Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Partijen

- **Gemeente Arnhem**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer. A. Marcouch, burgemeester;
- **Gemeente Nijmegen**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, burgemeester;
- Deelnemers aan de Regeling **Gemeenschappelijk orgaan regio Arnhem Nijmegen City Region,** zijnde de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar, handelend ter uitvoering van het besluit van de colleges van burgemeester en wethouders en middels volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het gemeenschappelijk orgaan, de heer A. Marcouch, hierna gezamenlijk te noemen: Regio AN*;
- **Provincie Gelderland**, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kerris, Portefeuillehouder Wonen, hierna te noemen: provincie;
- **Minister voor Milieu en Wonen**, mevrouw S. van Veldhoven – Van der Meer, hierna te noemen: minister / Rijk.

** Alle 18 gemeenten samen worden aangeduid als: regio*

Overwegingen

- De regio Arnhem-Nijmegen groeit sterk. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, relatief sneller gegroeid dan andere steden in het land. De prognoses laten zien dat deze groei doorzet en dat daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen. Het tegelijkertijd bijbouwen van voldoende passende en betaalbare woningen, het behouden en versterken van het groene profiel, het zorgen voor een bereikbare regio en het investeren in het verbeteren van veiligheid en sociaaleconomische versterking, overstijgen de regelmogelijkheden en het instrumentarium op gemeentelijk en provinciaal niveau.

- Het Rijk, de provincie en de regio sluiten om deze reden samen een woondeal. De snel oplopende woningtekorten, de complexe leefbaarheidsproblematiek, de strategische ligging en de groene ambities van de regio zijn daarbij voor het Rijk belangrijke overwegingen geweest. Daarmee fungeert deze woondeal ook als regiospecifieke uitwerking van het Interbestuurlijk Programma (IBP) in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is.

- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

- De regio Arnhem-Nijmegen en de regio Foodvalley vormen samen de groenste metropoolregio van het land. De ambitie is dit groene profiel te versterken en tegelijkertijd de groei van beide regio's te faciliteren. Daarom is afgesproken dat samen met de provincie Gelderland en het Rijk een verstedelijkingsstrategie wordt opgesteld waarin een integrale lange termijnvisie wordt geformuleerd op de relatie tussen woningbouw, economische groei, ruimtelijke ontwikkeling, circulariteit, energietransitie, een groene leefomgeving en mobiliteit. De inhoud van deze woondeal is hiervoor een (belangrijke) bouwsteen. De verstedelijkingsstrategie is een terugkerend agendapunt voor het bestuurlijk overleg (BO) Leefomgeving, waar ook de Omgevingsagenda centraal staat en waarin strategische lange termijnontwikkeling in de fysieke leefomgeving besproken worden. De verstedelijkingsstrategie vormt tevens input voor het BO MIRT-Oost waar de samenwerking tussen Rijk en regio op mobiliteitsvraagstukken wordt besproken. De profilering als groene en circulaire metropoolregio is ook opgenomen in de NOVI-propositie die de regio (samen met regio Foodvalley) in 2019 aan het Rijk heeft voorgelegd.

Leeswijzer

De woondeal regio Arnhem-Nijmegen bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

In deel 1 van de woondeal zijn, onder de noemer *Kernafspraken,* deze afspraken als volgt geordend:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema's

Ook zijn er afspraken gemaakt die locatiespecifiek zijn. Onder kernafspraak 1 worden afspraken over versnellingslocaties gemaakt. Onder kernafspraak 4 worden specifieke afspraken in het kader van *Stadsvernieuwing 3.0* gemaakt voor Arnhem Oost. Stadsvernieuwing 3.0 gaat over wijken met een stapeling van sociaal-maatschappelijke problematiek, waar een integrale brede stadsvernieuwingsaanpak nodig is om het perspectief van deze gebieden te veranderen. Tenslotte zijn onder kernafspraak 5 afspraken gemaakt over twee grote complexe strategische gebiedsontwikkellocaties in Nijmegen: het stationsgebied en de Kanaalzone. Dit zijn gebieden met de potentie om op middellange en lange termijn een grote betekenis te hebben in het bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

In deel 2 zijn de afspraken opgenomen over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking.

DEEL 1: KERNAFSPRAKEN

1. Woningbouwopgave en versnelling

Woningbouwopgave

CONSTATERINGEN

De regio heeft te maken met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en kent een hoge binnenkomende migratie vanuit binnen- en buitenland door haar positie als aantrekkelijke regio met hoogwaardige kennisinstellingen. Met name de factor migratie is op de langere termijn onzeker en is afhankelijk van ontwikkelingen in de economische conjunctuur en de bereikbaarheid van de regio. Naast de migratie bestaat de huishoudensgroei voor het grootste deel uit kleine (één- en tweepersoons) huishoudens door vergrijzing en vergroening (jongeren en studenten).

De bouwopgave bestaat enerzijds uit het terugbrengen van het woningtekort en daarnaast uit het bouwen voor de toename in de woningbehoefte als gevolg van de verwachte huishoudensgroei.
De woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen is op basis van de meest recente onderzoeken en het streven het totale woningtekort terug te dringen tot 2% per 2030 als volgt vastgesteld:

Tijdsperiode	Woningbehoefte (in aantallen nieuwe woningen)
2020-2030	35.000
2030-2040	15.000-25.000
Totaal 2020-2040	50.000-60.000

tabel 1: woningbehoefte in de regio

Het groeiperspectief en de kwantitatieve en kwalitatieve opgave verschilt echter binnen de regio (naar gemeenten en zeker naar kernen). Naar verwachting zal het grootste deel van de woningbouwopgave door de steden Arnhem en Nijmegen worden opgevangen, maar er is ook naar de mogelijkheden van de overige gemeenten gekeken. De gemaakte afspraken over de groei en bouwopgave doen daarmee recht aan de differentiatie in de regio.
Binnenstedelijke/binnendorpse verdichting en transformatie geven het beste invulling aan de ambities met betrekking tot het groene profiel en de circulaire regio. Tegelijkertijd is ook gekeken naar een (beperkt) aantal uitbreidingslocaties.

AFSPRAKEN OVER DE WONINGBOUWOPGAVE

1. Partijen spreken af zich gezamenlijk en meerjarig in te spannen om de groei van de regio te faciliteren met voldoende en passende woningen, uitgaande van de in tabel 1 opgenomen woningbehoefte. De ambitie is het woningtekort per 2030 terug te brengen naar 2% en op langere termijn te komen tot een stabiele en continue bouwproductie. Op dit moment is er voor de periode tot 2030 een plancapaciteit van 28.000 woningen, waarvan 17.000 woningen harde plancapaciteit. En ligt derhalve een opgave om de harde plancapaciteit tot uitvoering te brengen, zachte plancapaciteit hard te maken en om extra plancapaciteit toe te voegen.

2. Tot 2025 is een minimale bouwproductie benodigd van 15.000 nieuwe woningen. De ambitie is echter tot een versnelling van 20.000 woningen te komen. Dat betekent een gemiddelde bouwproductie van 4.000 woningen per jaar tot 2025. De versnelling zou tevens bij kunnen dragen aan een meer continue bouwstroom en het voorkomen van te grote fluctuaties hierin

3. De huidige plancapaciteit is niet toereikend voor deze woningbouwopgave. Om de bouwproductie minder gevoelig te maken voor planuitval en planuitstel is een buffer noodzakelijk en gaat de regio werken volgens het principe van adaptief programmeren. Daarbij wordt op transparante wijze rekening gehouden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen. Door het monitoren van de planvoorraad, de bouwproductie en de huishoudensontwikkeling wordt jaarlijks door de Versnellingstafel (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking) vastgesteld of de plancapaciteit nog aansluit bij de woningbouwbehoefte, dan wel naar boven of naar beneden moet worden bijgesteld. Door deze manier van programmeren zijn plannen gemakkelijker aan te passen aan veranderende omstandigheden zonder dat dit leidt tot vertraging. Op basis van het principe van adaptief

programmeren zal een aanvullende planvoorraad tussen 2025 en 2040 worden voorbereid om te komen tot een totale productie van 50.000 tot 60.000 woningen.

4. De werkwijze van adaptief programmeren vraagt dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken. Bovendien is het ten behoeve van de gewenste continue bouwproductie op de lange termijn nodig om tijdig zicht te hebben op de toekomstige potentiële locaties. Daarom zorgt de regio voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte, bestaande uit zowel voldoende "harde" plannen waarvoor het bestemmings-/omgevingsplan reeds is vastgesteld, als voldoende zachte plannen waarvoor de planvorming nog plaatsvindt. De verhouding tussen harde en zachte plannen moet voldoende zekerheid bieden om het bouwvolume en de snelheid te borgen, maar ook voldoende flexibiliteit bieden om zowel opwaartse als neerwaartse bijstellingen van prognoses op te vangen, zonder overmatige financiële risico's aan te gaan. De werkwijze van adaptief programmeren en het sturen op overcapaciteit in de planvoorraad wordt in 2025 geëvalueerd, mede met het oog op conjuncturele ontwikkelingen, het effect daarvan op de woningmarkt en de financiële risico's die hierbij horen.

5. Provincie en Rijk stellen kennis beschikbaar om waar nodig gemeenten te ondersteunen bij hun vragen over adaptief programmeren. De belangrijkste ondersteuningsbehoefte betreft de contractvorming. Hoe kunnen gemeenten, corporaties en marktpartijen afspraken maken die ruimte laten voor veranderende programmering bij veranderende omstandigheden?

6. De regio werkt aan het opzetten van een regionaal monitoringssysteem waarin de planvoorraad transparant en inzichtelijk is voor de regio, de provincie en het Rijk. Het is een dynamisch systeem dat aanpasbaar is en kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen in de planvoorraad snel op kaart inzichtelijk maakt. Deze monitor wordt jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie wordt tevens gebruikt als input voor landelijke monitor die door het ministerie van BZK wordt opgezet.

7. Net als het adaptief programmeren, wordt het verminderen van de planuitval één van de doelstellingen van de *Versnellingstafel*. Partijen maken hier nadere afspraken over, bijvoorbeeld over het inschakelen van de juridische expertpool planschade (JEP) en over het creëren van voorzienbaarheid in woningbouwplannen.

8. Daar waar dat effectief is kunnen de doelen met betrekking tot de woningbouwopgave gerealiseerd worden middels flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende bouwconcepten. De regio spreekt af te onderzoeken of het realiseren van deze woningen een (tijdelijke) oplossing is voor het inlopen van het woningtekort op de korte termijn. Een goede leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte worden hierbij meegewogen. Zij gaan hierover in gesprek met aanbieders van flexibele en tijdelijke huisvestingsconcepten en gaan in gesprek met grondeigenaren en/of stellen eigen grondposities hiervoor beschikbaar die tussen nu en 10 jaar nog niet tot ontwikkeling komen en waar zij dit ruimtelijk wenselijk vinden. Gemeenten maken gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Rijk biedt, waaronder deelname aan de versnellingskamers. Ook de provincie brengt kennisuitwisseling en ondersteuning op dit thema in, als onderdeel van het Actieplan Wonen.

   De regio spant zich op deze manier in om uiterlijk in 2024 ca. 1.000 tijdelijke woningen gerealiseerd te hebben, die bij voorkeur voor langere tijd (maximaal 15 jaar) gebruikt kunnen worden Deze tijdelijke woningen worden toegevoegd naar behoefte, daar waar het een passende oplossing is voor het woningtekort. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, studenten, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen. Hierin hebben de woningcorporaties ook een rol. De gemeente Nijmegen spant zich in om in de Kanaalzone op korte termijn 500 tijdelijke woningen te realiseren, binnen deze 1.000 woningen.

9. Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden georganiseerd. Daarom stimuleert de regio, ondersteund door de provincie en het Rijk, het zogenaamde *conceptueel bouwen* en maakt zij hierover afspraken met corporaties en marktpartijen. Gemeenten kunnen door afstemming en collectief opdrachtgeverschap in de leefomgeving grote effecten teweegbrengen, ook in het beheer van de openbare ruimte.

10. Om de afspraken uit deze woondeal uit te voeren is aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis nodig in de gehele regio. Met name in kleine gemeenten ontbreekt het veelal aan specifieke kennis en in de gehele regio speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het aanstellen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar mogelijk met ambtelijke capaciteit. De regio maakt afspraken zodat ambtelijke capaciteit uitgewisseld kan worden tussen gemeente en ingezet kan worden waar deze het meest nodig is.

Versnelling

CONSTATERINGEN

Versnellingslocaties bieden kansen om op korte termijn (tot 2025) meer woningen te bouwen. Dit is mogelijk door zachte plannen in de planvoorraad naar voren te halen, door bestaande plannen aanvullend te verdichten of door toevoeging van nieuwe plannen die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. Een eerste inventarisatie naar de mogelijkheden voor versnelling leidt tot een mogelijke extra productie van 5.000 woningen (bovenop de minimale productie van 15.000 woningen).

Deze inventarisatie is niet limitatief en kan in verloop van tijd wijzigen en aangevuld worden. De versnellingslocaties staan op de kaart met 'Locaties en plancapaciteit' welke is toegevoegd als bijlage bij deze woondeal.

AFSPRAKEN OVER VERSNELLING(SLOCATIES)

11. De regio en de provincie richten een Versnellingstafel op (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking), die gefaciliteerd wordt door het Rijk. Het versnellen van de woningbouw, de versnellingslocaties en het bespreken van de plancapaciteit zijn een vast onderdeel van de agenda. Aan de versnellingstafel bespreken overheden, corporaties en marktpartijen obstakels die versnelling in de weg staan met als doel deze weg te nemen.

12. De kaart met versnellingslocaties, zoals bijgevoegd als bijlage bij deze woondeal, bevat woningbouwplannen waarvoor versnelling mogelijk is door knelpunten weg te nemen of door andere maatregelen te treffen. De regio spant zich, vanuit het perspectief van de Verstedelijkingsstrategie, in om in ieder geval op deze locaties woningen versneld te realiseren en daarmee het woningtekort te verminderen. Per situatie wordt beoordeeld welke ondersteuning daarbij mogelijk is. Het Rijk ondersteunt de regio waar dat kan met kennis, procedures en de inzet van (financiële) instrumenten. De provincie Gelderland zet instrumenten en middelen uit het Actieplan Wonen in om de nieuwbouw van (betaalbare) woningen te helpen versnellen.

13. Een deel van de versnellingslocaties kan mogelijk aanspraak maken op woningbouwimpulsgelden (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking). Rijk, provincie en regio beoordelen gezamenlijk de kansrijkheid van deze projecten.

2. Betaalbaarheid

CONSTATERINGEN

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat er in de regio een tekort is aan betaalbare woningen. Gezien de ontwikkelingen in de regio en de groei van het aantal inwoners en huishoudens zal de woningbehoefte verder groeien. Dit geldt voor de betaalbare sector in de gehele breedte, dus zowel sociale en middenhuur als betaalbare koop (NHG-kostengrens).

Het kwantitatieve tekort is per gemeente verschillend. Bovenop het tekort is er in het segment van betaalbare woningen ook sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, vooral in de verhouding tussen eengezinswoningen (overschot) en woningen voor kleinere huishoudens (tekort). Deze kwalitatieve mismatch speelt in de gehele regio. Daarbij is de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder toegenomen. Gestreefd wordt naar inclusieve wijken. De bouw van middeldure woningen in de zwakke wijken en sociale woningen in de betere wijken zorgt voor meer differentiatie en een evenwichtigere wijkopbouw.

Met deze woondeal zetten Rijk, regio en provincie zich in voor het versneld realiseren van voldoende woningen (zie ook 1. Woningbouwopgave en versnelling). Partijen zetten zich daarbij in voor voldoende woningen in het betaalbare segment en woningen passend bij de behoefte van de doelgroepen, zoals starters, studenten, senioren, mensen met een laag- of middeninkomens, dak- en thuislozen, mensen met een beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond en mensen met een zorgbehoefte. Dit met aandacht voor een evenwichtige wijkopbouw (zie ook 3. Leefbaarheid).

Hieronder zijn de afspraken over betaalbaarheid opgenomen. Specifieke afspraken over de huisvesting van de hierboven genoemde doelgroepen zijn in kernafspraak 6 opgetekend.

AFSPRAKEN

14. De regio spreekt af om 50% van de zachte plancapaciteit te realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). De regio en provincie stemmen periodiek, middels het daartoe bestemde overleg (momenteel het PFO wonen), de behoefte aan en verdeling van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen af en maken hierover afspraken. Uitgangspunt is een evenwichtige en proportionele verdeling van het betaalbare segment over de regio, waarbij iedere gemeente haar verantwoordelijkheid neemt.

15. De gemeenten Arnhem en Nijmegen spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur, waarbij gekeken wordt naar differentiatie tussen wijken.

16. De gemeente Nijmegen spreekt af om 15% van de plancapaciteit op stedelijk niveau voor de realisatie van woningen in het (betaalbare) middenhuursegment (huur tot max. €1000) te reserveren.

17. De regio zet zich in voor het realiseren van middenhuur en betaalbare koopwoningen. Om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze langjarig betaalbaar te houden en (onder)verhuur te voorkomen, zal het Rijk expertise delen over instrumenten als woonplicht, kettingbedingen, etc. Tevens zullen partijen als onderdeel van de Versnellingstafel gezamenlijk een verkenning doen naar nieuwe en innovatieve instrumenten om dit punt te bewerkstelligen.

18. Het verduurzamen van de woningvoorraad (zie ook 3. Groen en circulair) moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Voor zover dit nog niet het geval is vraagt dit om nadere afspraken, met name tussen gemeenten en woningcorporaties.

19. Gemeenten gaan in gesprek met woningcorporaties over de kwalitatieve mismatch tussen de woningvraag en het aanbod. Doorstroming van ouderen, het creëren van woningen voor kleine huishoudens en het creëren van inclusieve wijken zijn daarbij belangrijke thema's.

20. De regio gaat met corporaties en marktpartijen in gesprek over het vergroten van het aandeel betaalbare woningen in de harde plancapaciteit en de zachte plancapaciteit. Gemeenten zijn daarbij ook bereid naar mogelijkheden in hun grondprijsbeleid te kijken om betaalbare woningen in specifieke locatieontwikkelingen mogelijk te maken.

3.Groen en circulair

CONSTATERINGEN

De regio Arnhem-Nijmegen is een bloeiend en groen stedelijk netwerk. Daarbij staat de regio voor grote uitdagingen met betrekking tot de kwalitatieve ontwikkeling van het leefklimaat. In 2018 werd de regio uitgeroepen tot de beste circulaire regio van Nederland. "De regio Arnhem-Nijmegen is een échte voorloper op het gebied van de circulaire economie. Verduurzaming lijkt de regio in het DNA te zitten", oordeelde de jury. De steden Arnhem, Nijmegen en de provincie ondertekenden niet voor niks ook de Green Deal Duurzame grond- weg en waterbouw. Deze positie brengt de verantwoordelijkheid met zich mee om dit thema als leidend motief voor de realisatie van de woningbouwopgave te hanteren.

In de woondeal wordt daarom extra aandacht besteed aan het vormgeven van een circulaire leefomgeving, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en het behoud van groene ruimte in de stad. Het behouden en versterken van het groene profiel vertaalt zich in stevige ambities op het gebied van circulariteit en duurzaamheid. Gemeenten kunnen door afstemming en collectief opdrachtgeverschap in de leefomgeving grote effecten teweegbrengen, ook in het beheer van openbare ruimte.

Het vraagstuk en de ambities rondom circulariteit zijn echter veel breder dan wonen en verstedelijking. Een totale circulaire leefomgeving vraagt ook verbinding met landbouw, mobiliteit, water en economie. Dit is een urgente, complexe en integrale opgave. Passend bij de stappen die de regio inzake circulariteit al heeft gezet en (samen met partners) nog ambieert, is het de ambitie van de regio om NOVI-gebied te worden. Een voorstel hiertoe is opgenomen in de NOVI-propositie die de regio (samen met de regio Foodvalley) als groene en circulaire metropoolregio in 2019 aan het Rijk heeft aangeboden.

In deze woondeal wordt dezelfde definitie van het begrip circulariteit gehanteerd als in de verstedelijkingsstrategie:
Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen; gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later

AFSPRAKEN

21. Circulariteit is een vast onderdeel van de Versnellingstafel (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking) en partijen zullen voor dit onderwerp in het Uitvoeringsprogramma (zie deel 2, Uitvoering en samenwerking) concrete invulling geven aan de invulling van een werkgroep en bijhorende werkorganisatie. De doelstelling is om het concept circulariteit te operationaliseren en om samen met de provincie en het Rijk te kijken naar procesincentives om circulaire bouw, circulair renoveren en conceptbouw te stimuleren.

22. Voor de bestaande plannen gaan partijen bij de locaties die onderdeel zijn van de woondeal in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%.

23. In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.

24. In het maken van plannen leggen partijen het accent onder andere op ketenbenaderingen, het sluiten van kringlopen en het benutten van hernieuwbare bronnen. Partijen stimuleren adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen, circulair renoveren en nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit als verplicht onderdeel mee in de ontwerpopgaven. Hiermee wordt de groeiopgave met de groenopgave verbonden. Biobased bouwen heeft een grote impact op klimaat ten opzichte van cement en beton en biedt kansen voor regionale agro forestry en opleidingen.

25. Gemeenten stellen uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte vast, waarin is opgenomen in welke wijken gemeenten voor 2030 werken aan de energietransitie. In de aanloop van deze transitie ontwikkelen gemeenten lokaal nieuwe pilots om hun wijken aardgasvrij te maken. Waar mogelijk met ondersteuning van het Rijk en de provincie. De regiogemeenten zullen Arnhem-Elderveld Noord, Nijmegen-Hengstdal, Didam Bloemenbuurt en Huissen Zilverkamp

aandragen voor de tweede ronde van het Programma Aardgasvrije Wijken van het ministerie van BZK. De provincie ondersteunt dit met het programma Wijk van de Toekomst.

De uitdaging is om de energieopgave in de wijken met de aanpak van de sociaaleconomische opgave te combineren. Zowel in Arnhem als in Nijmegen wordt hiermee al geëxperimenteerd. De Arnhemse aanpak kenmerkt zich door het nadrukkelijk betrekken van hun bewoners bij de opgave, de Nijmeegse aanpak kenmerkt zich door het betrekken van bewoners en het aanhaken op bestaande leefbaarheidsprojecten in de wijk. Het Rijk volgt de ervaringen die hiermee in de regio worden opgedaan met belangstelling en zet zich in om deze kennis via het Kennis- en Leerprogramma te delen met andere gemeenten. Met andere koploper-gemeenten worden de mogelijkheden verkend om de gecombineerde aanpak van sociaaleconomische problematiek en aardgasvrije wijken door te ontwikkelen.

26. Over de haalbaarheid en betaalbaarheid van de energietransitie in de bestaande woonwijken (gebouwde omgeving) is veel te doen en nog veel onduidelijk. Partijen maken daarom in de wijkuitvoeringsplannen inzichtelijk wat de investeringen in verduurzaming/ energietransitie zijn die op gebouweigenaren, huurders en gemeenten afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Hierover wordt afgestemd met de (regionale) bouw- en installatiebranche. Deze branche wordt daardoor ook toekomstbestendiger en meer sociaal inclusief.

27. Bij de gebiedsontwikkeling wordt ruimte gemaakt voor *groen* en *landschap* om wijken en steden aantrekkelijk te houden. Dit schept ook kansen voor klimaatadaptieve maatregelen en kan de biodiversiteit verhogen. Deze ruimte kan zowel binnen de woonwijk als daarbuiten gevonden worden. Dit krijgt vorm in het gemeenschappelijk groen in wijken tot waar wenselijk grootschalige aanleg zoals Park Lingezegen.

28. Tot op microniveau wordt er bij het ontwerp van woningbouw en gebiedsontwikkeling gekeken naar klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De regio ontwikkelt daarvoor instrumenten - zoals de gereedschapskist die Nijmegen inzet - verder door. In de kist zitten natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen zoals nestgelegenheid, voedselvoorziening, groene daken en gevels, hittebestendige beplanting, afkoppelen en zelfs agro forestry. Ook worden hierover nadere afspraken gemaakt met partners zoals het Arnhemse triple helix convenant dat nu wordt opgesteld voor klimaatadaptatie. Het Rijk en de provincie werken samen met de regio bij de verdere ontwikkeling hiervan.

4.Leefbaarheid en stadsvernieuwing 3.0

CONSTATERINGEN

De leefbaarheid in wijken en dorpskernen staat op sommige plekken in de regio sterk onder druk. Hierbij gaat het om de vitaliteit van de kernen, de concentratie van kwetsbare doelgroepen maar ook over de eenzaamheidsproblematiek van ouderen als gevolg van een sociaal isolement. Daarnaast kampt een aantal grote naoorlogse wijken in met name de steden, met bovenmatige, specifieke en complexe leefbaarheidsproblematiek. Voorbeelden zijn delen van Dukenburg in Nijmegen en grote delen van Arnhem Zuid. Daarnaast blijkt uit de statistieken dat in vijf wijken - verspreid over de gehele oostkant van Arnhem - vergeleken met de rest van de stad en regio maar ook landelijk gezien een hogere werkloosheid, een lager opleidingsniveau, kinderarmoede, radicalisering en een grotere gevoeligheid voor ondermijnende criminaliteit kent. Het gaat hierbij om de Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf-West en Geitenkamp, een gebied van bijna 30.000 inwoners waarvan 1 op de 4 bewoners de wijk als onvoldoende leefbaar ervaart. Dit zijn dezelfde wijken die in de laatste rapportage van de Leefbaarometer 2018 slecht scoren.

Dit gebied kent een lange geschiedenis van wijkvernieuwing. Er zijn in de afgelopen jaren goede stappen gezet, maar inmiddels loopt de gemeente tegen de grenzen aan van wat zij (alleen) kan doen. De urgentie om te handelen is groot. Dit heeft verschillende oorzaken: de financiële crisis, onder andere op de vastgoedmarkt, heeft ervoor gezorgd dat ontwikkelingen niet zijn afgemaakt. De aanscherpingen in de Woningwet hebben ervoor gezorgd dat corporaties, aanjagers in deze wijken, ook als het gaat om herstructurering, zich zijn gaan focussen op hun deab-activiteiten. Ook de invoering van de inkomenstoets bij het toewijzen van sociale huurwoningen tien jaar geleden heeft daarbij een negatief effect gehad op de financiële draagkracht in wijken. De decentralisatie in het sociale domein en de extramuralisering van de zorg leidde ook tot een andere instroom. De randvoorwaarden om deze instroom goed op te vangen in deze buurten en wijken, juist daar waar de draagkracht het minst is, zijn nog niet (voldoende) ingevoerd. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de zwakke buurten de afgelopen jaren zwakker zijn geworden. Met deze woondeal zetten partijen zich daarom in om samen met lokale partijen de leefbaarheid te vergroten, onder meer door een meer gevarieerd woningaanbod in deze gebieden te realiseren.

De sociaal-maatschappelijke problemen zijn in Arnhem-Oost zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Leefbaarheidsproblemen stapelen zich wederom op in deze wijken. Om deze neerwaartse spiraal tegen te gaan is dringend een grootschalige samenhangende aanpak van sociaal-fysieke stadsvernieuwing nodig waarbij de woningbouwplannen en de verduurzamingsopgave een vehikel kunnen zijn en momentum kunnen creëren voor deze aanpak. Het Rijk, de provincie en de gemeente maken daarom over Arnhem Oost concrete afspraken en gaan een langjarige samenwerking aan, bezien vanuit bovengenoemde opeenstapeling van problematiek.

ALGEMENE AFSPRAKEN OVER LEEFBAARHEID

29. De regio spant zich in om sterke, toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken te realiseren. In samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen wordt gestreefd om meer middenhuur, betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen te mengen in kwetsbare gebieden.

30. De provincie Gelderland draagt bij aan het versterken van toekomstbestendige wijken in de regio door de inzet van instrumenten en middelen uit de programma's Wijken van de Toekomst, Integrale Wijkaanpak, SteenGoed Benutten, Leefbaarheid en Klimaatadaptatie.

31. Partijen zullen gezamenlijk in het kader van de Samenwerkingstafel Arnhem-Oost (zie hieronder) een verkenning doen naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid. Hieruit kunnen mogelijk pilots worden opgezet.

32. In verschillende jaren '60-'70-wijken in de regio begint de tand des tijds zichtbaar te worden. De woningvoorraad is ongeveer 50 jaar oud en niet bepaald duurzaam. De enorme hoeveelheid openbare ruimte oogt sleets en sluit niet meer aan bij de huidige behoefte. Sociaal-maatschappelijk zijn er genoeg uitdagingen zoals instroom van sociaal zwakke groepen, een groeiende groep zorgvragers, een hoge mutatiegraad van bewoners en eenzaamheid/sociaal isolement. Voorheen zou herstructurering aan de orde zijn om de situatie te verbeteren maar onder andere door veel versnipperd bezit is een meer innovatieve aanpak noodzakelijk. Ook omdat er sprake is van stevige opgaven op het gebied van energie. De woningen hebben een lage isolatiewaarden en een hoog energieverbruik. Om de opgave

van klimaatadaptatie in bestaande wijken te adresseren, zijn daarom ook nieuwe toevoegingen nodig.
De corporaties hebben in deze wijken veel bezit maar constateren dat ze het verkeerde 'product' in deze wijken hebben. Veel grote eengezinswoningen terwijl er behoefte is aan (meer) één- en tweepersoons woningen. Het oplossen van deze mismatch in combinatie met de energietransitie en klimaatadaptatie kan de motor zijn voor structurele verbeteringen. Met verschillende projecten is de regio al aangesloten bij het kennis en leerprogramma vanuit BZK programma Aardgasvrije wijken (zie ook 3. Groen en circulair).
BZK ondersteunt de regio bij de verdere strategische ontwikkeling van een aantal jaren '60-'70 wijken, zoals Arnhem-Zuid, Nijmegen-Dukenburg, Westervoort en andere wijken uit deze periode in de regio. Onderzocht wordt of aangesloten kan worden bij het kennis- en leerprogramma dat naar aanleiding van Panorama Lokaal wordt opgezet. Ook kunnen de gemeenten een beroep doen op een kortlopend, ontwerpend onderzoek van het zogeheten O-team van BZK. De regio ontvangt van een multidisciplinair team en vanuit verschillende invalshoeken (bestuurskundig, ontwerpend, marktgericht) advies over de verdere strategische ontwikkeling van deze wijken.

