gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
Gea Hofstede	Leefomgeving	11 Duurzame steden en landschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n) ter inzage
10 januari 2023	7	Woondeal 2.0 regio AN Reactienota concept Woondeal Notitie woningbehoefte GMR Infographic Woondeal 2020-2022

rol raad	soort document
Ter besluitvorming	Raadsvoorstel en besluit

voorbereidende vergadering	agendapunt
14 februari 2023	

raadsvergadering	agendapunt
28 februari 2023	

onderwerp
Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.

INHOUD VOORSTEL
De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid met daarin 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 € 355.000,00).
- 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 € 250.000,00 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 Waartoe is het voorstel gedaan?

- *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. In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de Woondeal uit 2020.
  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 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.

- *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. In Rheden heeft het 2,7 miljoen WBI (Woningbouwimpuls) geld en 800.000 euro provinciaal geld opgeleverd voor het project IJssel District. Een korting van 12.500,00 euro per nieuwbouwwoning op de verhuurdersheffing van woningcorporaties. Inzicht in de woningbouwopgave op regionaal en lokaal niveau. Advies en ondersteuning vanuit de flexpool, onder andere bij IJssel District. En kennis met betrekking tot circulair en modulair bouwen en stikstofbeleid.

- *Naast kwantitatieve, ook kwalitatieve afspraken*
  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. Vandaar dat er ook afspraken in staan over duurzaamheid, huisvesting van aandachtsgroepen, wonen met zorg en leefbaarheid. Door deze afspraken wordt dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen.

2 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.

3 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.

4 Wat willen wij bereiken?

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. Wij 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. Wij 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 december 2022) dat het IJssel District fase 1 (plangebied) niet onder de Woondeal 2.0 valt.
De gemeente heeft met goede argumenten: leefbaarheid, context, woningbehoefte-onderzoek, 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.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

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 € 250.000,00 en koop tot € 355.000,00) zal het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek de basis vormen. Nadere informatie hierover treft u aan op pagina 1 van de bij dit raadsvoorstel 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 wij 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 nieuwbouwopgave
Betaalbare koopwoning gekoppeld aan NHG grens	Betaalbare koopwoning is max. 355.000,00 euro, waarvan een deel in de echt goedkope koop < 250.000,00 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 Woningwaarderingsstelselpunten (€ 1.026,00, 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 wij de uitgangspunten uit de Woondeal meenemen. Daarnaast kijken wij 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.

6 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.

7 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.

8 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 namens 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.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Het is de bedoeling dat alle raden uiterlijk in februari 2023 instemmen met de uitgangspunten van de Woondeal 2.0. 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.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
De afspraken uit de Woondeal worden gemonitord en jaarlijks geëvalueerd.

De Steeg, 10 januari 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.