Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Woondeal 2.0
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-555022

Beslispunten

De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

Inleiding

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, de provincie Gelderland en het Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. De eerste uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigen dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via deze woondeal. Het partnerschap is vastgelegd in de Woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken.
De Woondeal is daarnaast één van de bouwstenen voor de Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley en geeft tegelijkertijd nadere uitwerking aan de bestuurlijke afspraken die hierbij zijn gemaakt.

Beoogd effect

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 en zetten in op realisatie van tweederde 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. Dit betekent niet dat ieder individueel plan deze differentiatie moet hebben. Vanaf 1 juli 2023 moeten we er aan werken om in 2025 met betrekking het totaal aantal te bouwen woningen te voldoen aan tweederde betaalbaar waarvan 30% sociale huur.

Dit willen we bereiken omdat

1. De woonopgaven onverminderd groot zijn en versterkte samenwerking is nodig.
In 2019 werd geconstateerd dat de regio tot de top 3 in Nederland behoorde met het grootste woningtekort. Uit de notitie Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio (zie bijlage) blijkt dat het woningtekort onverminderd hoog is en de behoefte aan betaalbare woningen in de sociale huur en in 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.

2. Een actualisatie past in samenwerkingsafspraken met Rijk en provincie
Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt het Rijk op realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde 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. Het betreft een actualisering en concretisering op verschillende thema's
In de woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Op al deze punten zijn de afspraken uit 2020 geactualiseerd en waar gewenst ook geconcretiseerd. Voornaamste wijziging is het uitgangspunt dat elke gemeente inzet op realisatie van twee derde deel betaalbare woningen vanaf 2025. In de huidige Woondeal staat de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau. Daarnaast wordt vanuit de 'fair share'- gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwe plannen.
Dit betekent overigens niet dat ieder individueel plan deze differentiatie moet hebben. Vanaf 1 juli 2023 moeten we er aan werken om in 2025 met betrekking het totaal aantal te bouwen woningen te voldoen aan tweederde betaalbaar waarvan 30% sociale huur.
De recent verschenen provinciale huishoudensprognose blijken ondersteunt deze afspraak. Voor de verdere verdeling van de behoefte aan betaalbare woningen per regiogemeente (verdeling tussen middenhuur, koop tot €250.000, en koop tot €355.000) vormt het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek de basis.

4. Samenwerking via Woondeal levert resultaat op
De huidige samenwerking via de Woondeal heeft de regio veel gebracht. De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen en het creëren van een gelijk speelveld, wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een functionerende woningmarktmonitor, een circulaire impactladder, extra handen en expertise via flexpools en aanjagers. Alle partijen hebben extra middelen beschikbaar gesteld voor toevoeging van nieuwe woningen en gebiedsontwikkelingen. De Rijksbijdragen aan (randvoorwaarden voor) woningbouw in deze regio tellen in afgelopen drie jaar op naar circa € 400 miljoen. Dit is cofinanciering voor gebiedsontwikkelingen en de bouw van 19.320 woningen. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

5. De Woondeal afspraken dienen nader uitgewerkt te worden in lokaal beleid
Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. De colleges hebben derhalve de Woondeal 2.0 vastgesteld. De gemeenteraad wordt via dit raadsvoorstel geïnformeerd en voorgesteld om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Dit zal moeten gebeuren bij de (gedeeltelijke) actualisatie van de nota Wonen uit 2020. Vooruitlopend hierop is al geanticipeerd op de gewijzigde differentiatie voor het Lingewaardse bouwprogramma. In de memo in bijlage 4 is weergegeven welke het koers het college wil volgen voor de realisatie van twee derde deel betaalbare woningen vanaf 2025.

Kanttekeningen
1.1 Haalbaarheid is 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.

1.2. Bij de Woondeal horen enkel procesmiddelen.
In de Woondeal staan geen afspraken over concrete financiële bijdragen aan projecten.
Partijen maken nadere afspraken over bijvoorbeeld inzet van extra personeel of over kansrijke rijks- en provinciale regelingen voor deze regio.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen.
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 heeft, gaat de uitwerking vergezeld van een begrotingswijziging.

Communicatie en participatie

Verschillende partijen (onder anderen NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8 namen de woningcorporaties) hebben in 2020 hun steun aan de Woondeal betuigd. De Woondeal 2.0 is met deze partijen besproken, zodat zij in de gelegenheid zijn om ook bij deze actualisatie weer hun steun te betuigen. Met een steunverklaring spreken partijen commitment uit over samenwerking en betrokkenheid bij de totstandkoming en uitvoering van de woondeal. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden

Voortgang

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.
De nieuwe kaders zullen leidden tot een actualisatie van de Nota Wonen Lingewaard uit 2020.

Duurzaamheid

In de Woondeal zijn afspraken opgenomen m.b.t. conceptueel en circulair bouwen.

Bijlagen

1. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
2. Notitie “Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio”
3. Reactienota concept woondeal dd 7 december 2022
4. Notitie Aanpassing woningbouwprogrammering Lingewaard aan Woondeal.

Bemmel, 10 januari 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs