

Onderwerp

Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

Opsteller	Bas Böhm	Collegebesluit	10 januari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser	Status	Openbaar

Samenvatting

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat.

In de Woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Op al deze punten zijn de afspraken uit 2020 geactualiseerd en waar gewenst ook geconcretiseerd. Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via actualisatie van de woondeal uit 2020.

Voorstel

1. De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van de omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen:
 - In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren.
 - Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
 - Vanaf 2025 binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
 - Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.
 - In te zetten op verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair en conceptueel bouwen de norm te laten zijn bij woningbouw. Zo bij te dragen aan de reductie van 55% tot 60% CO₂-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.
 - Met klimaatadaptief bouwen en beheren de overlast van de gevolgen van klimaatverandering te beperken en dit hand in hand te laten gaan met natuurinclusief bouwen.

- Beter benutten van de bestaande voorraad als kans te zien voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens en het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken.

Aanleiding

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. De eerste uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigen dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via deze woondeal.

Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken. De Woondeal is daarnaast één van de bouwstenen voor de Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley en geeft tegelijkertijd nadere uitwerking aan de bestuurlijke afspraken die hierbij zijn gemaakt.

Beoogde impact

Het actualiseren van de Woondeal sluit aan bij de ambitie om een regio en stad te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Via deze Woondeal wordt invulling gegeven aan de bijbehorende doelen om de woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en Uitvoeringsagenda Wonen te realiseren, voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte en voldoende goede woningen voor studenten en starters te hebben.

De afspraken in de Woondeal zijn in lijn met de regionale behoefte en zetten per gemeente in op realisatie van twee derde deel betaalbare woningen vanaf 2025. Daarnaast wordt vanuit de 'fair share' gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen in de planvorming. In Nijmegen werd vanuit de Omgevingsvisie, Uitvoeringsagenda Wonen en het coalitieakkoord al ingezet op 30% sociale huur, 15% middenhuur en 20% betaalbare koopwoningen. De geconcretiseerde afspraken uit de Woondeal worden als uitgangspunt gehanteerd bij de actualisatie van de Uitvoeringsagenda Wonen in 2023.

Argumenten

1. *De woonopgaven zijn onverminderd groot; versterkte samenwerking nodig*

In 2019 werd geconstateerd dat de regio tot de top 3 in Nederland behoorde met het grootste woningtekort. Uit de notitie “Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio” in de bijlage blijkt dat het woningtekort en de onverminderd hoog is en de behoefte aan betaalbare woningen in de sociale huur en het middensegment groot is. Versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave.

2. Actualisatie past in samenwerkingsafspraken met Rijk en provincie

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt het Rijk op realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde deel betaalbaar. De uitwerking hiervan vindt plaats via bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie en via woondeals in alle regio's. Daarnaast is in de bestuurlijke afspraken over de Verstedelijkingstrategie afgesproken de woonopgaven nader uit te werken via actualisatie van de Woondeal.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt het Rijk op realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde deel betaalbaar. Op 10 november jl. zijn samen met het Rijk, twee provincies, drie Waterschappen en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen afspraken gemaakt over het versterken van de leefomgeving, bereikbaarheid, economie én de bouw van 100.000 nieuwe woningen in de Verstedelijkingsafspraken Arnhem Nijmegen Foodvalley. De afspraken werden gemaakt tijdens het Bestuurlijk Overleg MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport). De uitwerking van de woningbouwopgave hiervan vindt plaats via bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie en via woondeals in alle regio's. Als onderdeel van de gemaakte afspraken heeft het Rijk meer dan € 100 miljoen toegezegd voor het versterken van de bereikbaarheid van de Groene Metropoolregio gekoppeld aan nieuw woningbouwlocaties:

- € 72 miljoen om (grootschalige) woningbouwlocatie Arnhem Oost mogelijk te maken en te ontsluiten;
- € 25 miljoen voor de (grootschalige) woningbouwlocaties Stationsgebied en Kanaalzone-Zuid Nijmegen;
- € 4.5 miljoen voor de ontwikkeling van Wijchen-West.

Deze bedragen komen bovenop de eerder toegekende Rijksbijdrage van circa € 82 miljoen voor Nijmegen Stationsgebied en Kanaalzone-Zuid tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (versnellingsafspraken Mobiliteitsfonds) uit juni 2022 en andere subsidies zoals de woningbouwimpulsmiddelen. In totaal is er voor circa € 400 miljoen afgelopen drie jaar toegezegd aan de gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, waarvan bijna € 175 miljoen aan Nijmegen (zie bijgaande infographic).

In de Verstedelijkingsafspraken zijn afspraken gemaakt over de randvoorwaarden voor woningbouw. Zo starten werkateliers met Rijk en provincie om onze groene gebieden te versterken of toe te voegen (leefomgeving), mede op basis van het onderzoek naar ons Groen-Blauw Raamwerk. Samen met het Rijk wordt onderzocht hoe onze economie versterkt kan worden. Hiervoor dient mede als basis het onderzoek naar de “Economie van de Toekomst”. En de toegezegde MIRT-onderzoeken moeten de bereikbaarheid van onze regio op (middel) lange termijn garanderen.

