Gemeenteraden
28 november 2022

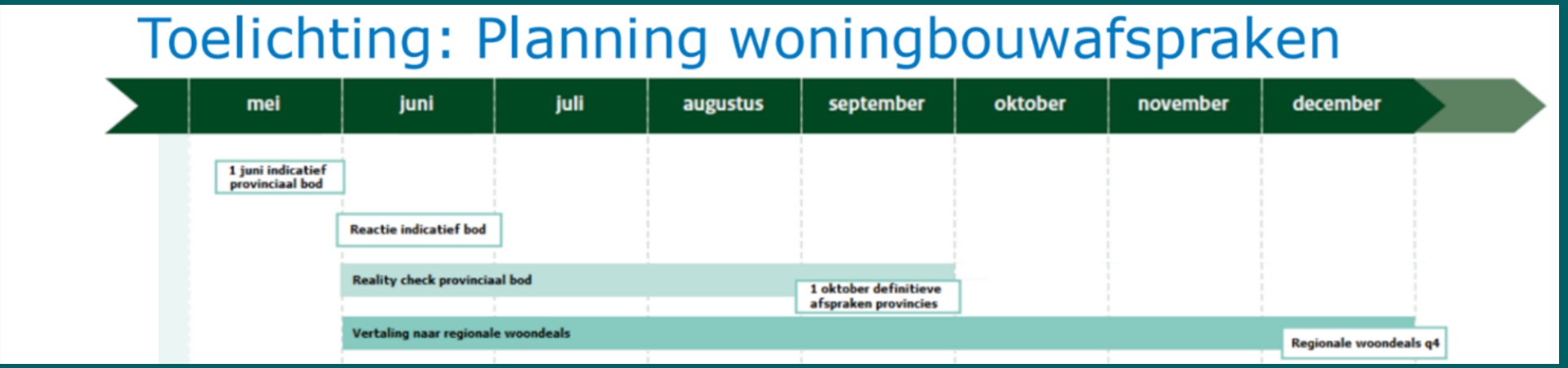
GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Actualisatie Woondeal

BESPREEKPUNTEN

- Aanleiding
- Status woondeal
- Belangrijkste veranderingen / keuzes
- Vervolgproces

AANLEIDING



- Rijk:
  - 900.000 woningen, 30% sociale huur, 2/3 deel betaalbaar (sociale- / middenhuur, koop <€ 355.000), fair-share
  - Sturing via afspraken en woondeals
- Provincie:
  - 100.000 woningen, ….
  - Onder voorwaarden: stikstof, kosten, capaciteit, bereikbaarheid
  - Oprekken planning nieuwe woondeal naar 10-3-2023

AANLEIDING VANUIT REGIO

- Voortzetten langjarig partnership Rijk-Provincie-Gemeenten
- Bovengemiddelde woningnood
- Uitvoering onder druk:
  - Bundelen menskracht
  - Verkrijgen middelen

Huidige woondeal werkt:

- Breed gedeelde opgave: meer betaalbare programma's
- woningmarktmonitoring
- uitbreiding plancapaciteit
- Rijksbijdragen: € 400 miljoen (stad en ommeland)

STATUS WOONDEAL

- Bestuurlijke afspraken: Rijk, provincie, gemeenten
- Richtingen en inspanningsverplichting
- Randvoorwaardelijk: stikstof, energieaansluiting, onrendabele investeringen, personele beschikbaarheid, procedures, …

- Doorwerking via lokaal beleid:
  - In woonbeleid: programmatische uitgangspunten
  - In bestemmings- / omgevingsplannen
- Vaststelling Gemeenteraden = borging uitvoering

VRAAG AAN GEMEENTERADEN

- Vaststellen lokaal woonbeleid
- Bestemmings- / omgevingsplannen

- Woondeal doet per gemeente uitspraken over **programma**:
  - Aandeel sociale huur bij nieuwbouw
  - Aandeel betaalbaar bij nieuwbouw (sociale huur, middenhuur, koop tot € 355.000)

- Deel gemeenten vaststaand beleid → rol raad: informatie
- Deel gemeenten nieuw beleid → rol raad: vaststelling programma uit woondeal

ACTUELE ANALYSE

Bouwen op Verstedelijkingsstrategie

- 60.000 woningen 2020 tot 2040
- 33.000 woningen 2022 t/m 2030
  = 3.700 woningen per jaar
- Realistisch o.b.v. reality-check:
  - Plancapaciteit
  - Marktomstandigheden
  - Mits alles mee zit

Woningbehoefte 2022 t/m 2030:

- *Inloop tot 2% woningtekort*
- *Nodig +33.000 a 36.000 woningen*
  = 3.700 a 4.000 woningen per jaar



