Memo

Datum : 7 december 2022

Betreft : Verwerking reacties op concept Woondeal

Bespreekpunten op basis van ingebrachte reacties. Vier punten vragen op voorhand een nadere gedachtewisseling:
1. 30% sociale huur en 2/3 deel betaalbaar: vraag is in welke mate dit aansluit bij de behoefte? Uit het regionale woningbehoefteonderzoek blijken deze aantallen in verhouding te staan tot de regionale behoefte. De doorvertaling naar gemeenten kan in februari 2023 een ander beeld laten zien. Bij de interpretatie geldt op dat moment de volgende redeneerlijn.
De inzet op 30% sociaal is gebaseerd op het uitgangspunt fair-share. Dus expliciet niet gebaseerd op de behoefte per gemeente (wel regionaal). Elke gemeente neemt haar eerlijke aandeel van deze woningbouwopgave. Zo wordt voor de sociale huur enkel op regioniveau de behoefte gevolgd. De 2/3 deel betaalbaar is door het Rijk meegegeven als kader. Dit sluit nu aan bij de regionale behoefte. Van die 2/3 betaalbaar is 30% ingevuld door het fair-share-gedeelte sociale huur. De overige 35% à 40% wordt wel ingevuld op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente. Hierop kan iedere gemeente haar eigen beleid aanpassen. Deze ruimte voor lokale invulling biedt de woondeal.

2. Betaalbare koop tot € 250.000 is heel gewenst, maar moeilijk haalbaar. De ene partij zit de extra knip in het betaalbare koopsegment zeer wenselijk, omdat voor veel woningzoekers een woning van € 355.000 echt niet bereikbaar is. De andere partij ziet bezwaren in de haalbaarheid van dit product. Het is vooral zoeken naar creativiteit om het product toch aan te bieden. Ook al is het aanbod momenteel zeer lastig haalbaar, we willen marktpartijen uitdagen om met oplossingen te komen; in het belang van de woonconsument en zijn behoefte / betaalmogelijkheden.

3. Ambities circulariteit: de genoemde ambities worden door sommigen als (te) ambitieus gezien. Anderen vinden deze ambities waardevol maar missen kennis om die toe te passen. Voorstel is om deze ambities wel te laten staan, omdat dit een belangrijke gezamenlijke basis is voor de gemeenten in de Groene Metropoolregio. Daarmee heeft de regio een koploperrol. Dit is niet altijd makkelijk. Door de inzet van aanjagers wordt de markt verleid om circulair te bouwen. De landelijke normen volgen hier kort op; het rijk kijkt nadrukkelijk mee met de werking in de Groene Metropoolregio.

4. Randvoorwaarden zijn cruciaal: Nagenoeg elke reactie geeft aan dat de ambities en doelen hoog zijn. Deze zijn alleen in te vullen als er voldoende menskracht en middelen zijn. Ook moeten randvoorwaarden rond infrastructuur, netcapaciteit en stikstof zijn ingevuld. Zonder dat deze randvoorwaarden zijn ingevuld is de woondeal een geduldig afsprakenkader. Essentieel is om in de samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten gedegen de randvoorwaarden door te nemen en oplossingen te zoeken. Dit is nu nog niet afdoende ingevuld. Tegelijkertijd vraagt de samenleving om deze ambities en zijn de doelen maatschappelijk noodzakelijk. Daarom moet je die vasthouden en de indringende samenwerking met Rijk en provincie continueren. Wel vragen we het rijk expliciet om invulling te geven aan de randvoorwaarden. Het Rijk blijkt namelijk tot op heden de belangrijkste actor om de randvoorwaarden in te vullen, en blijft daarbij in de uitvoering nog achter. Dit is indringend onderwerp van de komende bestuurlijke overleggen.

Hierna beschrijven we de belangrijkste inhoudelijke reacties. De meer tekstuele reacties zijn afzonderlijk verwerkt.

