



## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 712835

### Onderwerp: Actualisatie Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

#### Kernboodschap

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 lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

#### Inleiding

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. Partijen zetten met deze Woondeal in op:

- Een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren (in lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar).
- 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. Hiermee wordt bijgedragen aan de reductie van 55% tot 60% CO<sub>2</sub>-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.

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.

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.

## Beoogd effect

Het actualiseren van de Woondeal sluit aan bij de ambitie om een regio te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van nieuwe en bestaande bewoners. De afspraken in de Woondeal zijn in lijn met de behoefte en zetten 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.

## Argumenten

### 1.1 *De woonopgaven zijn onverminderd groot; versterkte samenwerking is 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 onverminderd hoog is en de behoefte aan betaalbare woningen in de



sociale huur en het middensegment groot. Versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), provincie en Rijk is nodig voor een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave.

## **1.2 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' en minimaal 30% sociale huur. 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 Verstedelijkingsstrategie afgesproken de woonopgaven nader uit te werken via actualisatie van de Woondeal.

## **1.3 Samenwerking via de 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 de 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.

## **1.4 Actualisering en concretisering vindt plaats 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. Daarnaast wordt vanuit de 'fair share' gedachte vanaf 1 juli 2023 per gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen bij nieuwe plannen. Ter vergelijking: in de huidige Woondeal is de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen en hebben alleen de gemeenten Arnhem en Nijmegen zich gecommitteerd aan de afspraak om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit in de sociale huur te realiseren. Bij argument 1.6 wordt ingegaan op de consequenties van deze afspraken voor woningbouwinitiatieven in Arnhem.

De recent verschenen provinciale huishoudensprognose, een bouwsteen voor het nieuwe regionale woonbehoefteonderzoek, ondersteunt de behoefte op regioniveau aan twee derde betaalbaar en 30% sociale huur. 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. Nadere informatie hierover treft u aan op pagina 1 van de bijgevoegde reactienota.

### 1.5 *Bestuurlijke afspraken moeten worden uitgewerkt 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 namens 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.

### 1.6 *Consequenties betaalbaarheidsafspraken voor woningbouwinitiatieven.*

In tegenstelling tot bij veel andere gemeenten, heeft de afspraak in de nieuwe Woondeal om minimaal 30% sociale huur in projecten te realiseren voor Arnhem geen consequenties. Dit is namelijk al vastgelegd in het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling.

De afspraak om twee derde deel betaalbare woningen te programmeren is nog niet vastgelegd in ons gemeentelijk beleid. Omdat Arnhem op dit moment minder dan twee derde 'betaalbare' planvoorraad kent, heeft deze afspraak wel consequenties voor onze sturing op projecten en initiatieven. Omdat de ervaring leert dat de bijstellingsmogelijkheden van lopende initiatieven beperkt zijn, zal het enige tijd duren voordat het programma op lokaal niveau volledig gaat voorzien in de betaalbaarheidsambitie.

Om vanaf heden de beweging te maken naar een planvoorraad die bestaat uit minimaal twee derde betaalbare voorraad gaat het college het volgende doen:

Op de eerste plaats willen we deze afspraak opnemen in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie die na de zomer aan de raad zal worden aangeboden, zodat we vanaf dat moment bij nieuwe initiatieven hierop kunnen sturen.

Op de tweede plaats zullen we, tot de herijking van het lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid, ruimtelijke plannen en initiatieven zoveel mogelijk behandelen in de geest van de gemaakte afspraken in de Woondeal. Hiervoor gaan we de komende tijd afspraak 8 uit de nieuwe Woondeal als richtlijn hanteren. Concreet betekent dit het volgende:

1. Nieuwe ruimtelijke plannen en initiatieven zullen we behandelen in de geest van de gemaakte afspraken in de Woondeal. Dit betekent dat we in principe de betaalbaarheidsafspraken van toepassing zullen verklaren op nieuwe initiatieven.
2. Voor initiatieven waarvoor nu al wel een vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst is, zijn de bijstellingsmogelijkheden minimaal. Bijstelling zal leiden tot vertraging en dat is in principe niet wenselijk. Wel zullen we in overleg met initiatiefnemers kijken of bijstelling toch mogelijk is.



