Woningbouw Platform Arnhem

Datum	: 14 februari 2023
Zaaknummer	: 98010
Contactpersonen	: Bram van Oudheusden, Arthur Borst
Telefoonnummer	: 06-31102266

Onderwerp: Woondeal 2.0. en de consequenties voor woningbouwprojecten

Geachte lezer,

In Arnhem en in de rest van de woonregio staan we voor een enorme bouw- en woonopgave. Op dit moment is er een woningtekort en worden er onvoldoende (betaalbare) woningen gerealiseerd. Wij willen daarom de komende jaren volop inzetten op samenwerking om de benodigde woningen toe te voegen. We werken hiervoor uiteraard samen met u als ontwikkelende en bouwende partijen, maar ook met medeoverheden. Een belangrijk aspect van deze samenwerking tussen overheden is de ‘Woondeal’.

Via deze brief willen wij u erover informeren dat wij op 10 januari jl. de *Woondeal 2.0. Regio Arnhem-Nijmegen* hebben vastgesteld. Onze intentie is om de Woondeal te ondertekenen op 8 maart 2023. De Woondeal 2.0. is de continuering van een samenwerkingsagenda met de regio, de provincie en het Rijk. Aan onze gemeenteraad hebben we het voorstel voorgelegd om de ambities uit de Woondeal in het vervolg als uitgangspunt te hanteren.

De Woondeal 2.0. bevat hernieuwde ambities en afspraken om voldoende woningen – en voldoende betaalbare woningen - te realiseren. De Woondeal kan daarmee consequenties hebben voor (lopende) woningbouwprojecten in Arnhem. We willen u daarom graag tijdig informeren over onze (vervolg)aanpak en u hierbij nadrukkelijk betrekken. Op 16 februari a.s. treedt wethouder Smeulders hierover graag met u in gesprek tijdens het Bouwberaad van het Woningbouw Platform Arnhem.

Waarom een Woondeal 2.0?
In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Inmiddels zijn we drie jaar verder en heeft het Rijk haar ambities op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening flink aangescherpt. Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda (03-2022) in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal twee derde 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 de Woondeal 2.0.

Partijen zetten met deze Woondeal 2.0 in op:

- Een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren (in lijn met de nationale doelstelling naar twee derde betaalbaar).
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Vanaf 2025 binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.
- In te zetten op verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair en conceptueel bouwen de norm te laten zijn bij woningbouw.
- Met klimaatadaptief bouwen en beheren de overlast van de gevolgen van klimaatverandering te beperken en dit hand in hand te laten gaan met natuurinclusief bouwen.

Consequenties lopende projecten

De ambitie om bij nieuwbouwprojecten te zorgen dat twee derde van de woningen een betaalbare woning is, is een nieuw uitgangspunt. Als de gemeenteraad deze ambitie overneemt, betekent dit dat we in Arnhem nieuw beleid zullen hanteren. Immers, de huidige Arnhemse beleidseis gaat ervan uit dat bij woningbouwprojecten (minimaal) de helft in het betaalbare segment valt. Omdat we begrijpen dat het opnemen van een nieuwe eis over het woningbouwprogramma binnen projecten kan leiden tot onzekerheid onder ontwikkelende en bouwende partijen, willen we dit punt via deze brief graag verder verduidelijken en met u hierover in gesprek treden.

Ook wij zijn ons ervan bewust dat het niet wenselijk, mogelijk of haalbaar is deze ambitie (rucksichtslos) bij alle lopende projecten op te leggen. Om onduidelijkheid in deze transitiefase richting nieuw beleid snel weg te nemen, heeft het college besloten dat zij voor 1 juli 2023 een lijst vaststelt met lopende projecten waarvoor het nieuwe beleidsuitgangspunt van twee derde betaalbaar *niet* geldt. In deze brief informeren wij u over de uitgangspunten die wij zullen hanteren bij het opstellen van die lijst. Bij de criteria houden we rekening met vastgestelde kaders en hebben we gekeken hoe we het momentum van de Woondeal kunnen gebruiken om tot woningbouwversnelling te komen.

Lijst van het college

Voor het opstellen van de lijst hanteren we de volgende criteria:

- De nieuwe betaalbaarheidseisen zullen niet gelden voor woningbouwplannen waar al een anterieure overeenkomst is gesloten, een bestemmingsplan in procedure is gebracht, of een omgevingsvergunning is verleend.
- De nieuwe betaalbaarheidseisen zullen in beginsel ook niet gelden voor plannen waar het college of de gemeenteraad in een eerder stadium de afgelopen vijf jaar al specifieke uitgangspunten over het woningbouwprogramma vastlegde, die expliciet afwijken van het uitgangspunt om twee derde betaalbaar te programmeren.
- Voor plannen waarvoor nu nog geen anterieure overeenkomst is gesloten of bestemmingsplan in procedure is gebracht, maar waarbij dat voor juli 2023 nog wel lukt, gelden ook niet de nieuwe

betaalbaarheidseisen uit de Woondeal. Op deze manier nemen we versnellingskansen mee in onze afweging.
- Als een project op de lijst komt waarvoor het Woondealregime niet geldt en de ontwikkelaar doet na vaststelling van de lijst zelf het voorstel voor een herontwikkeling of herprogrammering, dan kan dat aanleiding vormen om bij die projecten de betaalbaarheidseisen uit het Woondealregime op te leggen.
- Daarnaast geldt als kanttekening dat het bovenstaande een voorstel van het college is, waar we onze gemeenteraad over zullen informeren. Uiteraard is het hierbij altijd zo dat het woningbouwprogramma van een project pas definitief wordt vastgesteld door een besluit van de gemeenteraad.

Met bovengenoemde criteria in het achterhoofd stellen wij een overzicht op met vier categorieën;

1. *Lopende projecten die al voldoen aan het Woondealregime.*
   Er zijn in Arnhem al een aantal projecten die volledig of voor meer dan twee derde deel bestaan uit woningen in de betaalbare categorie. Vanzelfsprekend hoeven we voor deze projecten geen additionele afspraken te maken.
2. *Lopende projecten waarbij het Woondeal-regime niet wordt toegepast, omdat dit harde plannen betreffen.*
   Dit zijn de projecten waar al een anterieure overeenkomst is gesloten, een bestemmingsplan in procedure is gebracht, of een omgevingsvergunning is verleend.
3. *Lopende projecten waarbij het Woondeal-regime niet wordt toegepast, omdat dit zachte plannen zijn waarover al wel kaderstelling heeft plaatsgevonden.*
   Dit zijn projecten waar het college en/ of de raad in een eerder stadium (de afgelopen vijf jaar) programmatische eisen vaststelde. Omdat we het bij deze projecten essentieel vinden dat gekomen wordt tot versnelling, treden we bij deze projecten wel in overleg met de betreffende ontwikkelaars om afspraken te maken over een vlotte realisatie van de woningen.
4. *Lopende projecten waarbij het Woondeal-regime wel wordt toegepast, omdat dit zachte plannen zonder kaderstelling betreffen, tenzij voor juli 2023 gekomen wordt tot een gesloten anterieure overeenkomst of een bestemmingsplan in procedure.*
   Dit zijn projecten waarvoor het college of de raad in een eerder stadium nog geen programmatische eisen vaststelde. Sommige van deze projecten kunnen zich desalniettemin in een gevorderd stadium van het gebiedsontwikkelingsproces bevinden. Indien bij deze projecten voor 1 juli wordt gekomen tot een gesloten anterieure overeenkomst of een bestemmingsplan in procedure, geldt het Woondealregime niet. Per project zullen we hierbij beoordelen of beide partijen voldoende personele capaciteit hebben om redelijkerwijs te verwachten dat dit haalbaar is. Ook vinden wij het essentieel dat bij deze projecten gekomen wordt tot dusdanige afspraken dat dit leidt tot een daadwerkelijke versnelling in de realisatie van de woningen.

Om te komen tot de lijst van projecten waarvoor de Woondealeisen niet gelden, zullen we de lopende projecten zo snel mogelijk beoordelen. Vervolgens zullen we de gemeentelijke beoordeling over uw project met u, afzonderlijk, delen. Bij de projecten in categorie 3 en 4 treden we in overleg met de betrokken ontwikkelaars. Een uiteindelijke afweging over de lijst vindt vervolgens plaats ná deze gesprekken, zodat we een geïnformeerd besluit kunnen nemen.

Bij het bekijken van de bestaande woningbouwprogramma's van woningbouwprojecten, doen wij bij dezen tevens een dringend beroep op alle ontwikkelaars en bouwers van zowel lopende als nieuwe projecten om na te gaan of in hun project(en) ruimte is voor extra sociale woningbouw en/ of extra betaalbare woningbouw. Het college heeft recentelijk daarnaast een Nota Wonen en Zorg vastgesteld die momenteel door de gemeenteraad wordt behandeld. Deze nota gaat onder andere in op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We vinden dat in ieder nieuwbouwproject een deel voor bijzondere groepen moeten worden toegevoegd om het tekort terug te dringen en zijn voornemens om daar binnenkort met concrete voorstellen voor te komen.

Wij gaan er van uit u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de Woondeal en eventuele consequenties voor woningbouwprojecten. De komende jaren willen we met de Woondeal 2.0 komen tot een vlotte realisatie van voldoende en voldoende betaalbare woningen. Wij hopen op een brede ondersteuning van deze ambitie.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,