

Raadsvoorstel: Z/23/746392 / 843547
Onderwerp: Regionale realisatieagenda

Datum: 17 januari 2023
Portefeuillehouder: Eva Dansen
I&O: 2 februari 2023
B&A / Raadsvergadering: 23 februari 2023
Opsteller: Eck, Judith van
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:
Regionale realisatieagenda (regionale woondeal)
Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met de ondertekening van de regionale realisatieagenda voor de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.
Aanleiding:
<i>Inleiding</i> Recent hebben wij u geïnformeerd over het proces van de regionale realisatieagenda in het kader van de Nationale Woon- en bouwagenda (raadsinformatiebrief Z/23/746392 D-842590). In deze raadsinformatiebrief is aangegeven dat de vier zuidelijke woonregio's samenwerken om met Rijk en provincie te komen tot een gezamenlijke realisatieagenda. Inmiddels ligt er hiervoor een 1.0 versie met het karakter van een hoofdlijnenakkoord, waarvoor nu de interne besluitvormingsprocedures bij de betrokken partijen worden doorlopen. Vanwege het feit dat enkele uitgangspunten op gespannen voet staan met de kaders zoals die door uw raad zijn gesteld in de Woon- en transformatievisie (2019) leggen wij deze regionale realisatieagenda aan u voor. <i>Nationale Woon- en bouwagenda / samenwerkingsafspraken Rijk - provincie</i> In de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn ambitie uitgesproken om tot en met 2030 900.000 woningen te realiseren. Om hiertoe te komen, moeten er vanaf 2024 100.000 woningen per jaar worden toegevoegd. De ambitie is dat vanaf 2025 hiervan twee derde betaalbaar is, waarvan de helft wordt gebouwd door corporaties en de andere helft bestaat uit betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-) en middenhuurwoningen (tot € 1.000,-). Deze ambities zijn fors. Om die te halen is het nodig dat alle betrokken partijen goed samenwerken. In dit kader zijn er op 13 oktober 2022 samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland ondertekend. In deze samenwerkingsafspraken is opgenomen dat de provincie zich met haar partners in de periode 2022 tot en met 2030 inspant om in Zuid-Holland 235.460 woningen bruto toe te voegen. De ambities ten aanzien van de betaalbaarheid worden hierin onderschreven. Het streven van Rijk en provincie is dat gemeenten toegroeien naar 30% sociale huur per gemeente (als ze nu een lager percentage hebben). <i>Regionale realisatieagenda's (ook genoemd 'woondeals')</i> In vervolg op de samenwerkingsafspraken willen Rijk en provincies komen tot regionale realisatieagenda's (ook genoemd 'regionale woondeals') met de verschillende woonregio's in het land. In deze regionale realisatieagenda's vertalen de provincies de doelstellingen, zoals opgenomen in de samenwerkingsafspraken met het Rijk, door naar gemeenten. Oorspronkelijk was het streven om deze woondeals te sluiten voor 31 december 2022, wat in veel regio's niet is gehaald. De wens is nu om te komen tot ondertekening voor de provinciale verkiezingen op 15 maart 23. Omdat niet bij alle gemeenten een raadsbesluit voor die datum haalbaar is, is de intentie dat gemeenten tekenen onder voorbehoud van instemming van de raad. Dit is ook in de tekst van de realisatieagenda opgenomen.

Beoogd effect:

Het doel van de regionale realisatieagenda is om afspraken te maken over de bijdrage van de samenwerkende woonregio's aan de bouw van 900.000 woningen, waarvan 235.460 woningen in de provincie Zuid-Holland. De afspraken gaan over kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen en het oplossen van de kritische succesfactoren die nodig zijn om de woningbouw niet alleen te kunnen realiseren, maar ook te versnellen. Voor de realisatie en versnelling van onze woningbouwprogrammering, is een goede en constructieve samenwerking met partners zoals provincie, woningcorporaties en waterschap van essentieel belang. Met ondertekening van deze regionale realisatieagenda beogen we deze samenwerking te versterken.

Argumenten:

1.1 *Het onderschrijven van de ambitie om vanaf 2025 twee derde betaalbaar te bouwen sluit aan bij de behoefte*

De vraag naar betaalbare woningen is groot. Dit komt onder meer doordat de prijzen van woningen sterk zijn gestegen en daarnaast groeit het aandeel kleinere huishoudens. Ook in Gorinchem is de vraag naar betaalbare woningen het grootst. Dit wordt bevestigd in het onderzoek naar schaarste op de woningmarkt dat in samenwerking met gemeenten Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden is uitgevoerd. Dit onderzoek ontvangt u op korte termijn en zal op 9 februari aanstaande met u worden besproken.

