

Van: Ruud Maatman

Verzonden: donderdag 8 september 2022 09:25

Aan: Horsthuis - Tangelder, Dimitri; Hol, Wijnte; bestuurssecretariaat; Griffie;

CC: Breukers, Peter; Marc Jansen; Bosch van den, Alfred; Wolters, Gijs; Goossen, Eefke; Berns - van Ruiten, Astrid

Onderwerp: Statement samenwerkende woningcorporaties

Aan het college van B&W en de raadsfracties van de gemeente Overbetuwe,

Graag infomeren wij u over het statement van de samenwerkende Woonkr8-corporaties. In de bijlage treft u ter informatie de brief van de corporaties aan de Groene Metropool Regio (GMR).

Nationale bindende prestatieafspraken

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening heeft in juni 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt met de VNG, Woonbond en Aedes. In ruil voor deze bindende prestatieafspraken, wordt de verhuurderheffing in 2023 afgeschaft. Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector (aedes.nl)

Reality-check

Onlangs is op verzoek van de GMR een reality check uitgevoerd met betrekking tot de te realiseren nieuwbouw van sociale huurwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen. Zowel de gemeenten, als de corporaties hebben hiervoor hun input geleverd. Uit de cijfers, die voor de gemeente Overbetuwe zijn gepresenteerd, blijkt dat het ambitieniveau van de corporaties hoger is, dan het ambitieniveau van de gemeente (volgens opgave 330 versus 679 nieuwbouw sociale huurwoningen in de periode 2022-2030).

De samenwerkende woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen hebben naar aanleiding van de reality check een statement geformuleerd. Daarin wordt een dringend beroep gedaan op de gemeenten om hun 'fair share' te nemen en te komen tot een percentage van minimaal 30% sociale huurwoningen in de samenstelling van het woningbezit in onze steden, dorpen en kernen. In de nieuwbouwpoging van Overbetuwe vraagt dit dan ook een aanzienlijk aandeel van nieuw te realiseren sociale woningen, omdat het huidige aandeel sociale woningbouw in Overbetuwe circa 22% bedraagt.

Gezamenlijke prestatieafspraken

De lokale en regionale vraag naar sociale huurwoningen is, mede door de toenemende huishoudensverdunding en de huisvesting van bijzondere doelgroepen, groot. Ook in de gemeente Overbetuwe. De corporaties kunnen financieel de gepresenteerde ambitie waarmaken. Het mag duidelijk zijn dat we dit niet alleen kunnen en ook een beroep op de gemeente doen om invulling te geven aan de bindende Nationale Prestatieafspraken. Het is belangrijk in de lokale prestatieafspraken deze taakstelling te vertalen in wederkerige afspraken.

Vivare, Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren hebben er alle vertrouwen in dat we in de onderlinge prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe en onze huurdersorganisaties hier gezamenlijk invulling aan gaan geven.

Met vriendelijke groet,

Alfred van den Bosch, Vivare
Marc Jansen, Woonstichting Valburg
Ruud Maatman, Woningstichting Heteren

Aan:

Bestuurlijk opgaveteam Groene groei regio
t.a.v. de heer C.F. van Eert

Betreft: Statement n.a.v. reality check woningbouwopgave
Kenmerk: 1703
Behandeld: Jan Alers /tel. 026-3712829 / j.alers@volkshuisvesting.nl
Datum: 2 september 2022

Geachte heer Van Eert,

Op verzoek van Bram Klouwen, programmamanager Woondeal van de GMR, hebben de 17 Woonkr8-corporaties meegewerkt aan een reality check op de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen.

Deze check vindt plaats in het kader van de Nationale Prestatieafspraken over de nieuwbouwopgave. Naar aanleiding van deze check brengen we als Woonkr8 het volgende statement onder uw aandacht.

1. *De Woonkr8-corporaties hebben de ambitie om in de regio Arnhem-Nijmegen gezamenlijk ruim 12.200 woningen* in de sociale huur (inclusief flexwoningen) te realiseren tot en met 2030. Daarnaast zijn ook nog eens ruim 1.100 studentenwoningen voorzien.*
2. *In een aantal gemeenten rondom Arnhem en Nijmegen is de gemeentelijke opgave lager dan 30% sociale nieuwbouw. Dit zijn veelal gemeenten waarbij het aandeel sociale huur in de woningvoorraad nu ook al onder de 30% ligt. Corporaties roepen deze gemeenten op hun 'fair share' te nemen in de nieuwbouwopgave om te komen tot een gedifferentieerd woningbezit met (tenminste) 30% sociale huur.*
3. *De lat ligt hoog. De Woonkr8-corporaties zijn bereid om de nieuwbouwopgave sociale huur waar te maken. Op basis van de huidige financiële doorrekeningen zijn ze daartoe ook in staat. Verdere prijsstijgingen in de markt en hogere- en/of nieuwe landelijke belastingen en provinciale heffingen kunnen de realisatiemogelijkheden echter stevig in de weg zitten. De ongekende maatschappelijke- en economische ontwikkelingen maken de dynamiek in de markt nog groter. Deze context roept de vraag op hoe we een dergelijke – niet eerder vertoonde - grote opgave samen kunnen waarmaken. Het is voor Woonkr8 dan ook een belangrijke voorwaarde dat gemeenten, GMR, provincie en Rijk in wederkerige samenwerking met corporaties en andere betrokkenen daadkrachtig en praktisch inzetten om een veelheid aan belemmeringen op te lossen, in te perken en bij voorbaat te voorkomen.*

*Noot: * Door herstructurering en verkoop zal de netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen in onze regio lager zijn. Daarnaast verschilt het beeld op het gemeentelijk niveau: in de meeste gemeenten ligt de ambitie van de woningcorporaties hoger dan dat de opgave die de*

gemeente aangeeft; in twee gemeenten is de huidige ambitie van de corporaties lager dan de opgave die de gemeente presenteert.

We waarderen het dat de GMR ons actief betrokken heeft bij deze reality check .

Namens de bestuurders van de Woonkr8-corporaties,



Liesbeth van Asten
Voorzitter



De woningcorporaties die in de regio Arnhem-Nijmegen samenwerken binnen Woonkr8 zijn:

Baston Wonen
Mooiland
Omnia Wonen
Oosterpoort
Plavei
Portaal
SSH&
Talis
Vivare
Volkshuisvesting Arnhem
Vryleve
Waardwonen
Woningbouwvereniging Gelderland
WIJ Woonservice IJsselland
WOONstichting Gendt
Woningstichting Heteren
Woonstichting Valburg
Woonwaarts