Reactie	Verwerking
Gemeente Radenbijeenkomst	
• Als niet alle gemeenten meedoen of als de gemeente in haar woonvisie andere kaders meegeeft. Wat betekent dit voor onderhandelingen?	• De raad is aan zet om kaders mee te geven voor het woonbeleid en vervolgens vertaling hiervan naar ruimtelijke ontwikkelingen. Tegelijkertijd kiest het Rijk voor een steviger regie, met sturing op een betaalbaar en sociaal woningbouwprogramma. Op basis van deze regierol maakt het Rijk afspraken met provincies en vervolgens gemeenten. Door mee te doen aan deze afspraken kunnen provincie en gemeenten mee richting geven aan de inhoud en randvoorwaarden. Doe je niet mee, dan bestaat een reëel risico dat Rijk en vervolgens provincie voor de individuele gemeenten beslissen, zonder invulling van de randvoorwaarden. Bespreekpunt tijdens Regio Overleg(t) • Leidt niet tot aanpassing woondeal.
• Alle gemeenten zijn gebonden aan inspanningsverplichtingen. Betekent dit dan ook dat uiteindelijk alle gemeenten rechtstreeks enige vorm van bijdrage/tegenprestatie vanuit Rijk dan wel Provincie kunnen verwachten? Zijn investeringen die samenhangen met deze verplichtingen (rioleringen, wegennetten, electriciteitsnet, wateraanvoer, etc.) voor rekening van de gemeenten of is hierin een tegemoetkoming te verwachten van Rijk of Provincie?	• In Woondeal nog explicieter randvoorwaardelijkheid van de opgave aangeven en vanuit Rijk en Provincie vragen om een reactie in deze fase op deze randvoorwaarden. • Leidt niet tot aanpassing woondeal.
• Vaak stellen projectontwikkelaars dat de afspraken over betaalbare woningen niet haalbaar zijn of al eerder zijn vastgelegd. Hoe kunnen we op basis van de woondeal toch meer betaalbare en sociale woningen bouwen?	• In de eerste plaats zorgt de woondeal ervoor dat op alle plekken dezelfde regels gelden voor ontwikkelaars. Dit geeft duidelijkheid naar ontwikkelaars, wat ook zekerheid geeft over hun exploitatie. In de tweede plaats hebben we in de woondeal bewust opgenomen dat vanaf een bepaalde datum (1.7.2023 of 1.1.2024 – bespreekpunt voor Regio Overleg(t)) alle nieuwe anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen / omgevingsplannen moeten voorzien in het programma uit de woondeal. • Leidt niet tot aanpassing woondeal.
• Bij sociale huur staat de eis van 30%, tenzij….. Is dit dan ook geen harde eis?	• 30% geldt overal en is een harde eis waar de provincie vanuit haar toezichtsrol op toeziet. Een enkele uitzondering is mogelijk in heel specifieke situaties waar een sociaal programma de leefbaarheid (verder) onder druk zet. Dan ligt de bewijslast bij de gemeente.
• Bij de definitie van sociale huur is een instandhoudingstermijn opgenomen van 25	• In beginsel geldt dan dezelfde instandhoudingstermijn en liever langer. Echter

Reactie	Verwerking
jaar voor particuliere verhuurders. Wat is deze termijn voor woningcorporaties of zorgwoningen.	bij corporaties is dit reeds onderdeel van hun statuten en maatschappelijke opgave. Daarom is het niet nodig om dit nader te specificeren.
Enkele technisch inhoudelijke vragen: • Bij de woningbouwbehoefte zijn percentages van respectievelijk 27 en 43% genoemd. Betreft het hierbij percentage behoefte bij de nieuw te bouwen woningen? Of betreft het de behoefte gezien over de gehele woningvoorraad? • De Woondeal mikt op een woningtekort op 2%, waarom wordt er niet op verzadiging van de vraag naar woningen gestuurd?	• Hier gaat het om de gewenste netto toevoeging aan de woningvoorraad (en dus niet het aandeel woningen binnen de totale woningvoorraad) • Het sturen op een zeker woningtekort is Rijksbeleid. Achtergronden hierbij zijn dat hiermee leegstand wordt voorkomen en daarmee een suboptimaal gebruik van de schaarse ruimte. Bovendien zorgt deze schaarste voor waardevastheid van het bezit.

Gemeente Doesburg	
• Hierbij laat ik jou weten dat het college van B&W van Doesburg tevreden is over het feit dat het voorstel van haar wethouder om “genuanceerder naar de 30% -norm voor sociale huur te kijken” is overgenomen. De ruimte die wordt geboden, zoals verwoord in afspraak 11, doet recht aan de situatie in Doesburg waar het aandeel sociale huur van oudsher hoog ligt.	• Voor kennisgeving aannemen
• Met betrekking tot het aantal toe te voegen woningen in onze gemeente constateer ik dat deze conform onze laatste prognoses is aangepast.	• Voor kennisgeving aannemen

Gemeente Zevenaar	
• Afspraak 6 over sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures is geen afspraak maar een constatering.	• Dit komt uit het landelijke format. Rijk hecht aan deze constatering (onderdeel programma woningbouw).
• Hoe kun je in particuliere huur toewijzen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen en aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. Hoe moet dat in de praktijk worden uitgevoerd, wie gaat de toewijzing doen en controleren?	• Dit leidt niet tot aanpassing van de tekst. Wel tot de noodzaak om regionaal kennis uit te wisselen over te maken afspraken met particuliere investeerders in sociale huurwoningen, en de verantwoording door hen van de toewijzing.

Gemeente Heumen	
• Op pagina 8 (paragraaf 2.2) is aangegeven dat ook voor kleine, over de regio verspreide plannen financiële ondersteuning voor het afdekken van de onrendabele toppen als gevolg van het grotere aandeel betaalbare woningen noodzakelijk is. Wij merken daarover op dat wat de gemeente Heumen betreft deze financiele ondersteuning voorwaardelijk is om het grotere aandeel betaalbare woningen daadwerkelijk waar te kunnen maken. Komt deze financiële ondersteuning er niet, dan	• Voorstel is dit sterker aan te zetten in de woondeal en ook expliciet reactie hierop te vragen van provincie en Rijk.

kunnen wij wel aan de kwantitatieve opgave voldoen maar hoogstwaarschijnlijk niet aan de differentiatieopgave; een hoger aandeel duur dan gewenst, zal dan vrijwel zeker onvermijdelijk zijn.	
• Wij twijfelen sterk aan het realiteitsgehalte van de op pagina 10 (paragraaf 2.2) benoemde inzet op de realisatie van "écht" goedkope koopwoningen met een maximale prijs van € 250.000. Onzes inziens is het in de huidige marktomstandigheden vrijwel onmogelijk voor deze prijs een woning te realiseren met een behoorlijk kwaliteitsniveau en toekomstbestendigheid. Maar we laten ons met concrete voorbeelden graag overtuigen van het tegendeel	• Herkenning op de complexiteit. De opgave zal lokaal verder ingevuld moeten worden en met concrete voorbeelden worden aangevuld. Dit zal een punt moeten zijn in de verdere uitwerking van de woondeal. • Leidt niet tot aanpassing woondeal.

Gemeente Overbetuwe	
De Woondeal kent nu een nieuw voorgestelde norm van 66,67% betaalbaar. Dit op gespannen voet met invulling van (alle) segmenten op basis van behoefte. Suggesties daartoe: • Gebruik het woonbehoefteonderzoek zoals dat begin 2023 verschijnt als richtsnoer voor het percentage betaalbaar. Dat betekent dus dat wij nu nog een voorbehoud maken bij de 2/3 betaalbaar als streven of afspraak (paragraaf 2.2, afspraak 8 en 9). • Neem het woonbehoefteonderzoek vervolgens ook als richtsnoer voor de onderverdeling van (betaalbare) prijssegmenten. Daarmee is het voorbehoud ook van toepassing op het streven in paragraaf 2 en afspraak 8. • Kies vooruitlopend op dit woonbehoefteonderzoek nog geen prioritering van betaalbare prijssegmenten, waarbij het belang van middenhuur tot € 1.026 gelijkgesteld wordt aan goedkope koop tot € 250.000. De volgorde in afspraak 9 herkennen wij namelijk niet bij voorbaat. • Wij zien ruimte voor een substantieel aantal flexwoningen. Dergelijke flexibele woonconcepten vinden we belangrijk voor woningzoekenden die snel een (betaalbare) woning nodig hebben. Op basis van onderzoek van Platform31 gaan we ervan uit dat circa 10% van de woonbehoefte voor spoedzoekers is. We vragen de getallen in afspraak 4 niet als minimum maar als richtsnoer te formuleren, omdat het toepassen van dit percentage afhankelijk is van termijn (tot 2025, 2030 of 2040) en doelgroep (aandachtsgroepen met zorgbehoefte en/of andere bijzondere doelgroepen).	• Bespreekpunt met bestuurders Er is ruimte om binnen 2/3 betaalbaar te differentiëren op basis van het onderzoek. Het onderzoek biedt op regionaal niveau wel een onderbouwing. Gelet op de lijn die het rijk en de provincie inzetten en de besprekingen tot op heden, is er geen aanleiding de tekst nu aan te passen.
• Tenslotte constateren we dat de focus in afspraak 3 op grote ontwikkelingen (vanaf 250	• We onderkennen dit risico. Tegelijkertijd zien we dat versnippering van aandacht schaarse

of 500 woningen) ook risico's kent. In het vorige decennium is gebleken dat in een afkoelende markt juist hier als eerste vertraging optreedt terwijl kleinere ontwikkelingen toen merendeels nog doorgingen. Daarom het pleidooi om de ondergrens van 100 woningen uit de Woondeal 1.0 niet te wijzigen én meer aandacht te besteden aan generieke maatregelen	ambtelijke capaciteit vraagt. De woondeal kende een groot aantal versnellingslocaties. Die waren rijp en groen. Maar het leidde wel tot de beruchte versnippering. Dit zien we ook op lokaal niveau gebeuren. Marktpartijen noemen ook dit risico. Daarom is deze focus in de woondeal opgenomen. Dit neemt niet weg dat ook kleinere locaties kunnen rekenen op inzet. Daar is binnen de woondeal volop ruimte voor via generieke maatregelen. Geen aanpassing van de woondeal nodig.
• Het is onduidelijk waarom voor de periode na 2030 met de Novex-woningbouwlocaties (met name in Arnhem) nu al een voorzet wordt gedaan voor een onderverdeling in de regio. Immers, onzeker is of de integrale randvoorwaarden daarvoor aanwezig zijn. Denk bijvoorbeeld ook aan het mobiliteitsnetwerk waar we in de Gebiedsaanpak AN325 nu eerst trachten de druk op de noord-zuid routes proberen te verminderen, met maatregelen voor alle modaliteiten, ook in relatie tot de aansluitende oost-west verbindingen. Daarom vraagt Overbetuwe: • De aantallen voor na 2030 - vooruitlopende op het woonbehoefteonderzoek - nu in afspraak 27 als indicatief weer te geven. • Te verduidelijken hoe de Novex-woningbouwlocaties in bijlage 1 zijn inbegrepen in de cijfers tot 2030 in de bijlage.	• De NOVEX-opgave is essentieel om de woningbehoefte in de regio te accommoderen. Dat een deel van de grootschalige woningbouwlocaties buiten de tijdshorizon van 2030 ligt, doet hier niets aan af. De aantallen zijn de afronding te kenmerken als indicatief. In de bijlage zijn de cijfers inclusief NOVEX opgenomen, al worden die nog aangescherpt op basis van de nieuwste inzichten. Geen aanpassing van de woondeal nodig.
• Onderbelicht blijft dat de nationale woningmarktaanpak bestaat uit zes sporen. Hiervan worden alleen 'Een thuis voor iedereen' en 'Leefbaarheid en veiligheid' concreet benoemd. Dit ervaren wij als te smal. Vraag is om hier in de woondeal meer in de breedte aandacht aan te besteden, ook met verwijzing naar de nationale prestatieafspraken.	• Vanuit het rijk ligt het zwaartepunt bij de nu genoemde thema's. In de regio is er breed behoefte aan meer integraliteit in de aanpak. Tegelijkertijd geldt ook hier dat er behoefte is aan focus. Daarom houden we vast aan de huidige (beperktere) focus.
• In onze Routekaart Duurzaam Overbetuwe staan de effecten benoemd die we nastreven bij circulariteit. De manier waarop nu in afspraak 16 voorgesteld wordt dit concreet en meetbaar te maken, past niet in een bestuursovereenkomst op hoofdlijnen én kan op gespannen voet staan de wijze waarop we andere duurzaamheidsthema's concreet en meetbaar toepassen in projecten. Daarom verzoeken we dit in (met name het 1e lid van) afspraak 16 te abstraheren.	• Dit vraagt een nadrukkelijke taak van de regio. De aanjagers conceptueel en circulair voorzien hierin. Regio wil dit graag. Maar niet iedereen staat heeft hierin dezelfde doelen. De woondeal geeft hier de richting voor aan. De tekst is geabstraheerd. • Bespreekpunt bestuurlijk
• Sneller, slimmer en efficiënter inrichten van processen graag in afspraak 6 niet beperken tot de bezwaarprocedure. Het belang van	• We verruimen de tekst.

daadwerkelijke oplevering van gebouwde woningen maakt dat wij hier vragen de processen tot en met realisatie te beschouwen. Daar blijken immers ook procesverbeteringen mogelijk.	

BZK	
• In de woondeal staat de woningbouwopgave centraal. Uiteraard is de samenhang met verstedelijkingsstrategie ook belangrijk om te noemen, maar niet als eerste. Volgorde: Aantallen, betaalbaarheid, versnelling, overige..	• Vanuit de regio is de verstedelijkingsstrategie het ruimtelijk kader. Daarom staat deze bovenaan. Voorstel is om het zo te laten staan.
• Afspraak 1 herformuleren naar: "In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincie Gelderland. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Arnhem-Nijmegen om de realisatie van 33.000 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan XX% betaalbaar en inclusief XX% sociale huurwoningen. In bijlage X zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden. "	• Materieel is deze afspraak niet anders dan de huidige formulering, met uitzondering van de suggestie dat de gemeenten hiermee uitvoering geven aan het rijks- en provinciale beleid, terwijl gemeenten hierin net als Rijk en provincie hun gelijkwaardige verantwoordelijkheid hebben. Hiermee zouden gemeenten uitvoeringsorganisaties worden van Rijk en provincie. Dit is strijdig met het Huis van Thorbecke. Voorstel is om dit niet te wijzigen.
• Écht goedkope koopwoningen neerzetten als: betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens' Daarnaast kun je je afvragen of deze extra toevoeging noodzakelijk is. Welk product bieden we hiermee aan en kan de 'markt' dit ook realiseren. Wellicht meer procesafspraak van maken dat gekeken wordt hoe dit regionaal neerslaat. Vanuit Rijkszijde hebben we hier in ieder geval geen aparte middelen voor beschikbaar.	• Zie eerder punt over betaalbare koop.
• Bij sociale huur is een kwaliteitsdefinitie opgenomen. We zouden ons dus kunnen voorstellen om deze extra eis niet op te nemen. Misschien zou, indien de kwaliteitseis blijft staan, om onduidelijkheid te voorkomen dan nog extra uitleg kunnen worden toegevoegd over dat deze eis regionaal maatwerk is en waarom hiervoor is gekozen.	• Wel laten staan, wens van de regio.
• 35% middenhuur en betaalbare koop omzetten naar 40%, in aansluiting op landelijk beleid. Dit zou ten koste gaan van sociale huur.	• Voorstel is om dit percentage om te zetten naar 35% tot 40%.
• Afspraak 11, wil het rijk omzetten naar landelijk format waarbij gemeenten met minder dan 30% sociale huur bij toevoegingen een groter aandeel dan het huidige aandeel realiseren. Dat zou voldoende borging moeten zijn.	• Niet eens. De benadering versterkt verschillen binnen de regio, ipv fair-share. Huidige formulering heeft draagvlak bij gemeenten en provincie.

• Toevoegen extra afspraak: 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.	• Overnemen.
• Toevoegen randvoorwaarden Stikstof en Netcapaciteit: ***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. ***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	• Teksten zijn conform verwerkt

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.	

Gemeente Renkum	
• Hoe realiseren we woningen met een max van 250.000,--? Dat gaat ons niet lukken, zeker als we een kwalitatief goede woning willen.	• Zie eerder punt over betaalbare koop.
• Wij zijn benieuwd wat er uit het behoefteonderzoek komt en wat de consequenties zijn van dit onderzoek op de inhoud van de woondeal.	• Toelichten in de inleiding van de woondeal welke ruimte er is na vaststelling van de woondeal voor lokale verdieping obv het behoefteonderzoek
• Bouwen voor senioren moet een prominente rol krijgen, aangezien we een golf van vergrijzing over ons heen krijgen. Dus niet alleen voor het doorstromen hebben we het nodig, ook ten aanzien van voldoende passende woningen voor alle 80-jarige straks.	• Artikel toegevoegd obv landelijk format.
• We hebben gezamenlijk een woondeal, maar denk ook dat we gezamenlijk naar oplossingen moeten zoeken. Denk aan flexwoningen midden huur. Dit is echt rendabel als je een investering doet van 300 woningen. Dit kan je als kleine gemeente niet alleen. Dus samen optrekken met andere gemeenten en de voorraad woningen verdelen over verschillende projecten grens overstijgend.	• Geen aanpassing woondeal. Wel punt voor nadere uitwerking, samenwerking en kennisdeling
• herplaatsingsladder: wat houdt dit in?	• Geen aanpassing woondeal Toelichting rijk gewenst.
• Sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures: denk dat ook aan het integraal werken van ministeries en binnen de provincie. Vraag die niet alleen aan de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan stikstofruimte opkopen (lees boerderijen in onze Provincie) om een snelweg te verbreden, echter waarom heeft dit voorrang versus de woningbouw? Denk aan stikstofaanpak van	• Tekst aanpassen en verruimen.

Parenco versus de woningbouwmogelijkheden binnen de gemeente/dorp Renkum?	
• In het programma wonen en zorg zouden ook arbeidsmigranten meegenomen worden, omdat dit een 'aandachtsgroep' is. Dit was in het verleden niet echt het geval: hun huisvesting werd veelal aan de markt overgelaten.	• Dit is conform het Rijksprogramma Thuis voor iedereen. Daarom laten we het staan. Terminologie trekken we gelijk

Gemeente Nijmegen	
• Belangrijkste punt is dat de **randvoorwaardelijkheden** die nodig zijn om de afspraken uit de Woondeal na te komen nadrukkelijk(er) benoemd worden. Zonder invulling hiervan kunnen de afspraken niet worden nagekomen. Hier dient ook in de besluitvorming in colleges en raden aandacht voor te zijn.	• Zie eerdere opmerkingen. Bespreekpunt met bestuurders
• Lees de woondeal naar de geest van de tekst en niet naar de letter.	• De woondeal is meer dan de 'geest van de tekst'. We willen hiermee daadwerkelijk de beweging tot stand brengen.
• We sluiten in deze woondeal aan bij landelijke ontwikkelingen rond circulariteit, duurzaamheid en kwaliteit van de woningen en gaan er daarmee vanuit dat de andere woondeals in Nederland vergelijkbare voorwaarden hebben op dit punt.	• Dit is nu niet het geval. De woondeal loopt rond het thema circulair voor op andere regio's in Nederland. Daarmee heeft de Groene Metropoolregio als continuering van de bestaande woondeal een koplopersrol. Tekst is iets geabstraheerd.
• Advies is om, in lijn met de voorlopige uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en tegen de achtergrond dat de plancapaciteit in de regio waarschijnlijk verder toeneemt, het totaal aantal woningen op te hogen naar 35.000 woningen	• Dit lijkt haalbaar op basis van de actuele planningslijsten. Voorstel is vast te houden aan 33.000 maar met als richting waar mogelijk meer te bouwen.
• Definitie sociale huur: termijn aanpassen in minimaal 20 tot 25 jaar en referentiekwaliteit woonstandaard is niet reëel. Corporaties hanteren zelf vaak 20 jaar en geven aan dat woonstandaard niet haalbaar is.	• Woondeal niet aanpassen, zie eerdere reactie bij Rijk
• Pleiten voor behoud van het huidig budget. De opgaven worden groter, procesgeld dient dus minimaal gelijk te blijven. In 2020 in € 1 miljoen gereserveerd. Dit is na 3 jaar vrijwel besteed. Inzet: jaarlijks € 3 ton procesgeld.	• Punt is herkenbaar. In de Dit krijgt geen plek in de woondeal, wel in het gesprek met de contractpartijen.

Gemeente Arnhem	
De ambities op aantallen en betaalbaar zijn (terecht) hoog, waarbij nog niet duidelijk is hoe deze randvoorwaardelijk worden ingevuld. De grote hoeveelheid ambities lijkt niet aan te sluiten bij de organisatiecapaciteit bij gemeenten die flink onder druk staat en bij de omgevingsfactoren die momenteel de voortgang van woningbouw flink bemoeilijken. Dit spanningsveld wordt wel beschreven, maar er ontbreekt perspectief hoe dit	• Zie eerdere constateringen. • Bespreekpunt met bestuurders

concreet ingevuld wordt. Op welke wijze gaan provincie en Rijk zich verbinden aan de afspraken? We hebben echt commitment van Rijk en provincie nodig om dit te kunnen realiseren. Vanuit provincie en Rijk zou hierop meer concrete toezeggingen gedaan moeten worden. Ook afspraken over de inzet van corporaties ontbreken. Hoe helpt de Woondeal de corporaties bij hun uitvoeringskracht? Die staat, net als bij de gemeenten, flink onder druk.	
De monitoring door gemeenten van deze afspraken vraagt om sturing. Op dit moment (huidige Woondeal) ziet daar niemand op toe en is er niemand die gemeenten actief aanspreekt om de data op orde te hebben. Via de systematiek van de huidige regionale woningmarktmonitor worden überhaupt veel zaken die in de nieuwe Woondeal staan niet gemeten. Gelet op hoeveel tijd het vergt om gemeenten al de basisdata voor die monitor te laten aanleveren, vraagt dit onderdeel commitment/afspraken van partijen.	• Aandachtspunt bij uitvoering, geen aanpassing van de woondeal.
We kunnen ons vinden in de focus op locaties met substantiele omvang. Echter, de minimale omvang van 500 woningen kan voor Arnhem in een aantal gevallen net te hoog zijn. Voorstel is om de eis van 500 minder 'hard' te formuleren. Dus "bij voorkeur 500 woningen of meer in Arnhem en Nijmegen, en bij voorkeur 250 woningen of meer buiten deze twee steden".	• Aanpassen in de woondeal.
Met de huidige bouwkosten en stijgende financieringskosten verwachten we dat ontwikkelaars geneigd zullen zijn om bestaande projecten te temporiseren, bijvoorbeeld door het uitsmeren van de bouw over meerder jaren. We zouden graag met het Rijk in gesprek gaan over (juridisch) instrumentarium om dit soort zaken zoveel mogelijk te voorkomen. Dus bijvoorbeeld in nieuwe projecten een bouwplicht op te nemen, etc. De voorliggende tekst van de woondeal richt zich op capaciteit, en kennisdeling, maar in het verkennen van overige (juridische) intstrumenten. Dit zouden we graag toegevoegd zien bij afspraak 5 of 6.	• Toevoegen in de woondeal
We hechten zeer aan de fair share benadering voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in iedere gemeente, om zodoende een meer evenwichtige verdeling over de regio te bewerkstellingen. Als gemeente met een flink aantal kwetsbare wijken vinden wij dat het mogelijk moet zijn om in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat minder dan 30% sociale huur toe te voegen. Echter, om te voorkomen dat we in de regio als geheel onvoldoende sociale huur realiseren, stellen wij voor om in artikel 11 toe te voegen dat in eerste instantie wordt gekeken naar compensatie elders binnen de eigen gemeente. Dus	• De huidige benadering legt wel de eerste verantwoordelijkheid op lokaal niveau (pas toe of leg uit). Dit vullen we iets verder aan. Aanscherping in de toezichtsrol van de provincie moet een te makkelijke escape voorkomen.

daar waar in de gemeente minder sprake is van leefbaarheidsgevolgen, meer dan 30% realiseren.	
Voorstel is om artikel 23 en 24 te vervangen voor: “De afspraken over de Arnhem-Oost aanpak lopen via het nationaal programma Arnhem-Oost. Via dit programma kunnen afspraken gemaakt worden over regionale samenwerking op dit gebied, bijvoorbeeld voor het uitwisselen van kennis en ervaring voor wijken met gelijksoortige opgaven in andere regiogemeenten, of voor pilots naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid"	• In de huidige woondeal is verwezen naar delen van Nijmegen en Velp. Deze verwijzing blijft gewenst. Teksten worden aangepast.
De concepttekst bevat geen aandacht voor groen, landschap, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit (afspraak 24, 27, 28 in de huidige woondeal) en de energietransitie in bestaande wijken (afspraak 25 en 26 in de huidige woondeal). Dit zijn voor Arnhem hele belangrijke thema’s. Voorstel is om de afspraken 24 tot en met 28 in de geactualiseerde woondeal te handhaven.	• Bespreekpunt met bestuurders, ook in het kader van stapeling van ambities. Teksten zijn aangevuld om klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit te borgen.