Ondanks het feit dat in de Woon- en transformatievisie niet een dergelijk streefpercentage is opgenomen, sluit de beweging naar een woningbouwprogramma met meer betaalbare woningen aan op de behoefte.

1.2 *Het onderschrijven van de ambitie dat gemeenten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen geen bezwaar*

Het streven dat gemeenten moeten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen, heeft voor Gorinchem beperkte invloed aangezien de gemeente al op een percentage zit van circa 38% sociale huurwoningen. Gorinchem blijft aansluiten bij de lokale behoefte en heeft op basis hiervan de afspraak met Poort6 dat in de periode tot en met 2030 circa 250 sociale huurwoningen worden toegevoegd. De ambitie dat ook andere gemeenten toegroeien naar de genoemde 30% zorgt voor een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen over gemeenten.

1.3. *De inzet op versnelling van de woningbouw sluit aan bij de lokale wens*

Een belangrijk doel van de regionale realisatieagenda is het versnellen van de woningbouw. Dit sluit aan bij de lokale wens tot versnelling als gevolg van de grote behoefte aan woningen.

1.4. *Samenwerking op een grotere schaal voor oplossing van de kritische succesfactoren*

De woningbouwopgave is afhankelijk van kritische succesfactoren, waarop we als gemeente vaak maar weinig invloed hebben. Een actuele factor is bijvoorbeeld de stikstofproblematiek. Door samen te werken en de krachten te bundelen, is de kans groter dat knelpunten worden opgelost.

1.5 *Betere toegankelijkheid tot subsidies/regelingen om onze woningbouw te versnellen*

Voor de toegankelijkheid van de subsidies en andere regelingen vanuit Rijk en provincie zal naar verwachting van belang zijn dat de gemeente is aangesloten bij een van de regionale realisatieagenda's. Bovendien gelden voor regelingen vaak een minimumaantal woningen om er gebruik van te kunnen maken. Samenwerking met deze regio's biedt kansen voor een clustering van projecten en/of aanvragen waardoor er mogelijk van meer regelingen gebruik kan worden gemaakt.

Risico's:

1.1 *Het onderschrijven van de ambitie om vanaf 2025 twee derde betaalbaar te bouwen zet haalbaarheid (woningbouw)ontwikkelingen onder druk*

Als twee derde deel van de nieuwbouw en transformaties betaalbare woningen moet opleveren heeft dit een flinke financiële impact. Het geeft minder flexibiliteit in de woningbouwprogrammering en er zal minder ruimte zijn om met duurdere woningen het resultaat van de planontwikkeling te verbeteren. Projecten die financieel onder druk staan, duren langer omdat eerst wordt gezocht naar optimalisatie en vervolgens naar middelen om een tekort weg te werken. Ondanks het doel van versnelling, zou dit tot vertraging kunnen leiden. Het is nog onduidelijk of Rijk c.q. provincie hier financieel iets tegenover gaat zetten. Dit punt moet onder de kritische succesfactoren nader worden uitgewerkt.

1.2. *Het onderschrijven van de ambitie om vanaf 2025 twee derde betaalbaar te bouwen kan invloed hebben op het huidige woningbouwprogramma*

Het omslagpunt van 2025 lijkt ver weg, maar het kost tijd om plannen uit te werken en te ontwikkelen. Het ligt niet in de rede om bestaande afspraken open te breken, maar dit argument verzwakt naarmate de tijd vordert en het betreffende plan nog niet in realisatie is. Dit punt moet ook onder de kritische succesfactoren nader worden uitgewerkt.

1.3. *Vanaf 2025 twee derde betaalbaar bouwen heeft invloed op woningbestand*

Een relatief groot aandeel van de woningen in Gorinchem valt in het segment dat nu als betaalbaar is gedefinieerd. Het is de vraag of het toevoegen van twee derde aandeel betaalbare woningen de beste keus is voor een gezond woningbestand in de toekomst. Een andere optie is om met bouwen voor doorstroming betaalbare woningen vrij te spelen. Dit aspect moet voor de gemeente nog nader worden beoordeeld. We verwachten dat dit bespreekbaar is, gezien het feit dat steeds benoemd is dat er ruimte is voor maatwerk.

1.4. *Meer regie door Rijk en provincie beperkt autonomie gemeente*

Meer sturing ten aanzien van de woningbouw is onderwerp van politiek debat.

Met deelname aan de regionale realisatieagenda sluiten we aan bij de ambities van Rijk en provincie, die op steeds groter detailniveau sturen op de woningbouwopgave. Dit beperkt de lokale autonomie op dit punt en met een landelijke richtlijn wordt niet automatisch aangesloten bij de lokale behoefte en situatie.

De verwachting is dat dit een wettelijke basis krijgt in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting die nu wordt voorbereid. Daarnaast stuurt de provincie al met haar omgevingsbeleid op een steeds groter detailniveau op de woningbouwopgave. Deelname aan deze regionale realisatieagenda kan ervoor zorgen dat we, vooruitlopend op wet- en regelgeving, vanuit samenwerking afspraken maken over de voortgang en versnelling van de woningbouwprogrammering.

1.5. *Foto woningbouwprogramma*

De cijfers opgenomen in de tabellen in de realisatieagenda zijn afkomstig uit de planmonitor van de provincie. De provincie geeft aan dat het aanvaarde woningbouwprogramma hiervan de basis is. Het betreft een moment opname en deze gegevens zijn dynamisch. Bij uitwerking van de realisatieagenda zal gezamenlijk nog nader moeten worden bekeken of deze cijfers voor alle regio's kloppend zijn en eenduidig door de diverse gemeenten zijn ingevuld.

Financiën:

Het ondertekenen van de regionale realisatieagenda heeft geen financiële consequenties. Het risico is wel dat er voor de uitwerking en uitvoering, meer capaciteit en/of financiële middelen nodig zijn.

Participatie:

In het proces dat vanuit de provincie is georganiseerd zijn vele stakeholders betrokken, zoals

waterschappen, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en nutsbedrijven. Deze input is meegenomen en een deel van de stakeholders zal naar verwachting een ondersteuningsverklaring bij de realisatieagenda tekenen. Ook in het verdere proces van uitwerking en uitvoering van de realisatieafspraken blijven de stakeholders betrokken.

Communicatie:

Na ondertekening van deze realisatieagenda zal met betrokken initiatiefnemers, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere stakeholders worden besproken of en in hoeverre deze afspraken invloed hebben op de huidige en toekomstige samenwerking.

Duurzaamheid:

Bij alle woningbouwontwikkelingen is duurzame en toekomstbestendige bouw een belangrijk aspect. Dit geldt zowel voor transformaties als voor nieuwbouw. Dit is een van de kritische succesfactoren en is als onderwerp benoemd waarover bij de verdere uitwerking van de realisatieagenda nadere afspraken moeten worden gemaakt (zie bijlage 1 realisatieagenda)

Vervolgproces:

Deze realisatieagenda heeft het karakter van een hoofdlijnenakkoord. In 2023 zal deze realisatieagenda nader worden uitgewerkt. Hoe dat proces er precies uit gaat zien, is op dit moment nog niet duidelijk, maar over de volgende punten vindt in ieder geval een vervolg plaats:

- De provincie en de samenwerkende regio's gaan in gesprek over de samenwerking en de gestelde randvoorwaarden (zie pagina 5 van de realisatieagenda);
- De woningcorporaties willen in gesprek met elkaar en met de samenwerkende regio's over de woningbouwprogrammering en de ambitie om meer sociaal en betaalbaar te bouwen;
- De provincie, het rijk en de samenwerkende regio's gaan met elkaar in gesprek over de woningbouwprogrammering en de voortgang en versnelling daarvan. Dit gesprek zal ook gaan over de kwaliteit van de te realiseren woningen, waarbij wordt bekeken hoe deze passen bij de lokale situatie mits die aansluiten bij de provinciale behoefte en lokale situatie. Dit moet leiden tot afspraken om de knelpunten van de woningbouwproductie op te lossen;
- De kritische succesfactoren worden door de samenwerkende regio's, het rijk en de provincie nader besproken en verder uitgewerkt. Hierbij wordt gestreefd naar doorbraken om de woningbouw te versnellen;
- De minister wenst over meerdere onderwerpen aanvullende afspraken te maken. In 2023 wordt gezien of en in hoeverre dat gebeurt. In bijlage 1 is een overzicht van deze mogelijke onderwerpen opgenomen.

Evaluatie van deze samenwerking en de voortgang vindt plaats na een jaar.

Bijlagen:

Regionale realisatieagenda samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 17 januari 2023

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

in te stemmen met de ondertekening van de regionale realisatieagenda voor de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 februari 2023.

Griffier,

Voorzitter,