

MEMO

Aan : Gemeenteraad van Overbetuwe

Van : College van B&W

CC : -

Ons kernmerk : 2022-047599

Datum : 15 november 2022

Onderwerp : RTGC Uitvoering Woonagenda 2025

INLEIDING

In februari dit jaar stelde uw raad de Woonagenda 2025 vast. Bij de vaststelling is door de portefeuillehouder toegezegd op een later moment de prioriteiten uit de Woonagenda te bespreken. Dit mede naar aanleiding van de toen voorliggende moties en amendementen¹. Deze hebben wij geclusterd rondom 3 prioritaire thema's uit de Woonagenda.

Tijdens de politieke avond van 29 november 2022 gaan wij dan ook graag met u in gesprek over realisatiekracht, betaalbaarheid en beschikbaarheid én bijzondere woonvormen. Aan de hand van bijgevoegde presentatie pitchten wij kort deze drie thema's, als introductie voor een succesvol rondetafelgesprek. Deze memo bevat een toelichting op deze presentatie.

THEMA A: REALISATIEKRACHT

Uw raad is in juli 2022 al geïnformeerd over de voortgang van het woningbouwprogramma. Beschreven is dat in dit programma 100% van de opgave tot 2030 is belegd, boven de norm van 50% betaalbaar zit én het percentage sociale huur bijna de afgesproken 30% bedraagt. Daarom leggen we de nadruk op het (versneld) realiseren van bestaande woningbouwplannen.

We zien dat een aantal ontwikkelingen de realisatie onder druk zet: onder andere inflatie, stijgende rentes, onrendabele toppen en een krappe arbeidsmarkt. Hiermee willen we slim omgaan. Hiertoe is o.a. de Woondeal relevant die we in 2020 sloten met de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk. Bijna 3 jaar werken we in dat kader aan het verbeteren van de woningmarkt, verhogen van de leefbaarheid en realiseren van meer nieuwe woningen.

De samenwerking wordt doorgezet bij actualisatie van de Woondeal. Genoemde ontwikkelingen maken dat het verbeteren van randvoorwaarden voor realisatie hierbij centraal staan. Ook de koppeling met het Nationaal Programma Woningbouw is relevant. De richting uit dit nationale programma vereist namelijk nog meer dat personeelstekorten, bereikbaarheidskwesties, onrendabele toppen en stikstof opgelost zijn. Het Rijk wil het functioneren van de woningmarkt als volgt verbeteren:

- **67% betaalbaar.** Binnen 2 à 3 jaar moet minimaal 2/3 van het woningbouwprogramma tot en met 2030 bestaan uit goedkope koop (tot € 250.000), betaalbare koop (tot € 355.000), sociale huur (tot € 763) of middenhuur (tot € 1.000).
- **30% sociale huur.** Allereerst moet minimaal 30% van het programma t/m 2030 sociale huur zijn. Daarnaast is de visie van het Rijk dat de bestaande voorraad op langere termijn meer naar 30% sociale huur moet groeien (beweging).

¹ Deze zijn samengevat in de bijlage bij het agenderingsverzoek.

- *Fair share*. Betaalbare woningen en bijzondere doelgroepen spreiden over de regio ('iedereen neemt z'n deel').
- *Flex*. Meer inzet op flexwonen en conceptueel circulair bouwen.

THEMA B: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Op dit moment laten we twee onderzoeken uitvoeren. Eén onderzoek gaat over de instrumenten die we als gemeente in zouden kunnen zetten ten behoeve van betaalbaarheid en beschikbaarheid op de woningmarkt. Het andere onderzoek gaat over het (beter) in positie brengen van de woningcorporaties voor de exploitatie van de sociale huur. Deze onderzoeken bevinden zich op dit moment in de afrondende fase. We informeren uw raad nu over de voorlopige conclusies.

In het eerste onderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen juridische, financiële en overige instrumenten. Uit het onderzoek volgen de volgende instrumenten die voor Overbetuwe het meest kansrijk zouden kunnen zijn:

- *Doelgroepenverordening*: met dit publiekrechtelijk kader kan uw raad in bestemmingsplannen het aandeel betaalbare woningen bepalen, aanvullend op de afspraken die wij vastleggen in overeenkomsten. Daarnaast kan uw raad hierin ook een kader meegeven voor welke doelgroepen de betaalbare woningen bedoeld zijn en hoe lang de woningen voor deze doelgroep beschikbaar moeten blijven (instandhoudingstermijn).
- *Zelfbewoningsplicht*: in een aantal nieuwbouwprojecten hebben we reeds geëxperimenteerd met het inzetten van een zelfbewoningsplicht. Met de zelfbewoningsplicht voorkomen we dat nieuwbouwwoningen opgekocht worden door beleggers. Dit instrument is relatief eenvoudig in te zetten, doordat we hierover privaatrechtelijke afspraken maken met de ontwikkelaar.
- *Terug- en verkoopregelingen*: met de regelingen KoopGarant en KoopStart krijgt de koper een korting op de getaxeerde prijs. Voordeel hiervan is dat de woning dus voor een doelgroep met een lager inkomen beschikbaar komt. Ook op landelijk en provinciaal niveau wordt er met dergelijke regelingen geëxperimenteerd, waarbij de investering op de balans komt te staan van de overheid. Bij KoopLater krijgt men eerst de mogelijkheid om de woning te huren, kopen is vervolgens mogelijk waarbij de koper een korting krijgt omdat hij of zij al huur betaald heeft.
- *Kleinere en bijzondere bouwvormen*: door kleiner of op een andere wijze te bouwen kunnen woningen ook meer betaalbaar worden. Dit raakt thema C.

Daarnaast zijn er ook instrumenten die we op dit moment al inzetten. Denk aan de Huisvestingsverordening, SVn producten (bijvoorbeeld de starterslening), anterieure overeenkomsten, gedifferentieerd grond(prijs)beleid en woningsplitsing.

Het tweede onderzoek is gerelateerd en heeft vooral verbanden met de doelgroepenverordening. Dit onderzoek gaat namelijk over het borgen van sociale huur en het positioneren van de woningcorporaties bij gebiedsontwikkelingen. De aanbevelingen over instrumenten komen overeen met het eerste onderzoek. Aanvullend gaat het onderzoek in op proces en samenwerking. Hierbij wordt aanbevelingen gedaan zoals; meer begrip en kennis van elkaars wereld (ontwikkelaar, gemeente, corporatie), werk meer samen op basis van expertise en minder op macht, verbeter onderlinge beeldvorming van interne werkprocessen, praat met elkaar en niet over elkaar (bv. in een gezamenlijke startbijeenkomst met ontwikkelaar, corporatie en gemeente).

THEMA C: BIJZONDERE WOONVORMEN

De Woonagenda Overbetuwe 2025 bevat een ambitie voor bijzondere doelgroepen en vernieuwende woonvormen. Doel is om meer kansen bieden aan (tijdelijke) woonvormen die ook inspelen op andere woonvragen. Waar mogelijk met een mix van huisvesting voor verschillende doelgroepen zoals spoedzoekers, arbeidsmigranten, statushouders, starters en woonwagengewoners². Betaalbaarheid is vaak een randvoorwaarde. We hebben drie sporen ontwikkeld voor een aanpak om te komen tot bijzondere woonvormen.

² Aandachtsgroepen met een zorgbehoefte komen aan bod bij het maken van een woonzorgvisie.

Spoor flexwonen: realisatie korte termijn

Flexwoningen zijn bedoeld voor de doelgroep spoedzoekers; onder andere starters, statushouders, gescheiden mensen en mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen. We werken hierin samen met de woningcorporaties. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer 10% van de woningzoekenden een spoedzoeker is.

Spoor bijzondere woonvormen: tender en ondersteuning

Voorzien in deze specifieke woningbehoefte vraagt een andere gemeentelijke rolgeving. Deze is in de Woonagenda beschreven als stimuleren en faciliteren. Concreet denken we deze met de volgende acties op korte termijn in te vullen:

- In gesprek met initiatiefnemers: wat hebben zij nodig?
- Kennis en expertise bieden aan initiatiefnemers van bijzondere woonvormen;
- Begin 2023 actief op zoek naar gemeentelijke gronden voor realisatie bijzondere woonvormen ('tender');
- Verder verkennen financiële mogelijkheden (subsidies, leningen, grondprijzen, etc.)

Spoor bijzondere woonvormen: matchmaking

Als realisatie van bijzondere woonvormen op gang is gekomen, is het tegelijkertijd van belang om voor het vervolg te borgen dat nieuwe (nu nog onbekende) initiatieven in een 'gespreid bedje belanden'. Bij de gemeentelijke rolgeving benoemt de Woonagenda hier het concept matchmaking. Dit versterkt inzetten, vraagt dat wij ervoor zorgdragen dat initiatieven gekoppeld worden aan relevante initiatieven en locaties. Dit vraagt twee dingen:

- Op een andere manier omgaan met bijzondere woonvormen in de prioriteringsmethodiek.
- Als gemeente actiever regie voeren op concrete locaties om te voorkomen dat er een situatie optreedt waarin grondeigenaar/ontwikkelaar en initiatiefnemer er niet uitkomen door als gemeente de rol van makelaar of intermediair te vervullen.

VERVOLG

Na het rondetafelgesprek gaan we aan de slag met het gereed maken van de acties op de drie eerdergenoemde thema's, we houden hierbij rekening met de aandachtspunten die uw raad in het rondetafelgesprek van 29 november 2022 meegeeft.

In de lente van 2023 zullen wij uw raad informeren over de voortgang van de Woonagenda in brede zin. Dat doen we dan aan de hand van de speerpunten voorraadstrategie, verduurzaming, bijzondere doelgroepen en woonvormen én wonen en zorg.