

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

11 oktober 2022

Kenmerk

Z/22/051513 / D/22/074196

Portefeuillehouder

Marieke Teunissen

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Kogel, Marieke de

Onderwerp

U10 definitief bod en woondeal

Kennisnemen van

Eind 2022 wordt de Woondeal voor de regio Utrecht geactualiseerd. Daarbij wordt aangesloten bij de Nationale Bouw en Woonagenda die in maart 2022 door minister De Jonge is gepresenteerd. Op 27 september 2022 heeft de provincie, vooruitlopend op de woondeal, het definitieve bod voor het aantal te bouwen woningen in de provincie Utrecht neergelegd. In deze raadsinformatiebrieff lichten we dit bod toe en nemen we u mee in het proces richting de woondeal.

Inleiding

Er is sprake van een wooncrisis. Daarom wil het kabinet in de periode tot en met 2030 900.0000 woningen bouwen, en ook op een groot aantal andere woonopgaven (zoals de betaalbaarheid van woningen) ingrijpen in de woningmarkt. Hiertoe heeft het kabinet een Nationale Woon en Bouwagenda opgesteld, welke uit zes programma's bestaat. Op dit moment is het programma Woningbouw het meest ver uitgewerkt.

In het programma Woningbouw zet het Rijk stevig in op (het versnellen van de) woningbouw. Het bouwen van nieuwe woningen heeft hoge prioriteit en het Rijk neemt de regie op de volkshuisvesting. Om deze regie te versterken zijn er onder meer prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes (namens de corporaties), VNG (namens de gemeenten), de Woonbond en het Rijk over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Het doel is om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan 600.000 woningen betaalbaar. Flexwoningen, transformatie van winkels en kantoren tot woningen en innovatieve technieken zoals conceptueel en industrieel bouwen worden gestimuleerd.

Daarnaast zet het Rijk in op 7 verstedelijkingsregio's, waarbinnen onder meer op grootschalige woningbouwlocaties. Tot en met 2030 moeten daar zo'n 600.000 van de 900.000 woningen gebouwd worden. Regio Utrecht/Amersfoort is één van deze verstedelijkingsregio's. Naast voldoende woningen op de juiste plek, is er ook expliciete aandacht voor de betaalbaarheid en de kwaliteit. Hierbij moeten ook voldoende woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen (waaronder uitstroom uit de Maatschappelijke opvang, statushouders, arbeidsmigranten) en ouderen.

Voor de inzet op woningbouw is 1,75 miljard euro beschikbaar voor de woningbouwimpuls (WBI), welke beschikbaar is voor grootschalige woningbouwlocaties. Deze middelen waren al gereserveerd in de begroting van het Rijk. Daarnaast is er 7,5 miljard euro beschikbaar voor infrastructuur voor het ontsluiten van woningbouwlocaties (MIRT traject).

Stappen om tot de regionale woondeals te komen

1. De provincies hebben een indicatief bod uitgebracht (1 juni 2022).

Vanuit het programma Woningbouw is aan alle provincies gevraagd om indicatief aan te geven wat zij kunnen bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave van 900.000 woningen tot 2030. De Gedeputeerde Staten heeft dit het indicatieve en randvoorwaardelijke bod van de provincie Utrecht aan de ministerie van BZK aangeboden: 83.500 woningen tot 2030. <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Ruimte-Groen-Water-en-Wonen/2022/15-juni/13:30/SB-Randvoorwaardelijk-bod-provincie-Utrecht-aan-ministerie-BZK-indicatief-aandeel-in-nationale-woningbouwopgave-PS2022RGW33> . De provincie heeft voor het bod het bestuurlijk vastgestelde Provinciaal Programma Wonen en Werken met de peildatum januari 2021 (dus 1,5 jaar geleden) genomen. De onderliggende cijfers zijn dus niet erg actueel en planningen zijn dynamisch. Inmiddels is de haalbaarheidstoets uitgevoerd.

2. Definitieve afspraken op basis van realitycheck.

De inzet vanuit het Rijk is om uiterlijk 1 oktober definitieve afspraken te maken met de provincies over het aantal te bouwen woningen. Hiertoe heeft de provincie een uitvraag gedaan bij de drie regio's in de provincie; U10, Amersfoort en Regio FoodValley (deels overlappend met provincie Gelderland) om de cijfers die zijn aangeleverd in het indicatieve bod te toetsen.

Vanuit de U10 zijn met alle gemeenten gesprekken gevoerd over de haalbaarheid van het door de provincie uitgebracht indicatieve bod. In de gesprekken zijn we ingegaan op de aantallen en de randvoorwaarden die nodig zijn om de (betaalbare) woningen te kunnen realiseren. Voor Oudewater bleken de aantallen in het indicatieve bod te hoog ingeschat, deze aantallen zijn gecorrigeerd op basis van de woningbouwplanning 2022. Ook is Kerkwetering als locatie meegenomen om de woningbouw te versnellen. Tevens zijn vanuit de gemeente Oudewater de belangrijkste randvoorwaarden meegegeven.

Op 28 september hebben de 16 wethouders Wonen van de regio U10 akkoord gegeven op het definitieve bod. In de U10 kunnen, op basis van de harde plannen, 59.000 woningen tot 2030 worden gerealiseerd. Op basis van de plannen die er verder liggen, kan dit aantal opgehoogd worden tot ca 70.000 tot 2030.

Om deze aantallen te kunnen realiseren, zijn de volgende benodigde afspraken (zgn condities) en randvoorwaarden meegegeven.

Onder deze afspraken kunnen de aantallen worden gerealiseerd:

- a. Investeren in bereikbaarheid
- b. Ondersteunen bij financiële tekorten
- c. Investeren in groen en maatschappelijke voorzieningen
- d. Versnellen van procedures
- e. Sturingsmogelijkheden op grondposities
- f. Realiseren van stikstofruimte

Verder zien wij de volgende randvoorwaarden:

- Om de 2/3 betaalbaarheid te realiseren, zoals opgenomen in het programma Woningbouw vanuit het Rijk, hebben wij financiële middelen en juridische instrumenten nodig.
- De afspraken rond de woningbouwaantallen maken onderdeel uit van de nieuwe woondealafspraken in 2022. Langjarige betrokkenheid van de provincie en het Rijk is noodzakelijk om de woningbouw de komende jaren te kunnen versnellen. Hierbij noemen we naast de afspraken ook de toenemende krapte op de arbeidsmarkt, waardoor we (ook in Oudewater) kampen met capaciteitstekorten.
- Tot slot. Als regio en gemeente zijn wij ambitieus en willen we ambitieuze doelstelling vastleggen. Tegelijkertijd is het belangrijk om realistisch te blijven. Er zijn factoren waar we als gemeente nauwelijks tot geen invloed op hebben zoals inflatie, energiecrisis, waterproblematiek, stikstofcrisis, stijgende kosten van bouwmaterialen en rentestanden.

De brief vanuit de U10 aan de Gedeputeerde Staten (GS) en de brief van de Gedeputeerde Staten (GS) aan het Rijk vindt u in bijlagen bij deze raadsinformatiebrief.

3. Rijk, provincie en regio's leggen de afspraken vast in woondeals (december 2022).

In oktober en november wordt samen met het ministerie van BZK hard gewerkt aan de actualisatie van de woondeal voor de provincie Utrecht. In de woondeals wordt door provincie en gemeenten de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties en naar (proces)afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Het is de bedoeling dat de thema's zoals die naar voren zijn gekomen in het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026, de bestuurlijke brief van de U10/ provinciale bod van de provincie Utrecht en de 6 programma's van het Rijk een plek kunnen krijgen in de regionale woondeals. De uitkomsten van het bestuurlijk overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) (eind november 2022) wordt ook hierin opgenomen. Het hebben van een woondeal (of zicht daarop) wordt door het Rijk voorwaardelijk gemaakt voor de inzet van financiële middelen zoals de Woningbouwimpuls (WBI).

Eind november nemen de 16 wethouders aan de bestuurstafel (BT) gezonde woon- en leefomgeving hierover een besluit. In december wordt een regionale raadsbijeenkomst hierover georganiseerd. Gezien de korte doorlooptijd zal de

woondeal, naast de afspraken zoals ze zijn opgenomen in het IRP, vooral beleidsneutrale afspraken bevatten. Naar verwachting wordt in december de woondeal ondertekend.

Kernboodschap

Op 27 september 2022 heeft de provincie Utrecht het definitieve woningbouw bod aan het ministerie van BZK gestuurd. Dit vormt een belangrijke basis voor de actualisatie van de woondeal. De nieuwe woondeal wordt in december opnieuw afgesloten tussen de regio, provincie en het rijk. De woondeal is randvoorwaardelijk voor het aanvragen van onder andere de woningbouwimpuls.

Financiën

niet van toepassing

Vervolg

Er volgt een regionale raadsinformatiebijeenkomst in december over de woondeal. Deze zal vanuit de U10 georganiseerd worden.

Bijlagen

1. U10 brief aan GS (D/22/075859)
 2. Aanbiedingsbrief BZK bod Utrecht (D/22/075215)
 3. Definitief randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht (D/22/075216)
-