AFSPRAKEN OVER ARNHEM-OOST

33. De regio (en daarbinnen de stad Arnhem) en de minister van BZK geven stadvernieuwing gezamenlijk een langjarige impuls met de 'Arnhem-Oost-aanpak': een nader uit te werken integraal stadsvernieuwingsprogramma. Het betreft een urgente en gebiedsgerichte aanpak waarbij de sociale en fysieke stadsvernieuwing hand in hand gaan en waarbij de energietransitie en de woningbouwopgave als motor kunnen dienen. De leefbaarheidsaanpak Rotterdam Zuid strekt hierbij tot voorbeeld.

34. De Arnhem Oost-aanpak concentreert zich op de wijken Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf-West en Geitenkamp waar achterstanden het grootst zijn. Daarbij wordt oog gehouden voor andere delen van de stad, met name een aantal jaren '60 – '70 wijken in Arnhem Zuid die ook nu al kwetsbaar zijn. Deze wijken worden daarom zorgvuldig gemonitord en de ervaring en kennis die wordt opgedaan met de Arnhem Oost-aanpak kan waar nodig ook worden meegenomen in de benadering van andere wijken in de stad.

35. De minister en de betrokken regiopartijen richten samen met de maatschappelijke en (semi-)private partijen werkzaam in het fysieke, sociale- en veiligheidsdomein een brede *Samenwerkingstafel Arnhem-Oost* in. De samenwerkingstafel maakt een analyse van Arnhem Oost, onderzoekt en ontwikkelt aanpakken voor de opgaven en initieert projecten. Deze opgaven worden met prioriteit opgepakt wanneer daartoe financiële ruimte beschikbaar komt. De minister en betrokken regiopartijen brengen (maatschappelijke) kosten in beeld van het samenkomen van meerdere opgaven (leefbaarheid, inclusiviteit, veiligheid, woningbouw, de kwaliteit van de openbare ruimte en verduurzaming) in deze wijken. BZK ondersteunt hierbij.

36. Projecten/programma's worden waar kansrijk en in afstemming met de Versnellingstafel gekoppeld aan en/of onderdeel van de diverse (woning)ontwikkellocaties (versnellingslocaties), zoals Centrum-Oost, Spoorknoop Oost, Presikhaaf III en Malburgen-West. Betrokken regiopartijen brengen hiervoor met ondersteuning van het Rijk per ontwikkeling business cases in beeld.

37. Arnhem heeft reeds een aantal innovatieve projecten in gang gezet, bijvoorbeeld het inzetten van rolmodellen in de wijk, huiswerkbegeleiding en sportprogramma's om onderwijsuitval beperken, het koppelen van de sociale opgave aan de energietransitie door het actieplan tegengaan energiearmoede, enzovoorts. Partijen zetten de bovengenoemde Arnhem Oost-aanpak in om meer innovatieve projecten te verkennen, sector overstijgend/integraal werken te intensiveren, nieuwe vitale coalities te smeden en een brede impuls te realiseren.

38. De minister brengt kennis en expertise in op de aanpak van verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, huisvestingsoplossingen op het gebied van wonen en zorg, en de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Voor dit laatste zit Arnhem reeds in de toetredingsprocedure om deel te nemen aan de City Deal Zicht op Ondermijning dat inzet op de toepassingen van Big Data bij het in kaart brengen van vastgoedfraude en drugscriminaliteit. De minister spant zich in om ook de kennis en ervaring die in programma's zoals NPRZ zijn opgedaan met de aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt, het terugdringen van onderwijsachterstanden, de verbetering van de gezondheidssituatie en het verbeteren van de veiligheid te benutten voor de Arnhem Oost-aanpak.

39. De minister en de regio maken in eerste instantie afspraken met Arnhem over Arnhem-Oost. Nijmegen kampt met wijken met gelijksoortige opgaven. Nijmegen zal om die reden deelnemen aan de samenwerkingstafel. Voor de samenhang met Velp-Zuid zal de gemeente Rheden waar nodig deelnemen aan de samenwerkingstafel.

5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

Verstedelijking

CONSTATERINGEN

De regio staat aan de vooravond van een forse groeiopgave. Deze groei zal grotendeels plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied middels verdichting rondom knooppunten, transformatie van verouderde gebieden en inbreiding in wijken en kernen. Door deze verstedelijking neemt de druk op bestaande netwerken van openbare ruimte, ov- en weginfrastructuur toe. De bereikbaarheid van de regio is en blijft van groot belang voor het economisch en sociaal-maatschappelijk functioneren. De regio, de provincie en het Rijk maken in deze woondeal onder meer afspraken over de versnelde realisatie van woningbouw. Bij de locaties die genoemd worden in deze woondeal worden alleen concrete bereikbaarheidsmaatregelen genoemd wanneer ze een directe relatie hebben met het mogelijk maken van woningbouw. De opgave is echter breder.

De regio is strategisch gelegen tussen de Randstad en het Ruhrgebied en tussen het Noorden/Oosten en het Zuiden van Nederland. De regio is zowel over de weg (A12, A15, A50, A73), over het spoor (Programma hoogfrequent spoor Schiphol - Utrecht - Nijmegen, IJssellijn, ICE Frankfurt, onderzoek ICE Berlijn, Betuweroute en enige spoorverbinding over de Rijn tussen Utrecht en het Ruhrgebied) en over het water (Waal als drukste binnenwater route) verbonden. Het regionale vervoerssysteem maakt gebruik van deze doorgaande routes. Door de oeververbindingen over de rivieren is de mobiliteit sterk geconcentreerd op deze (spoor)wegen, omdat het aantal oeververbindingen beperkt is en zowel lokaal, regionaal als landelijk verkeer hiervan gebruik maakt.

Bij een groei van de regio met 50.000 – 60.000 woningen tot 2040 komen ook vraagstukken op gebied van nieuwe mobiliteit in beeld. Niet alleen om de nieuwe woningen bereikbaar te maken (de regionale mobiliteit), maar in relatie met de aansluiting op het (inter)nationale verkeerssysteem in de regio.

Op dit moment lopen er al veel projecten en acties die bijdragen aan de bereikbaarheid van en binnen de regio, zoals:

- De aanpak van de A50 corridor, VIA-A15
- Provinciale verkenningen robuuste A325/N325 en A50 corridor Arnhem - Zwolle
- Aanpak oostflank Arnhem/De Liemers (A12) en Aanpak Zuidflank Nijmegen
- De aanpak van Station Nijmegen, station Nijmegen-Heijendaal (Universiteit) en station Arnhem-Presikhaaf (HAN/Larenstein)
- De toekomstbeeld OV studies, waarvan verbetering van de Berlijntrein een onderdeel is, inclusief diverse routeopties
- Opwaarderen van de verbindingen tussen de steden en ommelandgemeenten, waaronder stationsomgevingen als Zevenaar en Overbetuwe
- Voorbereiden OV aanbesteding Rijn-Waal concessie
- Programma slimme en duurzame mobiliteit

Bij de investeringen met betrekking tot mobiliteit gaat het erom geconstateerde knelpunten op te lossen. Dit brengt forse investeringen met zich mee, die in het traject van de Verstedelijkingsstrategie besproken worden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van onder meer de Nationale Markt- en Capaciteitsanalyse (NMCA). Nieuwe investeringen richten zich in eerste instantie op het optimaler benutten van het huidige systeem; daarna pas op nieuwe aanleg. Denk daarbij, afhankelijk van de lokale mogelijkheden en wenselijkheden, aan ruimtelijke ordening (locaties bij stations), prijsbeleid (o.a. parkeerbeleid), stimulering fiets en ov, en slimme en duurzame mobiliteit.

Twee grotere en complexe gebiedsontwikkelingslocaties in Nijmegen zijn als strategisch kansrijk bestempeld voor het invullen van de geconstateerde woningbouwopgave van de regio op de middellange – en langere termijn. Over de verdere gebiedsontwikkeling op deze locaties zijn afspraken gemaakt.

AFSPRAKEN OVER VERSTEDELIJKING

40. Er is een relatie tussen de groeiopgave en de bereikbaarheidsopgave in de regio, die verder zal worden uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie. De locaties in de woondeal vormen een bouwsteen voor de Verstedelijkingsstrategie

groene metropoolregio. Aangezien de regio een grote vraag naar binnenstedelijke locaties nabij (H)OV-knooppunten kent, worden de volgende uitgangspunten meegenomen in de Verstedelijkingsstrategie:

- Locaties voor het uitbreiden van de planvoorraad moeten bijdragen aan de systeemsprong van het regionale bereikbaarheidssysteem. Ze dienen bij voorkeur nabij OV haltes te liggen en gekoppeld te zijn aan de (H)OV-knooppunten (dit conform NOVI).
- Transitie naar een emissieloos mobiliteitssysteem.
- Goede bereikbaarheid van de OV-knooppunten door innovatieve en aanvullende oplossingen voor de *first- en last mile*
- Extra aandacht voor de fietsinfra bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden.
- Autobereikbaarheid is volgend op de ambities voor stedelijke ontwikkeling en OV. Er wordt gewerkt aan mobiliteitshubs om de overstap van de auto naar andere modaliteiten te faciliteren.
- Een inclusieve mobiliteitstransitie, waarbij toegang tot schone mobiliteit bereikbaar is voor alle inkomensgroepen.

41. De regio maakt een plan voor specifieke woningbouwlocaties die nodig zijn voor de woningbouwopgave, zoals bijvoorbeeld bij Station Nijmegen, Spoorknoop Arnhem-Oost, Station Nijmegen Dukenburg, Station Nijmegen Goffert, Station Arnhem Presikhaaf. Rijk, provincie en regio gaan in gesprek over de relatie tussen woningbouwlocaties en OV-knooppunten.

42. Rijk, provincie en regio werken samen aan de kennisopbouw, kennisdeling en draagvlak vergroten rond slimme vormen van mobiliteit, deelsystemen en flexibilisering van het parkeerbeleid. Waar de parkeeropgave een uitdaging vormt voor de woningbouw wordt gekeken naar alternatieve oplossingen zoals deeloplossingen en/of mobiliteitshubs. De regio zet hiervoor in op pilotprojecten; bijvoorbeeld rondom Arnhem Centraal, het Bestuurskwartier in Centrum-Oost, in het Stationsgebied Nijmegen en in Nijmegen Kanaalzone (Winkelsteeg, Station Dukenburg). Deze pilots worden ondersteund door expertise vanuit het Rijk en de provincie.

43. De gemeenten Arnhem en Nijmegen hebben de intentie deel te willen nemen aan de Citydeal Elektrische Deelmobiliteit in Stedelijke gebiedsontwikkeling. De provincie geeft aan haar ervaringen met onder meer deelmobiliteit te willen delen.

    Beide gemeenten stellen ieder een notitie op waarin ze hun verzoek tot toetreding en beoogde bijdrage aan de City Deal vermelden. Daartoe gaan zij in Q1 2020 met de secretaris van de City Deal stuurgroep in overleg op welke manier zij mee kunnen werken aan de uitvoer van de City Deal en kunnen profiteren van de uitkomsten.

Gebiedsontwikkelingen

Het Rijk wil met de regio en de provincie specifieke afspraken maken over een tweetal grote complexe gebiedsontwikkellocaties. Het gaat hier om specifieke locaties/gebieden met de potentie om op middellange en lange termijn een grote betekenis te hebben in het bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Vanuit de regio zijn twee locaties in Nijmegen aangedragen waarover separaat afspraken over zijn gemaakt: het Stationsgebied/Binnenstad en de Kanaalzone.

OVER STATIONSGEBIED/BINNENSTAD/WAALFRONT NIJMEGEN

Nijmegen CS is een van de knooppunten uit het OV 2040 toekomstbeeld. Het doel is om het gebied kwalitatief te verbeteren en stedelijke verdichting (meervoudig ruimtegebruik) te realiseren. Dit is een majeure verstedelijkings- en verdichtingsopgave die betrokkenheid vraagt van Rijk, provincie, gemeente en ook van spoorbedrijven en andere private partijen. De opwaardering van het gebied is al begonnen en het inrichtingsvoorstel voor het station en het stationsgebied is gereed. Verschillende ontwikkellocaties zijn al in voorbereiding of al in uitvoering. De westelijke stationsentree en de doortrekking van de perrontunnel zijn geborgd.

Op korte termijn zijn er nog veel ingrepen nodig in het gebied om ervoor te zorgen dat de extra woningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, zoals:

- Maatregelen die het station zelf opwaarderen naar het gewenste hoge kwalitatieve niveau. Rijk en regio zien hier een fietsparkeeropgave, zoals ook geconcludeerd is tijdens het BO Mirt in 2019, en gaan in gesprek over precieze omvang. De regio schat daarbij in dat de omvang tussen de 7000-9000 plekken groot is.

- In het omliggende gebied verkeersstromen ontvlechten, door meer ongelijkvloerse langzaam verkeerstromen aan te leggen.
- Het vergroenen van de openbare ruimte en deze geschikter maken voor fietsverkeer en voetgangers.
- Herinrichten van de bebouwde omgeving om 2.000 extra woningen toe te kunnen voegen, bovenop de bestaande ontwikkellocaties, in een hoogstedelijk woonmilieu en gericht op schone en innovatieve mobiliteit met zo min mogelijk autoverkeer.
- Waarbij ten minste 50% van de nieuwe woningen in het betaalbare segment ligt en deels gericht is op huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Deze complexe gebiedsontwikkeling omvat ook de binnenstad van Nijmegen waar diverse locaties zijn die potentie hebben voor verdichting. In de binnenstad is de verschuiving van een plek om te winkelen naar een plek om te ontmoeten en te wonen al enige tijd zichtbaar. Met de herontwikkeling van verouderde winkelpassage en kantoorpanden wordt in het binnenstedelijk milieu ruimte gecreëerd voor wonen.

Het Waalfront is een aansluitend transformatiegebied waar industrie plaats maakt voor wonen. Er is een levendige wijk met een combinatie van functies aan het ontstaan. Door behoud van delen van de voormalige Honig fabriek (en Nyma) ontstaat een kans om functiemenging te combineren met het toegankelijk maken van industrieel erfgoed. In het Waalfront is het uitgangspunt menging van prijsniveaus van woningen.

AFSPRAKEN

44. Nijmegen, Rijk en provincie stellen samen met private partijen een business case op voor herinrichting van het station en omliggend gebied waarin meer inzicht ontstaat in het opbrengst potentieel, benodigde investeringen en onrendabele toppen. Deze businesscase dient als basis voor de aanvraag van woningbouwimpulsgelden en het overleg aan de BO MIRT tafel.

45. BZK ondersteunt de regio Arnhem Nijmegen als aanspreekpunt voor andere partijen binnen het Rijk. Ook op andere onderwerpen dan geadresseerd in deze woondeal kunnen de regio en BZK samen optrekken om betaalbare woningbouw te bevorderen. Een voorbeeld betreft de aankoop van een tweetal panden in Nijmegen.

46. Ongeacht de extra inspanningen die een gebiedsontwikkeling in een hoogstedelijke omgeving met zich mee brengt, spannen het Rijk, de provincie en de gemeente zich in om de doelstelling voor circulair bouwen ook in het stationsgebied te realiseren.

OVER NIJMEGEN-KANAALZONE

Nijmegen Kanaalzone is een complexe grootstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij een groot aantal opgaven samenkomen. De transformatie van verouderde bedrijfsterreinen, de stedelijke verdichting rondom stationsknopen, de economische vernieuwing en de sociaal-maatschappelijke aanpak van wijken met een achterstand. De Kanaalzone is nu al de plek voor innovatief werken, hoogwaardige werkgelegenheid en ook veel werkgelegenheid voor midden- en lager geschoolde vakmensen. Het bedrijf NXP en de Novio Tech Campus zijn daarin belangrijke pijlers. De Kanaalzone is een gebied waar de toekomstige groei van Nijmegen gestalte kan krijgen, zowel op het gebied van woningen als werkgelegenheid. Met de transformatie van de Kanaalzone kunnen meerdere belangrijke opgaven van de stad worden aangepakt.

Specifieke thema's die in de Kanaalzone samenkomen:

- Binnenstedelijke transformatie van de bedrijvenlocatie Winkelsteeg waar een menging van wonen en werken mogelijk is en transformaties op kleinere schaal op de kantorenstrip in de wijk Meijhorst.
- Verdichting op en rond de stationslocaties Nijmegen-Dukenburg en Nijmegen-Goffert.
- Transformatie en verdichting op en rond voorzieningenclusters (winkelcentra) in wijken uit de Jaren '60-'70, waarvan een deel (m.n. Winkelcentrum Dukenburg) te maken heeft met sterk versnipperd eigendom en een hoog leegstandspercentage.
- Inbreiding op verschillende verdichtingslocaties langs het Maas-Waalkanaal, waarbij het aanhaken op bruggen een opgave en kans is om de barrièrewerking van het kanaal te verminderen.
- Via transformatie en inbreiding de bestaande wijken toekomstbestendig maken voor zowel mensen uit de wijk (doorstroming) als nieuwe doelgroepen, onder meer door het verbeteren van de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen.
- Verdichting, vernieuwing en verduurzaming (energietransitie en klimaatadaptatie) in jaren '60-'70 wijken Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost en Hatert,

- Herstructurering van buurten met maisonettewoningen.
- Integrale wijkaanpak om de leefbaarheidsproblemen in de wijken Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost en Hatert aan te pakken.
- Woningtoewijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet).
- Het doorontwikkelen van de Novio Tech Campus als één van de economische hotspots van Nijmegen.

AFSPRAKEN

47. Nijmegen stelt een beknopt ambitiedocument op voor de gebiedsontwikkelingsopgave Kanaalzone die de concrete projecten in het gebied benoemt, met elkaar in verband brengt en uiteenzet hoe de aanpak van deze projecten bijdraagt aan de doelstellingen uit deze woondeal en uit de Omgevingsvisie Nijmegen. De gemeente bewaakt de samenhang tussen deze projecten langjarig. Nijmegen kan voor het opstellen van dit ambititedocument ontwerpkracht en expertise inschakelen via het Ontwerpteam van BZK (het O-team). Het advies *Guiding Principles Metro Mix* dat het College van Rijksadviseurs in 2019 heeft uitgebracht, en gericht is *op* de mogelijkheden voor gemengde woon-werkmilieus (zoals de Winkelsteeg en de Novio Tech Campus), kan hier bij betrokken worden. De uitvoering kan (via cofinanciering) ondersteund worden door het Expertteam Woningbouw. Op basis van het ambitiedocument Kanaalzone worden businesscases opgesteld voor de verschillende gebiedsontwikkelingen in de Kanaalzone, welke als basis dienen voor de aanvraag woningbouwimpuls gelden. De businesscase voor het gebied Winkelsteeg zal als eerste worden opgesteld.

48. In het gebied Winkelsteeg spant Nijmegen zich in om op korte termijn ten minste 500 flexibele woningen te bouwen. Tevens zoekt de gemeente in de planvorming naar extra woningbouwcapaciteit om een deel van de regionale woon- en werkopgave op te vangen.

49. Voor bovenstaande zijn onder meer vroegtijdige verwervingen en onrendabele investeringen in mobiliteitsinfrastructuur (OV verbinding, parkeervoorzieningen, mobiliteitshubs, etc.), vooruitlopend op de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling, noodzakelijk.

50. Nijmegen maakt, met een faciliterende rol van BZK als aanspreekpunt voor overige rijkspartijen, afspraken met Rijkswaterstaat en/of Waterschap Rivierenland over de invloed van het gebruik van het Maas-Waalkanaal op deze ontwikkeling, mogelijkheden voor verzachting van de oevers en terugdringen van hindercontouren rond het kanaal en verkennen van mogelijkheden voor het toevoegen van extra verbindingen voor langzaam verkeer:

51. De provincie en Nijmegen onderzoeken of hindercontouren door industrie kunnen worden teruggebracht, waardoor meer woningbouw in het gebied mogelijk wordt.

52. Nijmegen onderzoekt de mogelijkheden om Station Nijmegen Dukenburg op te waarderen en rond dit station extra te verdichten in samenhang met de herstructurering van het naastgelegen Winkelcentrum Dukenburg. Waar mogelijk ondersteunt het Rijk met kennis over aanpak van dit winkelcentrum met versnipperd eigendom.

53. Nijmegen onderzoekt de mogelijkheden om extra te verdichten rond Station Nijmegen Goffert.

54. Rijk, Provincie en Regio onderzoeken hoe de verbinding van Nijmegen met het landschap aan de Westkant van de stad in deze opgave versterkt kan worden door een aantrekkelijke groene route van de Haterse vennen, door Dukenburg en Winkelsteeg richting Universiteitscampus en de Nijmeegse binnenstad, waarbij de Rijksweg A73 en het Rijkswater Maas-Waalkanaal grote barrières zijn. Hierbij wordt nadrukkelijk ook het verbeteren van de langzaamsverkeerstructuur gekoppeld. De onderzoeksresultaten over hoe de samenhang tussen woonopgave en groen/landschap zo structureel gelegd kan worden, stellen partijen ook beschikbaar voor andere plekken in de regio waar dit aan de orde is.

55. Het Rijk ondersteunt de gemeente Nijmegen bij de uitvoering en het voorbereiden van gebiedsaanvragen voor de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet) in wijken en buurten, waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat.

6. Afspraken over specifieke doelgroepen en overige thema's

Huisvesting specifieke doelgroepen

56. **Huisvesting van kwetsbare doelgroepen**
Regio, provincie het Rijk verkennen op welke wijze de huisvesting van spoedzoekers, zoals statushouders en personen in scheiding, verbeterd kan worden. Daarbij gaat het ook om kwetsbare groepen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of (door de verdere ambulantisering) uit het beschermd wonen. Hierbij wordt het aanbod van geschikte huisvesting, evenals de ondersteuning (zoals woonbegeleiding en schuldhulpverlening) meegenomen. Deze huisvesting is een gezamenlijke opgave van gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Partijen verkennen hierbij ook projecten voor gemengd wonen en bezien in hoeverre de huidige regelgeving toereikend is. In deze verkenning wordt specifiek aandacht besteed aan kwetsbare jongeren, tussen de 18 en 27 jaar.

    In het Rijk van Nijmegen wordt de huisvesting van de mensen die uitstromen uit de beschermde woonvormen uitgevoerd via het 'Weer Thuis' convenant. Hierin staan afspraken over het beschikbaar stellen van voldoende woningen voor deze doelgroep en over samenwerking en korte lijnen tussen zorgverleners en woningcorporaties (buurtbeheerders, woonconsulenten).

57. **Dak- en thuisloosheid**
De gemeenten Arnhem en Nijmegen maken met prioriteit werk van het terugdringen van het aantal dak- en thuislozen. Het aantal dak- en thuislozen in de regio is door de gemeenten reeds in beeld gebracht en gedeeld met het ministerie van VWS. Ook is een plan van aanpak gepresenteerd, dat voor een belangrijk deel gebaseerd is op het principe van Housing first. Arnhem neemt daarnaast deel aan de 100% ambitie pilots van het Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren 2019 – 2021, waarbij de doelstelling is het aantal dak- en thuislozen in de categorie 18-27 jaar naar 0 te reduceren voor eind 2021. Het Rijk en de provincie ondersteunen de gemeenten bij de uitvoering van dit plan van aanpak met het Stimuleringsprogramma Flexwonen en vanuit het Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren.

58. **Ouderenhuisvesting/Wonen en Zorg**
Het aantal ouderen groeit snel. In 2030 zijn er ruim 2 miljoen 75+ers (de leeftijd waarop het aantal beperkingen toeneemt), zo'n 600.000 meer dan nu in heel Nederland. De meeste ouderen willen indien mogelijk zelfstandig wonen. Dit vraagt wel om een passende woning, goede zorg en ondersteuning en voorzieningen in de wijk. Door ouderen te begeleiden naar een (meer) geschikte woning of in te zetten op meer levensloopgeschikte appartementen bij voorzieningen, wordt tegelijkertijd bestaand woningaanbod vrijgemaakt voor andere woningzoekenden komen woningen vrij voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Met deze woondeal spannen partijen zich in om beter inzicht te krijgen in deze doelgroep, haar woonwensen en voldoende passende woonruimte. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt:
    - Aansluitend op de doelstellingen van de Taskforce Wonen en Zorg, brengen gemeenten in 2020 de opgaven op het gebied van ouderenhuisvesting in beeld. Vanaf 2021 zijn hierover prestatieafspraken gesloten met woningcorporaties en zorgaanbieders. De regio richt een monitorsysteem in om de ontwikkelingen in de opgaven op het gebied van ouderenhuisvesting te kunnen volgen en daar passende acties op te ondernemen.
    - Voor ouderen, en breder, mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte, zetten partijen in op voldoende geschikte woningen en voorzieningen zodat mensen die dat willen hun woon- en leefcarrière in de eigen wijk (sociale omgeving) voort kunnen zetten of, voor jongeren met een beperking, kunnen starten.
    - Sommige ouderen ervaren een gat tussen thuis wonen (al dan niet met zorg) en het verpleegtehuis met 24-uurs zorg. Partijen zetten daarom in op realisatie van voldoende beschermde en beschutte woonvormen, op het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad en op het vergroten van doorstromingsmogelijkheden voor ouderen. Beschut wonen onderscheidt zich door de aanwezigheid (inpandig of in de nabije omgeving) van een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Inpandig zijn hier kosten aan verbonden die niet altijd door bouwende partijen gedragen worden. Partijen zoeken naar financiële oplossingen hiervoor en bespreken dit, indien gewenst, op de versnellingstafel.
    - Het Rijk ondersteunt de regio hierbij op verschillende manieren. Allereerst door de regio te betrekken bij het Kennisprogramma Langer Thuis vanuit Platform 31 en door samen met de regio te kijken of het ondersteuningsteam of de stimuleringsregeling wonen en zorg kunnen worden ingezet. Ook zal het Rijk relevante wet- en regelgeving verduidelijken en wijzen op de juridische mogelijkheden om ouderenhuisvesting te realiseren. Hierbij is aandacht nodig voor de inkomenspositie van ouderen en de

lagere verhuisbereidheid. Verder kijken partijen of de Taskforce Wonen en Zorg bij kan dragen aan de gezamenlijke ambities.

- De provincie zet de toekomstbestendig wonen lening in, heeft een subsidieregeling voor CPO, ook voor ouderen in een coöperatieve woonvorm, en onderzoekt of zij doorstroommakelaars kan inzetten.

59. **Arbeidsmigranten**

Bedrijven werken steeds vaker met arbeidsmigranten om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Deze arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere tijd in de regio, liefst op niet al te grote afstand van waar zij werken. De verwachting is dat de regio komende jaren een verhoogde instroom van arbeidsmigranten kan verwachten.

- Om verdringing en ongewenste huisvestingssituaties te voorkomen, werkt de regio, ondersteund door de provincie en het Rijk aan het voorzien in de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Daartoe wordt als onderdeel van de Versnellingstafel door de regio een werkgroep huisvesting arbeidsmigranten ingericht. Hier vindt uitwisseling van kennis en ervaring plaats (van juridische instrumenten zoals het aanpassen van verordeningen, handhaving (bijvoorbeeld via pandbrigades), randvoorwaarden voor het toelaten van nieuwe initiatieven, lokale pilots).
- Gemeenten verbinden de bouwopgave voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de daadwerkelijk instroom van arbeidsmigranten die komen werken of al werkzaam zijn in de regio. Dat betekent dat er op korte termijn nieuwe locaties voor short-stay huisvestingsoplossingen in de regio worden aangewezen waarbij minimaal de standaard van het SNF keurmerk gehanteerd wordt en de betaalbaarheid van de woning in acht wordt genomen.
- Gemeenten en provincie gaan bij voorgenomen nieuwe vestiging van bedrijven die werken met arbeidsmigranten in overleg over de huisvesting van deze personen.

60. **Woonwagenbewoners**

Met de invoering van het landelijk beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid stellen gemeenten het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, zou binnen een redelijke termijn kans moeten hebben op een standplaats. De corporaties zijn een belangrijke partij om in de huisvesting van woonwagenbewoners, voor zover deze tot de doelgroep behoren, te voorzien.
Voorwaardelijk voor effectief woonwagen- en standplaatsenbeleid is dat de behoefte helder is. Het Rijk ondersteunt de partijen via het programma bij Platform 31 zowel met de ontwikkeling van het beleid, zoals **het in beeld brengen van de behoefte, alsook bij de implementatie ervan door middel van een kennis- en leerprogramma voor gemeenten.**

61. **Studenten en jongerenhuisvesting**

Gemeenten en minister werken samen om de vraag en het aanbod naar studenten- en jongerenhuisvesting in evenwicht te brengen. Daarover zijn afspraken gemaakt in het landelijk actieplan studentenhuisvesting 2018-2021. Aanvullend daarop worden in deze woondeal de volgende afspraken gemaakt tussen Rijk en regio.

- Gezien de tekorten aan studentenhuisvesting op korte termijn, bezien partijen samen of de inzet van flexibele of tijdelijke woningen ook op de korte termijn voor de huisvesting van studenten uitkomst kan bieden (zie ook afspraak 8).
- De gemeenten Nijmegen en Arnhem zetten de geïntensiveerde lokale samenwerking met (private) huisvesters, onderwijsinstellingen, studenten en internationale studenten voort. In dit overleg worden vraag en aanbod van studentenwoningen in beeld gebracht en wordt bekeken wat nodig is om – nu en in de toekomst – te voldoen aan de onderling afgestemde behoefte.
- Voor Nijmegen is dit al duidelijk. In Nijmegen is er tot 2030 behoefte aan circa 2.000 extra studenteneenheden. Er zijn afspraken gemaakt over 900 eenheden met de studentenhuisvester SSH&. De gemeente zoekt samen met de SSH& zoeken naar locaties, in het bijzonder rondom de ontwikkeling van de knopen en campussen, om in de tweede helft van de opgave te voorzien. Ook kijkt de gemeente met de SSH& naar de mogelijkheden in Dukenburg in combinatie met een goede OV en fietsverbindingen met de campus. Meer flexibele bouwvormen en combinaties met ouderen of andere doelgroepen worden daarbij nadrukkelijk verkend.
- De gemeente Nijmegen blijft samen met de instellingen voor hoger onderwijs, SSH& en studentenorganisaties de vraag-aanbodsituatie monitoren met de jaarlijkse lokale monitor studentenhuisvesting van KENCES als belangrijke onderlegger.

Overige thema's

62. **Stikstofaanpak**
Voor projecten die onderdeel uitmaken van de woondeal geldt dat zij twee weken exclusieve voorrang krijgen op de ontstane stikstofdepositieruimte als gevolg van de novembermaatregelen (waaronder de snelheidsverlaging) zoals aangegeven in de ministeriële regeling, zodra die in werking treedt. Vervolgens zijn er vier weken exclusieve voorrang geborgd voor woondealprojecten en projecten van meer dan 100 woningen. Daarna kunnen alle projecten een aanvraag voor stikstofdepositieruimte doen. Daar waar deze bank onvoldoende ruimte kan bieden, doordat de depositie beperkende maatregelen zoals de snelheidsverlaging niet of niet snel genoeg ruimte opleveren zullen we per project in overleg gaan om te onderzoeken of saldering met een nieuwe (externe) maatregel mogelijk is. Wanneer de provincie in haar actieplan wonen de maatregel over het toevoegen van flexibele capaciteit opneemt kan deze capaciteit door gemeenten ingezet worden om de vergunningaanvragen versneld te behandelen. Door in te zetten op circulaire bouw en natuurinclusieve bouw zoals elders in deze woondeal beschreven draagt de woningbouw ook zelf bij aan het verminderen van de stikstofdepositie (en het vergemakkelijken van vergunningverlening).

63. **Woningcorporaties**
- Woningcorporaties in de regio staan voor een grote investeringsopgave. De woningbouwopgave en het aandeel sociale huur daarin vraagt veel van de corporaties. Tegelijkertijd ligt er een grote opgave in de verduurzaming en het betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad. Om te beoordelen of deze ambities te realiseren zijn wordt door het Rijk een onderzoek gedaan naar de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de regio.
- Voor woningcorporaties en verhuurders die investeren in de nieuwbouw van huurwoningen in de gemeenten waar de woningschaarste nu en/of in de toekomst groot is, geldt een vermindering op de verhuurderheffing van €25.000,-. Deze vermindering van €25.000,- geldt reeds voor de gemeenten Arnhem en Nijmegen en gaat gelden voor alle gemeenten die bij deze woondeal partij zijn. De inwerkingtreding van deze maatregel is om en nabij de ondertekendatum van de woondeal gepland.
- In binnenstedelijke projecten is het mengen van wonen en werken, wonen en voorzieningen en verschillende woonsegmenten gewenst. Partijen willen met woningcorporaties onderzoeken welke mogelijkheden corporaties hebben in de DAEB-tak (Dienst van Algemeen Economisch Belang) dan wel in de niet-DAEB-tak, om te investeren in leefbaarheid, bedrijfsonroerend vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Partijen kijken hierbij vooruit naar aanpassingen in wet- en regelgeving die het kabinet wil doorvoeren naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet. Te denken valt aan samenwerkingsvormen (een wijkontwikkelingsmaatschappij of een vergelijkbare vorm in het kader van herstructurering) tussen gemeente, corporaties en private partijen.
- Gemeenten en provincie gaan in gesprek met corporaties over hoe door middel van gezamenlijke inkoop en het toepassen van conceptbouw betaalbaar en snel gebouwd kan worden. Corporaties verkennen hierin de ontwikkelingen in de branche (zoals de Woonstandaard van Aedes en de Bouwstroom van het Netwerk Conceptueel Bouwen). Een goede leefbaarheid wordt meegenomen in deze verkenning, net als de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte.
- In de Prestatieafspraken Arnhem 2020 zijn afspraken over de aanpak van schimmelwoningen gemaakt. De regio zal in overleg met de woningcorporaties onderzoeken hoe verbetering van veilig en gezond wonen gerealiseerd kan worden. Zo wordt al onderzocht hoe anders kan worden omgegaan met brandveiligheid en asbestsanering. De aanpak van schimmelwoningen zoals vormgegeven in de Prestatieafspraken Arnhem 2020 dienen als voorbeeld om afspraken in de gehele regio te maken.
- Partijen verkennen de mogelijkheden voor experimenten waarbij corporaties in het verlengde van hun kerntaak kunnen werken aan energietransitie en leefbaarheid voor een wijk, waarbij ze zich ook mogen richten op particulier bezit en een integrale wijkaanpak. Partijen kijken hierbij zowel naar het huidige wettelijk kader als vooruit naar aanpassingen in wet- en regelgeving die het kabinet wil doorvoeren naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet.

DEEL 2: UITVOERING EN SAMENWERKING

Deze woondeal markeert het startschot van een intensieve en langjarige samenwerking tussen regio, provincie en het Rijk. De verschillende overheidslagen bundelen hun krachten om het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten.

Voor de uitvoering van deze woondeal is echter niet alleen de samenwerking tussen overheidslagen maar ook de samenwerking met corporaties en private partijen van cruciaal belang.

AFSPRAKEN

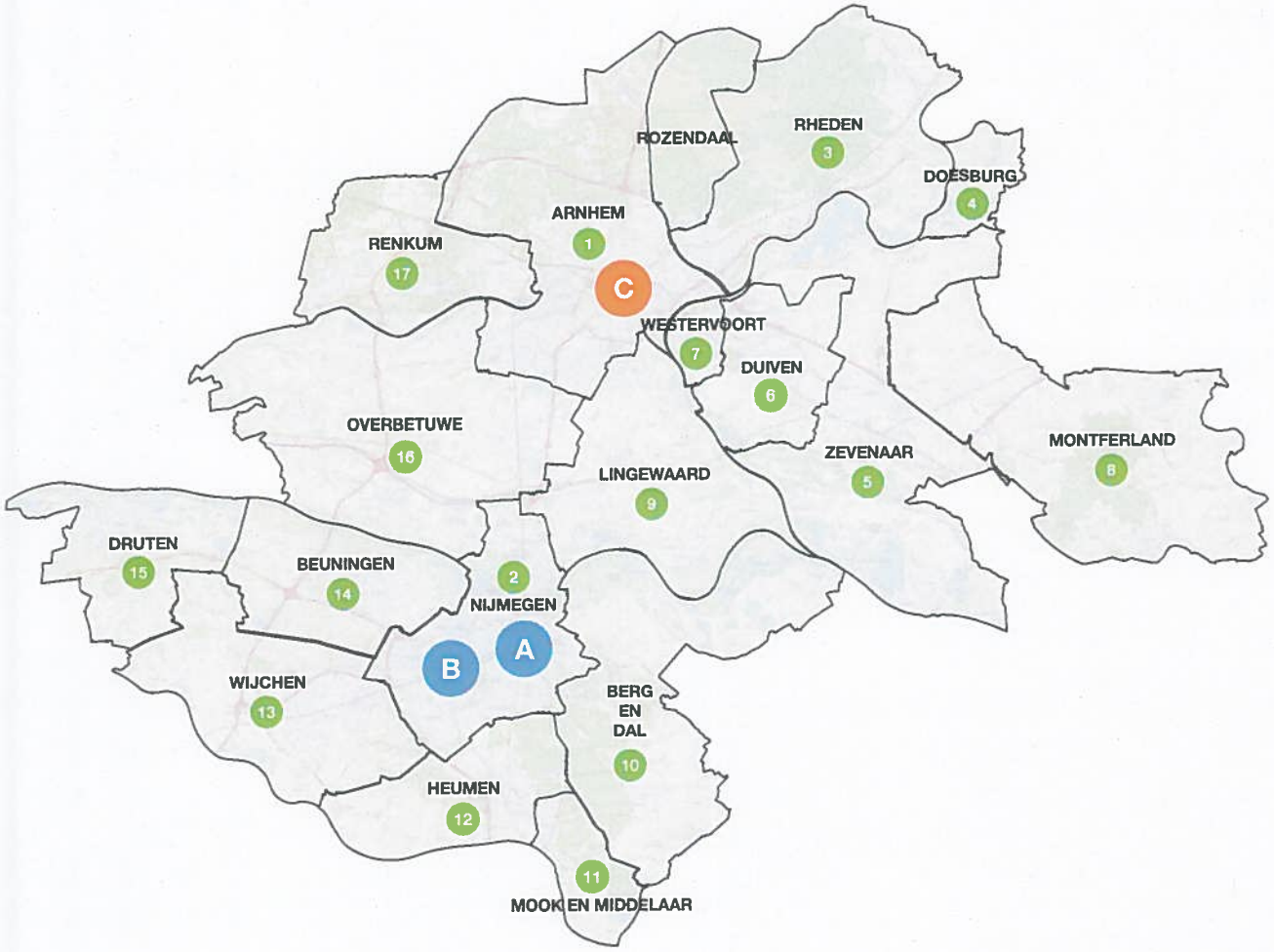
64. De regio, het Rijk en de provincie richten een versnellingstafel in waarin publieke en private partijen samenwerken aan de uitvoering van de opgaven uit de woondeal.
    a. Naast de drie overheidslagen worden de woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd deel te nemen aan de Versnellingstafel, onder voorwaarde dat men zich voor lange termijn aan de woningbouwopgave en aan de in deze woondeal opgenomen afspraken committeert.
    b. De Versnellingstafel maakt in 2020 een uitvoeringsprogramma waarin alle afspraken uit deze woondeal worden geoperationaliseerd.
    c. Aan de Versnellingstafel worden afspraken gemaakt over de versnelling van de bouwproductie op korte termijn (tot 2025) en langjarige afspraken over de sturing op een stabiele bouwstroom die minder afhankelijk is van conjuncturele schommelingen.
    d. De Versnellingstafel bewaakt daartoe de gehele planningsketen van initiatief tot realisatie. Knelpunten worden hier geagendeerd en opgelost met als doel de planuitval zo laag mogelijk te maken en een continue bouwstroom te realiseren.
    e. Circulariteit is een vast agendapunt van de Versnellingstafel. Binnen de Versnellingstafel wordt een werkgroep circulariteit opgezet. In het uitvoeringsprogramma (zoals genoemd onder punt b) wordt concreet invulling gegeven aan de werkorganisatie.
    f. Onder regie van de Versnellingstafel wordt een werkgroep huisvesting arbeidsmigranten ingericht. De werkgroep zorgt voor een plan van aanpak om de huisvesting van arbeidsmigranten op korte en lange termijn te verbeteren.
    g. De regio neemt het initiatief voor de inrichting van de Versnellingsafel en zit deze voor. De voorzitter zorgt ook voor periodieke rapportages over de voortgang.

65. Onderdeel van de Versnellingstafel is een bestuurlijk overleg woondeal. De minister en de voorzitter van de regio nemen het initiatief voor dit bestuurlijk overleg.

66. Het Rijk ondersteunt de inrichting van de Versnellingstafel en het uitvoeringsprogramma met een financiële bijdrage van €750.000,-. De provincie ondersteunt de inrichting van de Versnellingstafel met een financiële bijdrage van €250.000,-.

67. Specifiek voor de inzet van de Woningbouwimpuls geldt het volgende:
    - Het Rijk draagt met de woningbouwimpuls bij aan de bouw van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Bij de inzet van middelen geeft het Rijk prioriteit aan de woondealregio's, inclusief de woondealregio Arnhem-Nijmegen.
    - De regio inventariseert welke woningbouwprojecten tegen publieke financiële belemmeringen aanlopen en met een bijdrage uit de impuls geholpen kunnen zijn. Het gaat daarbij in ieder geval om woningbouwlocaties in de Kanaalzone/Nijmegen (o.a. Winkelsteeg, Station Nijmegen Dukenburg en Station Nijmegen Goffert), Spoorknoop Arnhem-Oost, Station Arnhem Presikhaaf, Arnhem Centrum Oost en Station Nijmegen. Ook de verdichtingslocaties in de Nijmeegse binnenstad (bv. Molenpoort passage, Vlaamse gas) en Waalfront worden hierin meegenomen.
    - Het Rijk ondersteunt de regio bij het beoordelen van de kansrijkheid van geïnventariseerde projecten en het komen tot een goede prioritering en fasering van projecten. Voor kansrijke projecten wordt een businesscase opgesteld.

BIJLAGE: KAART LOCATIES EN PLANCAPACITEIT



WOONDEAL REGIO ARNHEM-NIJMEGEN

Locaties en plancapaciteit

Bijlage bij Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen versie 21/2/2020

GROOTSCHALIGE COMPLEXE GEBIEDSONTWIKKELINGEN

- A **Stationsgebied en Binnenstad Nijmegen**
- B **Kanaalzone Nijmegen**

STADSVERNIEUWING 3.0

- C **Arnhem-Oost**

VERSNELLINGSLOCATIES *

1 **ARNHEM**
Stadsblokken-Meinerswijk
Centrum-Oost Arnhem
Spoorknoop-Oost Arnhem
Arnhem-West
Presikhaaf III
Malburgen-West
Elderveld/Kronenburg-Vredenburg

2 **NIJMEGEN**
Diverse locaties
(o.a. Waalsprong en scholenlocaties)

REGIOGEMEENTEN

3 **Rheden**
Velp-Zuid

4 **Doesburg**
Koppelweg

5 **Zevenaar**
Holtkamp/Het Hof
Bat

6 **Duiven**
Biezenkampen
Duiven-Centrum

7 **Westervoort**
Westervoort-Noord

8 **Montferland**
Didam-Centrum

9 **Lingewaard**
Driegaarden
Vleuringen

10 **Berg en Dal**
Vijverhof
Dekkerswald
Heikant fase 2
Ooijse Graaf

11 **Mook en Middelaar**
Molenhoek-Zuid

12 **Heumen**
Kanaalzone Malden
Malden-Centrum

13 **Wijchen**
Wijchen-West/Huurlingsedam
Kraanvogelterrein
Kasteel/Wijchens Meer

14 **Beuningen**
Hoge Woerd
Ecowieck
Beuningen overig

15 **Druten**
Druten-West
Heuvel-Van Heemstraweg

16 **Overbetuwe**
De Pas
Driel Zuid-Oost

17 **Renkum**
De HES
Doorwerth-Centrum

PLANCAPACITEIT

	Plancapaciteit totaal**	Potentieel Versnellingslocaties***
Gemeente Arnhem	ca. 7.000 woningen	ca. 1.500-2.500 woningen
Gemeente Nijmegen	ca. 11.000 woningen	ca. 5.000 woningen
Overige gemeenten Regio	ca. 11.000 woningen	ca. 5.500 woningen
TOTAAL	Ruim. 28.000 woningen	ca. 12.000-13.000 woningen

* Voor bovenstaande locaties zijn de volgende criteria gehanteerd:
- Projectomvang: het project omvat meer dan 100 woningen in de steden Arnhem en Nijmegen en meer dan 75 woningen in de overige gemeenten.
- Ligging: Nabijheid van (H)OV.

** Harde en zachte plannen
*** Ingeschatte capaciteit van de aangegeven versnellingslocaties (tijdsperiode tot 2025)

© SITE URBAN DEVELOPMENT

- Het indienen van en de besluitvorming over de aanvragen zal plaatsvinden conform de in de AMvB en ministeriele regeling Woningbouwimpuls genoemde procedure en voorwaarden.
- Het Rijk ondersteunt de regio bij het uitwerken van prioritaire projecten tot kwalitatief goede aanvragen en stelt daarbij ook de kennis van het Expertteam Woningbouw beschikbaar.

68. Naast de Versnellingstafel wordt een brede *Samenwerkingstafel Arnhem-Oost* ingericht gericht op het integrale stadsvernieuwingsprogramma.

69. De regio en provincie zorgen dat afspraken uit deze woondeal worden geborgd in de te herijken (sub)regionale woonagenda'(s).

Ten Slotte

Door ondertekening van dit akkoord committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. In het bestuurlijk overleg van deze woondeal bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 4 maart 2020 te Nijmegen,

Burgemeester Arnhem
Dhr. A. Marcouch

Burgemeester Nijmegen
Dhr. H.M.F. Bruls

Voorzitter Gemeenschappelijk Orgaan regio Arnhem Nijmegen
Dhr. A. Marcouch

Gedeputeerde Provincie Gelderland
Dhr. P. Kerris

Minister voor Milieu en Wonen
Mw. S. van Veldhoven – Van der meer

WOONKR8
Samenwerkende corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen

Ministerie voor Milieu en Wonen
T.a.v. mevrouw S. van Veldhoven-van der Meer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum woensdag 4 maart 2020
Onderwerp Woondeal
Kenmerk WK/PR/040320

Geachte minister,

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen werken we actief regionaal samen in Woonkr8. Vanuit dat samenwerkingsverband reageren wij graag op de regio Woondeal Arnhem-Nijmegen. Wij zijn de afgelopen weken door u betrokken en geïnformeerd over de Woondeal. Ondanks dat wij geen formele ondertekenaar zijn, wordt bij de afspraken die de overheden onderling maken een groot beroep op ons gedaan en hebben wij veel belang bij deze afspraken. Wij waarderen dat wij zijn meegenomen in het proces en incidenteel gelegenheid hebben gekregen op een aantal punten mee te praten. Met deze brief willen wij onze positieve grondhouding aangaande de agenda betuigen en de waardering uitspreken dat u voor aanpak van de grote vraagstukken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid niet alleen additionele middelen voor onze regio beschikbaar stelt, maar ook extra aandacht geeft. Dit laat onverlet dat de grote opgaven die er al waren nu in omvang toenemen tegen de achtergrond van oplopende belastingdruk voor de corporaties.

Graag gaan wij kort in op enkele aspecten van de Woondeal.

Beschikbaarheid

De regio Arnhem-Nijmegen groeit sterk en heeft op basis van de meest recente onderzoeken tot 2040 tussen de 50.000 en 60.000 extra woningen nodig om de toenemende vraag te kunnen opvangen. Wij denken dat de insteek van een versnellingstafel om zo de wens tot adaptief te programmeren hier dienstbaar aan kan zijn. Daarnaast zijn wij positief over de verruiming van de korting op de verhuurdersheffing in onze regio. Wellicht dat in de AMVB inzake de woningbouwimpuls de bepaling aangaande aaneengesloten bouwopgaves van 500 woningen heroverweging behoeft. De genoemde bepaling kan indruisen tegen de ambitie om in de regio Arnhem-Nijmegen de ruimtelijke kwaliteit als groene metropool inhoud te geven en lijkt daarmee niet realistisch en/of haalbaar.
Ten aanzien van uw voornemen om zo snel als mogelijk tijdelijke woningen te realiseren in de regio staan wij positief. Wij horen graag van desbetreffende gemeenten wanneer en op welke locaties zij hiervoor mogelijkheden zien. Dit geldt tevens voor uw voornemen om werk te maken van conceptueel bouwen en het adresseren van de mogelijke kwalitatieve mismatch tussen woningvraag en aanbod.