Raadsvoorstel

Gemeente ROZENDAAL

Onderwerp
Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

Adviseur	: R. Berendsen	**Datum B&W**	: 10 januari 2023
Programma	: Volkshuisvesting	**Datum Raad**	: 14 februari 2023
Portefeuillehouder	: S. Warmerdam	**Openbaar**	: Ja

Aan de Raad

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 drie van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. De eerste uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigen dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in 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 in deze regio 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.

De Woondeal 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.

Gevraagde beslissing
1. De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.
2. Bijgevoegde reactie indienen.

Wat willen we bereiken?
Doelstelling van de actualisatie van de Woondeal is om aan te sluiten 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 en zetten 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.

Argumenten

1. *De woonopgaven zijn onverminderd groot; versterkte samenwerking nodig*

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

2. *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.

3. *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 blijken 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 raadsvoorstel gevoegde reactienota.

4. *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.

5. 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. 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.
De gemeenteraad wordt via dit raadsvoorstel geïnformeerd en voorgesteld om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

6. Opgave voor Rozendaal

In de Woondeal is voor Rozendaal geen taakstelling opgenomen voor de komende jaren. De tien te realiseren woningen in 2022 zijn de 8 woningen aan de Steenhoek (oude locatie Dorpsschool) en twee woningen op de Del. Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor het toevoegen van extra (sociale huur of betaalbare) woningen. Wel worden er, met ondersteuning vanuit de flexpool, voorbereidingen getroffen voor het opstellen van lokaal beleid (woonvisie/omgevingsvisie). Bij het opstellen van dit beleid is de inzet om naast mogelijkheden voor permanente woningbouw ook de mogelijkheden van het realiseren van tijdelijke (5 tot 10 jaar) flexwoningen voor diverse categorieën woningzoekenden (statushouders, snelzoekers, studenten e.d.) en mogelijkheden voor vrijwillige kavelsplitsing en/of woningsplitsing te onderzoeken.
De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt, enerzijds doordat een groot deel van de gemeente is gelegen binnen de grenzen van Natura 2000 gebied Veluwe, daarnaast zijn er binnen de gemeente ook veel locaties vanuit cultuurhistorie waardevol.

In de Woondeal 2.0 is voor Rozendaal geen concrete taakstelling opgenomen voor nieuwe bouwplannen. Wel is algemeen uitgangspunt van de Woondeal 2.0 dat, in lijn met de nationale doelstellingen, bij nieuwbouwplannen in wordt gezet op meer betaalbare (minimaal 67%) en sociale huurwoningen (30% van de totale woningvoorraad).
Het realiseren van deze doelstellingen is voor alle gemeenten die participeren in de Woondeal een uitdaging. Voor Rozendaal is het realiseren van deze doelstellingen een (nog) grotere uitdaging en lijkt ons om verschillende redenen niet realistisch. Doordat alle gronden buiten de bebouwde kom onderdeel zijn van het Natura 2000 gebied Veluwe, stiltegebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied zien wij op dit moment geen mogelijkheden voor het realiseren van uitbreidingslocaties. Voor inbreidingslocaties is slechts beperke ruimte beschikbaar. Mocht op één of meer van deze locaties woningbouw worden toegestaan is het realiseren van betaalbare of sociale huurwoningen vanwege de geringe omvang van deze locaties, specifieke karakteristieken van de locaties naar onze mening niet realistisch.

Dat neemt niet weg dat wij ons willen inspannen om te onderzoeken of er een (bescheiden) bijdrage vanuit Rozendaal kan worden geleverd aan de ambities zoals opgenomen in de Woondeal 2.0. In de coalitieovereenkomst is opgenomen dat er een woonvisie en een omgevingsvisie worden opgesteld. Recent is gestart met de voorbereidingen om te komen tot een woonvisie, ook staat het opstellen van een omgevingsvisie voor 2023 gepland. Op basis van de woonvisie en omgevingsvisie wordt

invulling gegeven aan de inspanningsverplichting voor het realiseren van de fair share uit de Woondeal 2.0 voor wat betreft het realiseren van betaalbare en sociale huurwoningen. Deze visies moeten meer duidelijkheid geven over de (on)mogelijkheden voor Rozendaal om een bijdrage te leveren aan de regionale opgave.

Op basis van bovenstaande hebben wij in een reactie op de concept tekst van de Woondeal 2.0 aangegeven dat het realiseren van de aangegeven doelstellingen voor Rozendaal op voorhand niet realistisch zijn. In aanvulling hierop lijkt het ons goed om ook nu een reactie mee te geven aan de regio waarin wij, op basis van huidige inzichten, kanttekeningen plaatsen bij de bijdrage die wij als Rozendaal kunnen leveren aan de Woondeal 2.0.

Kanttekeningen

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 meerwaarden van de samenwerking.

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.

Wat gaan we daarvoor doen?

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.
In het kader van de invoering van de Omgevingswet worden voorbereidingen getroffen voor het opstellen van de omgevingsvisie en woonvisie. De Woondeal 2.0 wordt hierin als uitgangspunt meegenomen.

a) Planning

De afronding van besluitvorming is voorzien begin 10 maart 2023. De Woondeal 2.0 wordt dan ondertekend door de drie partners (Groene Metropoolregio, provincie en het Rijk) op een nog te bepalen datum, gelijktijdig met de andere Woondeals in Gelderland.

b) Evaluatie

Niet van toepassing.

c) Participatie en communicatie

De Woondeal is één van de bouwstenen voor de Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley en geeft nadere uitwerking aan de bestuurlijke afspraken die hierbij zijn gemaakt.
Met de Woondeal worden verschillende lopende afspraken geactualiseerd waarbij er voor nieuwe toevoegingen het streven is opgenomen dat minimaal 2/3 deel van de nieuwe woningen betaalbaar is. Er heeft hierbij geen participatie plaatsgevonden omdat er in de Woondeal geen locaties opgenomen zijn waar deze woningen gerealiseerd worden.

d) Publicatie verplicht?
Publicatie is niet verplicht, voorgesteld wordt om na ondertekening van de Woondeal een publicatie in de In de Roos te plaatsen.

Wat mag het kosten?
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.

Het college van burgemeester en wethouders,

Kees de Haas,	Ester Weststeijn,
Gemeentesecretaris a.i.	burgemeester

Bijlage(n)
1. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
2. Reactienota concept woondeal dd 7 december 2022
3. Notitie “Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio”