

Afdeling: In- en externe dienstverlening
Behandelaar: P. Visser
Telefoonnummer:

Voorstelnr. <Neem dossiernr over uit Ibabs>
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Raadsinformatiebrief Woondeal regio Foodvalley**

Gevraagde beslissing:

1. Kennis te nemen van de raadsinformatiebrief van het Regiobestuur over de Woondeal regio Foodvalley;
2. De raadsinformatiebrief ter kennisneming door te leiden naar de gemeenteraad.

1. Inleiding

Op 13 oktober jl. zijn er prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincies over woningbouw, zoals eerder toegezegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze afspraken worden uitgewerkt in regionale woondeals die worden gesloten tussen het Rijk, provincies en gemeenten. In deze brief informeert het Regiobestuur over het proces om te komen tot de regionale Woondeal voor regio Foodvalley.

2. Beoogd effect

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda pakt het Rijk de regie op volkshuisvesting met als doelde woningbouw te versnellen en voldoende, betaalbare en passende woningen te realiseren. De provinciale woningbouwafspraken worden uitgewerkt in regionale woondeals en vervolgens uitgewerkt op regio- en gemeentelijk niveau, zodat in een later stadium steun in de vorm van een Woningbouwimpuls subsidie van het Rijk mogelijk is.

3. Argumenten

De raad informeren over het proces rondom de totstandkoming van de Woondeal en samenhang met andere regionale processen zoals de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley.

4. Kanttekeningen

De totstandkoming van de Woondeals in de verschillende regio's in Nederland is nog gaande en er zijn nog wel een aantal geschilpunten m.b.t. het woningbouwprogramma te beslechten. Alle gemeenten worden in hetzelfde keurslijf gegoten terwijl hun historie en uitgangspositie zeer verschillend kan zijn. Zo blijkt het opgelegde streefpercentage sociale huur van 28% binnen de nieuwbouw voor met name kleine en middelgrote gemeenten en gemeenten die uit meerdere kernen bestaan geen eenvoudige opgave en vaak ook niet in overeenstemming met de woningbehoeften in deze kernen en gemeenten. Deze gemeenten (waartoe ook Barneveld hoort) blijken in de praktijk meer sociale koopwoningen en middeldure koopwoningen te bouwen. De 2/3 betaalbaarheid lijkt haalbaar mits de grens ook bij de actuele NHG grens wordt gelegd.

Er zijn verder veel randvoorwaarden te noemen waarin het Rijk tegemoet zal moeten komen om de bouwambities waar te kunnen maken, waaronder de financiering van de onrendabele toppen, voldoende stikstofruimte om te bouwen, het op orde krijgen van de infrastructuur voor elektriciteit en de bereikbaarheid van locaties. De Woondeal zal immers wederkerig moeten zijn.

5. Financiën

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

Raadsleden worden op 18 januari 2023 uitgenodigd voor een informatieavond over verschillende onderwerpen in de regio. De Woondeal is één van die onderwerpen die op deze informatieavond wordt uitgelicht.

7. Uitvoering

Via colleges wordt in het eerste kwartaal van 2023 het gesprek met de raden over de concept-woondeal gevoerd. De definitieve vaststelling van de Woondeal staat gepland voor maart 2023 door de regiogemeenten en provincies Gelderland en Utrecht.

8. Bijlagen

- Raadsinformatiebrief Woondeal



Aan de raden van de deelnemende
gemeenten aan Regio Foodvalley
via de colleges van B en W

uw kenmerk:	uw brief van:	ons kenmerk:	behandeld door:	doorkiesnummer:	e-mailadres:
--	--	22/RF/Ruimte221209	Alex Grashof	(06) 27031507	alexgrashof@woonlab.nl
onderwerp:			bijlage:		datum:
Raadsinformatiebrief Woondeal			--		9 december 2022

Geachte raadsleden,

Begin 2022 publiceerde het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hiermee pakt het Rijk de regie op volkshuisvesting met als doel om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen. De agenda is uitgewerkt in 6 programma's op diverse thema's rondom wonen. Onderdeel van de Woon- en Bouwagenda is het maken van afspraken tussen Rijk, provincies en regio's. Op 13 oktober zijn prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincies. Deze afspraken worden uitgewerkt in regionale woondeals die worden gesloten tussen Rijk, provincies en gemeenten. In deze brief informeren wij u over het proces om te komen tot de regionale woondeal voor Regio Foodvalley, wat u op hoofdlijnen inhoudelijk kunt verwachten van de woondeal en wat de samenhang is met andere regionale processen zoals de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley.

Ambitie van het Rijk

Via de Nationale Woon- en Bouwagenda pakt het Rijk de regie op volkshuisvesting en daar hoort een ambitieus streven bij. Het doel is om woningbouw te versnellen en voldoende, betaalbare en passende woningen te bouwen. Het Rijk wil 900.000 woningen realiseren t/m 2030, waarvan tweederde in het betaalbare prijssegment. De nationale verdeling voor deze woningen is als volgt:

- 250.000 sociale huurwoningen door corporaties (28%)
- 50.000 middenhuur woningen door corporaties (6%)
- 300.000 middenhuur en sociale koopwoningen (33%)
- 300.000 overige woningen (33%)

Daarnaast zijn 6 programma's ontwikkeld waarin brede ambities rondom wonen zijn uitgewerkt. Belangrijk voor het Rijk is dat iedere gemeente haar 'fair share' pakt van de volkshuisvestingsopgave. Hieraan gekoppeld is ook een streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad per gemeente.

In de bijgevoegde Visual Nationale Woon- en Bouwagenda treft u samengevat de belangrijkste ambities aan van het Rijk.

Afspraken met en de nieuwe rol van de provincies

De afgelopen maanden is hard gewerkt om te komen tot bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincies. Dit resulteerde in bestuurlijke woningbouwafspraken per provincie voor de periode t/m 2030. De basis voor deze afspraken vormt de *reality check* die de afgelopen periode in samenwerking tussen provincie, regio en gemeenten is opgesteld. In deze *reality check* is per regio de planvoorraad voor nieuwbouwwoningen geïnventariseerd qua aantallen en categorieën woningen. Ook zijn de belangrijkste randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt om de woningbouw daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Voor onze Regio Foodvalley zijn de afspraken met de provincies Gelderland en Utrecht van belang.

De afspraken gaan over:

- Aantallen woningbouw en spreiding van de aantallen over de categorieën (betaalbare) woningbouw
- Voldoende plancapaciteit en tijdige vergunningverlening
- Het toewerken naar meer balans in de (bestaande) woningvoorraad
- Randvoorwaarden / kritische succesfactoren en ondersteuning
- Samenwerking en sturing (governance)

De 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' en de 'Bestuurlijke afspraken woningbouw Provincie Utrecht - Ministerie van BZK' zijn toegevoegd als bijlage. Voor de provincie Utrecht is de cyclus van Regionaal Programmeren leidend voor het bestuurlijk vastleggen van nieuwe locaties.

De provincie krijgt een andere rol in de volkshuisvesting. Deze nieuwe rol houdt onder andere in:

- a) dat de provincie naast faciliteren en stimuleren ook gaat reguleren rond het woonbeleid, en zo haar werkwijze breder maakt;
- b) dat de provincie richting gemeenten meer gaat sturen op woningbouwaantallen, betaalbaarheid, plancapaciteit en de bijdrage van woningcorporaties;
- c) dat de provincie het beleidsprogramma wonen, de Omgevingsverordening, het Actieplan Wonen en eventueel de Omgevingsvisie in lijn gaat brengen met het nieuwe beleid;
- d) dat de provincie pro-actiever invulling geeft aan het coördineren van en het toezicht houden op de opvang van asielzoekers en de huisvesting van statushouders;
- e) dat de provincie in 2023 ook een grotere rol gaat spelen rond andere aandachtsgroepen, onder andere door coördinatie rond te ontwikkelen woonzorgvisies van gemeenten.

Regionale Woondeal Foodvalley

Inhoud

De provinciale woningbouwafspraken worden uitgewerkt in regionale woondeals. De verwachting is dat de regionale woondeal qua inhoud de lijn volgt van de provinciale afspraken (zie bij 'Afspraken met de provincies'), maar dan verder uitgewerkt op regio- en gemeenteniveau. Deze uitwerking betreft ook het benoemen van sleutelprojecten (bouwlocaties die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave). Dit is nodig om in de toekomst mogelijke steun te krijgen voor de ontwikkeling van deze locaties, bijvoorbeeld in de vorm van een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie van het rijk.

Naast afspraken over de woningbouw, wil het Rijk in de toekomst ook aanvullende afspraken maken over een aantal extra woononderwerpen: flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Thema's waarover in regionaal verband nog niet eerder afspraken zijn gemaakt of überhaupt over is gesproken. Daarover kunnen in deze woondeal procesafspraken worden gemaakt. De onderwerpen worden dan later in 2023 verder uitgewerkt en de afspraken worden toegevoegd aan de woondeal.



Proces

Eind oktober/begin november vonden individuele gesprekken plaats met alle gemeenten in Regio Foodvalley. Onderwerp van gesprek is de werking van de woondeal en hoe men aankijkt tegen verdergaande afstemming en afspraken in regionaal verband. Opgevolgd door een ambtelijke en bestuurlijke bespreking, resulteert dit begin december in een concept woondeal. Over dit concept wordt het gesprek aangegaan met diverse stakeholders, waaronder in ieder geval de provincies, de corporaties en de marktpartijen. In het eerste kwartaal van 2023 wordt u opnieuw geïnformeerd en willen wij u input vragen over het vervolg van de woondeal. Via de colleges wordt verder het gesprek met de raden over de concept-woondeal gevoerd.

De woondeal wordt uiteindelijk in maart 2023 vastgesteld door de gemeenten en de provincies Gelderland en Utrecht. De insteek is dat colleges de woondeal vaststellen.

Daarnaast wordt de woondeal van Regio Amersfoort opgesteld, waartoe de gemeenten Barneveld en Nijkerk ook behoren. Afstemming met dit traject vindt uiteraard plaats, niet alleen op aantallen woningbouw maar ook inhoudelijk, zodat er geen verschil bestaat in afspraken voor beide gemeenten in beide woondeals.

Woondeal en lokaal beleid

De ambities van het Rijk zitten niet altijd op één lijn met het lokale woonbeleid. Het is de bedoeling dat de woondeal en de rijksdoelen voor betaalbare woningbouw een vertaling krijgen in het woonbeleid van gemeenten. Het Rijk wil via de provincies sturen op de ambities en het fair share principe. Tegelijk is het belangrijk dat in de woondeal ruimte wordt gegeven voor een regionale en lokale vertaling van het fair share principe. Het sluiten van de woondeal kan aanleiding kan zijn voor het heroverwegen van bestaand woonbeleid.

Samenhang met andere trajecten

De woondeal is een eigenstandig product met een eigen proces. Er is wel een sterke samenhang met andere bovenlokale trajecten.

Verstedelijkingsstrategie en -akkoord

Samen met het Rijk, de provincies, drie waterschappen en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen werkt de regio aan de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley (ANF) als integrale en langjarige (tot 2040) benadering voor de opgaven op het gebied van leefomgeving, bereikbaarheid, economie en wonen. Tijdens het BO MIRT¹ van 10 november jl. zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de Verstedelijkingsstrategie. Via een aparte raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de uitkomsten van dit overleg. In relatie tot de woondeal is relevant dat in de bestuurlijke afspraken verstedelijking binnen het NOVEX-gebied Arnhem Nijmegen Foodvalley gestreefd wordt naar de realisatie van 100.000 woningen tot 2040, waarvan 40.000 in Regio Foodvalley. Daarvan zijn 25.000 voor 2030 geraamd. Ook is afgesproken dat in de regionale woondeals deze woningbouwopgave en de randvoorwaarden daarvoor tot en met 2030 uitgewerkt worden.

Grootschalige Woningbouw Gebieden / NOVEX

Regio Foodvalley is door het Rijk aangewezen als een van 17 grootschalige woningbouwgebieden (GWG's) in Nederland. De ontsluiting van de GWG's is een van de belangrijkste randvoorwaarden voor grootschalige woningbouw. Ook hierover zijn tijdens het BO MIRT van 10 november afspraken gemaakt. De bovengenoemde raadsinformatiebrief gaat hier nader op in. De locaties die in de GWG

¹ BO MIRT: Bestuurlijk overleg meerjarenprogramma infrastructuur, ruimte en mobiliteit. Overleg op landsdeelniveau tussen rijk en regio's waarin investeringsafspraken worden gemaakt.

Datum: 9-12-2022
Betreft: Raadsinformatiebrief Woondeal

worden genoemd, kunnen meegenomen worden in de lijst van sleutelprojecten die in de woondeal een plek krijgt.

Bestuursconvenant stimuleren betaalbare woningbouw Regio Foodvalley

Voor de zomervakantie 2022 is in regioverband de intentieverklaring Stimuleren betaalbare woningbouw getekend. Vervolgstep is het maken van inhoudelijke afspraken over een aantal onderwerpen dat in de verklaring wordt benoemd.

Het regionale bestuursconvenant betaalbare woningbouw volgt na de woondeal. Waar de woondeal vooral gaat over het 'wat', gaat het convenant vooral over het 'hoe'. Denk bijvoorbeeld aan afspraken over investeringscondities of het uitwisselen van kennis. Het convenant wordt met de provincie en met inbreng van de corporaties en marktpartijen opgesteld. Het convenant is een regionaal initiatief en het rijk is daar bestuurlijk niet bij betrokken. Het convenant helpt bij het stimuleren van een effectieve samenwerking tussen gemeenten en partijen voor meer betaalbare woningbouw.

Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de beleidsadviseur wonen van uw gemeente of met Alex Grashof, projectleider Woondeal Regio Foodvalley.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur Regio Foodvalley,



Arjen Droog
directeur



René Verhulst
voorzitter