De gebiedsuitwerkingen die recent in de gemeenteraad zijn behandeld worden in 2023 in een programma uitgewerkt. Deze kunnen vervolgens geagendeerd en besproken worden met Rijk en provincie in een overkoepelend Verstedelijkingsprogramma. Dit komt terug op de bestuurlijke tafels met het Rijk, zoals het BO Mirt in najaar 2023. Begin 2023 volgt hier meer informatie over.

In de bijlage “Bestuurlijke afspraken verstedelijking regio Arnhem/Nijmegen/Foodvalley” is meer gedetailleerde informatie te vinden.

3. Actualisering en concretisering op meerdere thema's

In de Woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadaptieve-, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Op al deze punten zijn de afspraken uit 2020 geactualiseerd en waar gewenst ook geconcretiseerd. Voornaamste wijziging is het uitgangspunt dat elke gemeente inzet op realisatie van twee derde deel betaalbare woningen vanaf 2025. In de huidige Woondeal is de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen. Daarnaast wordt vanuit de ‘fair share’ gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwe plannen. De recent verschenen provinciale huishoudensprognose blijken ondersteunt deze afspraak. Voor de verdere verdeling van de behoefte aan betaalbare woningen per regiogemeente (verdeling tussen middenhuur, koop tot €250.000, en koop tot €355.000) zal het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek de basis vormen.

4. Samenwerking via Woondeal levert resultaat op

De huidige samenwerking via de Woondeal heeft de regio veel gebracht. De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen, en het creëren van een gelijk speelveld, wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een functionerende woningmarktmonitor, een circulaire impactladder, extra handen en expertise via flexpools en aanjagers. Alle partijen hebben extra middelen beschikbaar gesteld voor toevoeging van nieuwe woningen en gebiedsontwikkelingen. De Rijksbijdragen aan (randvoorwaarden voor) woningbouw in deze regio tellen in afgelopen 3 jaar op naar circa € 400 miljoen. Dit is cofinanciering voor gebiedsontwikkelingen en de bouw van 19.320 woningen. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

5. Bestuurlijke afspraken met nadere uitwerking in lokaal beleid

Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden waarbij wordt samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. Verschillende partijen (o.a. NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland en Woonkr8 namen de woningcorporaties) hebben in 2020 hun steun aan de Woondeal betuigd. De Woondeal 2.0 is met deze partijen besproken, zodat zij in de gelegenheid zijn om ook bij deze actualisatie weer hun steun te betuigen. Met een steunverklaring spreken partijen commitment uit over samenwerking en betrokkenheid bij de totstandkoming en uitvoering van de woondeal. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden: zo zijn overheden verantwoordelijk voor de keuze van locaties.

De gemeenteraad wordt via dit raadsvoorstel geïnformeerd en voorgesteld om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

Kanttekeningen

1. Haalbaarheid afhankelijk van externe factoren

Samenwerking binnen de Woondeal verbetert de aanpak van de woonopgaven. Invulling van de woonopgaven is echter voor een belangrijk deel afhankelijk van onzekerheden die buiten de scope van deze samenwerking vallen, zoals economische ontwikkelingen, stijgende bouwkosten, migratie. Juist het bespreken en het maken van afspraken over hoe partijen omgaan met deze ontwikkelingen is één van de meerwaarden van de samenwerking.

2. Bij de woondeal horen enkel procesmiddelen

Er worden in de woondeal 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.

3. Hoge ambities kunnen ook leiden tot vertraging of extra kosten

De ambities in de Woondeal zijn hoog. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Diverse ambities kunnen goed samengaan, maar zijn nog geen gemeengoed bij de realisatie van woningbouw. Zo kan circulair, betaalbaar en klimaatadaptief bouwen goed samengaan, maar kan het ook leiden tot vertraging, extra kosten of tot keuzes om vanuit een integrale afweging bepaalde ambities binnen projecten niet in te vullen. Indien hier bij de verdere uitwerking in beleid of in projecten sprake van is zal dit in de besluitvorming expliciet worden gemaakt.

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 5 andere nieuwe Woondeals in Gelderland 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 begrotingsconsequenties hebben zal de uitwerking vergezeld gaan met een begrotingswijziging.

Vervolg

De woondealpartners gaan samen aan de slag met de uitvoering hiervan. De samenwerking in de Woondeal biedt de mogelijkheid om lokale vraagstukken (boven)regionaal te agenderen en op te pakken.

In Nijmegen zullen de afspraken uit de Woondeal 2.0 worden gebruikt bij de actualisatie van de Uitvoeringsagenda Wonen en de Omgevingsvisie.

Bijlagen

1. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
2. Infographic ondersteuningsmiddelen Woondeal 2020 – 2022

3. Bestuurlijke afspraken Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley
4. Notitie “Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio”