

Reactienota 'Woondeal regio Arnhem - Nijmegen'

Versie 1.0, sub a - donderdag 20 februari 2020

Wijzigingsvoorstellen t.a.v. Woondeal concept-versie 11 februari 2020

Reactie op voorstellen uit de regiogemeenten

Onderwerp	Opmerking	Ingebracht door	Wijzigingsvoorstel / beoogde aanpassing	Wijziging?
Arbeidsmigranten (afpraak 60)	Arbeidsmigranten: in de tekst staat nu dat er met bedrijven met meer dan 30% arbeidsmigranten gesproken gaat worden. Waarom niet met alle bedrijven.	Subregio Liemers	Het percentage gaat eruit, met dien verstande dat we niet met alle bedrijven in gesprek kunnen vanwege de capaciteit. We zullen ons richten op de meest ter zake doende gevallen.	Wijziging.
Algemeen	Het Rijk lijkt een ondergrens te gaan hanteren van 500 woningen om in aanmerking te kunnen komen voor impuls gelden. Deze locaties zijn slechts in beperkte mate aanwezig en dan ook nog alleen in de steden Arnhem en Nijmegen. Graag willen wij als gemeente ook een bijdrage leveren aan terugdringing van het woningtekort in de regio. Wij kiezen hierbij voor kwalitatief goed ingepaste woningbouwlocaties op voornamelijk inbreidingslocaties, waardoor de bouwlocaties vaak van beperkte omvang zijn. Juist ook bij dit soort locaties is vaak sprake van een tekort op de exploitatie, waardoor de ontwikkeling van dit soort locaties stagneert. Wij vinden het teleurstellend dat de financiële inzet van het Rijk zich voor deze locaties lijkt te beperken tot een mogelijke korting op de verhuurdersheffing voor corporatiewoningen met een maandhuur tot €609,-. Wij pleiten dus voor een substantiële verlaging van de ondergrens in de nog vast te stellen Impulsgeldenregeling, zodat ook kleinschaligere, maar kwalitatief goede locaties voor een Impulsbijdrage in aanmerking kunnen komen.	Berg en Dal	Betreft 'Besluit Woningbouwimpuls 2020'. Tijdens de consultatie van dit ontwerpbesluit heeft de provincie in een reactie (ondersteund door de regionale stuurgroep de stuurgroep voor de Woondeal en Verstedelijkingsstrategie) gepleit om de ondergrens van 500 woningen te verlagen naar 250. Dit is naar het Rijk ook nog eens benadrukt in bestuurlijke overleggen. De minister heeft onlangs naar de Tweede Kamer aangegeven dat in maart informatie volgt over eventuele aanpassingen aan de AMvB op basis van alle consultatiereacties en de voorwaarden in de ministeriële regeling.	Geen wijziging.
Algemeen	In de Woondeal wordt de link gelegd met het nog vast te stellen provinciale Actieplan Wonen. Nog niet duidelijk is of en in hoeverre door de provincie financiële middelen ter beschikking zullen worden gesteld voor kleinschaligere locaties. Dit zouden wij om bovenvermelde redenen van harte willen aanbevelen.	Berg en Dal	U hebt uw aanbeveling ook in sessies rondom totstandkoming van het Actieplan bij de provincie ingebracht. Op basis van alle consultatiereacties doet GS in maart/april een voorstel aan PS over de uiteindelijk voor te stellen maatregelen in het Actieplan.	Geen wijziging.
Algemeen	Graag zouden wij zien dat in de Verstedelijkingsstrategie ook wordt gekeken naar de leefbaarheid van en voorzieningenniveau in dorpen, mede in relatie tot de regionale woningbouwopgave. (...) De vraag is hoe (situering van) de energieopgave zich ontwikkelt in relatie tot de groeiopgave - en de daarbij behorende groeiende energievraag - van nog eens 50 tot 60.000 woningen. Ook dit punt zou wat ons betreft moeten worden betrokken in de op te stellen Verstedelijkingsstrategie.	Berg en Dal	Afgesproken is dat de Verstedelijkingsstrategie de verstedelijkingsopgave beziet in samenhang met onder meer de opgaven voor energietransitie, landschap, bereikbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. De genoemde punten zijn een aandachtspunt voor uitwerking in de Verstedelijkingsstrategie.	Geen wijziging.
Arbeidsmigranten (afpraak 60)	Het college dringt aan op deelname in de werkgroep huisvesting arbeidsmigranten.	Druten	Aandachtspunt voor uitwerking/uitvoering.	Geen wijziging.
Flexwonen (afpraak 8)	Bij doelgroepen voor flexwonen (afpraak 8): "jongeren" expliciet benoemen.	Lingewaard	Voorgestelde wijziging wordt doorgevoerd.	Wijziging.
Energietransitie bestaande woonwijken (afpraak 26)	Toevoegen: De Zilverkamp in Huissen. Ook hiervoor loopt een aanvraag voor proeftuin aardgasvrije wijken.	Lingewaard	Voorgestelde wijziging wordt doorgevoerd.	Wijziging.
Overwegingen, 2 ^e of 3 ^e bullet	De Woondeal gaat niet of nauwelijks in op de intensieve bestaande samenwerking tussen de regiogemeenten en provincie op het thema Wonen. We spreken niet voor niets van een regionale woningmarkt Arnhem Nijmegen, hebben een regionale huisvestingsverordening en (sub)regionale woonagenda's. We stellen voor om dit toe te voegen onder de overwegingen op pagina 1 van de Woondeal.	Lingewaard/ Overbetuwe	De Woondeal is een bestendiging van de intensieve samenwerking. Dit blijkt o.a. uit bullet 2 en 3 onder 'Overwegingen'. Uitwerking en uitvoering van de Woondeal en de door u benoemde aspecten hebben een wisselwerking en kunnen elkaar versterken (zie bijvoorbeeld deel II, afspraak 6).	Geen wijziging.

Onderwerp	Opmerking	Ingebracht door	Wijzigingsvoorstel / beoogde aanpassing	Wijziging?
Algemeen	We dragen waar mogelijk graag bij aan de gewenste groei passend bij kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daar waar wij vanuit onze ligging tussen de steden kunnen bijdragen aan het oplossen van de regionale woningtekorten door projecten versneld tot realisatie te brengen en/of projecten toe te voegen op korte termijn spannen we ons hiertoe graag in.	Lingewaard/ Overbetuwe	Dank voor het tonen van de bereidheid. Van belang voor uitwerking/uitvoering.	Geen wijziging.
Hoofdstuk 5	We missen in de Woondeal expliciete aandacht voor het oplossen van de problemen rond ontsluiting en bereikbaarheid in het Middengebied. In de Woondeal wordt weliswaar verwezen naar de relatie tussen de groei- en bereikbaarheids-opgave. En vervolgens verwezen naar uitwerking in de Verstedelijkingsstrategie. Dit is naar onze mening echter te vrijblijvend. Bijvoorbeeld: uit de eerste resultaten van de pré-verkenningen van de A325/N325 is gebleken dat de A325/N325 in de periode 2030-2040 helemaal gaat vastlopen als wij doorgaan met bouwen en niet infrastructureel gaan ingrijpen. (...) We zien graag een concrete intentie/aanzet om voor het Middengebied te komen tot een pakket aan (infrastructurele) maatregelen die een directe bijdrage leveren aan de bereikbaarheid. Dit heeft een sterke relatie met groei en is daarmee voor het Middengebied een essentiële voorwaarde voor de groei van het aantal woningen.	Lingewaard/ Overbetuwe	Een aanzet tot een pakket van infrastructurele maatregelen die een directe bijdrage levert aan bereikbaarheid valt buiten de scope van Woondeals die het Rijk met regio's sluit. U haalt aan dat de pre-verkenning A325/N325 laat zien dat deze weg tussen 2030 en 2040 vastloopt. In relatie tot verstedelijking wordt deze verkenning ook genoemd in de Woondeal, als één van de acties die <i>'bijdraagt aan de bereikbaarheid van en binnen de regio'</i> . Deze relatie tussen bereikbaarheid en verstedelijking is - ook gezien uw signaal - zeker een aandachtspunt voor uitwerking/uitvoering in proces Verstedelijkingsstrategie.	Geen wijziging.
Hoofdstuk 5 (afpraak 40)	Bij afspraak 40 over verstedelijking uit de Woondeal zien we graag een aanvulling. Het uitgangspunt voor de regionale verstedelijkingsstrategie (die we samen met Rijk en provincie als vervolg op de Woondeal gaan starten), is dat autobereikbaarheid volgend is op de ambities voor stedelijke ontwikkeling en OV. Wij zien dat dit in lijn is met regionaal mobiliteitsbeleid. We hechten er wel waarde aan om te benadrukken dat deze afwegingsmethodiek ons inziens er niet bij voorbaat toe leidt dat OV (maar ook fiets en lopen) in alle gevallen volledig kan voorzien in de mobiliteitsbehoefte. Soms kan de lokale situatie ertoe leiden dat ook de auto een modaliteit is die nodig is om te voorzien in de mobiliteitsbehoefte bij een nieuwe woningbouwontwikkeling.	Lingewaard/ Overbetuwe	Wijzigingsvoorstel komt in hoofdlijn overeen met eerdere suggestie van Arnhem. Tijdens bestuurlijke afstemming regio/BZK overleg is afgesproken is het voorstel niet over te nemen omdat het niet in lijn is met regionaal en landelijk beleid.	Geen wijziging.
Algemeen	We werken ook lokaal volop aan versnelling. In Overbetuwe werken we sinds een aantal jaar aan versnelling en realisatie van onze woningvoorraad via een systematiek van woningbouwprioritering. Hiermee zetten we al fors in op snelle realisatie van plannen die aansluiten bij de behoefte (kwantitatief en kwalitatief). Gevolg is een lijst met woningbouwprojecten die we faciliteren om op korte termijn tot realisatie (start bouw binnen 3 jaar) te kunnen komen en een jaarlijkse afwegingsronde voor nieuwe projecten. De versnellingsinzet uit de Woondeal kan aanvullend op onze woningbouwprioritering kansen bieden om deze lopende projecten op korte termijn te realiseren. We zien hierin voor Overbetuwe een voorbeeldrol. Onze kennis en ervaring op het gebied van woningbouwprogrammering zetten we dan ook graag in voor de regio.	Overbetuwe	Dank voor het aan bod tot delen van kennis en ervaring. Van belang voor uitwerking/uitvoering bij de versnellingstafel.	Geen wijziging.
Algemeen	In het laatste concept van de Woondeal ligt de nadruk van versnelling gelukkig op de gehele planvoorraad en dus niet alleen op de versnellingslocaties. Het enige onderscheid is nog dat versnellingslocaties kansen hebben om op korte termijn (voor 2025) meer woningen te bouwen. Graag benadrukken we daarom nogmaals dat we in het Middengebied al werken aan versnelling in realisatie in lopende projecten.	Lingewaard/ Overbetuwe	Uw inzet past geheel bij de afspraken in hoofdstuk 1 van de Woondeal.	Geen wijziging.

Onderwerp	Opmerking	Ingebracht door	Wijzigingsvoorstel / beoogde aanpassing	Wijziging?
H1, onder 'Versnelling'	De lijst met versnellingslocaties is dus een momentopname en dient aangevuld en/of gewijzigd te kunnen worden. Het advies is om dit nadrukkelijk te blijven benoemen en ook een plek te geven straks in de regionale verstedelijkingsvisie. Zodat we ook vanuit het Middengebied nieuwe inbreidings- of uitbreidingslocaties kunnen toevoegen indien daar behoefte aan is. En zo alle kansen om te versnellen kunnen benutten.	Lingewaard/ Overbetuwe	Passend bij het adaptieve programmeren staat boven afspraak 11 inderdaad de inventarisatie van versnellingslocaties " <i>niet limitatief is en kan in verloop van tijd kan wijzigen of aangevuld worden.</i> " De exacte uitwerking hiervan is van belang voor opzet en uitvoering van de Versnellingstafel.	Geen wijziging.
Algemeen	De Woondeal sluit aan bij ons huidige (woon)beleid maar geeft op basis van recente onderzoeken en prognoses ook input voor de actualisatie van ons lokale woonbeleid. We zullen deze uitgangspunten in de kadervorming van onze lokale nieuwe beleid dan ook zeker een plek geven en oppakken daar waar vraagstukken vragen om een lokale aanpak. Evengoed zullen we die inzet kiezen bij actualisatie van de (sub)regionale Woonagenda's.	Lingewaard/ Overbetuwe	Uw inzet past bij de afspraken over 'Uitvoering en samenwerking' (in deel II), o.a. afspraak 6.	Geen wijziging.
Deel II	Bij afspraak 3 wordt aangegeven de financiële bijdrage in te willen zetten ten behoeve van de versnellingstafels en het uitvoeringsprogramma. Graag geven we hier in overweging mee een deel van de middelen in te zetten voor een bijdrage aan betaalbare woningbouw. Dit heeft in het verleden met de voormalige rijkssubsidies (BLS) via de Stadsregio tot goede resultaten geleid voor de versnelling van de woningbouw. De bedragen waren toen aanzienlijk hoger, maar wellicht dat de provincie in het kader van het actieplan wonen ook nog een bijdrage aan kan leveren.	Lingewaard/ Overbetuwe	De provincie neemt nog besluiten over acties inzake betaalbare woningbouw in het provinciale Actieplan Wonen. Een bijdrage vanuit dit plan is benoemd in deel II. Het actieplan Wonen start naar verwachting voor de zomer 2020. De zogenoemde Dekkergelden zijn ambtelijk onder de aandacht gebracht bij het ministerie van BKZ.	Geen wijziging.
Woningcorporaties (afspraak 64)	Vraag: geldt de korting op de verhuurdersheffing ook voor woonwagens/realisatie woonwagenstandplaatsen?	Renkum	Uitleg van de regeling is besproken in overleg tussen Rijk en corporaties. De korting op de verhuurdersheffing geldt voor onroerende zaken waarover de verhuurdersheffing wordt betaald. Er wordt geen verhuurdersheffing geheven op roerende zaken. Woonwagens / woonwagenstandplaatsen kunnen zowel als onroerend als roerend goed worden aangemerkt. Afhankelijk daarvan betaalt corporatie verhuurdersheffing en ontvangt zij een korting.	Geen wijziging.
Algemeen	Vraag: Wat is het verschil tussen harde plannen, zachte plannen en nieuwe plannen?	Zevenaar	We sluiten aan bij de definities die we in de regionale en provinciale monitoring gebruiken. In afspraak 1 is een (beschrijvend) tekstdeel per abuis weggevalen. Technische correctie: Volledige tekst in laatste zin luidt nu als volgt: "Er ligt derhalve een opgave om de harde plancapaciteit tot uitvoering te brengen, <i>zachte plancapaciteit hard te maken</i> en extra plancapaciteit toe te voegen."	Wijziging.
Afspraak 32 (leefbaarheid)	Tekstvoorstel: Laatste alinea: ... jaren '60-'70 wijken, zoals Arnhem-Zuid, Nijmegen-Dukenburg, Westervoort en andere wijken uit deze periode in de regio.	Subregio Nijmegen e.o.	Voorgestelde tekstuele wijziging wordt doorgevoerd.	Wijziging.
Afspraak 17 (betaalbaarheid)	In afspraak 17 wordt gesproken over goedkope koopwoningen. Betreft dit een andere categorie dan "betaalbare koop" in overige delen van de Woondeal? Graag verduidelijken c.q. aanpassen.	Subregio Arnhem e.o.	Per abuis is in afspraak 17 de suggestie gewekt dat dit een verbijzondering zou zijn van 'betaalbare koop' terwijl juist hetzelfde is bedoeld. Technische correctie: Vanuit consistentie verandert de term in afspraak 17 naar 'betaalbare koopwoningen'.	Wijziging.