gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	517027
Raadsvergadering	:	**07-03-2023**
Onderwerp	:	**Regionale woonagenda en woondeal**
Collegevergadering	:	10-01-2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Smink, Rick, Team Opdrachtgeverschap B tel. : 0659811525

Te nemen besluit
Regionale woonagenda Achterhoek
1. Instemmen met de *Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio'*.
2. De *Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 en de 'kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland'* in te trekken.
Regionale woondeal met provincie Gelderland en het Rijk
3. Kennis te nemen van de inhoud van de Woondeal voor de regio Achterhoek.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Regionale woonagenda Achterhoek
Door de veranderende dynamiek en de grote opgave op de woningmarkt is in 2022 vanuit de thematafel Wonen & Vastgoed van de Achterhoek Ambassadeurs in 3O breed verband gestart met het opstellen van een nieuwe regionale woonagenda 2022-2030. Het doel hiervan is de bestaande visie op wonen te actualiseren, doelstellingen eventueel aan te vullen en scherper te formuleren en bovenal een vernieuwde, slimme strategie te ontwerpen.
Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:
- Vergroten woningvoorraad en versnelling productie
- Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad
- De Achterhoek, een plek voor iedereen
- Wonen als integrale gebiedsopgave

In de agenda wordt onder andere aandacht besteed aan versnelling van de woningbouw, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, duurzaam bouwen, voorzieningen voor spoedzoekers en het nog meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Ook worden verbanden gelegd met (ruimtelijke) opgaven en regionale ambities die in het verlengde liggen van wonen (zoals arbeidsmarkt, circulariteit en wonen met zorg).
Regionale woondeal met provincie Gelderland en het Rijk
In de Nationale Woon- en Bouwagenda is de wens uitgesproken dat er op de schaal van heel Nederland 900.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Omdat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen, moet 2/3evan de te bouwen woningen behoren tot de categorie betaalbaar.
Betaalbare koopwoningen zijn in het programma woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (2022, € 355.000). Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen en midden-huurwoningen tot aan de € 1.000 per maand. Maar in ieder geval moet 28% van alle te realiseren woningen een sociale huurwoning zijn. Dit komt neer op 250.000 sociale huurwoningen op de schaal van Nederland.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de regie op de realisatie van deze woningvoorraad neergelegd bij de provincies. Op 13 oktober 2022 heeft onze provincie Gelderland hiervoor een bod uitgebracht aan het ministerie van BZK om 100.000 woningen te bouwen tot en met 2030.
Vanaf het voorjaar heeft de regio Achterhoek overleg gevoerd met de provincie om te komen tot afspraken over de in onze regio te realiseren woningvoorraad. Dit resulteert in een concept Woondeal waarin is vastgelegd dat we in de Achterhoek tot en met 2030 8.390 woningen zullen bijbouwen. Binnen de 8.390 woningen hanteren wij ook de indeling in 2/3e betaalbaar.
De Thematafel wonen en Vastgoed heeft op 15 december 2022 ingestemd met deze woondeal op het niveau van de regio Achterhoek. Daarmee is de weg vrij om deze voor een besluit voor te leggen aan de colleges van de zeven samenwerkende gemeentes. De formele ondertekening van de woondeal met de minister is gepland op 8 maart 2023.