Gemeente Rheden	
Bij afspraak 10 wekt het kaartje onhaalbare verwachtingen voor Rheden, zeker ten aanzien van aantal sociale huurwoningen. Daarom voorstel kaartje weg te laten.	• Overnemen in woondeal
Bij aanpak leefbaarheid wordt verwijzing naar situatie in Velp gemist. Dit geldt voor de ‘kern van de woondeal’ en bij afspraak 24- Arnhem Oost aanpak. Daar staat nu: “Gemeente Rheden zal waar nodig deelnemen aan de samenwerkingstafel.” Dit moet gewijzigd worden in: “Gemeente Rheden zal deelnemen aan de samenwerkingstafel”	• Overnemen in woondeal
Bij 2.4 De eisen voor circulair bouwen moeten nu per gemeente worden ingevoerd. Afdwingen van deze eisen is alleen mogelijk bij eigen grond of eventueel in prestatieafspraken. In veel gevallen kunnen we als gemeente dus alleen ambities meegeven. De ambitie is hoog, maar ambtelijk is er meestal weinig kennis over dit onderwerp en voor ontwikkelaars is het een nieuwe eis erbij.	• Zie eerdere opmerkingen. • Bespreekpunt met bestuurders
We hebben nog geen zicht op de uitkomsten van het nieuwe woningbehoefteonderzoek. Stel dat er voor Rheden geen toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen nodig is, dan hebben we al ingestemd met de Woondeal waarin staat dat we wél akkoord gaan met 30% sociale huur in de nieuwbouw.	• Punt is herkenbaar voor andere segmenten dan de sociale huur. Bij sociale huur is op regioniveau de behoefte leidend. Dit ligt op netto 27%, bruto dus hoger vanwege eventuele sloop en verkoop. De 30% is daarmee passend voor de regio. De vertaling hiervan naar de gemeenten gaat niet op basis van behoefte, maar op basis van fair-share. Elke gemeente neemt hierin zijn verantwoordelijkheid. Fair share en bouwen voor behoefte staan dus op gespannen voet. Op dit punt daarom geen aanpassing van de woondeal.

	• Waar het gaat om middenhuur en betaalbare koop kan behoefteonderzoek wel leiden tot lokale verschillen. Deze ruimte moet duidelijker in de woondeal naar voren komen. Bespreekpunt met bestuurders.

Gemeente Rozendaal	
Ziet praktisch weinig mogelijkheden om bijdrage te leveren aan regionale woningbouwopgave. Als kansen zich aandienen werkt de gemeente in de richting van de woondeal.	• Geen aanpassing van de woondeal.

Gemeente Beuningen	
Voor wat betreft de faire share, die gaat nu uit van 30% sociale huur in nieuwe plannen in iedere gemeente. We zouden graag zien dat bij de uitwerking van het WBO nog eens kritisch gekeken wordt wat die behoefte is en of de 30% sociaal inderdaad moet gelden per gemeente. En of een faire share op basis van de huidige sociale huurvoorraad ook een uitgangspunt kan zijn.	• Zie toelichting bij eerste opmerking van gemeente Rheden.
Doelgroepen 2.3, blz 12; We onderschrijven dat er voldoende voldoende woningen voor aandachtsgroepen moeten komen en uitwerking in beleid (samen met provincie en regio). Wat onduidelijk is in de tekst wat er bij afspraak 14 (blz 12) nog moet gebeuren met de andere aandachtsgroepen	• Dit is nader toegelicht in de tekst.
we onderschrijven het belang van voldoende ambtelijke capaciteit en financiële middelen.	• Zie eerdere punten

Gemeente Wijchen / Druten	
Wij onderschrijven de ingezette lijn door de regio en de provincie dat de geformuleerde ambities alleen mogelijk zijn als ook invulling gegeven wordt aan de gestelde randvoorwaarden zoals omschreven in bijlage 1 (onder andere dekking onrendabele toppen).	• Zie eerdere punten
Onze regionale ambitie om sociale huur woningen te realiseren ligt met 30% hoger dan de landelijk lijn van 28% en de inzet van de gehele provincie Gelderland. Wij vragen u deze nuance in de afspraken vast te leggen. Zodat duidelijk is dat wij de ambitie niet nog hoger leggen dan landelijk.	• De formulering is in lijn met de bedoelingen in de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma woningbouw. De verschillen betreffen nuanceverschillen. We werken nu net aan toe naar 30% en dan mag er geen uitval zijn. Daarom nu niet aanpassen.
Eerder is aangegeven dat de Woondeal voortaan ook als regionale Woonagenda gaat gelden. Bij de recente totstandkoming van de Woondeal is hier echter niet of nauwelijks aandacht voor geweest. Is dit nog steeds de opzet?	• Ja, voor een belangrijk deel wel. Volgend jaar moet die agenda verder aangevuld worden voor onderwerpen die niet in de woondeal aan de orde komen, ook in afwachting van de provinciale vereisten.
Graag houden wij de mogelijkheid open om in afwijking van de afspraken extra in te zetten op bijvoorbeeld ‘échte’ betaalbare koop tot €250.000 ten koste van andere ambities. Het stapelen van ambities in de sociale huur én ‘échte’ betaalbare	• Geen aanpassing woondeal, wel bespreken in bestuurlijk overleg.

koop zal niet leiden tot de beoogde versnelling. Wij stellen ons daarbij voor dat we hierover in de regio het gesprek aangaan.	