Huidige realisatie: 3.350 woningen / jaar

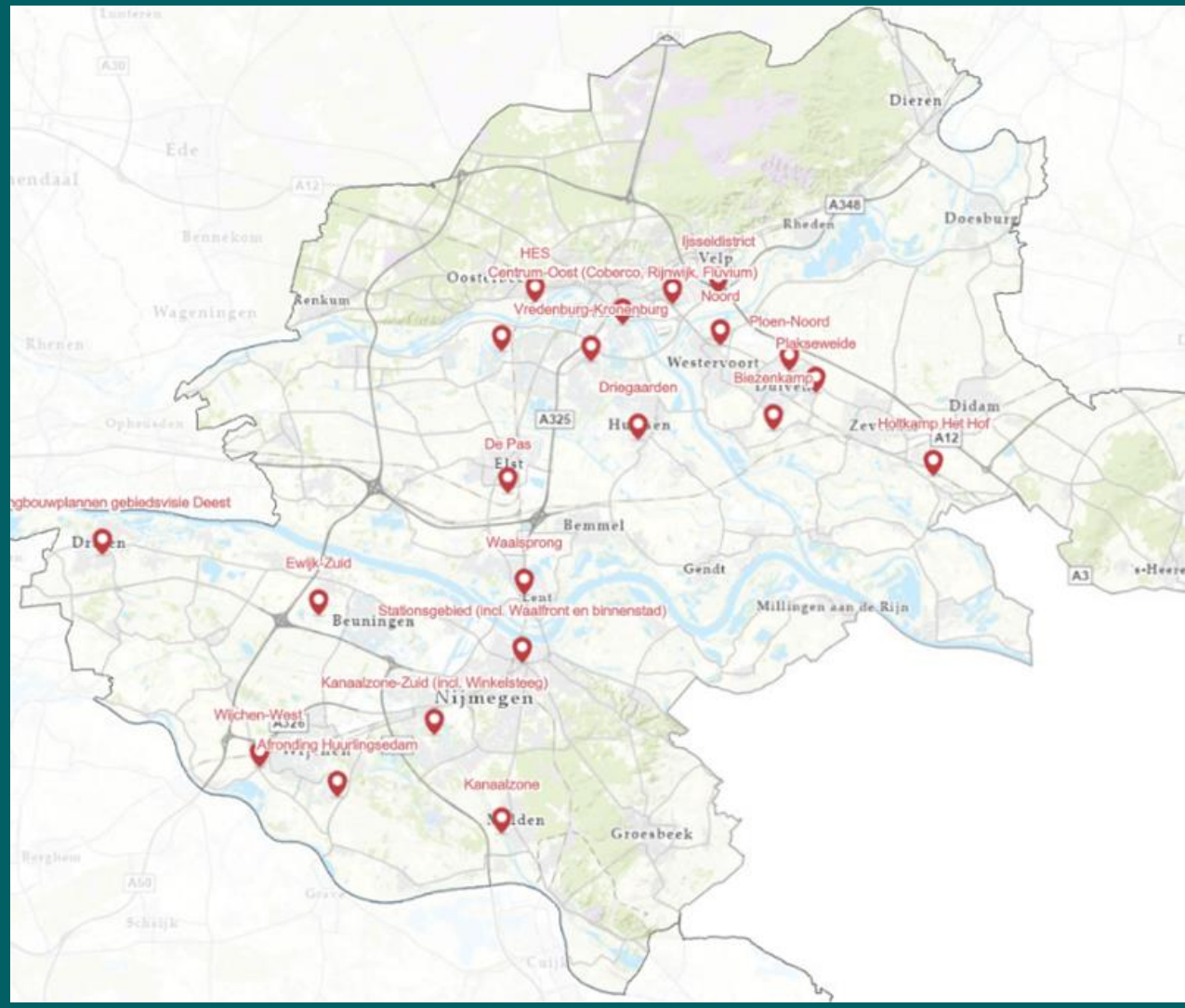
WAT WILLEN WE KOMENDE JAREN BEREIKEN?

Woningbouwopgave cf. Verstedelijkingsstrategie

- Bouw 33.000 woningen t/m 2030
  - 3 NOVEX-woningbouwlocaties
  - Overige 17 prioritaire gebieden
- Beter benutten bestaande voorraad

- Regionale woonzorgvisie: fair-share

- Duurzame toekomstbestendige bouwsector: circulair en conceptueel bouwen als norm.



WAT WILLEN WE KOMENDE JAREN BEREIKEN?

- Vergroten beschikbaarheid voor lage en middeninkomens, vanaf 2025 in woningbouwprogramma:
  - minimaal 30% nieuwbouw sociale huur (bruto)
  - minimaal 35% nieuwbouw middenhuur en koop tot € 355.000.

  Percentage sociale huur overal, tenzij zorg om leefbaarheid (pas toe of leg uit)

  Woningbehoefte:
  - *27% sociale huur (netto, met ruimte voor verkoop / vernieuwing)*
  - *43% middenhuur en koop tot € 355.000*

WAT IS SOCIALE HUUR EN MIDDENHUUR?

Sociale huurwoningen

- Aanvangshuur tot liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022)
- Particuliere verhuurders: instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar aanbieden
- Doelgroep conform de Woningwet en aan aandachtsgroepen
- In corporatiesector gebruikelijke kwaliteit (referentiekwaliteit woonstandaard)

Middenhuurwoningen

- Aanvangshuur sociaal tot 187 punten (Woningwaardering € 1.000)
- Instandhoudingstermijn minimaal 15 jaar
- 1 persoonshuishoudens inkomen < € 56.527
- Meerpersoonshuishoudens < € 75.369

VERVOLGSTAPPEN

7 december vrijgeven woondeal in Regio Overleg(t)

Na 7 december besluit colleges, GS en Rijk
(**uiterlijk 1e week januari**)

Uiterlijk begin maart besluitvorming gemeenteraden:
Ter vaststelling bij noodzakelijke aanpassing lokaal beleid

VRAGEN OF OPMERKINGEN

g.van.der.woude@nijmegen.nl
elke.dreier@groenemetropoolregio.nl