RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Woondeal 2023

Zaak- & documentnr. : Z/22/102523/201592944
Portefeuillehouder :

Opsteller : Dick Boschman
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Telefoonnr. (088) 695 3000

Samenvatting
In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Landelijk heeft de woonopgave steeds meer aandacht en prioriteit gekregen. Het Rijk zet daarom in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3e deel betaalbaar is. In een nieuwe Woondeal 2023 willen het Rijk en de provincie Gelderland deze afspraken verder uitwerken en vastleggen samen met de Groene Metropoolregio. De regionale afspraken hebben ook als doel iedere gemeente bij te laten dragen in de realisatie van betaalbare woningen (fair share/een eerlijke en passende bijdrage van elke gemeente). De Rijksambities (en dus ook regionale ambities in de Woondeal 2023) passen in grote lijnen reeds bij de Duivense ambities ten aanzien van betaalbaar bouwen zoals verwoord in de Woonvisie 2021.

Beslispunten
1. De Woondeal 2023 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

Aanleiding
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 uit 2019 bevestigde dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk zijn nodig om ervoor te zorgen dat iedere gemeente een passende bijdrage levert aan deze opgave. Landelijk heeft deze opgave steeds meer aandacht en prioriteit gekregen. Het Rijk zet daarom in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3e 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 in Gelderland. In de nieuwe Woondeal 2023 willen het Rijk en de provincie Gelderland deze afspraken verder uitwerken en vastleggen samen met de GMR en alle gemeenten.

Het partnerschap tussen deze partijen was al vastgelegd in de Woondeal 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben door de Woondeal 2020 te ondertekenen de gezamenlijke woningbouwopgave erkend en onderschreven. 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. Regionale afspraken leiden tot duidelijkheid en een gelijk speelveld voor ontwikkelaars en bouwers. En moeten daarmee leiden tot versnelling. De regionale afspraken hebben ook als doel iedere gemeente bij te laten dragen in de realisatie van betaalbare woningen (fair share/een eerlijke en passende bijdrage van elke gemeente).

De Woondeal 2023 is daarnaast één van de bouwstenen voor de Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley en geeft tegelijkertijd nadere uitwerking aan de bestuurlijke afspraken die hierbij zijn gemaakt.

Conform de nationale doelstelling (voortkomend uit de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda) rondom sociale huur en betaalbaarheid moeten gemeenten hun fair share[1] (eerlijk en passend aandeel) nemen in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. In de nieuwe Woondeal 2023 wordt een nieuw streef woningbouwprogramma voor de nieuwbouwopgave vastgelegd. Dit woningbouwprogramma (2/3e betaalbaar met koop < € 355.000,- (prijspeil 2023) - Huur < € 1.026, waarvan de helft sociale huur < € 808,- prijspeil 2023) past in grote lijnen bij het streefprogramma woningbouw uit de Woonvisie 2021. In de bijgevoegde Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Duiven 2023 wordt dit nader toegelicht. Een raadsvoorstel voor de vaststelling van een, conform de Woondeal 2023, aangepast gemeentelijk streefprogramma nieuwbouw volgt later dit voorjaar als er ook een nieuwe woonagenda en woonprogramma aan uw raad wordt voorgelegd.

Planning
Behandeling in colleges van B&W, in Gedeputeerde Staten en door het Rijk / minister De Jonge is beoogd op uiterlijk 10 januari. Vanaf 11 januari vindt communicatie plaats via een gezamenlijk persbericht van ondertekenende partijen. De afronding van besluitvorming is voorzien vóór 10 maart 2023 omdat de provincie en het Rijk de Woondeal 2023 vóór de provinciale verkiezingen op 15 maart willen ondertekenen . De ondertekening vindt gelijktijdig plaats met de andere Woondeals in de provincie Gelderland.

Beoogd effect
Het actualiseren van de Woondeal sluit aan bij de hernieuwde ambities van het Rijks op het gebied van volkshuisvesting en de ambitie van de regio om een regio te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van nieuwe en bestaande bewoners.

Argumenten
1.1. De Woondeal 2023 regio Arnhem-Nijmegen is de vertaling van de Rijksambities vanuit o.a. de Nationale Woon- en Bouwagenda voor de regio Arnhem-Nijmegen.
Door de Woondeal 2023 als uitgangspunt te gaan hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid zorgt dit ervoor dat het lokale beleid voldoet aan de Rijksambities. De Woondeal 2023 heeft de volgende inzet:

- 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, te realiseren.
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Vanaf 2025 binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).

[1] In de Woonvisie 2021 was bouwen naar behoefte het uitgangspunt. Met de Woondeal 2023 wordt als gevolg van de Rijksambities bouwen naar behoefte deels losgelaten als gevolg van het fair share principe. Dit principe betekent dat iedere gemeente een eerlijk en passend bij moet dragen aan de woningbouwopgave.

- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.
- In te zetten op verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair en conceptueel bouwen de norm te laten zijn bij woningbouw. Zo bij te dragen 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 de overlast van de gevolgen van klimaatverandering te beperken en dit hand in hand te laten gaan met natuurinclusief bouwen.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als kans te zien voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens en het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken.

1.2. De woonopgaven zijn onverminderd groot; versterkte samenwerking nodig

In 2019 werd geconstateerd dat de regio tot de top 3 in Nederland behoorde met het grootste woningtekort. Uit de notitie “Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio” in de bijlage blijkt dat het woningtekort onverminderd hoog is en de behoefte aan betaalbare woningen in de sociale huur en in het middensegment groot is. Versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave.

1.3. Actualisatie past in samenwerkingsafspraken met Rijk en provincie

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt het Rijk op realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde deel betaalbaar. De uitwerking hiervan vindt plaats via bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie en via woondeals in alle regio’s. Daarnaast is in de bestuurlijke afspraken over de Verstedelijkingstrategie afgesproken de woonopgaven nader uit te werken via actualisatie van de Woondeal.

1.4. Actualisering en concretisering op meerdere thema’s

In de Woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Op al deze punten zijn de afspraken uit 2020 geactualiseerd en waar gewenst ook geconcretiseerd. Voornaamste wijziging is het uitgangspunt dat elke gemeente inzet op realisatie van twee derde deel betaalbare woningen vanaf 2025. In de huidige Woondeal is de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen. Daarnaast wordt vanuit de ‘fair share’ gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwe plannen. De recent verschenen provinciale huishoudensprognose ondersteunt deze afspraak. Voor de verdere verdeling van de behoefte aan betaalbare woningen per regiogemeente (verdeling tussen middenhuur, koop tot €250.000,- en koop tot €355.000,-) zal het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek de basis vormen.

1.5. Samenwerking via Woondeal levert resultaat op

De huidige samenwerking via de Woondeal heeft de regio veel gebracht. De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen, en het creëren van een gelijk speelveld, wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een functionerende woningmarktmonitor, 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 (randvoorwaarden voor) 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.

Verschillende partijen (o.a. NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8 namens de woningcorporaties) hebben in 2020 hun steun aan de Woondeal betuigd. De Woondeal 2023 is met deze partijen besproken, zodat zij in de gelegenheid zijn om ook bij deze actualisatie weer hun steun te betuigen. Met een steunverklaring spreken partijen commitment uit over samenwerking en betrokkenheid bij de totstandkoming en uitvoering van de woondeal. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden: zo zijn overheden verantwoordelijk voor de keuze van locaties.

1.6. Bestuurlijke afspraken met nadere uitwerking in lokaal beleid
Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. De Woondeal is in 2020 ondersteund door Woonkr8, IVBN, Bouwend Nederland, NEPROM en de NS. Ook voor deze Woondeal 2023 wordt gelijktijdig met het voorleggen aan de gemeenteraden in de regio, een ondersteuningsverklaring gevraagd bij deze partijen (met uitzondering van de NS).

1.7. Streefprogramma nieuwbouw Woonvisie 2021
Conform de nationale doelstelling (voortkomend uit de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda) rondom sociale huur en betaalbaarheid moeten gemeenten hun fair share[2] (eerlijk en passend aandeel) nemen in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Met inachtneming van de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en onder meer de Nationale Woon en Bouwagenda wordt in de nieuwe Woondeal 2023 een nieuw streef woningbouwprogramma voor de nieuwbouwopgave vastgelegd. Dit woningbouwprogramma (2/3e betaalbaar met koop < € 355.000,- (prijspeil 2023) - Huur < € 1.026, waarvan de helft sociale huur < € 808,- prijspeil 2023) past niet helemaal bij het streefprogramma woningbouw uit de Woonvisie 2021. Maar doet wel recht aan de hoge betaalbaarheidsopgave, geeft de ruimte om leefbare en sociaal duurzame nieuwe buurten en wijken te ontwikkelen en past bij de huidige woningmarktontwikkelingen.

De nieuwe Rijksambities zijn opgenomen in de nieuwe Woondeal 2023. De Rijksambities (en dus ook regionale ambities in de Woondeal 2023) passen in grote lijnen reeds bij de Duivense ambities ten aanzien van betaalbaar bouwen. Daarom stelt ons college voor om het streefprogramma nieuwbouw uit de Woondeal 2023 te volgen. Een raadsvoorstel voor de vaststelling van een, conform de Woondeal 2023, aangepast gemeentelijk streefprogramma nieuwbouw volgt later dit voorjaar als er ook een nieuwe woonagenda en woonprogramma aan uw raad wordt voorgelegd.

Kanttekeningen
1.1. Haalbaarheid afhankelijk van externe factoren
Samenwerking binnen de Woondeal verbetert de aanpak van de woonopgaven. Invulling van de woonopgaven is echter voor een belangrijk deel afhankelijk van onzekerheden die buiten de scope van deze samenwerking vallen, zoals economische ontwikkelingen, stijgende bouwkosten, migratie. Juist het bespreken en het maken van afspraken over hoe partijen omgaan met deze ontwikkelingen is één van de meerwaarde van de samenwerking.

1.2. Rijksambities van o.a. de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn niet vrijblijvend

[2] In de Woonvisie 2021 was bouwen naar behoefte het uitgangspunt. Met de Woondeal 2023 wordt als gevolg van de Rijksambities bouwen naar behoefte deels losgelaten als gevolg van het fair share principe. Dit principe betekent dat iedere gemeente een eerlijk en passend bij moet dragen aan de woningbouwopgave.

Om de wooncrisis in Nederland te bestrijden, stelde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda op. Het doel hiervan is de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen. Een belangrijk onderdeel is het versterken van de regie op de volkshuisvesting. Daarbij worden nationale doelen omgezet naar provinciale afspraken en vervolgens naar regionale prestatieafspraken met gemeenten. De provincie krijgt een stevige rol in het vormgeven van deze regie op de woningmarkt, die ook wettelijk vastgelegd gaat worden in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze regionale uitwerking is nu vastgelegd in deze Woondeal 2023.

1.3. Bij de Woondeal horen enkel procesmiddelen

Er worden in de Woondeal geen afspraken gemaakt over concrete financiële bijdragen aan projecten. De woondeal is de samenwerkingsconstructie waarbinnen partijen hier nadere afspraken over kunnen maken. Bijvoorbeeld over inzet van extra personeel of over kansrijke rijks- en provinciale regelingen voor deze regio.

1.4. Het streefprogramma woningbouw Woondeal is niet helemaal in lijn met de Woonvisie 2021

In de Woonvisie 2021 is op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019, de Woondeal 2020 en de doorvertaling daarvan in de Liemerse Woonagenda gekozen voor een streefprogramma nieuwbouw van 70% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021) en 30% middelduur/duur (middeldure koop en dure koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021). Dat was in vergelijking met de Woondeal 2020 een meer betaalbaar streefprogramma. In de Woondeal 2020 was namelijk een streefprogramma van 50% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woondeal 2020) opgenomen. In de nieuwe Woondeal 2023 wordt het streefprogramma door de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda meer betaalbaar dan in de Woondeal 2020. In de nieuwe Woondeal 2.0 (2023) wordt het streefprogramma nieuwbouw 2/3^{e} betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. Dit nieuwe streefprogramma ligt dichtbij het streefprogramma uit onze Woonvisie 2021. In de bijgevoegde Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Duiven 2023 wordt dit nader toegelicht. Een raadsvoorstel voor de vaststelling van een, conform de Woondeal 2023, aangepast gemeentelijk streefprogramma nieuwbouw volgt later dit voorjaar als er ook een nieuwe woonagenda en woonprogramma aan uw raad wordt voorgelegd

1.5. De instandhoudingstermijn en een prijsgrens in de Woondeal 2023 zijn niet in lijn met de Doelgroepenverordening

Momenteel ligt er een doelgroepenverordening aan uw raad voor die op sommige punten net verschilt van de Woondeal 2023. De instandhoudingstermijnen betaalbare (sociale) huurwoningen en middenhuurwoningen en de prijsgrens betaalbare koop komen niet overeen met de voorliggende Doelgroepenverordening. In onderstaande tabel is een overzicht van deze prijsgrenzen opgenomen.

Prijsgrenzen		
	DOELGROEPENVERORDENING	**WOONDEAL 2023**
Sociale huur	liberalisatiegrens	liberalisatiegrens
Middeldure huur	liberalisatiegrens tot 187 punten (prijspeil 2023: €1026,- per maand)	liberalisatiegrens tot 187 punten (prijspeil 2023: €1026,- per maand)
Betaalbare koop laag	tot € 265.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - index gelijk aan verhoging liberalisatiegrens + afronding)	tot € 250.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - indexering landelijke normen)
Middeldure koop/ betaalbare koop hoog	€ 265.000,- V.O.N. (prijspeil 2023) tot € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - index gelijk aan verhoging liberalisatiegrens + afronding)	€ 250.000,- V.O.N. tot € 355.000,- (prijspeil 2023 - indexering landelijke normen)
Dure koop	> € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - index gelijk aan verhoging liberalisatiegrens + afronding)	> € 355.000,- V.O.N. (prijspeil 2023 - indexering conform landelijke normen)
Instandhouding		
	DOELGROEPENVERORDENING	**WOONDEAL 2023**
Sociale huur	15 jaar	minimaal 25 jaar
Middeldure huur	15 jaar	minimaal 15 jaar
Betaalbare koop laag	5 jaar	geen termijn
Middeldure koop/ betaalbare koop hoog	5 jaar	geen termijn
Dure koop	geen termijn	geen termijn

liberalisatiegrens = € 763,47, prijspeil 2022 → € 808,06 (prijspeil 2023)
1e aftoppingsgrens = € 633,25 prijspeil 2022 → € 647,19 (prijspeil 2023)

Ons college wil uw raad in overweging meegeven om de voorliggende Doelgroepenverordening middels een amendement in overeenstemming te brengen met de Woondeal.

1.6. Inzet op flexwoningen

In lijn met de Rijks- en provinciale-ambitie om bij eventueel achterblijvende bouwproductie ook in te zetten op flexwoningen als een passend alternatief zodat het woningtekort niet verder oploopt zijn flexwoningen ook onderdeel van de Woondeal 2023. In de Woonvisie 2021 is opgenomen dat we niet actief inzetten op flexwoningen. Met de ‘Effecten- en locatiestudie mogelijke AZC+ Duiven’ is in Duiven ook de optie verkend van flexibele woningen voor spoedzoekers. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek is besloten deze koers richting een mogelijke AZC+ bij te stellen. Tijdens de thema avond op 15 november heeft ons college aangegeven in te zetten op flexwoningen. Hiertoe volgt binnenkort een separaat voorstel aan uw raad. In de Woondeal 2023 is voor onze gemeente, vanuit de ‘Effecten- en locatiestudie mogelijke AZC+ Duiven’ een richtgetal van 100 flexwoningen opgenomen. Uit het nog te doorlopen onderzoek flexwoningen zal uiteindelijk moeten blijken hoeveel ruimte (planologisch en markttechnisch) er voor flexwoningen in Duiven zal zijn.

Financiële paragraaf

Bij de ondertekening van de Woondeal in 2020 zijn procesmiddelen door Rijk en provincie beschikbaar gesteld voor de uitvoering. In het eerste half jaar van 2023 kan op basis van het budget voor de Woondeal uit 2020 uitvoering worden gegeven aan de nieuwe afspraken.

Voor de uitvoering van De Woondeal 2023 en 5 andere nieuwe Woondeals in Gelderland heeft het Rijk procesmiddelen aan de provincie toegekend. De provincie Gelderland besluit over de verdeling hiervan en over eventuele aanvullende procesmiddelen.

De verwachting is dat voor invulling van de afspraken extra financiële inzet nodig is. Dit wordt benadrukt bij provincie en Rijk. Indien nadere uitwerking van de afspraken in lokaal beleid of bij nieuwe woningbouwplannen begrotingsconsequenties hebben zal de uitwerking vergezeld gaan met een begrotingswijziging.

Participatie en communicatie
Op de Woondeal heeft geen participatie plaatsgevonden. Na 10 januari vindt communicatie plaats via een gezamenlijk persbericht van ondertekenende partijen.

Intergemeentelijke samenwerking
Er wordt voor de Woondeal samengewerkt met alle regio gemeenten van de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk. In de andere regio gemeenten wordt de Woondeal 2023 ook op 10 januari 2023 in de colleges behandeld en afhankelijk van de strijdigheid met het lokale woonbeleid ook voor 10 maart 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlagen

201592945	*Raadsbesluit Woondeal 2023 & notitie streefprogramma*
201592937	*Woondeal 2023 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen*
201592938	*Reactienota concept Woondeal 2023 d.d. 7 december 2022*
201594822	*Notitie streefprogramma nieuwbouw gemeente Duiven 2023*
201596853	*Infographic ondersteuningsmaatregelen Woondeal 2020-2022*

Duiven, 10 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester