RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Woondeal 2023

Zaak- & documentnr. : Z/22/102524 201592947
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Dick Boschman
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Telefoon : (088) 695 300

Samenvatting
In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. In een nieuwe Woondeal 2023 willen het Rijk en de provincie Gelderland deze afspraken verder uitwerken en vastleggen samen met de Groene Metropoolregio.

Beslispunten
1. De Woondeal 2023 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.
2. De notitie streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023 vast stellen als addendum op de Woonvisie 2021.

Aanleiding
Aanleiding voor de Woondeal 2020 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. Het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019 bevestigde dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk zijn nodig om ervoor te zorgen dat iedere gemeente een passende bijdrage levert aan deze opgave. Landelijk heeft deze opgave steeds meer aandacht en prioriteit gekregen. Het Rijk zet daarom in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3^{e} 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 in Gelderland. In de nieuwe Woondeal 2023 willen het Rijk en de provincie Gelderland deze afspraken verder uitwerken en vastleggen samen met de GMR en alle gemeenten.

Het partnerschap tussen deze partijen was al vastgelegd in de Woondeal 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben door de Woondeal 2020 te ondertekenen de gezamenlijke woningbouwopgave erkend en onderschreven. 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. Regionale afspraken leiden tot duidelijkheid en een gelijk speelveld voor ontwikkelaars en bouwers. En moeten daarmee leiden tot versnelling. De regionale afspraken hebben ook als doel iedere gemeente bij te laten dragen in de realisatie van betaalbare woningen (fair share/een eerlijke en passende bijdrage van elke gemeente).

De Woondeal 2023 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.

Conform de nationale doelstelling (voortkomend uit de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda) rondom sociale huur en betaalbaarheid moeten gemeenten hun fair share[1] (eerlijk en passend aandeel) nemen in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. In de nieuwe Woondeal 2023 wordt een nieuw streef woningbouwprogramma voor de nieuwbouwopgave vastgelegd. Dit woningbouwprogramma (2/3e betaalbaar met koop < € 355.000,- (prijspeil 2023) - Huur < € 1.026, waarvan de helft sociale huur < € 808,- prijspeil 2023) past in grote lijnen bij het streefprogramma woningbouw uit de Woonvisie 2021. In de bijgevoegde Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023 wordt dit nader toegelicht. .

Planning
Behandeling Woondeal 2023 in colleges van B&W, in Gedeputeerde Staten en door het Rijk / minister De Jonge is beoogd op uiterlijk 10 januari. Vanaf 11 januari vindt communicatie plaats via een gezamenlijk persbericht van ondertekenende partijen. De afronding van besluitvorming is voorzien vóór 10 maart 2023. De Woondeal 2023 wordt vóór de provinciale verkiezingen op 15 maart ondertekend door de drie partners (GMR, provincie, Rijk), gelijktijdig met de andere Woondeals in Gelderland.
Om de Westervoortse Woonvisie 2021 aan te laten sluiten op de Woondeal moet een addendum worden vastgesteld. Dit addendum wordt na consultatie van de raad aangeboden in Q2 van 2023. Ter voorbereiding hierop is een notitie als bijlage bij het voorstel gevoegd.

Beoogd effect
Het actualiseren van de Woondeal sluit aan bij de hernieuwde ambities van het Rijk op het gebied van volkshuisvesting en de ambitie om een regio te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van nieuwe en bestaande bewoners.

Argumenten
1.1. De Woondeal 2023 regio Arnhem-Nijmegen is de vertaling van de Rijksambities vanuit o.a. de Nationale Woon- en Bouwagenda voor de regio Arnhem-Nijmegen.
Door de Woondeal 2023 als uitgangspunt te gaan hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid sluit het lokale beleid aan op de Rijksambities. De Woondeal 2023 heeft de volgende inzet:

- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren.
- 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[2] 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. Zo bij te dragen aan de reductie

[1] In de Woonvisie 2021 was bouwen naar behoefte het uitgangspunt. Met de Woondeal 2023 wordt als gevolg van de Rijksambities bouwen naar behoefte deels losgelaten als gevolg van het fair share principe. Dit principe betekent dat iedere gemeente een eerlijk en passend bij moet dragen aan de woningbouwopgave.
[2] Waarbij er voor gemeenten als Westervoort, waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot een sterk bovengemiddelde leefbaarheidsproblematiek, een uitzondering is voor de 30% sociale huur.

van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.
- 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.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als kans te zien voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens en het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken.

1.2. De woonopgaven zijn onverminderd groot; versterkte samenwerking 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” in de 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.

1.3. 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 twee derde 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.

1.4. Actualisering en concretisering op meerdere 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 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.

1.5. 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 3 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.

Verschillende partijen (o.a. NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8 namens de woningcorporaties) hebben in 2020 hun steun aan de Woondeal betuigd. De Woondeal 2023

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.

1.6. Bestuurlijke afspraken met nadere uitwerking 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 2023 wordt gelijktijdig met het voorleggen aan de gemeenteraden in de regio, een ondersteuningsverklaring gevraagd bij deze partijen (met uitzondering van de NS).

2.1 Streefprogramma nieuwbouw Woonvisie 2021
Conform de nationale doelstelling (voortkomend uit de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda) rondom sociale huur en betaalbaarheid moeten gemeenten hun fair share[3] (eerlijk en passend aandeel) nemen in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Met inachtneming van de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en onder meer de Nationale Woon en Bouwagenda wordt in de nieuwe Woondeal 2023 een nieuw streef woningbouwprogramma voor de nieuwbouwopgave vastgelegd. Dit woningbouwprogramma (2/3e betaalbaar met koop < € 355.000,- (prijspeil 2023) - Huur < € 1.026, waarvan de helft sociale huur < € 808,- prijspeil 2023) past niet helemaal bij het streefprogramma woningbouw uit de Woonvisie 2021. Maar doet wel recht aan de hoge betaalbaarheidsopgave, geeft de ruimte om leefbare en sociaal duurzame nieuwe buurten en wijken te ontwikkelen en past bij de huidige woningmarktontwikkelingen.

De nieuwe Rijksambities zijn opgenomen in de nieuwe Woondeal 2023. De Rijksambities (en dus ook regionale ambities in de Woondeal 2023) passen in grote lijnen reeds bij de Westervoortse ambities ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen, maar niet helemaal. Daarom stelt ons college voor om het streefprogramma nieuwbouw uit de Woondeal 2023 te volgen en middels een addendum de Woonvisie 2021 aan te passen. .

Kanttekeningen
1.1. Haalbaarheid 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 meerwaarde van de samenwerking.

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.

1.3. Rijksambities van o.a. de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn niet vrijblijvend
Om de wooncrisis in Nederland te bestrijden, stelde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda op. Het doel hiervan is de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te

[3] In de Woonvisie 2021 was bouwen naar behoefte het uitgangspunt. Met de Woondeal 2023 wordt als gevolg van de Rijksambities bouwen naar behoefte deels losgelaten als gevolg van het fair share principe. Dit principe betekent dat iedere gemeente een eerlijk en passend bij moet dragen aan de woningbouwopgave.

bevorderen. Een belangrijk onderdeel is het versterken van de regie op de volkshuisvesting. Daarbij worden nationale doelen omgezet naar provinciale afspraken en vervolgens naar regionale prestatieafspraken met gemeenten. De provincie krijgt een stevige rol in het vormgeven van deze regie op de woningmarkt, die ook wettelijk vastgelegd gaat worden in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze regionale uitwerking is nu vastgelegd in deze Woondeal 2023.

1.4. Het streefprogramma woningbouw Woondeal niet in lijn met de Woonvisie 2021
In de Woonvisie 2021 is op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019, de Woondeal 2020 en de doorvertaling daarvan in de Liemerse Woonagenda gekozen voor een streefprogramma nieuwbouw van 70% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021) en 30% middelduur/duur (middeldure koop en dure koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021). Dat was in vergelijking met de Woondeal 2020 een meer betaalbaar streefprogramma. In de Woondeal 2020 was een streefprogramma van 50% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woondeal 2020) opgenomen. In de nieuwe Woondeal 2023 wordt het streefprogramma door de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda meer betaalbaar dan in de Woondeal 2020. In de nieuwe Woondeal 2.0 (2023) wordt het streefprogramma nieuwbouw 2/3^{e} betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. Dit nieuwe streefprogramma ligt dichtbij het streefprogramma uit onze Woonvisie 2021. In de als addendum vast te stellen Notitie Streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023 wordt dit nader toegelicht.

Financiële paragraaf
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 2023 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 hebben zal de uitwerking vergezeld gaan met een begrotingswijziging.

Relatie met het herstelplan
De gemeentelijke bijdrage van Westervoort aan het proces Woondeal is verwerkt in de bijdrage voor de opgave Groene Groeiregio van de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen in de meerjarenbegroting 2022-2025. Daarmee past dit binnen de kaders van het herstelplan. De kansen die deze Woondeal biedt dragen bij aan een aantrekkelijke werk-, woon- en leefomgeving in Westervoort die toekomstgericht en duurzaam is.

Participatie en communicatie
Op de Woondeal heeft geen participatie plaatsgevonden. Na 10 januari vindt communicatie plaats via een gezamenlijk persbericht van ondertekenende partijen.

Duurzaamheid
De Woondeal 2023 zet in 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. Zo bij te dragen aan de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Verder zet de Woondeal 2023 ook in op klimaatadaptief bouwen en beheren om de overlast van de gevolgen van klimaatverandering te beperken en dit hand in hand te laten gaan met natuurinclusief bouwen.

Intergemeentelijke samenwerking
Er wordt voor de Woondeal samengewerkt met alle regio gemeenten van de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk. In de andere regio gemeenten wordt de Woondeal 2023 ook op 10 januari 2023 in de colleges behandeld en afhankelijk van de strijdigheid met het lokale woonbeleid ook voor 10 maart 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlagen
201592948 Raadsbesluit Woondeal 2023 & notitie streefprogramma
201592941 Woondeal 2023 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
201592943 Reactienota concept Woondeal 2023 d.d. 7 december 2022
201594821 Notitie streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023 (Addendum)

Westervoort, 6 maart 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester