

Betreft: Aanbod aan de regio Foodvalley om 12.000 nieuwe sociale en middenhuur woningen en 1.200 studentenkamers te bouwen tot 2040
Datum: 29 augustus 2022
Aan: Colleges van B&W van de gemeenten in de Foodvalley
Van: Directeur-bestuurders van Rhenam Wonen, Veenvesters, de Woningstichting, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk, Idealis, Woonstede.

Geachte leden van de Colleges van Burgemeester & Wethouders,

In het belang van de inwoners van Foodvalley, de sociale woningbouw, verduurzaming en alle daaraan gelieerde opgaven leggen wij u graag het volgende voor.

AANBOD

De corporaties in de Foodvalley bieden aan tot 2040 elk jaar 700 huizen te bouwen. In 2040 hebben we dan 12.000 huizen en 1.200 studenteneenheden toegevoegd. Bovendien is in 2030 minimaal 30% van de bestaande woningen toekomstklaar geïsoleerd. Daarmee bouwen en verduurzamen we meer dan alleen huizen. We leveren ook een bijdrage aan de grote uitdagingen waar de Foodvalley voor staat: de transitie van de agrarische sector, de energietransitie en de revitalisering van wijken. Ons aanbod behelst een investering van ongeveer € 250 miljoen per jaar.

Wooncrisis

In Nederland is sprake van een wooncrisis, zo ook in de regio Foodvalley. Al decennialang groeit het aantal inwoners in de Foodvalley gestaag. De ene na de andere uitbreidingswijk werd aan de gemeenten toegevoegd. Toch is de groei achtergebleven bij de vraag. Steeds meer mensen willen in onze regio (blijven) wonen en studenten kunnen niet jaren wachten op een kamer.

Maar er is meer aan de hand: de Foodvalley staat aan de vooravond van haar grootste transitie sinds de rationalisatie van de landbouw en veeteelt. Maar liefst vijf sectoren vragen dringend om ingrijpende transformatie: de woningmarkt, de agrarische sector, de arbeidsmarkt, de mobiliteit en het klimaat. Hetzelfde geldt overigens voor heel Nederland, maar door haar strategische ligging in het hart van Nederland, op beperkte (goed ontsloten) reisafstand van de Randstad, en met een grote kennisinfrastructuur (WUR) en een zeer intensief agrarisch grondgebruik is de Foodvalley een brandpunt van transitiekansen. Het bijzondere van deze transitiekansen is dat ze elkaar niet in de weg hoeven zitten, maar elkaar juist kunnen versterken. We denken daarbij aan integrale gebiedsontwikkeling, die waarde toevoegt aan alle transities. Boeren kunnen bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave door een deel van hun grond te reserveren voor het verbouwen van bouwmaterialen.

Een punt dat we aan de opgaven toevoegen is dat de vitaliteit van de samenleving achteruit gaat. Mede als gevolg van het toewijzingsbeleid (passend toewijzen) sorteert de samenleving armoede en sociale problematiek ruimtelijk uit in eenzijdige wijken met een groot aandeel corporatiewoningen. Een deel van deze wijken dreigt af te glijden: mensen leven er in slechtere gezondheid en overlijden eerder. (Kans-)armoede wordt in deze wijken vaker een vanzelfsprekende kwestie van overerving. Het vraagt om een zesde transitie waarin lokale overheden met woningcorporaties en welzijnsorganisaties het verschil kunnen maken: de revitalisering van wijken.

Verstedelijkingsstrategie

Vorig jaar stelde de regio de Verstedelijkingsstrategie vast. Daarin staat dat er tot 2040 maar liefst 40.000 huizen moeten worden gebouwd: een complete stad. In deze nota benoemt de regio vier speerpunten, waarin we de vijf bovenstaande transities herkennen: groen, mobiliteit, economie en wonen. Ook stelde de regio de RES op. En last but not least: sinds dit jaar hebben we weer een ministerie van VRO. Deze bemoeit zich -in tegenstelling tot de afgelopen decennia- opnieuw met de ruimtelijke ordening en heeft bovendien een zeer ambitieus woningbouwprogramma op stapel staan. Tot 2030 wil het ministerie dat er 900.000 huizen worden gebouwd, waaronder 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen die corporaties moeten gaan realiseren. Dat is 1/3^e deel van de opgave. Vertaald naar de ambitie in de regio Foodvalley betekent dat 12.000 sociale- en middenhuurwoningen en 1.200 nieuwe studentenkamers. Op het gebied van het benutten en verdelen van de woningvoorraad wordt een wetsvoorstel verwacht dat zal ingaan op het streven naar 30% sociale huur per gemeente. Dan wordt de opgave voor sociale huurwoningen in de regio Foodvalley verhoogd met 6.000 extra woningen. In het kader van deze enorme opgave is het verheugend dat het Kabinet ervoor heeft gekozen om de Foodvalley aan te wijzen als 'grootschalige woningbouwlocatie'. Het biedt mogelijkheden tot het aanwenden van grotere budgetten vanuit het kabinet die noodzakelijk zijn voor de genoemde transities.

Woningcorporaties

Voor al deze transities staan de corporaties mede aan de lat. Het meest zichtbaar is dat in de woningbouwopgave. Maar ook op de andere thema's kunnen wij een grote rol spelen. Daarom bieden wij aan om tot 2040 (de horizon van de Verstedelijkingsstrategie) 12.000 huizen te bouwen. Dat zijn er bijna 700 per jaar, een complex met 55 woningen per maand. Aanvullend bouwen we 1.200 studentenkamers. Als het gewenste aandeel sociale huur wordt verhoogd naar 30% van de bestaande woningvoorraad (in plaats van alleen de nieuwbouw) dan zetten wij ons in voor de realisatie van 6.000 extra sociale huurwoningen.

Corporaties hebben al ruim anderhalve eeuw ervaring met de ontwikkeling en het beheer van sociale huurhuizen. In toenemende mate lijken ook beleggers geïnteresseerd in de exploitatie van sociale huur- en studentenkamers. Door hun exploitatie gedreven rekenmethodiek zijn zij in staat om hoge prijzen te betalen en worden de woningprijzen verder opgedreven. Het verschil met beleggers is dat corporaties zich samen met maatschappelijke partners inzetten voor de leefbaarheid van wijken en het welzijn van hun huurders. Dit is niet een bedrijfsdoelstelling van beleggers. De inspanningen voor leefbaarheid en dienstverlening aan de sociale doelgroep vereisen permanente maatschappelijk gestoelde betrokkenheid en geen geld gedreven maatstaven. Wij bepleiten maximale inspanningen van overheden om de realisatie en exploitatie van sociale huur- en studenten woningen aan experts in het sociale domein toe te vertrouwen, de woningcorporaties.

Naast de nieuwbouw hebben we een enorme verduurzamingsopgave van onze bestaande woningvoorraad. Met inachtneming van betaalbare woonlasten werken wij toe naar een CO2 neutraal woningbezit in 2050. In 2030 is minimaal 30% van de bestaande woningen toekomstklaar geïsoleerd. We voorzien onze woningen zoveel als mogelijk van zonnepanelen en van duurzame installaties.

Met de nieuwbouw is een bedrag gemoeid van € 175 miljoen per jaar. Tot 2040 investeren de corporaties daarmee zo'n € 3 miljard. De verduurzamings- en revitaliseringsprogramma's tellen we daar nog bij op. Een redelijke schatting leert dat het daarbij gaat om ongeveer € 70 miljoen per jaar. Tot 2040 telt dat op tot ruim € 1 miljard. Daarmee zijn de corporaties een belangrijke investeerder in de Foodvalley. We doen dit alles omdat we geloven in de kansen van deze regio en van de mensen die er wonen en werken. We willen ons hiervoor tot het uiterste inspannen.

Samen

We benadrukken dat we meer doen dan huizen bouwen. We bouwen mee aan een duurzame toekomst van de Foodvalley, waarbij het welzijn van haar inwoners (en natuurlijk van onze huurders in het bijzonder) voorop staat. De uitvoering van plannen garandeert langjarige werkgelegenheid en een structurele ondersteuning van de regionale economie.

Natuurlijk hebben we een aantal randvoorwaarden die onze investering goed moet laten landen. Deze vindt u als 'wederkerigheid' verderop in de brief. Daarnaast zijn er meerdere factoren te benoemen die de gewenste ontwikkelingen in de weg kunnen staan, waaronder de stijgende bouwkosten en de dreigende verhogingen van de rente. Niettemin staat voorop dat we staan te popelen om aan de slag te gaan.

Een dergelijke opgave is naar onze overtuiging uitsluitend realiseerbaar als we de handen ineenslaan: gemeenten, provincies, agrariërs, onderwijs, bedrijfsleven, het maatschappelijk middenveld en corporaties. En dan nog is de opgave dermate ambitieus dat alle denkbare zeilen moeten worden bijgezet. Dat is ook de reden dat wij, de corporaties in de Foodvalley, een gezamenlijk, gemeentegrens-overschrijdend aanbod doen. Het is belangrijker dat de 12.000 huurwoningen worden gebouwd, dan dat ze precies in de goede gemeente komen te staan. Ons aanbod is daarom nadrukkelijk niet vrijblijvend. We doen een beroep op gemeenten en provincies om grensoverschrijdend te denken, plannen en handelen. Alleen dan maken we kans om deze grote, maar prachtige opgave te realiseren.

WEDERKERIGHEID

Voor de realisatie van ons aanbod is samenwerking tussen de woningcorporaties en gemeenten cruciaal. We zijn blij met de goede samenwerking met de gemeenten die wij hebben via de lokale prestatieafspraken en de intentieverklaring Betaalbaar Wonen, waarbij wij door alle gemeenten worden gezien als de preferente samenwerkingspartner op het gebied van sociale huur. Op onderstaande thema's schetsen wij de gewenste situatie die ons in staat stelt om de plannen tot uitvoering te brengen. Wij vragen de gemeenten nadrukkelijk om samenwerking daarin.

Grondprijzen en -politiek

We pleiten voor een regionaal grondprijnsbeleid, waarbij het sociale prijseffect tot uiting komt.

Daarover gaan we graag met u in gesprek.

Een actief grondbeleid door gemeenten is van essentieel belang voor het welslagen van de opgave.

Hierbij koopt de gemeente grond en of panden aan voor sociale woningbouw. Bij verkoop van gemeentegronden zijn deze dan bij sterke voorkeur exclusief bestemd voor sociale woningbouw.

Locaties en Programma

Door het vastleggen van een percentage van minimaal 30% sociale huurwoningen in de gemeentelijke omgevingsvisie (of in de woonvisie) en in bestemmingsplannen kunt u als gemeente een actieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen. Tevens ontstaat hierdoor de mogelijkheid om, indien in een project het percentage van 30% niet wordt bereikt, dit door de initiatiefnemers elders te laten compenseren.

De kwaliteit van sociale huur wordt in het programma geborgd, dat wil zeggen dat corporaties huizen kunnen bouwen die passen binnen onze op de doelgroepen geschreven PVE's.

Procedures

Als er impasses bij bouwontwikkelingen ontstaan wordt dit via een nog op te richten regionaal expertteam opgelost. Zo nodig kan tevens een beroep worden gedaan op het landelijke Expertteam Woningbouw van 'Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties'. Door het verkorten van de

reageertermijn van de gemeente (en geen verlenging te gebruiken) kan de proceduredtijd worden verkort. Daarnaast kunnen procedures vereenvoudigd worden door het standaardiseren van concepten en processen. Tenslotte stellen wij voor om te werken met keurmerken, waardoor de kwaliteit van concepten snel zichtbaar is en toetsing van projecten versneld kan worden. Wij verwijzen hierbij naar de woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen.

Capaciteit

Voor de versnelling van de woningbouw is de inzet van de beperkte capaciteit van alle stakeholders van belang. Door te kiezen voor projecten met groot maatschappelijk nut (te weten bouwlocaties voor sociale huurwoningen) geeft u als gemeente een krachtig signaal af aan de marktpartijen om ook invulling aan deze maatschappelijke taak te geven en samen met corporaties voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

We benoemen hierbij ook het belang van voldoende netcapaciteit, waarin de netbeheerders een sleutelrol spelen.

Eisen naar marktpartijen

Gemeenten maken afspraken met beleggers en projectontwikkelaars over:

- Toewijzing 30% voor sociale woningbouw, rechtstreeks aan toegelaten instellingen (corporaties);
- Minimale kwaliteit, maximale prijzen, indexeringen.

Zoals al gesteld stellen wij op prijs dat corporaties de preferente bouwers en beheerders van sociale huurwoningen zijn. We willen benadrukken dat wij, daar waar mogelijk, intensief overleggen met marktpartijen over afname van sociale huurwoningen. Indien deze echter desalniettemin niet door een corporatie worden afgenomen, dan vinden wij het van groot belang dat er een 'level playing field' geldt voor iedere investeerder in sociale huurwoningen, waarbij in ieder geval de volgende toepassingen gelden:

- de vigerende wet- en regelgeving vanuit de Woningwet;
- de Huisvestingsverordening;
- de Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur, vast te leggen in het omgevingsplan;
- Regelgeving omtrent passend toewijzen en toepassen van de voor woningcorporaties voorgeschreven percentages die de verdeling van sociale huurwoningen over inkomensklassen bepalen;
- het jaarlijkse huurprijsbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Woonruimte verdeelsysteem

De woningcorporaties uit regio Foodvalley zorgen voor een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden, voor zowel reguliere huurders als studenten. Alle sociale woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, worden door verhuurders aan woningzoekenden aangeboden door middel van dit woonruimte verdeelsysteem.

TOT SLOT

Met dit aanbod hopen wij een gezonde start te maken met de gezamenlijke inspanningen om de benodigde (sociale) woningbouw en studentenhuisvesting in de regio Foodvalley te realiseren.

We stellen voor om bij de uitwerking van dit aanbod maximaal aan te sluiten bij de regionale woondeals die door de provincies Utrecht en Gelderland in de tweede helft van dit jaar worden uitgewerkt in samenwerking met gemeenten en woningcorporaties en aan te sluiten bij de nationale prestatieafspraken.

Graag verkennen wij de komende maanden met u de mogelijkheden om eenheid in gedachten en uitvoering verder gestalte te geven.

We zien ernaar uit!

Met hartelijke groet,

Namens woningcorporatiebestuurders Foodvalley,

M. de Wilde
Woonstede

J.L. Barnard
de Woningstichting

M. Peek-Marlet
Woningstichting Barneveld

T. van Haarst
Veenvesters

K. Boonen
Rhenam Wonen

B. van As
Idealis

V. Luijendijk
Woningstichting Nijkerk