Er zijn ook lopende initiatieven die iets minder ver zijn, maar waarbij al wel gesprekken lopen en verwachtingen gewekt zijn. De bijstellingsmogelijkheden zijn voor deze plannen ruimer, maar de ervaring leert dat de kans groot is dat bijstelling leidt tot (onwenselijke) vertraging in het planproces, of tot bijvoorbeeld weerstand bij omwonenden. Voor deze plannen gaat de gemeente op korte termijn na in hoeverre het nog redelijk is om de nieuwe betaalbaarheidsafspraken van toepassing te verklaren. Over deze bevindingen gaat het college met de betreffende initiatiefnemers in gesprek. Op basis van deze bevindingen en de gesprekken met initiatiefnemers zal het college een lijst vaststellen met initiatieven waarvoor bijstelling van het woningbouwprogramma niet meer wenselijk is, en de betaalbaarheidsafspraken uit de nieuwe Woondeal niet van toepassing zijn. Dit gaat dus om initiatieven die al dermate vergevorderd en concreet zijn dat het niet wenselijk is om het nieuwe Woondealregime van toepassing te verklaren. Deze lijst zal rond 1 juli 2023 ter vaststelling aan het college worden aangeboden. Voor initiatieven die niet op deze lijst staan, zullen we de betaalbaarheidsafspraken uit de nieuwe Woondeal als hard uitgangspunt hanteren. Met deze werkwijze proberen we zoveel mogelijk vertraging te voorkomen als gevolg van onduidelijkheid door veranderende kaders. Uiteraard gaat de gemeente ook voor de gemeentelijke initiatieven na in hoeverre de woningbouwprogrammering kan worden bijgesteld naar minimaal twee derde betaalbaar.

## Kanttekeningen en risico's

### 1.1 *Ambities uit de Woondeal zijn alleen haalbaar bij bovengemiddelde inzet en invulling van de randvoorwaarden.*

De ambities om 33.000 woningen te realiseren zijn gebaseerd op de woningbouwprogrammeringen van de verschillende regiegemeenten, waaronder Arnhem. De planvoorraad van de gezamenlijke gemeenten is tot en met 2030 ruim 130% van 33.000. Deze ambities zijn dus realistisch, maar tegelijkertijd is er momenteel sprake van zeer onzekere bouwomstandigheden, met hoge bouwkosten en schaarste aan personeel. Dit vraagt de komende jaren om een bovengemiddelde inzet van alle partijen. Daarnaast hebben we met elkaar in deze Woondeal en in de verstedelijkingsstrategie uitgesproken dat we het essentieel vinden dat de woningbouwproductie gepaard gaat met de noodzakelijke investeringen in ruimtelijke kwaliteit, zoals natuur en mobiliteit. Dit gaat om 'randvoorwaardelijke' investeringen waarvoor ook de provinciale en rijksoverheid aan de lat staan, en die momenteel nog niet voldoende zijn toegezegd. Het college zal dan ook bij de overleggen in het kader van deze samenwerking bij het Rijk en provincie Gelderland blijven benadrukken dat invulling van de woningbouwopgaven in deze regio 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.

### 1.2 *Haalbaarheid is 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 en migratie. Juist het bespreken en het maken van afspraken over hoe partijen omgaan met deze ontwikkelingen is één van de meerwaarden van de samenwerking.

### 1.3 *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.

### 1.4 *Er is slechts beperkte ruimte voor aanpassen van onderdelen uit het afsprakenpakket.*

Indien uw raad uitgangspunten uit de geactualiseerde Woondeal niet als uitgangspunt wil nemen bij de herijking van lokaal en volkshuisvestelijk beleid, zal het college in overleg moeten treden met de andere partijen die deze bestuursafspraken ondertekenen. Echter, omdat deze Woondeal het resultaat is van een proces waarbij veel partijen betrokken zijn geweest, en het gaat om de doorwerking van Rijksambities en gemaakte afspraken tussen provincie en Rijk, is de bewegingsruimte om zaken in de geactualiseerde Woondeal te wijzigen beperkt.

## 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 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 heeft, zal de uitwerking vergezeld gaan van een begrotingswijziging.

## Uitvoering

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

Waar de geactualiseerde Woondeal afwijkt van bestaande beleidskaders, vraagt dit om tijdige aanpassing van lokaal beleid als vervolg op dit besluit. Dit zal zoveel mogelijk in de Woonvisie landen, die momenteel in voorbereiding is. In de tussentijd zal het college nieuwe plannen en initiatieven behandelen in de geest van de gemaakte afspraken in de Woondeal.



## Communicatie

Na vaststelling van de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen, wordt deze op een nog te bepalen datum in maart ondertekend, gelijktijdig met de andere woondeals in Gelderland en in aanwezigheid van partijen die de Woondeal 2.0 ondersteunen. Communicatie zal vervolgens plaatsvinden via een gezamenlijk persbericht van ondertekenende partijen.

## Bijlagen

### Stukken voor gemeenteraad

- Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
- Reactienota concept Woondeal 7 december 2022
- Notitie “Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio”
- Factsheet ‘verworvenheden’ Woondeal 1.0



Besluit van

Zaaknummer

712835

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 januari 2023, nummer: 712835;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

De griffier,

De voorzitter,