



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio
Zaakdossier Z/22/030993 - D/22/099916
Portefeuillehouder Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma 3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit 10 januari 2023

Opsteller Antoon van Buren **E-mail** antoon.van.buren@doesburg.nl
Team Strategie Beleid en Projecten **Telefoonnummer** (0313) 48 13 65

Voorstel

1. De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid met daarin de volgende inzet:
 - 2/3 van de toe te voegen woningen moet worden gerealiseerd in het betaalbare segment om daarmee de beschikbaarheid van deze woningen voor mensen met lage en middeninkomens, te vergroten.
 - Er moeten voldoende betaalbare woningen komen voor aandachtsgroepen en deze woningen moeten evenwichtig worden gespreid over de gemeenten.
 - Vanaf 2025 moet de nieuwbouw voor minimaal 30% bestaan uit sociale huur en minimaal 35% uit middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
 - Als resultaat van het woningbehoefteonderzoek per gemeente dient een deel in het middensegment te bestaan uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of uit middenhuur.
 - Streven naar een verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair en conceptueel bouwen de norm te laten zijn bij woningbouw. Dit zou moeten bijdragen aan een reductie van 55% tot 60% CO₂-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.
 - “Klimaatadaptief bouwen en beheren” wordt de norm, om daarmee de overlast van de gevolgen van klimaatverandering te beperken en dit hand in hand te laten gaan met natuur-inclusief bouwen.
 - Gemeenten dienen de bestaande voorraad beter te benutten en dit als kans te zien voor het verminderen van de woningnood.

Inleiding

Aanleiding

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en 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 onze regio nadere invulling via deze woondeal.

Het partnerschap is eerder 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, wensen de betrokken partijen de bestaande afspraken te actualiseren en te concretiseren. 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.

Ook van onze gemeente wordt gevraagd dat zij -naar vermogen- bijdraagt aan het woontekort. Dit heeft er toe geleid dat in de eerder door u vastgestelde verstedelijkingsstrategie het agrarisch gebied ten westen van Beinum als zoekgebied is opgenomen (zie hiervoor onderstaand kaartje).



Bij de vaststelling van de onderzoeksagenda gebieds-uitwerkingen door de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 september 2022 is hierover opgemerkt: *In de in juni 2021 door u vastgestelde toekomstvisie: "Doesburg Duidelijk Duurzaam Door" met een horizon tot 2040 hebt u als ambitie vastgelegd om in Doesburg tot een meer evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en vestigingsklimaat te komen. De grote behoefte aan woningen, zoals verwoord in de verstedelijkingsstrategie, vraagt van gemeenten om méér woningen te bouwen dan alleen nodig en gewenst voor lokale behoefte. En dat biedt ons kansen om woningen toe te voegen voor jonge gezinnen en starters, om daarmee iets meer balans te brengen in de Doesburgse woningvoorraad; iets meer, omdat het aantal toe te voegen woningen naar verwachting zich zal beperken tot enkele honderden op een totaal van nu afgerond 5400 woningen.*

Anticiperend op de woningbouwopgave zijn wij het gesprek aangegaan met ontwikkelaar Rotij en met de woningcorporatie om met hen te bezien in hoeverre woningbouw realiseerbaar is op respectievelijk locatie Wemmersweerd en Kraakselaan. Met beide ontwikkelaars hebben wij recent intentieovereenkomsten gesloten om de (financiële) haalbaarheid van woningbouw te

onderzoeken. Deze twee locaties, maar ook andere potentiële woningbouwlocaties, gaan onderdeel uitmaken van de nieuwe gemeentelijke woon-zorg-visie.

Beoogde impact

Regionaal:

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 twee derde 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.

Lokaal:

Bouwen voor niet alleen Doesburgse woningzoekenden, maar ook voor vestigers draagt bij aan het streven naar een meer evenwichtig en leeftijdsbestendig woon -en vestigingsklimaat (zie tekst bij kaartje).

Doel / meetbaar effect

Met de woondeal worden garanties gevraagd van andere overheden, waaronder het Rijk om mede te investeren in de (woning)bouwopgaven.

Grote woningbouwopgaven, waarbij het soms gaat om méér dan duizend woningen per locatie, kunnen niet solitair tot uitvoering worden gebracht. Het heeft ook verstrekkende gevolgen voor onder andere mobiliteit en leefbaarheid, en dit vraagt om de nodige investeringen.

Argumenten

1.1 De woonopgaven zijn onverminderd groot; versterkte samenwerking is nodig

In 2019 werd geconstateerd dat de Groene Metropoolregio tot de top 3 in Nederland behoorde met het grootste woningtekort. Uit de notitie "Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio" 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.

1.2 Actualisatie van de woondeal 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 2/3 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.

1.3 Noodzaak / wens is er om op meerdere thema's tot een actualisering en concretisering van de afspraken te komen

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 2/3 deel betaalbare woningen vanaf 2025. In de huidige Woondeal is de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen. Daarnaast wordt vanuit de 'fair share' gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwe plannen. De recent verschenen provinciale huishoudensprognose 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) zal het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek de basis vormen. Nadere informatie hierover treft u aan op pagina 1 van de bij dit voorstel gevoegde reactienota (bijlage 2).

1.4 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 onze regio bedragen opgeteld in de afgelopen 3 jaar 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.

Verschillende partijen (o.a. NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8¹ namens 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: zo zijn overheden verantwoordelijk voor de keuze van locaties.

1.5 De woondeal omvat bestuurlijke afspraken, die een nadere uitwerking vragen in lokaal beleid

Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. De woondeal is in 2020 ondersteund door Woonkr8, IVBN, Bouwend Nederland, NEPROM en de NS. Ook voor deze woondeal wordt gelijktijdig met het voorleggen aan de gemeenteraden in de regio, een ondersteuningsverklaring gevraagd bij deze partijen (met uitzondering van de NS).

¹ Is een samenwerking van acht woningcorporaties in de regio (waaronder Stichting Woonservice IJsselland)

Kanttelingen

1.1 Haalbaarheid van woonopgaven 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 en migratie. Juist het bespreken en het maken van afspraken over hoe partijen omgaan met deze ontwikkelingen is één van de meerwaarden van de samenwerking.

In de woondeal is voor onze gemeente een bruto aantal toe te voegen woningen opgenomen tussen 300 en 390. Het betreft het aantal te realiseren woningen in de periode 2022 t/m 2030. In dit programma is conform de hierover op regionaal niveau gemaakte afspraak een marge aangehouden van 30%, met als argument dat we de ogen niet kunnen sluiten voor het gegeven dat op geplande locaties het aantal toe te voegen woningen door genoemde externe factoren niet haalbaar blijkt of dat de bouw ervan vertraging oploopt.

Voor het geprognosticeerde aantal woningen in onze gemeente (en de hiervoor (in potentie) beschikbare ontwikkelingslocaties)² verwijzen wij u naar bladzijde 25 van de woondeal (bijlage 1).

1.2 Bij de woondeal horen enkel procesmiddelen

Er worden in de woondeal geen afspraken gemaakt over concrete financiële bijdragen aan projecten. De woondeal is de samenwerkingsconstructie waarbinnen partijen hier nadere afspraken over kunnen maken. Bijvoorbeeld over inzet van extra personeel of over kansrijke rijks- en provinciale regelingen voor deze regio. De woonopgaven in Doesburg zijn betrekkelijk eenvoudig, in die zin dat hier geen randvoorwaarden aan zijn gekoppeld voor bijvoorbeeld uitbreiding van bestaande infrastructuur. Dit laat onverlet dat -waar mogelijk- verzoeken om rijks- en provinciale subsidies zullen worden aangevraagd.

1.3 Van de 30%-norm sociale huur nieuwbouw kan/mag worden afgeweken, mits goed beargumenteerd.

In de concept woondeal 2.0 is in afspraak 11 (bladzijde 11) bepaald dat waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen op een specifieke woningbouwlocatie aantoonbaar leidt tot een sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek een lager aandeel sociale huurwoningen wordt toegestaan. Dit lagere percentage moet dan wel elders binnen de gemeente worden gecompenseerd. Mocht dit niet mogelijk en ook niet wenselijk zijn vanwege een te eenzijdige sociaaleconomische opbouw dan moet desbetreffende gemeente inzetten op de bouw van extra betaalbare koop- en middenhuurwoningen. De gemeente die om een lager percentage sociale huur verzoekt moet dit wel onderbouwen, waarna uiteindelijk de provincie met het verzoek moet instemmen.

Deze vorm van maatwerk is op onze voorspraak uiteindelijk als afspraak in de woondeal opgenomen met als argument dat het aandeel sociale huur in Doesburg (39%) hoog is, en dat nieuwbouw en herstructurering bij uitstek kansen biedt om dit aandeel te verlagen. Daarbij hebben

² De ontwikkelingslocaties staan in het "tekenexemplaar" niet vermeld, maar hebben wij zelf handmatig toegevoegd, zodat er een beter beeld ontstaat bij de woningbouwopgave.



wij collega regiobestuurders en provincie verwezen de Toekomstvisie Doesburg 2040 met het hierin opgenomen streven om in Doesburg tot een betere balans te komen in de woningvoorraad. Wat er op neer komt dat méér woningen worden toegevoegd in het middensegment en beduidend minder woningen in de sociale huur.

In het onderzoeksrapport van Berenschot staan de argumenten om een lager percentage sociaal te bouwen. Deze zullen wij -wanneer relevant- te zijner tijd inbrengen.

Financiën

n.v.t.

Uitvoering

Planning

- De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen wordt op een nog te bepalen datum in maart ondertekend, gelijktijdig met de andere woondeals in Gelderland en in aanwezigheid van partijen die de Woondeal 2.0 ondersteunen.

Communicatie

- Op 10 januari 2023 is een persbericht door betrokken partijen uitgebracht.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
2. Reactienota concept woondeal d.d. 7 december 2022
3. Notitie "Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio"