Uitvoering Woonagenda 2025



Rondetafelgesprek
college-raad
29 november 2022

Inleiding

Februari 2022 ➔ Woonagenda vastgesteld

- Uitvoeringsprogramma met prioritering
- Moties en amendementen over met name:
  A. Versnelling realisatie (i.r.t. actie 1 & 3)
  B. Bijzondere woonvormen (actie 7 & 9)
  C. Betaalbaarheid & beschikbaarheid (actie 4, 18 & 19)
- 29 november 2022 ➔ RTGC raad nadere prioritering
- Begin 2023 ➔ Brede voortgangsrapportage

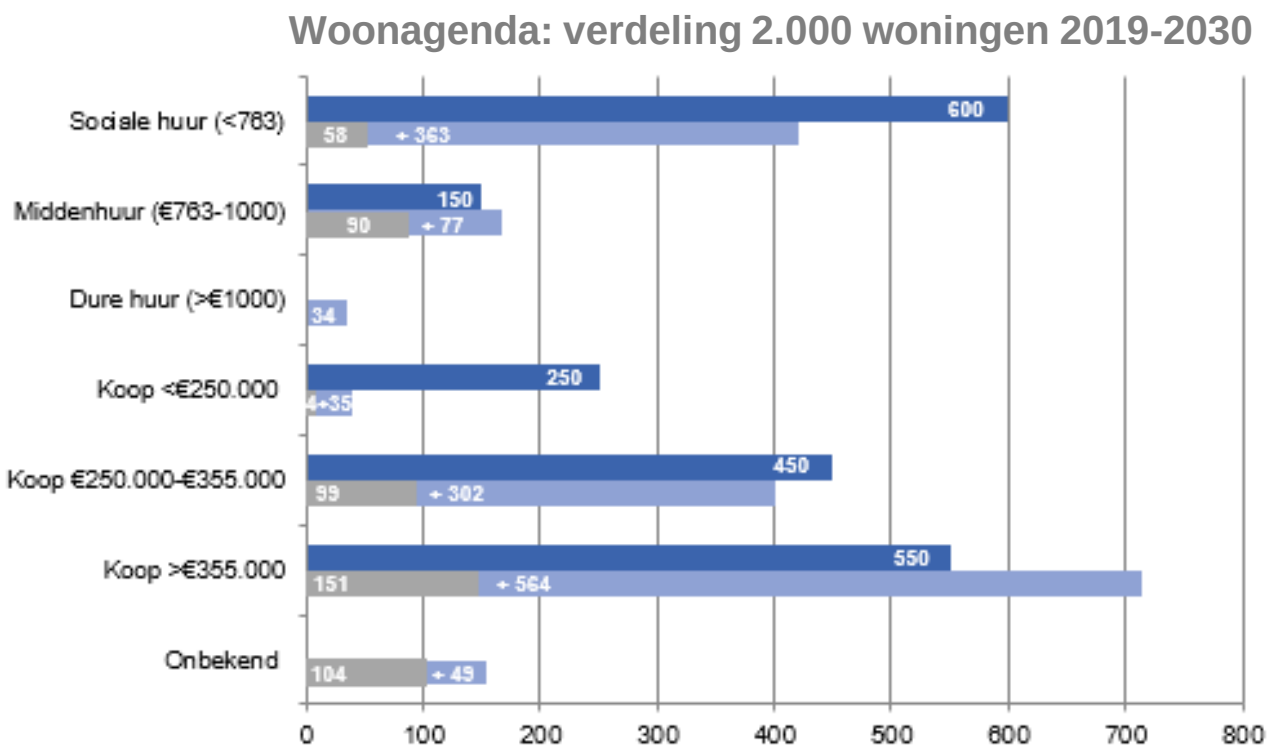
Blok A: Realisatiekracht!

Regionaal versterken en versnellen van uitvoering



gemeente Overbetuwe

Voortgang opgave



100% behoefte tot 2030

55% betaalbaar

26% soc. huur

Regionale Woondeal

- Maart 2020 ➔ Woondeal 1.0
- GMR AN ➔ 35.000 woningen tot 2030: #hoedan
  - Afstemming en samenwerking
  - Flexpool en subsidie inhuur
  - Financiële regelingen
  - Kennisdeling en -ontwikkeling
  - Randvoorwaarden (link VS ANFV)



Actualisatie Woondeal

- Doorzetten en versterken huidige Woondeal
- Uitwerking van Nationaal Programma Woningbouw
- GMR AN ➔ 33.000 woningen t/m 2030
  - Rijk: 2/3 betaalbaar, 30% sociale huur, fair share, flex
  - Regio: vereiste randvoorwaarden en condities



Gesprek blok A

- Dragen de volgende uitgangspunten van het Rijk bij aan een goed functionerende woningmarkt?
  - 2/3 betaalbaar
  - 30% sociale huur
  - Fair share bijzondere doelgroepen*
  - Meer flex
- Vindt u deze uitgangspunten realistisch?

.

* Aandachtsgroepen met een zorgbehoefte komen aan bod bij het maken van een woonzorgvisie.

Blok B: instrumenten betaalbaarheid en beschikbaarheid

Kansrijke instrumenten voor Overbetuwe



gemeente Overbetuwe

Tussenstand onderzoek

- Onderzoek door Companen: instrumenten betaalbaarheid/beschikbaarheid;
- Onderzoek door Arcadis/Overmorgen: positionering sociale huur;
- Voorlopige conclusies delen we nu
  - Definitieve rapporten volgen nog
  - Daarna voorstel besluitvorming.



Overzicht instrumenten

Juridisch	Financieel	Anders
Doelgroepenverordening	**Terug- verkoop regelingen**	**Kleiner bouwen**
Zelfbewoningsplicht	SVn producten	**Bijzondere woonvorm**
Huisvestingsverordening	Compensatiefonds	Woningsplitsing
Anterieure overeenkomst	Grond(prijs)beleid*	
Anti-speculatiebeding		
Erfpacht		
Voorrangsregels		

Proces & samenwerking

* Actualisatie voorzien in 2023

Doelgroepenverordening

- Publiekrechtelijk kader;
- Aanvullend op overeenkomst;
  - Percentages betaalbare woningbouw in bestemmingsplan;
  - Toewijzing aan de juiste doelgroepen;
  - Bepalen instandhoudingstermijn;
  - Eisen aan de woning.

Zelfbewoningsplicht

- Privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaar;
- Hiermee experimenteren we al in verschillende projecten;
- Voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden door beleggers;
- Relatief eenvoudig te implementeren;
- Verschil met opkoopbescherming (huisvestingsverordening).

Terug- en verkoopregelingen

- KoopStart en KoopGarant: korting op de getaxeerde prijs, winst of verlies bij verkoop wordt gedeeld;
- KoopLater: eerst een periode huren, vervolgens kopen;
- Externe partij nodig die deze instrumenten in wil zetten.

Anders bouwen

- Kleiner bouwen;
- Andere bouwvormen zoals tiny house en rug-aan-rug woning (blok C);
- Andere organisatievormen zoals CPO’s en wooncoöperaties (blok C).

Gesprek blok B

- Ziet u onderstaand instrumentarium als kansrijk?
- Welk instrument vindt u hiervan het belangrijkst?
- Welk instrument vindt u het meest urgent?

Juridisch	Financieel	Anders
Doelgroepenverordening	**Terug-verkoopregelingen**	**Kleiner bouwen**
Zelfbewoningsplicht	SVn producten	**Bijzondere woonvorm**
Huisvestingsverordening	Grond(prijs)beleid	Woningsplitsing
Anterieure overeenkomst		

Blok C: flexwonen & bijzondere woonvormen

Matchen initiatieven, doelgroepen en ontwikkelende partijen







gemeente Overbetuwe

Ambitie

Meer kansen bieden aan (tijdelijke) woonvormen die ook inspelen op andere woonvragen.

- Mix huisvesting voor diverse doelgroepen
- Betaalbaarheid als randvoorwaarde
- Flexibele of collectieve woonvormen

Flexwonen: korte termijn

- Doel: vóór 2027 realiseren 130 wooneenheden in de flexibele schil.
- Voor een mix van spoedzoekers: o.a. starters, statushouders, gescheiden mensen, uitstroom Beschermd Wonen.
- Rol gemeente: stimuleren en faciliteren
- Samenwerking met corporaties



Bijzondere woonvormen: eerste slag

- In gesprek met initiatiefnemers: wat hebben zij nodig?
- Ondersteuning en expertise voor initiatiefnemers
- Verder verkennen financiële mogelijkheden (subsidies, leningen, grond(prijzen), et cetera)
- Begin 2023 actief op zoek naar gemeentelijke gronden voor realisatie bijzondere woonvormen (‘tender’)

Bijzondere woonvormen: vervolgens matchmaking

Doel ➔ We borgen dat nieuwe (nu nog onbekende) initiatieven in een ‘gespreid bedje belanden’.

Aanpak ➔ We koppelen initiatieven aan relevante initiatieven en locaties en maken hierover concrete afspraken.

Uitwerking ➔ We voeren actief regie en sturen vooraf in nieuwe projecten op woningen of grond voor bijzondere woonvormen.

Voorbeelden

KNARRENHOF



Koggenland

Gemeente Amsterdam

Gesprek blok C

- Bent u het eens met de aanpak flexwonen?
- Wat vindt u hierbij belangrijk?

- Bent u het eens met de aanpak bijzondere woonvormen?
- Wat vindt u belangrijk voor de eerste slag?
- Wat vindt u belangrijk voor onze structurele inzet?

Vervolg (indicatief)

Wat?	Wanneer?	Wie?
Quick-scans flexwonen	Q1 2023	College
Vaststelling Doelgroepenverordening	Q1 2023	Raad
Vaststelling Woondeal 2.0	Q1 2023	Raad
Evaluatie en actualisatie Starterslening	Q1-Q2 2023	Raad
Regeling prioritering	Q1 2023	College
Aanpak bijzondere woonvormen	Q2 2023	College
Uitvoeren tender bijzondere woonvorm	Q3 2023	College
Inzet terug- verkoopregelingen, zelfbewoningsplicht, kleiner bouwen	Voortdurend	College