

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-040786

Datum B&W-vergadering:

10 januari 2023

Onderwerp: Actualisatie Woondeal

Te nemen besluit:

1. De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen vast te stellen, als samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
2. Bij overleggen in het kader van deze samenwerking te benadrukken bij Rijk en provincie Gelderland dat invulling van de woningbouwopgaven alleen mogelijk is door bovengemiddelde inzet en door invulling te geven aan de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal en eerder in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken.
3. De voorzitter van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (burgemeester H.M.F. Bruls van Nijmegen) door de burgemeester te machtigen om namens de regio de Woondeal op 8 maart 2023 te ondertekenen.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Stefan Tempelman

Status advies:

Openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

Ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Betrokkenen bij advies intern:

Gijs Wolters (TBF)

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

- Woondeal 2.0 (9/12/2022)
- Reactienota (7/12/2022)
- Notitie 'Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio' (28/11/2022)

Bijlagen voor raad:

- B&W-voorstel 'Actualisatie Woondeal' (10/1/2023)
- Woondeal 2.0 (9/12/2022)
- Reactienota (7/12/2022)
- Notitie 'Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio' (28/11/2022)

Te nemen besluit

1. De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen vast te stellen, als samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
2. Bij overleggen in het kader van deze samenwerking te benadrukken bij Rijk en provincie Gelderland dat de woningbouwopgaven alleen mogelijk is door bovengemiddelde inzet en door invulling te geven aan de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal en eerder in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken.
3. De voorzitter van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (burgemeester H.M.F. Bruls van Nijmegen) door de burgemeester te machtigen om namens de regio de Woondeal op 8 maart 2023 te ondertekenen.

Inleiding

In de Woondeal gingen regiogemeenten, provincie Gelderland en Rijk in maart 2020 een langjarig partnerschap aan voor een beter werkende woningmarkt. Marktpartijen en woningcorporaties spraken uit de Woondeal te ondersteunen. Er is in ruim 2,5 jaar een constructieve samenwerking ontstaan, die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken. Dit is tevens een nadere regionale invulling van de bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Ook is de Woondeal één van de bouwstenen voor de Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley en geeft uitwerking aan de bestuurlijke afspraken die hierbij zijn gemaakt.

Beoogd resultaat

Het actualiseren van de Woondeal draagt bij aan de ambitie om in de regio een gevarieerd woningaanbod te bieden dat aansluit bij de behoefte van nieuwe en bestaande bewoners.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Woondeal 2.0 past bij 'Woonagenda Overbetuwe 2025'

De uitgangspunten van de Woondeal 2.0 passen (als actualisatie en concretisering van de Woondeal 1.0) binnen de kaders van ons lokale beleid; specifiek de 'Woonagenda Overbetuwe 2025'. Denk aan 30% sociale huur en inzet op middensegment (koopwoningen tot € 250.000 of middenhuur), circulair en conceptueel bouwen t.b.v. verduurzaming, toekomstbestendigheid en vermindering van bouwkosten, stimulering klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen én beter benutten van de bestaande voorraad (voorraadstrategie). Bij ambitie inzake voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over gemeenten wordt verwezen naar de nog op te stellen woonzorgvisies. Het streven van 66,7% betaalbaar voor mensen met lage en middeninkomens (waaronder veel starters), komt nagenoeg overeen met de 65% waarop onze Woonagenda nu stuurde.

1.2 Woondeal 2.0 houdt rekening met eerdere opmerkingen en vragen van Overbetuwe

Overbetuwe heeft actief meegedacht bij het opstellen van de geactualiseerde Woondeal. Enkele resterende aandachtspunten zijn ook bestuurlijk besproken aan de hand van bijgevoegde reactienota. Met de meeste punten wordt rekening gehouden. Uit bespreking volgt dat er voldoende ruimte is om in het voorjaar aan de hand van het nieuwe woonbehoefteonderzoek (nieuwe kaders voor) een geactualiseerd Overbetuws streefprogramma vast te stellen. De regionale overeenstemming om nu al af te spreken dat het woningbouwprogramma op gemeenteniveau 30% sociaal en 66,7% betaalbaar moet worden, komt (nagenoeg) overeen met het huidige streefprogramma én past ook bij de eerste tussentijdse uitkomsten op regionaal niveau van het woonbehoefteonderzoek. Verdere detaillering kent voldoende nuances en maatwerk om werkbaar te kunnen zijn. Dat enkele tekstsuggesties niet zijn overgenomen is overkomelijk. De toezegging dat (nadat Versnellingslocaties nu minimaal 250 woningen moet hebben) ook kleinere locaties op inzet kunnen blijven rekenen schatten wij in als voldoende, mede omdat de (andere of extra) inzet op Versnellingslocaties ook niet geconcretiseerd is.

1.3 Woondeal biedt extra stimulans bij uitvoeren lokaal woonbeleid

Omdat de regionale en lokale uitgangspunten gedeeld zijn, kan de Woondeal helpen bij uitvoering van ons woonbeleid. Dit biedt volop kansen. Argument 2.1 motiveert dat haalbaar en realistisch maken van de woningbouwopgave, ook bovengemiddelde inzet vraagt van Rijk en provincie. Samenwerking met hen maar ook andere gemeenten in de regio, geeft een gezamenlijke focus en urgentie bij het

oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen met het creëren van een gelijk speelveld. Ook instrumenten zoals een functionerende woningmarktmonitor, een circulaire impactladder, extra capaciteit, aanvullende expertise via flexpools en aanjagers zijn helpend geweest. Naast ondersteunende procesgeldten van provincie en Rijk, zijn er aanvullend ook Rijksbijdragen geweest voor (randvoorwaarden voor) woningbouw in diverse gemeenten in deze regio. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

2.1 Woondeal maakt gebruik van samenwerking Rijk/provincie en steun markt/corporaties

Invulling van de woonopgaven is voor een belangrijk deel afhankelijk van externe factoren die buiten de scope van deze samenwerking vallen, zoals economische ontwikkelingen, stijgende bouwkosten, arbeidsmarkt en migratie. Het bespreken en het maken van afspraken over hoe partijen hiermee omgaan, is één van de meerwaarden van de samenwerking. Juist door hier gezamenlijk mee om te gaan, wordt de 'cirkel van invloed' en daarmee de effectiviteit vergroot. Dat gebeurt op twee manieren:

- In directe zin door commitment en inzet door de overheden die de Woondeal ondertekenen. Versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Dit laat onverlet dat in deze samenwerking naar provincie en Rijk benadrukt moet blijven worden dat invulling van de woningbouwopgaven¹ alleen mogelijk is door bovengemiddelde inzet en door invulling te geven aan de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal en eerder in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken.
- Daarnaast is de samenwerking van belang met partijen die steun verklaren aan uitvoering van de Woondeal. Denk aan NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8 namens de woningcorporaties. Met een steunverklaring spreken maatschappelijke en economische partijen commitment uit over samenwerking en betrokkenheid bij de totstandkoming en uitvoering van de woondeal. Vanzelfsprekend met erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden.

3.1 Mandateren is nodig voor ondertekening Woondeal 2.0

Ondertekening van de geactualiseerde Woondeal is gepland op 8 maart 2023. Ondertekening vindt plaats door minister De Jonge, gedeputeerde Kerris en voorzitter Bruls van de Groene Metropoolregio². Het mandaat is een formeel punt en nodig om namens de regio afspraken te kunnen ondertekenen. Daarom wordt voorgesteld dat de burgemeester van Overbetuwe de heer H.M.F. Bruls (burgemeester Nijmegen) machtigt om namens de regio de afspraken te ondertekenen.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Bij de Woondeal horen enkel procesmiddelen

Er worden in de Woondeal 2.0 geen afspraken gemaakt over concrete financiële bijdragen aan projecten. De woondeal is de samenwerkingsconstructie waarbinnen partijen hier nadere afspraken over kunnen maken. Bijvoorbeeld over inzet van extra personeel of over kansrijke rijks- en provinciale regelingen voor deze regio.

Financiën

Bij de ondertekening van de Woondeal in 2020 zijn procesmiddelen door Rijk en provincie beschikbaar gesteld voor de uitvoering. In het eerste half jaar van 2023 kan op basis van het budget voor de Woondeal uit 2020 uitvoering worden gegeven aan de nieuwe afspraken.

Voor de uitvoering van de Woondeal 2.0 en vijf andere nieuwe Gelderse Woondeals heeft het Rijk procesmiddelen aan de provincie toegekend. De provincie Gelderland besluit over de verdeling hiervan en over eventuele aanvullende procesmiddelen. De verwachting is dat voor invulling van de afspraken extra financiële inzet nodig is. Dit wordt benadrukt bij provincie en Rijk. Indien nadere uitwerking van de afspraken in lokaal beleid of bij nieuwe woningbouwplannen tot financiële consequenties leidt, vindt hierover aparte gemeentelijke besluitvorming plaats.

¹ Uitwerking vindt plaats via bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie en via woondeals in alle regio's.

² Nijmegen en Arnhem ondertekenen ook vanwege de specifieke afspraken die zij met Rijk en provincie maken over Novex-locaties en leefbaarheidsprogramma's.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De Woondeal is één van de instrumenten die de gemeente heeft opgenomen in de 'Woonagenda Overbetuwe 2025'. Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. De Woondeal is tot stand gekomen in samenwerking tussen regio, provincie en Rijk. De Woondeal is besproken en wordt ook voorgelegd aan economische en maatschappelijke partners, met het verzoek om een ondersteuningsverklaring en continueren van de samenwerking (zie ook argument 2.1).

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn nu geen aanvullende bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De Woondeal draagt bij aan het behalen van de doelstellingen uit de Routekaart Duurzaamheid in relatie tot hoofdstuk 4 uit de Woonagenda Overbetuwe 2025'. Paragraaf 2.4 ('Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen') gaat in op de drie thema's van duurzaamheid, in relatie tot betaalbaarheid:

- **Energie:** Afspraak 23 en 24 gaan bijvoorbeeld over duurzame energie, specifiek t.b.v. warmte.
- **Circulariteit:** Afspraak 18 gaat bijvoorbeeld over het verminderen van het milieu-effect van bouwen en toewerken naar een circulaire bouweconomie, d.m.v. verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, gebruik van hernieuwbare (biobased) grondstoffen en hergebruik van bouwmaterialen.
- **Klimaatadaptatie:** Afspraak 22 gaat bijvoorbeeld over meenemen van klimaatbestendigheid in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Vervolg

Planning

Alle colleges besluiten uiterlijk 10 januari 2023 over de Woondeal 2.0. In de gemeenten waar de Woondeal niet past bij door de raad geaccordeerde kaders, moet op de betreffende uitgangspunten ook besluitvorming plaatsvinden door de raad. Op 8 maart 2023 vindt ondertekening plaats, zie 'Communicatie'.

Voor de uitvoering en samenwerking zijn afspraken opgenomen in de Woondeal. Een belangrijke actie is het voltooien van het woonbehoefteonderzoek, zoals dat eind februari of begin maart verschijnt. Dan is ook de actuele geprognosticeerde woningbehoefte op gemeenteniveau duidelijk, als uitwerking van het generieke regionale beeld. Aan de hand hiervan is het mogelijk - ten behoeve van een nieuwe prioriteringsronde - als college de (kaders voor) het nieuwe streefprogramma voor te leggen aan de raad. Dit is dan tevens een gedeeltelijke actualisatie van het kopje 'Woningbouwprogrammering' uit paragraaf 3.2 van de 'Woonagenda Overbetuwe 2025'.

Communicatie

Op dinsdagmiddag 10 januari 2023 vindt - na besluitvorming in alle colleges - communicatie plaats via een gezamenlijk persbericht van ondertekenende partijen. Na vaststelling van de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen wordt deze op 8 maart 2023 ondertekend, gelijktijdig met de andere woondeals in Gelderland. In aanwezigheid van partijen die de Woondeal 2.0 ondersteunen.

Met een raadsinformatiememo³ geeft u raads- en burgerleden ook inzicht in de wijze waarop u - met regio, provincie en Rijk - samenwerkt aan het realiseren van de relevante ambities en doelstellingen. U geeft zo invulling aan de actieve informatieplicht. Ook komt u tegemoet aan de informatiebehoefte van de raads- en burgerleden door hen inzicht in te geven hoe omgegaan wordt met de aandachtspunten die zij gaven tijdens het RTGC op 29 november 2022. Op deze manier wordt de raad beter in de gelegenheid gesteld hun (kaderstellende) rol te kunnen uitoefenen.

Evaluatie

Actualisatie van de Woondeal past binnen de langjarige samenwerking tussen regio, provincie en Rijk om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. In dit proces zijn tussentijds momenten aan de orde waarin deze samenwerking herijkt kan worden. Op regionaal niveau behoort de Woondeal tot de opgave 'Groene Groei' die via verantwoording en jaaragenda's in de P&C-cyclus wordt betrokken. Op lokaal niveau wordt relatie met lokaal volkshuisvestelijk beleid gezien bij de voortgang van de 'Woonagenda Overbetuwe 2025'. De eerstvolgende voortgangsrapportage is daarvoor gepland in de lente van 2023.

³ In de vorm van een TIC; Ter Informatie vanuit College.