

Ervaringen van een koploper Woondeal Arnhem-Nijmegen

**GROENE
METROPOOL
REGIO** ARNHEM
NIJMEGEN



**GROENE
METROPOL**
REGIO ARNHEM
NIJMEGEN



Rijksoverheid

≡ provincie
Gelderland



GEMEENTE



GEMEENTE

Arnhem



Wat te bespreken?

- Hoe werkt de woondeal door in de samenwerking?
- Wat hebben we de eerste twee jaren geleerd?
- Hoe geven we hier nu uitvoering aan?



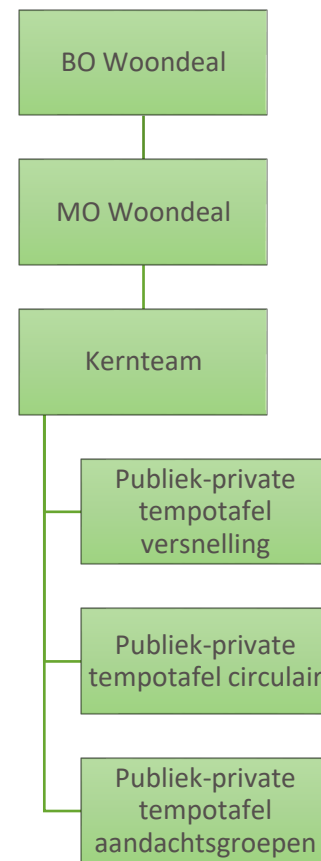


Woondeal 2020: 69 afspraken

- Tot 2025: 20.000 woningen
- 50% betaalbaar (tot NHG)
- 130% planvoorraad
- 25% circulair, vanaf 2030 50% circulair
- Flex- en tijdelijke woningen
- Behoeftediverse doelgroepen (incl. wonen en zorg)
- Leefbaarheids- en veiligheidsaanpak Arnhem-Oost

Samenwerking woondeal

- Publiek-publiek
 - Versterkende inzet Rijk-provincie-gemeenten: WBI, Mobiliteitsfonds, Actieplan Wonen
- Publiek-privaat
 - Intensivering samenwerking markt en corporaties
 - Reality-check avant la lettre
 - Klankbordfunctie
- Monitoring als gesprekskader





Welkom

Welkom bij de woningmarktmonitor voor de regio Arnhem-Nijmegen. Deze interactieve monitor is door Companen ontwikkeld in opdracht van de 18 regiogemeenten en de provincie Gelderland. De monitor geeft inzicht in de stand van zaken rond de regionale woonagenda's en volgt de voorgenomen ontwikkelingen op diverse relevante thema's.

Nieuw monitorjaar met gegevens over 2021 beschikbaar

Hoe werkt het?

Met een klik op de menuknoppen aan de rechterkant van dit scherm gaat u naar de betreffende dashboard. Op de dashboards worden de belangrijkste ontwikkelingen en woningmarktindicatoren weergegeven voor de gemeenten, de subregio's en de regio. Een deel van de gegevens is beschikbaar op wijkniveau. Op de dashboards kunt u zelf gebiedsselecties maken en kunt u op veel plaatsen verder op de uitkomsten inzoomen door categorieën in de grafieken aan te klikken.

Instructievideo's

Met een klik op de knoppen hieronder, opent u instructievideo's over het gebruik van deze monitor.



Video: monitor op hoofdlijnen

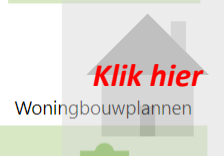
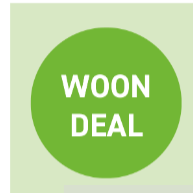


Video: de dashboards



Video: achterliggende gegevens en rapportage

Kernindicatoren Woodeal



Bestaande voorraad en duurzaamheid



Verhuisbewegingen



Woningvoorraad ontwikkeling



Betaalbaarheid & beschikbaarheid koopsector



Woningbouwontwikkeling & ontwikkeling woningbehoefte



Betaalbaarheid & beschikbaarheid corporatiesector



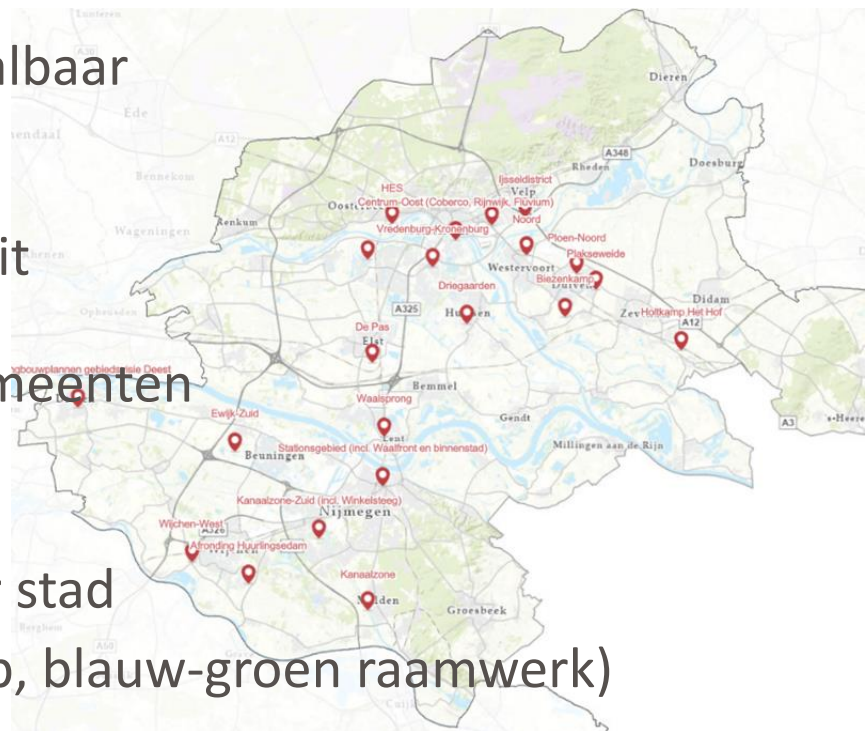
Voortgang planuitvoering / -voorbereiding

	2020-2021 (realisatie)	2022-2024	2025-2029
Versnellingslocaties		7.159	15.219
Hard		3.611	836
Zacht		5.627	8.253
Totaal	6.726	16.397	24.308
Opgave Woondeal	20.000		15.000



Geleerd?

- Gemeenschappelijke taal: 50% betaalbaar
→ versnelling van planvorming
- Monitoring helpt
- Capaciteit vergroten t.b.v. continuïteit
- Focus op kansrijke locaties
- Noodzaak gelijke focus provincie-gemeenten
- Zorg voor uitvoering
- Waarde Verstedelijkingsstrategie
 - Prioriteert: meer landschap meer stad
 - Integraliteit (mobiliteit, landschap, blauw-groen raamwerk)



Uitvoering woondeal

- Voorportaal subsidies: richting € 300-400 miljoen
- Locaties: flexpools
 - Provinciaal: structurele ondersteuning
 - Regionaal: oplossen incidentele knelpunten
 - Regionaal: toewerken naar projectmanagementbureau
- Thematisch: tempotafel publiek-privaat, aanjagers conceptueel & circulair, wonen & zorg, koploperregio, internationale medewerkers
- Extra: aandacht voor bestaande voorraad



Risico's toekomst

- Meer betaalbaar zonder meer €
- Te veel governance en cijfers i.p.v. uitvoering
- Wederkerigheid: escalatie zonder realisatiekracht
- Menskracht
- Stikstof, netcapaciteit, etc.

*Klik
hier*



Versnel de bouw van
woningen met een
sterker lokaal bestuur

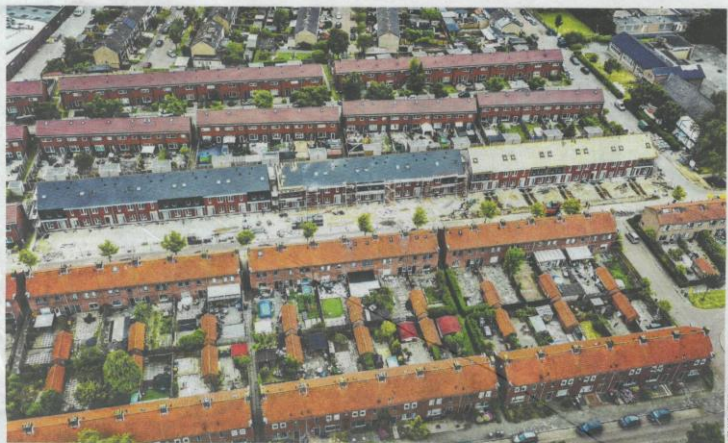


Bedankt voor uw aandacht

bram@companen.nl

matthijs.lenis@groenemetropoolregio.nl





Door de groeiende woningnood werd de afgelopen jaren de roep om een minister van Volkshuisvesting steeds groter. Die minister kwam er. En hij liet er geen gras over groeien. Binnen enkele weken presenteerde Hugo de Jonge (CDA) zijn veelbelovende Nationale Woon- en Bouwagenda. Daarin kondigde hij de bouw van 900.000 woningen aan tot en met 2020. Hiervan moet twee derde deel betaalbaar zijn: sociale huur, middenhuur tot 1.000 euro en koop tot de MIV-grens (355.000 euro). Ook moeten gemeenten elk een eerlijke bijdrage leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen als zorgvragers, veegumminghousers en speedzoekers, door toe te werken naar 30 procent sociale huur. Kortere procedures moeten gemeenten hierbij helpen. Ook is geld verdeeld om mobiliteitsknooppunten op te lossen, waardoor woningbouw mogelijk wordt. Dit beleid is inmiddels verankerd in Nationale Prestieftakten tussen Rijk, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Aedes en Woonbond.

Nu komt het aan op de uitvoering. Rijk en provincies leveren hieraan veel nuttige bijdragen door investeringen in Woningbouwimpuls, aanpak, impulssteun en versterkingssteun. Deze inzet is waardevol, maar incidenteel van aard.

Bij de structurele regierol van de overheid die minister De Jonge voorschiet gaat het niet om een staat behalve af van de uitvoering. Rijk en provincie maken samen afspraken. De hogere overheden moeten de lagere overheden vervolgen aan deze afspraken houden.

Versnel de bouw van woningen met een sterker lokaal bestuur

Na een voortvarende start van minister van Volkshuisvesting Hugo de Jonge, dreigt de woningbouwmotor voortdijg vast te lopen, schrijft *Bram Klouwen*. De overheid staat te ver af van de uitvoering in gemeenten.

Het Rijk en de provincies willen daarom van de gemeenten exact weten hoeveel woningen de komende jaren (per jaar) gebouwd gaan worden. In die lijn Rijk-Provincies-Gemeenten wordt een administratieve werkelijkheid gecreëerd die niet bijdraagt aan versnelling van woningbouw. Dat is scorebordplanning. Er is sprake van micromanagement van een microprobleem. De sturing dreigt hiermee vooral theoretisch, beleidsmatig en kwantitatief te worden.

Een tweetal voorbeelden. Het Rijk vraagt provincies om in de komende rijkste met gemeenten, corporaties en huiseigenaren van plan- en versnelling van deze plannen. Dit gaat niet lukken in één zomer, als je bedenkt dat bouwplannen doorgaan een doolhof van vele jaren hebben.

In provincies vragen gemeenten

om in deze drie maanden het aantal sociale huur in hun woningbouwplannen te verhogen. Maar die plannen zijn doorgaans na veel onderhandelingen met ontwikkelaars en bouwers uitgewerkt. Theoretisch en praktijk lijken in de gekozen ordening ver van elkaar af te drijven.

Daar wringt de schoen. De gekozen invulling van regelgeving, recht van uitvoeringskracht bij gemeenten niet, terwijl juist gemeenten het dichtst op de uitvoering zitten. Zij zouden daarmee de sleutel voor versnelling of vertraging in handen hebben. Gemeenten lampen echter niet een groot personeels tekort. Verrekeningen, plandocumenten, vergoedingverzoeken en planovereenkomsten zijn niet aan te slepen. In plaats van zich druk te maken over de uitvoering van woningbouwplannen zijn zij nu bezig afspraken te maken met de provincie en het Rijk. Dit leidt af van het eigenlijke werk. Dat is jammer,

want in de Nationale Woon- en Bouwagenda zit een goede probleemanalyse waar Rijk en provincies ook in de steegje liggen. Uit die probleemanalyse blijkt dat proceduur eenvoudiger moeten. Op Rijkniveau moet de interdepartementale samenwerking beter, zoals rond het stelselklooster en de toetsregio's. En meerdere provincies waren de afgelopen jaren (overigens vaak ook recht) niet behulpzaam bij allerlei woningbouwontwikkelingen, vanwege hun ondoelmatige rol rond bijvoorbeeld een goede ruimtelijke ordening, inbreng en mobiliteit.

Dit is allemaal nog niet opgelost. Het vraagt tijd om in de nieuwe rollen te groeien. Die tijd is er niet. De bouw dreigt stil te vallen door de grondstoffen steeds schaarser worden, bouwkosten stijgen en het eerdergenoemde personeelstekort groot is. Bovendien zijn veel gemeenten niet meer in de positie om marktpartijen te steunen. Grondposities zijn af-

gebouwd. De markt heeft het grote deels overgenomen.

Een sterk regulerende overheid is nodig. Dit staat buiten kijf. Met de nu voorgestelde, vrij technocratische ordening gaan we het niet redden. We hebben doorzettingsmacht en een sluitkracht nodig, liefst op een nu lastig mogelijk moment.

En de weg naar een oplossing zal onorthodox moeten zijn. Bijvoorbeeld door een noodwet met de verplichting voor markt partijen om in heel Nederland op alle locaties twee derde deel betaalbare woningen te bouwen. Door pluggen corporaties te verkorten met een dwingend stelsel van de mensen die nog geen dak boven hun hoofd hebben. Door Finland te volgen in een wettelijke verankering dat alleen op overheidsgronden gebouwd mag worden en speciale tegen te gaan. Door nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad door splitsing, vriendschappelijk samenwonen (vriendenwonen) of hergebruik van lege ruimten. In de door publieke projectmanagementbureaus van meerdere gemeenten samen.

Met het huidige woningmarkt en de grote knelpunten op de woningmarkt kunnen we het ons niet veroorloven om vooral druk te zijn met scorebordplanning en overbelasting om de op elkaar gaan toewerken. Dat gaat niet versnellen. Versnelling komt door focus op de uitvoering, een sterker lokaal bestuur met een set krachtige instrumenten.



Bram Klouwen is directeur van adviesbureau Compagnon voor woningmarkt en leefomgeving.