gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	**begrotingsprogramma**	**draagt bij aan Global Goal(s)**
G. Hofstede	Leefomgeving	11 Duurzame steden en landschappen
b en w-vergadering	**agendapunt**	**bijlage(n)**
10 januari 2023		Woondeal 2.0 regio AN Raadsvoorstel Woondeal regio AN Reactienota concept Woondeal Notitie woningbehoefte GMR Infographic Woondeal 2020-2022 Machtiging ondertekening Woondeal

rol raad
Ter kennisname

onderwerp
Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen

INHOUD VOORSTEL
Instemmen met het aangaan van de Woondeal 2.0 regio AN onder opschortende voorwaarde dat de raad instemt met de uitgangspunten uit deze Woondeal.

De burgemeester besluit:
De voorzitter van de Groene Metropoolregio, burgemeester H.M.F. Bruls van Nijmegen, volmacht te geven om de Woondeal te ondertekenen.

1 Wat is de aanleiding?
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. Omdat er in de regio Arnhem Nijmegen al een Woondeal was, is dit een actualisatie van de huidige Woondeal.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
- De Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley 2022
- De Woonvisie "Samen wonen in Rheden" 2020-2026
- De Visie Wonen, Welzijn, Zorg 2016
- Verkenning en visie huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten in balans 2020
- Regionaal beleidskader internationale werknemers GMR 2022
- De Huisvestingsverordening 2020

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Het actualiseren van de Woondeal sluit aan bij de ambitie om een regio te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van nieuwe en bestaande bewoners. De afspraken in de Woondeal zijn in lijn met de behoefte. We gaan uit van een regionale woningbouwopgave van 33.000 woningen tot en met 2030. Voor de gemeente Rheden is de opgave t/m 2030 820 woningen. We zetten in de Woondeal in op realisatie van twee derde deel betaalbare woningen vanaf 2025. Daarnaast wordt vanuit de 'fair share' gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen in de planvorming. De gemeente Rheden heeft nu 29% sociale huurwoningen. Als wij in de nieuwbouw 30% sociale huur op gaan nemen, betekent dit dat de sociale huurvoorraad in Rheden ca. 29% à 30% zal blijven. Woningbouwplannen waarvan al een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld of waar al een anterieure overeenkomst over is afgesloten per 1 juli 2023 vallen niet onder de nieuwe uitgangspunten van de Woondeal.

IJssel District valt niet onder de Woondeal 2.0

De vier Partijen (drie initiatiefnemers en gemeente) in het plangebied van het IJssel District verwachten te contracteren voor 1 juli 2023. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan is er de uitspraak van de gedeputeerde van de provincie P.Kerris en directeur Wonen van het ministerie van BZK (bestuurlijk overleg Woondeal 16/12/2022) dat het IJssel District fase 1 (plangebied) niet onder de Woondeal 2.0 valt.

De gemeente heeft met goede argumenten: leefbaarheid, context, woningbehoefteonderzoek, financiële haalbaarheid laten zien dat het plan onhaalbaar is als er nu beleidswijzigingen worden doorgevoerd. Voor het plangebied is een WBI subsidie ontvangen. Deze tekorten subsidie is gebaseerd op het ingediende programma met veel minder dan 30% sociale huur. Met meer sociale huur in het programma is het plan financieel niet haalbaar. Bovendien zal het planproces om te komen tot een uitwerking van het Masterplan opnieuw moeten worden doorlopen wanneer het programma veranderd. De kans dat het lukt om te voldoen aan de subsidievoorwaarde om binnen 2 jaar te bouwen wordt dan klein.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Het rijk gaat met alle regio's woondeals afsluiten. Dat zijn alleen maar afspraken over aantallen. Onze regio heeft ook kwalitatieve afspraken. Dit komt voort uit de Woondeal, die in 2020 is afgesloten als één van de eerste regio's in Nederland. Hierin waren ook kwalitatieve afspraken opgenomen, die in deze Woondeal worden geactualiseerd.

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. Nadere informatie hierover treft u aan op pagina 1 van de bij dit collegevoorstel gevoegde reactienota.

De partners, waaronder de eigen gemeente, die de woondeal ondertekenen gaan samen aan de slag met de uitvoering hiervan. De samenwerking in de Woondeal biedt de mogelijkheid om lokale vraagstukken (boven)regionaal te agenderen en op te pakken, zoals de opgave op het gebied van Wonen met zorg.

Afwijken huidig beleid
Met de uitgangspunten uit de Woondeal zullen we het huidige beleid uit de Woonvisie 2020-2026 op een aantal punten moeten aanpassen:

Huidige Woonvisie 2020-2026	**Uitgangspunten Woondeal**
70% betaalbaar	2/3 deel (67%) betaalbaar
100 nieuwe sociale huurwoningen in veerkrachtige wijken in combinatie met een afname van 100 sociale huurwoningen in minder veerkrachtige wijken	30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw- en transformatieopgave
Betaalbare koopwoning gekoppeld aan NHG grens	Betaalbare koopwoning is max. 355.000 euro, waarvan een deel in de echt goedkope koop < 250.000 euro afhankelijk van WBO per gemeente
Middenhuur is 650 – 1.000 euro per maand	Middenhuur heeft 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;
Bij nieuwbouwprojecten 25% circulair bouwen.	Circulair en conceptueel bouwen de norm 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.

Bij de actualisering van hoofdstuk 4 “Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen” uit de Woonvisie 2020-2026 zullen we de uitgangspunten uit de Woondeal meenemen. Daarnaast kijken we naar de uitkomsten van het nieuwe Woningbehoefteonderzoek dat beschikbaar komt in februari 2023. De actualisering van de Woonvisie zal gereed zijn in de tweede helft van 2023.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

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 2.0 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.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Budget:					
Af: aangegane verplichtingen:					
Bij: inkomsten:					
Beschikbaar:					
Gevraagd budget:					
Restant budget nog beschikbaar:					

6 Wat zijn de risico's?

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 meerwaarden van de samenwerking.

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.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De concept Woondeal is akkoord bevonden en vrijgegeven voor politieke vaststelling in het bestuurlijk portefeuillehoudersoverleg wonen in de regio op 7 december 2022.
Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. Verschillende partijen (o.a. NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8 namen de woningcorporaties) hebben in 2020 hun steun aan de Woondeal betuigd. De Woondeal 2.0 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.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De Woondeal 2.0 zal uiterlijk in februari 2023 vastgesteld worden in alle gemeenteraden in de regio. Aan woningcorporaties en marktpartijen wordt een steunbetuiging gevraagd. Begin maart 2023 zal de Woondeal ondertekend worden door Rijk, Provincie en gemeenten uit de Groene Metropoolregio. Er zal dan ook een persbericht uitgaan.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De afspraken uit de Woondeal worden gemonitord en jaarlijks geëvalueerd.

De Steeg, d.d. 10-01-2023