Gemeente Duiven/Westervoort	
bij rollen en verantwoordelijkheden staat bij het waterschap dat bij een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties, dat daarbij het uitgangspunt “water en bodem sturend” is.	• Principe water en bodem is sturend, is toegevoegd conform landelijk format woondeal
Vanaf 2025 zorgt iedere gemeente binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000,-). Daarbij geldt dat voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of overeenkomst voor is dit programma de richtlijn is. Graag een nadere onderbouwing/ verduidelijking van de datum1 juli 2023, waarom de keuze voor een vastgesteld BP of OP en wat is een overeenkomst (intentieovk of anterieureovk)? Verder is het van belang te weten hoe de provincie haar “nieuwe” rol gat oppakken en hoe gaan de plantoetsers van de provincie met deze afspraak om. Want dit programma zal niet altijd per BP of OP gehaald gaan worden omdat er andere keuzes gemaakt worden.	• Grens is gekozen om heldere richtlijnen voor de uitvoering te geven. Overeenkomst betreft een anterieure overeenkomst. Overigens geldt de 30% sociale huur en minimaal 35% à 40% middenhuur en betaalbare koop op het niveau van het gemeentelijke woningbouwprogramma vanaf 2025. De gemeente voert regie op de samenstelling van dit programma. De borging hiervan in bestemmingsplannen of omgevingsplannen betreft een middel om dit programmatische doel te halen, en geeft als richting duidelijkheid naar grondeigenaren / ontwikkelaars. Het is aan de gemeente om per plan afhankelijk van de omstandigheden te differentiëren in het aandeel sociale huur / middenhuur / betaalbare koop, binnen de kaders van het programma. • Rol van de provincie over plantoetsing is ter nadere uitwerking komende tijd.
Graag een onderbouwing van de maximale prijs van echte goedkope woningen. Nu € 250.000,	• Dit is opgenomen in het woningmarktonderzoek (bijlage bij woondeal)
afspraak 16. Gemeenten leggen concrete en meetbare doelstellingen vast in beleid….. Minimaal XX% minder. Ten opzichte van welk jaartal?	• Dit is vastgelegd in de huidige woondeal. Het gaat om minder ten opzichte van 1990.
afspraak 26. Jammer dat dit alleen voor de Novex-gebieden is beschreven. De hier beschreven uitgangspunten van de verstedelijkingsstrategie gelden regio breed voor alle woningbouwontwikkelingen en niet alleen voor de drie Novex-gebieden	• De grootschalige woningbouwlocaties hebben een nationale status die in de overeenkomst met het rijk bevestigd is.

Gemeente Montferland	
Gewenste toevoeging van versnellingslocaties Lengel-Oost bij ’s-Heerenberg en Didam Noordoost	• Overgenomen, want passend binnen verstedelijkingsstrategie
De ambitie om betaalbare woningen tot € 250.000 te realiseren en als gemeente hierop in te zetten onderschrijven we, maar als deze grens in de praktijk niet haalbaar blijkt en (streef)afspraken hieromtrent niet (kunnen) worden nagekomen door de diverse gemeenten moeten we heroverwegen of we hier dan wel afspraken willen maken en wat de meerwaarde ervan is. Danwel de betaalbare koopgrens toch wat hoger leggen en meer in lijn met de praktijk (en meer afgestemd met de markt).	• Zie eerdere opmerkingen over dit onderwerp. Bespreekpunt voor bestuurlijk overleg, geen aanpassing van de woondeal.

Percentage 11% zeer betaalbare woningen tot € 550 suggereert dat in de gemeente heel goedkope woningen zijn (terughoudend huurbeleid is gevoerd)	• Dit percentage is verkeerd ingeschat, op basis van de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens, in plaats de grens van € 550. Feitelijk ligt het aandeel in de regio rond 40% of meer.
tot slot vragen we aandacht voor de wederkerigheid in de afspraken vanuit de provincie en rijk	• Zie eerdere opmerkingen over randvoorwaarden

Gemeente Lingewaard	
Zoals terecht opgenomen in de inleiding, hangt het behalen van de nieuwe doelen in belangrijke mate af van voorwaarden zoals voldoende ambtelijke capaciteit, voldoende stikfstofruimte, voldoende ruimte op het elektriciteitsnetwerk e.d. Ook is voldoende budget om de bereikbaarheid te verbeteren en medewerking van de verschillende partijen hierbij, een essentiële randvoorwaarde om woningbouw te kunnen realiseren. Dit moet allemaal nog geconcretiseerd worden. Dit geldt ook met betrekking tot afspraken die nog vaag zijn zoals: “het beter benutten van bestaande voorraad”, “verduurzaming van jaren zestig/zeventig wijken”, “investeren in groen” e.d. Ook zijn we benieuwd hoe een bijdrage geleverd kan worden aan onrendabele toppen. De aanpassing van de programmering van veel reeds langer lopende (zachte) projecten, zal namelijk tot discussie en mogelijke vertraging leiden. Wij willen u vragen deze randvoorwaarden hoog op de agenda te zetten bij gesprekken met provincie en Rijk. Ze bepalen voor een belangrijk mate of gestelde doelen gehaald zullen worden. Daarnaast zal in deze gesprekken met het Rijk nadrukkelijk aandacht gevraagd moeten worden voor meer duidelijkheid over de keuzes en de invoering van de Omgevingswet. Verder hierbij ook aandacht voor de druk op het gemeentefonds. Het wegnemen van de spanningen hier is van groot belang voor aanpak van de werkvoorraad en de realisatiekracht van gemeenten.	• Zie eerdere opmerkingen over randvoorwaarden

Provincie Gelderland	
Bij afspraak 11 over uitzondering van 30% sociale huur de rol van de provincie benoemen	• Dit is aangepast
Onderzoek vakantieparken vraagt andere redactie	• Dit is aangepast