

Informatienota

Datum vergadering	: 7 maart 2023
Registratienummer	: GZDGWB836542/836767
Informatienotanummer	: IN020
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: 3
Onderwerp	: Woondeal Rivierenland

Onderwerp

Woondeal Rivierenland

Kennisnemen van

De Woondeal Rivierenland die de 8 gemeenten in regio Rivierenland opstelden in samenwerking met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze Woondeal is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda die in het voorjaar van 2022 verscheen.

Inleiding

Er verandert veel in het nationale woonbeleid en het tempo waarin dat gebeurt is hoog. Daarom vinden we het belangrijk u mee te nemen in de landelijke ontwikkelingen en de effecten die dat heeft op de afspraken over woningbouw met de regiogemeenten en provincie.

In deze informatienota gaan we in op de totstandkoming van de regionale Woondeal Rivierenland. Dit is een uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Gelderse Woondeal.

De Woondeal Rivierenland richt zich nu vooral op woningaantallen en met name het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. Het is de eerste stap in de afspraken met de provincie en het Rijk, waarbij een aantal onderdelen nog verder ingevuld moet worden. Die verdere invulling is een gezamenlijk zoekproces van de diverse betrokken partijen, waarvoor nu nog niet alles duidelijk is. Vanwege de grote maatschappelijke opgave om snel voldoende sociale huur en betaalbare koopwoningen te realiseren streeft de Rijksoverheid er naar om alle regionale Woondeals begin 2023 vast te stellen.

Kernboodschap

In deze informatienota leest u over:

1. De Nationale Woon- en Bouwagenda
2. De Nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG en de woningcorporaties (Aedes)
3. De afspraken tussen het Rijk en de provincie (Gelderse Woondeal)
4. De afspraken tussen de provincie en de regiogemeenten (Woondeal Rivierenland)
5. En het vervolgproces

Nationale Woon- en Bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda is één van de grote speerpunten van het huidige Kabinet. Hierbij zijn meerdere ministeries betrokken. De lead ligt bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

Het woningtekort is groot en loopt verder op, voor steeds meer mensen dreigt wonen onbetaalbaar te worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar voor diverse aandachtsgroepen¹. Om de woningnood in Nederland het hoofd te bieden publiceerde de minister voor VRO op 11 maart 2022, de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Dit is verder uitgewerkt in onderstaande zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen
3. Betaalbaar wonen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Leefbaarheid en veiligheid, en
6. Wonen en zorg voor ouderen.

Een beknopte samenvatting van de Nationale Woon – en Bouwagenda en de daarbij horende programma's is als bijlage toegevoegd.

Bouwen van betaalbare woningen

De kern van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en het opvoeren van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Hiertoe worden ook flexwoningen en de transformatie van bestaand vastgoed gerekend.

Van de te realiseren woningen moet tweederde betaalbaar zijn. Hierbij gaat het om sociale huur (tot circa €800,- per maand), middenhuur (tot €1.000,- per maand) en betaalbare koop (aankoopprijs tot €355.000,-). Aanvullend geldt dat van de nieuw te bouwen woningen minimaal 28% sociale huur is gebouwd door corporaties en de streefnorm voor het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad 30% is². Verder wordt van gemeenten verwacht dat ze voor 2024 een woonzorgvisie³ hebben vastgesteld.

Versterken van regie

De minister voor VRO ziet een gebrek aan regie als één van de belangrijkste oorzaken voor de huidige woningnood. Daarom wordt die regie stevig hernomen, waarbij de verschillende overheden een rol hebben. Zo krijgt dit onder meer invulling door de nationale opgaven te vertalen naar wederkerige prestatieafspraken met provincies. De provincies vertalen die afspraken vervolgens met gemeenten in regioverband. De coördinatie van dit laatste proces is belegd bij de provincies, waarbij de opdracht is om in regionaal verband te komen tot realisatieafspraken op gemeenteniveau.

Versterking van de regie betekent ook dat het Rijk en de provincie een veel grotere en actievere rol in het woonbeleid krijgen. Dat geldt voor zaken zoals:

- het aantal te bouwen woningen
- het minimale percentage sociale huur en betaalbare koopwoningen
- de huisvesting van aandachtsgroepen
- Het ontwikkelen van verschillende visies en instrumenten door gemeenten (woonzorgvisie, woonwagengebeleid, toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen).

¹ waaronder asielzoekers, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, mensen die uitstromen uit de GGZ en woonwagengebewoners.

² De inzet is dat iedere gemeente op den duur 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad heeft.

³ Door het opstellen van woonzorgvisies brengen regio's en gemeenten de behoefte aan woonruimte en zorg, ondersteuning en welzijn van aandachtsgroepen in kaart. Op basis van deze visies worden bindende afspraken tussen gemeenten, verhuurders, huurdersorganisaties, zorgaanbieders en andere stakeholders gemaakt.

Hoe het Rijk en de provincie die rol vormgeven is nog niet helemaal duidelijk. Op dit moment zet de provincie in op een goed overleg met de regiogemeenten. De formele rol van het Rijk en de provincie en het daarbij behorende juridische instrumentarium wordt beschreven in de Wet regie op de volkshuisvesting. Deze wet wordt dit jaar in procedure gebracht waarmee de nieuwe (regie)rol van de provincie wettelijk verankerd wordt. Dan wordt ook concreter welke juridische instrumenten er komen. In aanvulling daarop zal de provincie ook haar beleidskaders en verordeningen in lijn moeten brengen met het nieuwe landelijke kader. Daarnaast zal de provincie een pro-actievere invulling gaan geven aan het coördineren. Op zijn vroegst kan deze wet in werking treden op 1 januari 2024.

Nationale prestatieafspraken

De woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Op 30 juni 2022 tekenden Aedes, VNG, IPO, Woonbond en het Rijk de Nationale prestatieafspraken. Daarbij maakten zij de afspraak om 250.000 sociale huurwoningen, 50.000 middenhuurwoningen en 50.000 geclusterde woonvormen voor ouderen te realiseren.

Ook maakten zij afspraken over de betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad van woningcorporaties.

In het verlengde van deze afspraken is momenteel een landelijke definitie sociale huur in de maak. Dit heeft onder andere betrekking op de rol van de corporaties, de huurprijs onder de liberalisatiegrens, de kwaliteit (woningwaardering), instandhoudingstermijn (circa 25 jaar) en het borgen van de huisvesting voor bijzondere/aandachtsgroepen.

Gelderse Woondeal

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. De provincie Gelderland koos ervoor de Gelderse Woondeal op te stellen, in overleg met de gemeenten in regioverband en de in de provincie Gelderland actieve woningcorporaties. Daarbij hadden zij ook overleg met verschillende marktpartijen.

In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties. De provincie gaf, in samenspraak met de Gelderse gemeenten, bij het Rijk aan dat daarvoor wel aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan (zie bijlage 2. Provinciale Woningbouwafspraken Gelderland 2022-2030).

Om de gestelde Gelderse woningbouwambitie te kunnen realiseren, riep de provincie het Kabinet op om steun te geven (=randvoorwaarden). Het gaat dan om:

1. Onrendabele toppen: De grote hoeveelheid eisen aan woningbouwprojecten kan er toe leiden dat ze meer geld kosten dan ze opleveren. Om de woningen betaalbaar te houden is een financiële bijdrage nodig.
2. Bereikbaarheid: Er zijn extra investeringen (en dus financiële ondersteuning) nodig in diverse mobiliteitsnetwerken (weg, ov, fiets etc.) zodat werkgelegenheid en voorzieningen bereikbaar blijven.
3. Ambtelijke capaciteit: Er is structureel geld nodig voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten om onder andere plannen te maken, te toetsen en te begeleiden.
4. Stikstof: Er is voldoende stikstofruimte nodig om voldoende (betaalbare) woningen te kunnen realiseren.

Specifiek voor Rivierenland is hierbij nog aangegeven dat er ook oplossingen gevonden moeten worden voor de spuitzonering, de capaciteitsproblemen van het energienet en de verbetering van de bereikbaarheid via de A2, A15 en Rijnbrug.

Woondeal Rivierenland

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale Woondeals. Deze regionale Woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en moeten uiterlijk begin 2023 ondertekend zijn.

De provinciale inzet was om via goed overleg (ook met woningcorporaties en marktpartijen) te komen tot realistische afspraken. Daarbij deed de provincie ook een voorzet voor wat zij dachten dat per regio een reële en passende woningbouwambitie zou zijn voor de komende 9 jaar.

Voor de regio Rivierenland ging dit om 10.000 tot 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. De bandbreedte was niet bedoeld als een dictaat, maar als voorzet voor gesprek in en met de regio's, om zo in gezamenlijkheid tot passende en reële plannen te komen. Aanvullend werd daarbij van gemeenten een extra inspanning verwacht (in lijn met het landelijk beleid), met name van de gemeenten met een relatief klein aandeel sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad, om te komen tot 30% sociale huur in de nieuwbouw.

In overleg met de regiogemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie is een doorvertaling gemaakt van de Gelderse woondeal naar de Woondeal Rivierenland. Daarbij zijn uiteraard ook de benodigde randvoorwaarden die de Rivierenlandse gemeenten nodig hebben, om invulling te kunnen geven aan de woningbouwambitie, verder uitgewerkt.

Relatie met de regionale Woonagenda

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast werden er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen. Concreet is afgesproken dat we ons regionaal inzetten voor de realisatie van circa 12.550 nieuwe woningen (1.255 woningen per jaar) en daarbij regionaal streven naar het realisatie van 30% sociale huur en 8% vrije sector huur in het woningbouwprogramma tot 2030.

De Woondeal Rivierenland is een aanscherping van deze doelen en afspraken. Daarbij is het goed om alert te zijn op de verschillende doorlooptijden. De doorlooptijd van de Regionale Woonagenda beslaat in totaal 10 jaar, lopend vanaf 2020 tot 2030 en die van de Woondeal Rivierenland beslaat in totaal 9 jaar lopend vanaf 2022 tot en met 2030.

Tijdslijn

Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030	Eind 2020 vastgesteld door de Colleges van alle gemeenten in regio Rivierenland en Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland
Nationale Woon- en Bouwagenda	Gepubliceerd 11 maart 2022
Nationale Prestatieafspraken	30 juni 2022, ondertekend door Aedes, VNG, IPO, Woonbond en het Rijk
Gelderse Woondeal	13 oktober 2022 getekend
Woondeal Rivierenland	pm; streven ondertekening uiterlijk begin maart

Inhoud Woondeal Rivierenland

De Woondeal Rivierenland is de afgelopen maanden in een zeer kort tijdbestek tot stand gekomen. Dit gebeurde op basis van intensief bestuurlijk en ambtelijk overleg op zowel lokaal, regionaal alsook provinciaal schaalniveau, met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen (denk aan bouwers,

ontwikkelaars en vertegenwoordigers van bankwezen, makelaars en onderwijs & arbeidsmarkt), de provincie Gelderland en het ministerie van BZK.

Regionaal gezien voldoen we (bijna) aan de doelen die het Rijk (en provincie) heeft gesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda. In de Woondeal Rivierenland (zie bijlage 1) gaan we uit van de realisatie van circa 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (dat is ca. 1.440 woningen per jaar). Daarvan is 61% een betaalbare woning:

28 % sociale huur
5% midden huur
28% betaalbare koop

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558 97%	3.680 28%	634 5%	3.636 28%	7.950 61%	3.617 28%

Daar waar we als (regio)gemeenten nog niet de door het Rijk gewenste percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koop halen, zijn hierover in de Woondeal afspraken opgenomen.

In De Woondeal Rivierenland is een aantal sleutelprojecten aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgaven. In totaal gaat het om 6 bouwlocaties en één regiobrede opgave*. Conform de kaders vanuit het Rijk gaat hierbij om projecten die aangemerkt zijn als grootschalige NOVEX woningbouwlocaties, grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie of regionaal significante locaties.

Naam project	Gemeente	Aantal woningen
Stationsomgeving	Culemborg	1.895
Flexwonen	Regionaal	400
De Plantage	West Betuwe	1.500
Beesd	West Betuwe	200
Veilingterrein	Tiel	500
Passewaaij	Tiel	1.200
Lingehoven	Tiel	200

* Het sleutelproject flexwonen betreft in totaal 400 woningen, verdeeld over 15 locaties in de regio Rivierenland.

Tot slot zijn in het verlengde van bovenstaande onder de noemer 'Versnellingstafel sociale huur Rivierenland' aanvullende afspraken opgenomen ten behoeve van het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in regio Rivierenland in het bijzonder. Door de inzet op versnelling, samenwerking en bundeling van de sociale opgave in Rivierenland willen we de realisatie van deze belangrijke opgave mogelijk maken.

In het coalitieakkoord West Betuwe 2022-2026 staan de lokale ambities vermeld. Hierin is met betrekking tot wonen onder andere opgenomen dat we zorgen voor versnelling van woningbouw, passend bij de aard van de kernen en met een focus op betaalbare koop- en huurwoningen. De Woondeal Rivierenland draagt bij aan het realiseren van deze ambitie. Hiermee kunnen we versnellen en woningen realiseren in al onze kernen met een focus op betaalbare koop- en huurwoningen. Voor bijna alle kernen zijn er plannen. In ons woningbouwprogramma zitten op dit moment circa 2600 woningen. De Woondeal Rivierenland zien we als een hefboom bij het realiseren van deze plannen. Beleidsmatig is er zowel bij Rijk als Provincie meer ruimte ontstaan voor het realiseren van de plannen en die ruimte willen we graag benutten.

In de Woondeal Rivierenland is opgenomen dat we minimaal 1980 woningen willen opleveren tot en met 2030 en hebben we de Plantage en woningbouw in Beesd opgenomen als sleutelproject. Dit staat de ambitie om meer woningen op te leveren niet in de weg mits daarbij rekening wordt gehouden met de doelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (voldoende betaalbare huur- en koopwoningen).

Voor het halen van de realisatieafspraken is het in ieder geval noodzakelijk dat we voldoende harde plancapaciteit hebben. De komende tijd moet dat dan ook prioriteit krijgen. De groter(e) plannen leveren daaraan de grootste bijdrage, niet alleen in aantallen maar ook als het gaat om betaalbare huur- en koopwoningen.

Consequenties

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

De ondertekening van de regionale Woondeal is een belangrijke eerste stap om te komen tot de invulling van de provinciale en landelijke woonopgave. Met de provincie en de overige regiogemeenten is afgesproken om na twee jaar de afspraken te evalueren en waar nodig bij te sturen. Op die manier zorgen we er voor dat de Woondeal een dynamisch instrument wordt waarmee we op korte termijn al stappen kunnen ondernemen om ook daadwerkelijk invulling te geven aan onze woonopgave, maar wat we ook kunnen aanpassen als de markt daarom vraagt.

Ook het landelijke en provinciale proces is met de vaststelling van deze Woondeal Rivierenland nog niet afgerond. In 2023 gaan we aanvullende afspraken maken over onder andere: flexwoningen, transformatiewoningen, woonzorgvisies, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder arbeidsmigranten, statushouders, woonwagengedwongen, studenten), ouderenhuisvesting, verpleegzorgplekken, toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, herstructurering en vakantieparken. Uiteraard informeren wij u in het vervolg als daar aanleiding toe is.

24 januari 2023

Kenmerk GZDGWB836542/836767

Pagina 7 van 7

Bijlage(n)

1. Woondeal Rivierenland
2. Provinciale Woningbouwafspraken Gelderland 2022-2030.
3. Achtergrondinformatie Nationale Woon- en Bouwagenda en daarbij horende programma's.

Suggestie ter afhandeling

Voor kennisgeving aannemen

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de gemeentesecretaris, Philip Bosman

de burgemeester,
Servaas Stoop