Raadsinformatienota

Onderwerp	: Woondeal West-Brabant West		
Raadsvergadering	: 25 mei 2023	**Agendapunt**	: Woondeal West-Brabant West
Portefeuillehouder	: M.P.M. Schuurbiers	**Datum**	: 8 februari 2023
Bestuurlijk kader	: Programma ruimte	**Zaaknummer**	: Z22.04213

Inleiding:
Het rijk wil de regie op het wonen meer naar zich toe trekken. Om dit te bewerkstelligen heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een Nationale Woon- en Bouwagenda met daaronder een zestal programma's vastgesteld. Eén van de speerpunten is dat er voor alle regio's in Nederland regionale woondeals opgesteld dienen te worden. Een woondeal is een set aan afspraken tussen het rijk, de provincie, gemeenten en woningcorporaties die bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave van 900.000 woningen tot 2030. Ook andere onderwerpen zoals betaalbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen krijgen aandacht in de woondeal.

De gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht vormen samen de regio West-Brabant West. Op 22 december 2022 is uw raad geïnformeerd over het proces van de totstandkoming van de woondeal in de regio West-Brabant West. Op 9 maart jl. is de Woondeal West-Brabant West officieel bekrachtigd. Middels deze raadsinformatienota wenst het college van burgemeester en wethouders uw raad mee te nemen in de inhoud en de consequenties van de woondeal.

Kernboodschap: inhoud woondeal
De woondeal is geen vaststaand gegeven, maar een flexibel document wat jaarlijks wordt gemonitord en indien nodig ook zal worden bijgesteld. De gemeentelijke beleidsvrijheid is aanzienlijk ingeperkt door het rijk. De hoofdlijnen van het beleid zijn bepaald door de rijksoverheid. In deel A van de Woondeal zijn de afspraken opgenomen over de volgende onderwerpen:

1. Woningbouwopgave: aantallen
2. Betaalbaarheid
3. Versnelling woningbouw: sleutelprojecten
4. Versnelling woningbouw: flexwoningen
5. Aandachtgroepen
6. Herstructurering en transformatie
7. Vakantieparken
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw
9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

De afspraken bij de onderwerpen 1,2,3 en 5 zijn al vrij concreet. De overige afspraken zijn meer agenderingsafspraken en zijn inhoudelijk nog niet verder uitgewerkt. In 2023 volgt een nadere uitwerking van deze onderwerpen. Per onderwerp volgt een samenvatting van de gemaakte afspraken.

1. Woningbouwopgave

De landelijke bouwopgave van 900.000 woningen is door het rijk en de provincie doorgerekend naar de verschillende gemeenten. Voor de gemeente Woensdrecht is de woningbouwopgave tot 2030 vastgesteld op 420 woningen. Dit is de verplichte minimale bouwopgave. Zowel de regio als geheel als de individuele gemeenten hebben hogere ambities in kader van de Regionale Investeringsagenda (hierna: RIA) en de verstedelijkingsstrategie kenbaar gemaakt. De regionale woondeal biedt kwantitatief ruimte om aan deze ambitie te werken. Tegelijkertijd wordt opgeroepen om realisme in het totale planaanbod te hanteren en de focus te leggen op voldoende harde plancapaciteit om – m.n. op korte termijn – tot realisatie te komen.

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er in de regio voldoende woningbouwplannen zijn, maar dat het wel van belang is om meer harde, vastgestelde plannen te hebben. Voor de gemeente Woensdrecht geldt ook dat er ruim voldoende plancapaciteit is, maar dat de harde plancapaciteit nog tekortschiet. Binnen de ambtelijke organisatie is er op dit moment veel aandacht voor het hard maken van de huidige initiatieven.

2. Betaalbaarheid

De minister heeft in het programma ‘Betaalbaar wonen’ landelijke uitgangspunten vastgelegd voor de borging van betaalbare woningen in nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten zijn geland in de regionale woondeal. Er is afgesproken dat minimaal 30% van de nieuwbouw dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Daarnaast dienen in zijn totaliteit twee-derde van de nieuw te realiseren woningen betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van 1000 euro per maand en koopwoningen tot 355.000 euro.

Het Rijk wil dat iedere gemeente op termijn toegroeit naar 30% sociale huur. Gezien het beperkte aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht (18%) en de verwachte vraagontwikkeling naar sociale huur, wordt het voor de gemeente Woensdrecht echter niet realistisch geacht om te streven naar 30% sociale huur van de totale woningvoorraad. In de Woondeal is daarom de afspraak opgenomen dat dit streven voor Woensdrecht wordt losgelaten, maar dat er wel wordt gestreefd naar een netto groei van de sociale huurvoorraad door in de nieuwbouwplanning minstens 30% sociale huurwoningen op te nemen.

Voor de woningbouwcorporaties heeft dit grote gevolgen. Zij moeten er zorg voor dragen dat er aanzienlijk meer sociale- en middenhuur woningen worden gebouwd dan de afgelopen jaren. De woningbouwcorporaties hebben aangegeven dat ze de rijksdoelstellingen qua nieuw te bouwen sociale huurwoningen gaan nastreven. Voor de middenhuur te bouwen door de corporaties zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. De corporaties hebben wel de intentie om ook in de middenhuur woningen te bouwen. In 2023 wordt het onderdeel middenhuur verder opgepakt en uitgewerkt.

3. Sleutelprojecten

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de regio 35 projecten aangewezen als

sleutelprojecten. Sleutelprojecten zijn de wat grotere projecten die een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale woningbouwopgave. Ze dragen zo veel mogelijk bij aan de betaalbaarheidsdoelstellingen en zijn al in een vergevorderd stadium. Mochten er problemen ontstaan bij de uiteindelijke uitvoering, dan zal gezamenlijk met provincie en rijk gekeken worden hoe de plannen alsnog gerealiseerd kunnen worden.

Voor de gemeente Woensdrecht zijn de volgende plannen gemarkeerd als sleutelproject:
- METO, Hoogerheide
- Raadhuisstraat 126-130, Hoogerheide
- Walhoeve, Hoogerheide
- Semmelweisstraat, Hoogerheide
- Sneek Hout, Putte

4. Flexwonen
Flexwoningen worden gezien als een instrument om de woningbouwproductie te versnellen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. De regiogemeenten hebben gezamenlijk de ambitie uitgesproken om tot 2030 3300 flexwoningen te bouwen. In tegenstelling tot de afspraken over woningbouw en betaalbaarheid is dit geen harde afspraak, maar een streven. Er wordt gezamenlijk met de corporaties en marktpartijen gekeken hoe deze ambitie waargemaakt kan worden.

5. Aandachtsgroepen
In de woondeal is aandacht voor groepen die behoefte hebben aan een specifiek soort woning of die een zorg- en ondersteuningsvraag hebben. Hierbij kan gedacht worden aan ouderen, arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. In de Woondeal wordt per aandachtsgroep omschreven op welke manier er samengewerkt wordt tussen regiogemeenten om de betreffende doelgroep te voorzien van passende woonruimten en waar nodig de juiste zorg- en begeleiding.

6. Herstructurering en transformatie
Binnen het stedelijk gebied liggen veel kansen om extra woningbouw te creëren door herstructurering en het transformeren van vastgoed. Er is afgesproken dat de regio ieder jaar een inventarisatie maakt welke locaties hiervoor in aanmerking komen.

7. Vakantieparken
De regio wil vitale vakantieparken behouden voor recreatie en zet zich ervoor in om permanent bewonen van vakantiewoningen tegen te gaan. Wanneer een vakantiepark niet vitaal te noemen is, wordt per park bekeken wat een wenselijk en haalbaar toekomstperspectief is.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw
Het versneld bouwen van voldoende betaalbare woningen vraagt om vormen van innovatie en standaardisatie zodat de gewenste bouwproductie gerealiseerd kan worden. Daarbij is aandacht voor duurzaamheidsprestaties in gebruik en in de realisatie (zowel energie als stikstof). De regio heeft uitgesproken zich in te spannen om in 20230 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te bouwen, zoals benoemd in het programma Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten
Het realiseren van de in de woondeal opgenomen woningen moet samengaan met

verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke puzzel de komende maanden gelegd. De woningbouwaantallen die bestuurlijk zijn afgesproken in de woondeal, zijn taakstellend voor deze ruimtelijke puzzel.

In deel B van de woondeal zijn de afspraken over samenwerking en sturing opgenomen. Daarbij gaat het over monitoring van de voortgang, escalatieniveaus, de kritische succesfactoren en de benodigde ondersteuning en beheersmaatregelen bij de woningbouwprojecten.

Consequenties:
De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Hoewel de beleidsvrijheid van de gemeente wordt ingeperkt, draagt de Woondeal bij aan de realisatie van de ambities die het college van B&W benoemd heeft in het collegewerkprogramma. Zo zijn er afspraken gemaakt over de versnelling van de woningbouwproductie. Dit is belangrijk om de doelstelling om minimaal 250 woningen te bouwen binnen de huidige bestuursperiode te behalen. Daarnaast zorgt de Woondeal ervoor dat de sociale huurvoorraad zal groeien. Door de betaalbaarheidseisen zullen er meer betaalbare woningen (zowel in het koop- als huursegment) voor starters beschikbaar komen.

Vervolgstappen:
Het ondertekenen van de woondeals is niet het eindpunt. Het markeert de start van een andere manier van werken dan voorheen. Het rijk houdt meer regie op de woningbouwopgave dan voorheen en ondersteunt gemeenten waar mogelijk. De voortgang zal regionaal worden gemonitord, niet alleen op het aantal woningen maar ook op kwalitatieve aspecten, zoals betaalbaarheid en duurzaamheid.

De inhoud van de woondeal zal moeten landen in de gemeentelijke woonvisie, de woningbouwplanning en de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Hier zal de aankomende maanden mee aan de slag worden gegaan. Later dit jaar zal uw raad in een themabijeenkomst worden bijgepraat over alle ontwikkelingen met betrekking tot het onderwerp wonen.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

de secretaries,	de burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers	drs J.J.C. Adriaansen

Bijlage(n)
1. Woondeal West-Brabant West