. Daar waar wordt afgeweken (de maatwerkafspraak 11 van de Woondeal) vinden wij het van belang dat betreffende gemeente met de lokale woningcorporatie(s) op basis van argumentatie overlegt en afstemt over een alternatieve bouwopgave.
- Wij waarderen het en vinden het van groot belang dat in de Woondeal is opgenomen dat gemeenten zich maximaal inspannen om de woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Graag gaan wij hier snel mee aan de slag om van een inspanning tot concrete afspraken te komen.

- Woonkr8-corporaties zijn positief om – afhankelijk van de lokale situatie – een deel van de opgave in de middenhuur te realiseren. Vanuit de Woondeal vraagt dit verdere uitwerking.
- Er is veel aandacht voor aantallen woningen. Te weinig voor wàt we gaan bouwen. Wij vragen aandacht voor de kwalitatieve aspecten in het overleg met de regio en op gemeentelijk niveau, waaronder ook de uitwerking van ruimte voor alternatieve/collectieve woonvormen.

Wederkerigheid en monitoring

- Wij merken op dat de monitoring van de bestuurlijke afspraken zich nu richt op informatie over gerealiseerde aantallen en plancapaciteit. Daarin missen wij nog wederkerigheid. Graag zien we niet alleen een monitoring van resultaten, maar ook monitoring op hoe de Woondealpartners invulling geven aan de condities op basis waarvan wij tot realisatie van 10.000 sociale huurwoningen moeten komen.

Randvoorwaarden

De geformuleerde opgaven zijn groot. Niet alleen de bouwopgave, maar ook de noodzakelijke transities naar conceptueel en circulair bouwen en herontwikkelen, de huisvesting van de aandachtsgroepen, wonen & zorg en niet in de laatste plaats de leefbaarheid en betaalbaarheid. Voor ons een enorme uitdaging die wij niet zonder (financiële) steun van de overheid kunnen realiseren.
Verdere prijsstijgingen in de markt, hogere- en/of landelijke belastingen en provinciale en gemeentelijke heffingen en personeelstekorten kunnen de realisatiemogelijkheden stevig in de weg zitten. De ongekende maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld stikstofruimte en flora-en- faunaregelgeving, maken de dynamiek in de markt nog groter. Dit roept de vraag op hoe we dergelijke grote opgaven kunnen realiseren.
Wij zien het als een belangrijke voorwaarde dat gemeenten/GMR, provincie en Rijk in wederkerige samenwerking met corporaties, marktpartijen en andere betrokkenen zich daadkrachtig en praktisch inzetten om deze opgaven met realisme gestalte te geven. Dit vraagt randvoorwaarden die op orde zijn. Wat dat betreft sluiten we goed aan op de randvoorwaarden die door de provincie Gelderland in haar bod op de bijdrage aan de nationale woningbehoefte gesteld zijn. Dat betekent onder meer:

Financiering van onrendabele toppen
De investeringsruimte die vrij is gekomen door afschaffing van de verhuurderheffing is door stijgende bouw- en andere kosten snel verdampt. Cofinanciering vanuit Rijk en provincie in welke vorm dan ook is nodig om de onrendabele toppen bij de bouw van sociale huurwoningen te beperken en de continuïteit te borgen.

Voldoende ambtelijke capaciteit
Wij zien aanzienlijke vertraging - en stijgende kosten – bij vergunningprocedures en ambtelijke ondersteuning die nodig is om tot bouwplannen te komen.

Voldoende harde plancapaciteit op betaalbare locaties
De verstedelijkingsstrategie van de regio is gericht op woningbouwontwikkeling aansluitend op mobiliteitsknooppunten en -netwerken. Dit zijn vaak dure bouwlocaties: er moet ook worden geïnvesteerd in aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld extra geluidwering en ruimtelijke inpassing. Voldoende plancapaciteit, juist op meer betaalbare locaties, is nodig om betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren.

Afsluitend

Wij zijn positief dat de Volkshuisvesting in ons land weer op de kaart staat. Dat er volop aandacht is voor de grote opgaven waar wij als Woonkr8 mee te maken hebben en dat er in onze regio voor de toekomst wederkerige afspraken liggen in een deal tussen Rijk, provincie en gemeenten.

Tegelijkertijd zien we het gevaar ontstaan van een bestuurscultuur waarbij op afstand gemonitord wordt, eenzijdig gericht op kwantitatief resultaat. Waarbij voorbij gegaan wordt aan het blijven inzetten op horizontaal stakeholdership. Het blijven inzetten op het goede gesprek om zaken goed op te pakken is het meest wezenlijk sturingsmechanisme om bij deze complexe vraagstukken tot draagvlak, creatieve oplossingen en kwalitatief passende resultaten te kunnen komen.