Argumentatie
Regionale woonagenda Achterhoek
1) De regionale woonagenda 2015-2025 sluit niet meer aan bij de huidige opgave op het thema wonen. Te weten:
· Woningtekort in de regio
De vorige agenda ging uit van minder woningen en krimp.
· Verduurzamen van de huidige woningvoorraad
Door het nieuwe landelijke programma 'versnelling verduurzaming gebouwde omgeving' is de verduurzamingsambitie verhoogd. Deze opgaven zijn gemeente overstijgend en vragen om een regionale aanpak, zo blijven we werken aan een toekomstbestendige Achterhoek. We zijn daarom versneld gestart met het vernieuwen van de woonagenda.
2.1) De raad is het bevoegd gezag om de nieuwe regionale woonagenda 2015-2025 vast te stellen en de oude in te trekken.
2.2) In de regionale woonagenda 2015-2025 zijn geen afspraken gemaakt over kwalitatieve toetsingscriteria. Deze zijn in 2019 als aanvulling hierop vastgesteld. In de nieuwe regionale woonagenda zijn de herijkte kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen.
Regionale woondeal met provincie Gelderland
3) Door de regionale woondeal te sluiten dragen we lokaal, regionaal en nationaal bij aan het meer in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt.
· De woondeal is een uitvoering van het Nationale Woon-en Bouwagenda, waarin is vastgelegd dat er tot en met 2030 900.000 woningen bij moeten komen. De regie op dit proces is neergelegd bij de provincie Gelderland, die hiertoe regionale woondeals sluit met alle regio's in de provincie Gelderland.
· De ambitie van de gezamenlijke gemeentes in de Achterhoek komt opgeteld uit op 11.500 woningen. In de Woondeal spreken we met de provincie af dat wij in de Achterhoek daarvan 8390 woningen bouwen tot en met 2030 en over de rest zullen overleggen als dit aantal in beeld komt.
· Van de regionaal afgesproken 8.390 nieuwbouwwoningen worden er 875 in Berkelland gebouwd. De gewenste plancapaciteit ligt, vanwege mogelijke planuitval, op 130% van de realisatie. We plannen dus meer woningen in dan de afgesproken 875.
· In de Woondeal zijn daarom randvoorwaarden opgenomen om de nieuwbouw, in met name het betaalbare segment, te kunnen realiseren.

Kanttekeningen en risico's
De nieuwe regionale woonagenda is onder andere de basis om nieuwe woningen toe te voegen aan onze voorraad. We leggen vast wat ons doel is tot en met 2030 en wat onze totale ambitie is. Mocht er geen akkoord komen op de nieuwe regionale woonagenda, dan komt de noodzakelijke nieuwbouw voor woningen verder in het gedrang. De opgave in de Achterhoek betreft 60% betaalbaar bouwen. Dit betekent dat 28% van de woningen sociale huurwoningen zijn en 32 % koopwoningen met een koopprijs tot maximaal € 355.000,-. Daarmee staat de financiële uitvoerbaarheid van de woningbouwopgave onder druk. Mede door de oplopende bouwkosten, stijgende hypotheekrente en tekort aan arbeidspotentieel is het een flinke uitdaging om het woningbouwprogramma gerealiseerd te krijgen. Hierover lopen gesprekken met provincie Gelderland en het Rijk om de uitvoerbaarheid van de woningbouwopgave verder te ondersteunen.

Financiën
De Regionale Woonagenda heeft op dit moment geen financiële consequenties. Wel worden een aantal onderwerpen komende jaren behandeld in regionaal verband die capaciteit en financiële middelen vragen. Wanneer nodig, zullen hiervoor aparte college of raadsbesluiten worden opgesteld.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
In de Regionale woonagenda is een regionale woonzorgvisie aangekondigd om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod voor alle aandachtsgroepen in balans komt, zodat iedereen zo geschikt mogelijk kan wonen.

Communicatie
Niet van toepassing.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De woondeal is tot stand gekomen door een samenwerking van de gemeentes, de regio 8RHK, provincie Gelderland en het ministerie van BZK. De woondeal is meerdere keren er sprake geweest aan de Thematafel Wonen en Vastgoed waarin ook de ondernemers en de corporaties vertegenwoordigd zijn.

Planning en evaluatie
Regionale woonagenda Achterhoek
In het eerste kwartaal van 2023 zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld vanuit de thematafel Wonen & Vastgoed in samenwerking met de Achterhoek Board. Door dit uitvoeringsprogramma zullen concrete acties worden benoemd om de agenda ten uitvoer te brengen en de gestelde doelen te behalen. Ook zal er in het eerste kwartaal een woondeal (gericht op en betaalbaarheid van de woningbouw) met de provincie en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden getekend. Deze zal in het verlengde liggen van de in de Regionale Woonagenda gemaakte afspraken.
Regionale woondeal Achterhoek
De uitwerking van de woondeal zal vanaf januari 2023 verder vorm krijgen. Er zullen dan nadere afspraken worden gemaakt met de provincie op deelonderwerpen. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg.

Alternatieven
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 07-03-2023

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10-01-2023;

b e s l u i t :

1. Instemmen met de *Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio'.*
2. De Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 en de 'kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' in te trekken.
3. Kennis te nemen van de inhoud van de Woondeal voor de regio Achterhoek.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 07-03-2023

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Regionale woonagenda en woondeal

-