

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 57347-2022

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	7 december 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Woondeal West Overijssel, (57301-2022);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Provinciale woningbouwafspraken, (57301-2022);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Woonagenda West Overijssel, (57301-2022);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Versnellingsagenda, (57301-2022);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Informatiebrief voor raad, (57301-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Woondeal West Overijssel</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de Woondeal West Overijssel;
2. Wethouder Blind te machtigen om de Woondeal namens de gemeente te ondertekenen op 21 december a.s.;
3. De gemeenteraad te informeren via een brief aan de raad als bijlage bij de raadsnieuwsbrief en plaatsing van de woondeal op de lijst van ingekomen stukken voor de raad;

SAMENVATTING

De huidige minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft prestatieafspraken gemaakt met de provincies over de woningbouwopgave. Van de landelijke opgave van 900.000 woningen tot en met 2030, zet Overijssel zich in voor een basisinspanning van 42.300 woningen. Voor West Overijssel geldt een basisinspanning van 28.200 woningen. Dat laat onverlet dat in de Regionale Woonagenda een hogere ambitie voor West Overijssel is opgenomen (40.000 woningen).

De prestatieafspraken van Rijk en provincie zijn doorvertaald in een Woondeal West Overijssel, waarbij ook de gemeenten, corporaties en marktpartijen betrokken zijn geweest. Belangrijke onderdelen zijn de betaalbaarheid, versnelling van de woningbouwopgave en duurzame en toekomstbestendige woningbouw. Met de ondertekening van de Woondeal West Overijssel wordt de basis gelegd om gezamenlijk, en met woningcorporaties en de markt, invulling te geven aan de woningbouwopgave - zowel kwantitatief als kwalitatief - om daarmee het huidige woningtekort aan te pakken en betaalbare woningen aan de woningmarkt toe te voegen.

INLEIDING

In overleg met de woningcorporaties, de markt, gemeenten en het Rijk is door de provincie de Woondeal West Overijssel tot en met 2030 ontwikkeld. De Woondeal komt voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, inclusief de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Rijksoverheid. De woningbouwopgave vanuit deze prestatieafspraken en de lijn die al was vastgelegd in de Woonagenda van 2021 heeft als basis gefungeerd voor de inhoud van de Woondeal West Overijssel. De Woondeal staat voor een basisinspanning van 28.200 woningen. Deze inspanningsverplichting is kwalitatief vertaald naar een woningbouwopgave van 30 – 40 -30 voor nieuwe woningbouwplannen, bestaande uit 30% sociale huur – 40% betaalbare koop (tot €355.000) en betaalbare huur (tot €1.000 per maand) – 30% dure koop en huur. Gestreefd wordt naar de uitwerking in een fairshare principe, waarmee de sociale huurwoningvoorraad meer over gemeenten wordt verdeeld. De basis hiervoor ligt in de Nationale Prestatieafspraken.

BEOOGD RESULTAAT

- Vaststelling van de Woondeal West Overijssel;
- Invulling geven aan de regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief;

KADER

- Landelijke Woon- en Bouwagenda
- Regionale Woonagenda West Overijssel
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

ARGUMENTEN

Op een aantal belangrijke punten aangaande de Woondeal wordt hieronder ingegaan:

Invulling nationale woningbouwopgave

Met het programma Woningbouw wordt nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Tussen het Rijk en de provincie Overijssel zijn in oktober 2022 prestatieafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. In de Woondeal West Overijssel wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie.

Basisinspanning

Voor West Overijssel is met de Rijksoverheid en de provincie een basisinspanning van 28.200 woningen afgesproken. West Overijssel zet zich in om deze minimale woningbouwopgave met de woningcorporaties en de marktpartijen te gaan realiseren. Naast deze basisinspanning die vastgelegd is in de Woondeal blijft de ambitie uit de regionale Woonagenda voor West Overijssel van 40.000 woningen onveranderd overeind. Er is geen uitwerking gemaakt naar afzonderlijke gemeenten.

Sleutelprojecten

In de regionale woonagenda West Overijssel zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen. Deze sleutelprojecten zijn de drager van de Woondeal tot en met 2030 om tot versnelling van de woningbouwopgave te komen. De sleutelprojecten van Olst-Wijhe maken onderdeel uit van de Woondeal. Onze sleutelprojecten maken een bescheiden onderdeel uit van de totale opgave. Dat heeft er mee te maken dat ten tijde van de voorbereiding van de Regionale Woonagenda veel ontwikkelingen nog erg onzeker waren in onze gemeente (bv. Wengelerhoek). Bovendien geldt er voor deze sleutelprojecten dat voor 2026 een start moet worden gemaakt met de realisatie. Daarom zijn bij ons Olstergaard, Aberson, locatie Tellegen en schoollocaties Olst als sleutelproject ingebracht.

De Rijkssubsidies (o.a. WBI) en de ondersteuningsfaciliteiten (aanjaag- en ondersteuningsteams) van rijk en provincie richten zich uitsluitend op sleutelprojecten en kunnen daarmee in aanmerking komen voor (financiële) ondersteuning. Alle sleutelprojecten in West Overijssel omvatten nog niet de omvang van de basisinspanning van 28.200 (88% van de opgave). De resterende opgave maakt onderdeel uit van andere projecten.

Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat tweederde van de nieuwe woningen t/m 2030 betaalbaar zijn. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot €355.000. Het streven is om daarvan 30% sociale huurwoningen te realiseren. Het streefpercentage van tweederde betaalbaar is alleen van toepassing op de basisinspanning van 28.200 woningen, en dus niet op de gehele ambitie voor West Overijssel van 40.000 woningen.

Daarnaast heeft het streefpercentage van tweederde betaalbaar geen invloed op plannen waarvan de ruimtelijke procedure reeds gestart is of gemeentelijke projecten waar het participatietraject afgerond is. Enkel wordt dan gestuurd op de versnellingsafspraken. Het realiseren van dit percentage betaalbare woningen geldt niet bij elk afzonderlijk plan. Het streven geldt op gemeentelijk- en regionaal niveau. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.

De agenda voor 2023 en verder

De woondeal is in een zeer kort tijdsbestek ontwikkeld. Sommige onderwerpen zijn nog niet verder uitgewerkt. Hiervoor zijn procesafspraken gemaakt met de provincie, de woningcorporaties, de markt, andere gemeenten en het Rijk. Door het ondertekenen van de Woondeal committeren partijen zich aan een gezamenlijke uitwerking in 2023. Eén van deze thema's is duurzaam en toekomstbestendig bouwen. Dit wordt in 2023 actief opgepakt middels het nog vorm te geven actieprogramma toekomstbestendig bouwen. Andere thema's zijn:

- woningbouw voor ouderen en andere aandachtsgroepen,
- herstructurering en transformatie.

Belangrijke thema's zoals mobiliteit, klimaat en natuurinclusief bouwen zijn meegenomen in de totstandkoming. In 2023 worden deze thema's ook verder uitgewerkt aan de hand van een nieuwe reeks werkateliers.

DRAAGVLAK

Tijdens het laatstgehouden bestuurlijk overleg op 23 november bleek er over deze opzet breed draagvlak aanwezig. Op enkele punten heeft nog wat aanpassing plaatsgevonden om voldoende rekening te houden met de behoefte aan maatwerk. Er zal, na ondertekening, een gezamenlijk persbericht worden verspreid door de provincie Overijssel.

DUURZAAMHEID

Het thema duurzaam en toekomstbestendig bouwen is in de Woondeal opgenomen en krijgt nadere uitwerking in 2023.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Hieronder worden enkele risico's benoemd.

Streven is het realiseren 30% sociale huurwoning voorraad op de gehele voorraad

In de regionale woondeal heeft het rijk opgenomen dat gestreefd moet worden naar 30% sociale huurwoning voorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad. In nieuwe plannen moet worden gestuurd op het toevoegen 70% van betaalbare woningen. Van deze 70% moet minimaal 30% als sociale huurwoning worden gerealiseerd. De consequentie hiervan is dat de financiële haalbaarheid van veel gebiedsontwikkelingen onder druk kan komen te staan. Dit is in de gevoerde besprekingen door gemeenten onder de aandacht gebracht. Het betekent ook dat wij hoger moeten inzetten op betaalbaarheid dan in de Woonvisie 2022-2025 is opgenomen. Dat geldt met name voor de betaalbare

koop. Bij het Uitvoeringsprogramma dat in het eerste kwartaal van 2023 aan u en de raad wordt voorgelegd, zullen we daar nader op ingaan.

Als nuancering kan worden aangegeven dat in de Woondeal de gehele nieuwbouwpoging is omschreven als een inspanningsverplichting, waarbij rekening gehouden kan worden met lokaal maatwerk en specifiek gemeentelijke situaties en aangetoonde behoefte. Zoals hierboven al aangegeven is deze inspanningsverplichting ook niet van toepassing bij plannen waarvan de ruimtelijke procedure al is gestart.

Nieuwe woonplannen realiseren geeft nieuwe uitdagingen

In de uitwerking van de woningbouwplannen zullen we een aantal uitdagingen tegenkomen. Uitdagingen zoals stikstof-Natura 2000, CO₂-reductie, een tekort aan personeel en mogelijke financiële tekorten op projecten. Dit blijft ons dwingen om gezamenlijk tot slimme oplossingen te komen. Daarom zijn deze elementen e.a. ook benoemd als kritische succesfactoren voor het realiseren van de afspraken uit de woondeal. In de woondeal tussen de overheden is het rijk uitdrukkelijk gevraagd hier voorwaarden scheppend mogelijkheden te bieden. Ook de provincie zal daar een actieve rol in dienen te spelen.

Toetsing van nieuwe woningbouwplannen percentage betaalbaarheid

Uitgangspunt bij de toetsing van alle nieuwe ruimtelijke plannen is de nieuwbouw van betaalbare woningen. Om tegemoet te komen aan de grote vraag om betaalbare huur en koopwoningen is in de Woondeal vastgelegd dat gemeenten gaan werken met een inspanningsverplichting van 30 – 40 - 30 bij nieuwe woningbouwplannen. Dit vraagt aan de voorkant dat we goed afstemmen welke inbreng SallandWonen bij nieuwe plannen krijgt en dat daarnaast strakke afspraken gemaakt moeten worden ten aanzien van betaalbare koop/huur (middenhuur/goedkope koop). Deze afspraken zijn per nieuwbouwplan vast te leggen in een anterieure overeenkomst als onderdeel van de ruimtelijke procedure. Individueel maatwerk op planniveau is mogelijk, maar daar moeten we niet te lichtvaardig mee omgaan. Naast de aanscherping in anterieure overeenkomsten kunnen we in nieuwe ruimtelijke plannen (bestemmingsplan of omgevingsplan) de prijscategorieën opnemen. Dergelijke strakkere kaders leiden mogelijk wel tot langere onderhandelingen rond op te stellen anterieure overeenkomsten.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De ondertekening van de Woondeal heeft geen direct consequenties voor de gemeentelijke begroting. Het kan wel financiële consequenties hebben op lopende en nieuwe projecten, omdat er meer betaalbare woningbouw in plannen dient te worden opgenomen (zie hierboven). Wat dit bijvoorbeeld voor lopende of nieuwe grondexploitaties exact betekent is nu nog niet te zeggen. Dit vraagt nadere studie waarbij dan ook moet worden gezien hoe we per plan of project met de lijn uit de woondeal omgaan.

AANPAK/UITVOERING

Aan alle gemeenten is gevraagd om voor 21 december a.s. een positief besluit te nemen in verband met de voorgenomen ondertekening op 21 december a.s. Er zal, na ondertekening, een gezamenlijk persbericht worden verspreid door de provincie Overijssel.

Het is gewenst de raad hierover actief te informeren. Daarom is bijgevoegde raadsbrief opgesteld die kan worden meegezonden met de raadsnieuwsbrief op vrijdag 23 december a.s.