Met deze kanttekening spreken wij het vertrouwen uit dat de prettige samenwerking en afstemming die wij hebben ondervonden met de Woondealpartners de komende jaren wordt voortgezet en vertaald naar concrete lokale en regionale acties en resultaten.
Vanuit Woonkr8 steunen wij daarom de Woondeal Arnhem-Nijmegen.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur Woonkr8,

Liesbeth van Asten (voorzitter)
Erik Cuppen
Ronald Leushuis (tevens contactpersoon Woondeal)

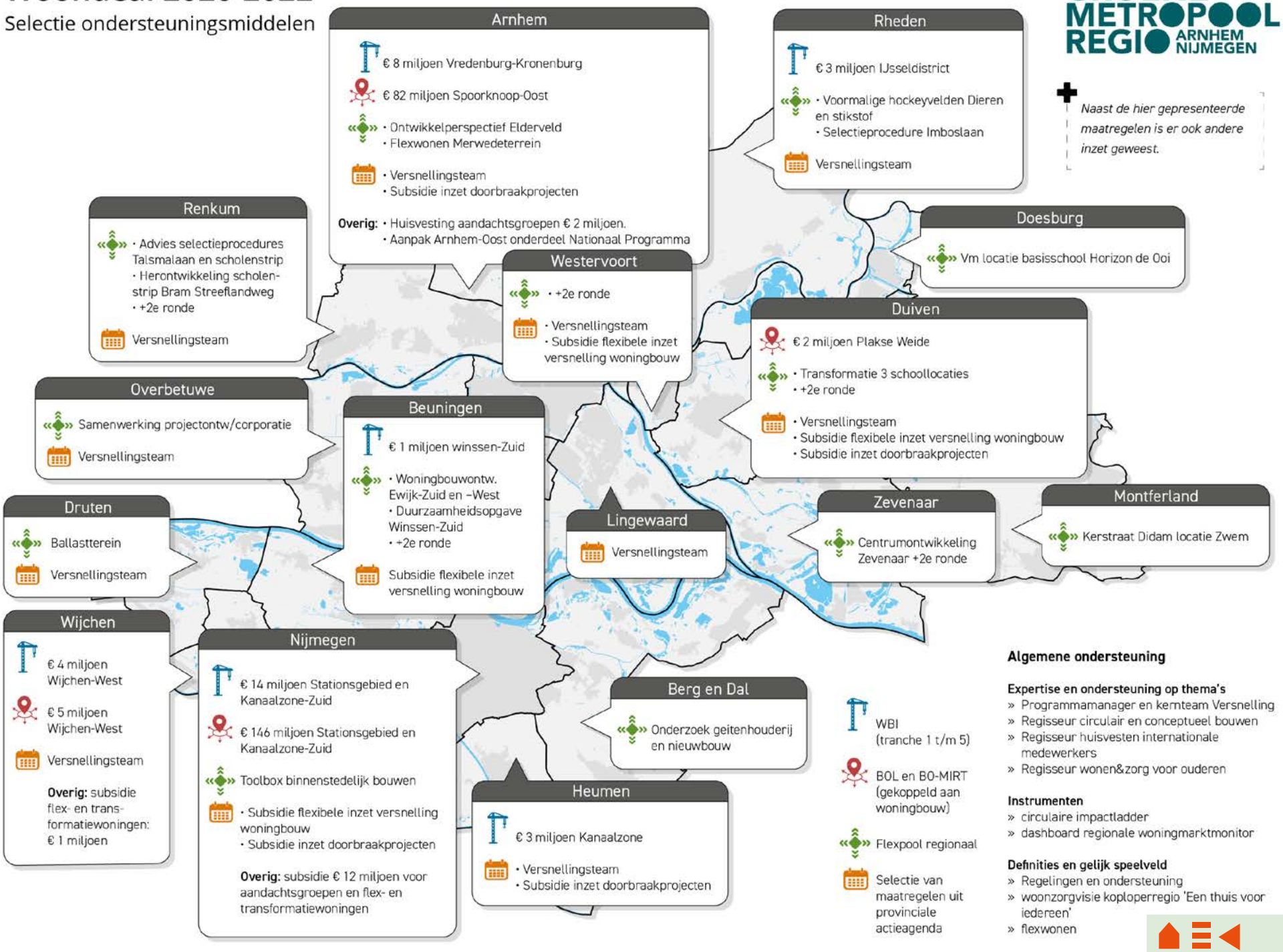
Woonkr8 is een samenwerkingsverband van woningcorporaties, actief in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen.
Deelnemers zijn: Baston Wonen ● Mooiland ● Omnia Wonen ● Oosterpoort ● Plavei ● Portaal ● SSH& ● Talis ● Vivare ● Volkshuisvesting Arnhem ● Vryleve ● Waardwonen ● Woningbouwvereniging Gelderland ● Woningstichting Heteren ● Woonservice IJsselland ● WOONstichting Gendt ● Woonstichting Valburg ● Woonwaarts |
Contactadres: Volkshuisvesting Arnhem, Postbus 5229, 6802 EE Arnhem – j.alers@volkshuisvesting.nl

Woondeal 2020-2022

Selectie ondersteuningsmiddelen

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Naast de hier gepresenteerde maatregelen is er ook andere inzet geweest.



Algemene ondersteuning

Expertise en ondersteuning op thema's
- Programmamanager en kernteam Versnelling
- Regisseur circulair en conceptueel bouwen
- Regisseur huisvesten internationale medewerkers
- Regisseur wonen&zorg voor ouderen

Instrumenten
- circulaire impactladder
- dashboard regionale woningmarktmonitor

Definities en gelijk speelveld
- Regelingen en ondersteuning
- woonzorgvisie koploperregio 'Een thuis voor iedereen'
- flexwonen