



Ambtelijk memo

Voortgang woondeal Stedendriehoek

Van: Provincie Gelderland
Aan: Gemeenten in de woonregio Stedendriehoek
Versie: 8 juni 2023

Op 8 maart 2023 zijn de zes Gelderse regionale woondeals ondertekend. Deze lopen van 2022 tot en met 2030. Samen met alle woonregio's willen we in Gelderland 104.000 woningen realiseren, waarvan minimaal 64% betaalbaar. Zodat er voor iedereen een passend huis beschikbaar komt.

Dit memo is onderdeel van de nieuwe jaarlijkse cyclus in aanloop naar het bestuurlijk voortgangsgesprek tussen provincie en gemeenten. Dat gesprek is voor de Stedendriehoek gepland op 21 juni. In de brief van 4 april aan de Gelderse gemeenten en woonregio's is dit proces toegelicht. We willen schouder aan schouder als overheden kijken wat de voortgang is, wat we daarvan kunnen leren, waar het knelt en wat we kunnen doen om de voortgang te bespoedigen.

Dit is het eerste jaar dat we de monitoring zo vormgeven, we leren van de ervaringen en kunnen bijstellen. De woondeal is op 8 maart 2023 ondertekend, toch willen we ook 2022 al monitoren, zowel om een actueel beeld te krijgen van de voortgang en knelpunten, als om het nieuwe monitoringsproces goed in te regelen, om samen te leren hoe we dit effectief kunnen doen. We staan stil bij de cijfers en bij de andere afspraken. Dit memo biedt cijfers en achtergrondinformatie voor het bestuurlijk gesprek over de voortgang van de woondeal.

Reflecties op basis van het monitoringsproces tot nu toe

Het belang van monitoring komt voort uit de hoofdlijn van het nieuwe nationale beleid: we werken aan meer overheidsregie op de volkshuisvesting. Goed zicht op de plannen, de voortgang en de knelpunten is daarvoor onmisbaar. Wat leren we in het proces tot nu toe?

- Een eerste leerpunt is dat in de monitoring tot nu toe de nadruk lag op *plannen* voor woningbouw. Nu is er meer aandacht voor de realisatie van woningen en voor de betaalbaarheid. Vanwege deze verbreding is soms ook aanpassing van processen en systemen nodig, zowel bij gemeenten als provincie.
- Een tweede leerpunt is dat over diverse zaken eenduidige afspraken nodig zijn. Die afspraken maken we in overleg in het najaar van 2023. Het gaat dan om afspraken over databronnen (wanneer gebruiken we gemeentelijke cijfers en wanneer het CBS?), over hoe we omgaan met de betaalbaarheid in de bestaande voorraad (hoe registreren we de betaalbaarheid als het gaat om bv. splitsingen en kleine transformaties), over hoeveel energie het mag kosten om tot cijfers te komen en welke woningen tellen we wel/niet mee in de bruto realisatie (bv. als het gaat om mantelzorgwoningen en flexwoningen).

Aansluitend bij de vorige punten gaan we toewerken naar gebruik van een nieuw systeem voor monitoring in de hele provincie. We werken dit jaar aan de provinciebrede implementatie van de Planregistratie Wonen. Gemeenten kunnen daardoor op elk moment gegevens bijwerken, actualiseren en uitlezen. Via dit systeem borgen we aansluiting op de landelijke monitoring. Dit nieuwe systeem wordt al gebruikt door zes provincies, waaronder Utrecht en Zuid-Holland.

We zien dat de omstandigheden voor woningbouw de afgelopen maanden niet eenvoudiger zijn geworden. Daarbij spelen stijgende rentes en stijgende bouwprijzen een grote rol. We zien ook de druk op ambtelijke capaciteit bij veel gemeenten. En de randvoorwaarden zijn nog niet of slechts beperkt ingevuld. Niettemin zetten we ons ervoor in zo goed als mogelijk veel woningen te realiseren, want de maatschappelijke noodzaak voor woningbouw is onverminderd.

Voorlopige indruk van de resultaten in 2022

Met de Stedendriehoek zijn in de woondeal afspraken gemaakt over de realisatie van 1.576 woningen in 2022, waarvan 65% betaalbaar en inclusief 31% sociale huur in 2022.

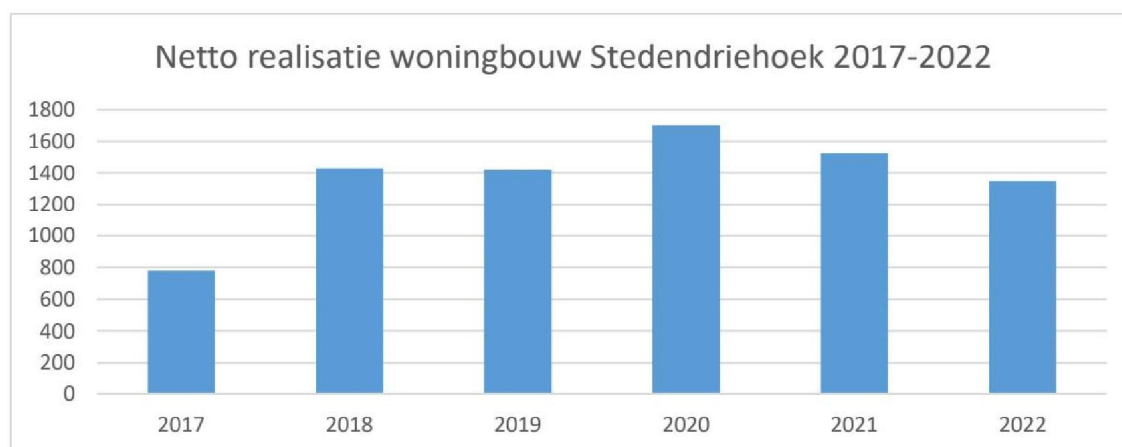
	<i>Afspraak*</i>	<i>Realisatie</i>	<i>Afwijking</i>
Aantal te realiseren woningen	1.576	1.404	-11%
Betaalbaarheid totaal	1.021 (65%)	874 (62%)	-14%
Aandeel sociale huur	482 (31%)	295 (21)	-39%

Ten opzichte van de resterende realisatie t/m 2030 is de totale bruto plancapaciteit 105% en de harde plancapaciteit 24%.

*Optelsom van de gemeentelijke cijfers per jaar.

Woningbouwaantallen

Als we kijken naar de door gemeenten ingezonden cijfers, dan zien we dat de woningbouw in de Stedendriehoek gedaald is ten opzichte van de afgelopen jaren. Het doel voor 2022 was de realisatie van 1.576 woningen en we zien dat de realisatie 1.404 is, dat is 11% minder dan afgesproken in de woondeal.



Als we per gemeente kijken, dan zien we dat Voorst (+27%) en vooral Zutphen (+46%) meer woningen hebben gerealiseerd dan voorzien. Brummen heeft gedaan wat is afgesproken en alle andere gemeenten hebben minder woningen gerealiseerd, met Heerde (-70%) als uitschieter.

	<i>Doel te realiseren woningen in 2022</i>	<i>Realisatie aantal woningen in 2022</i>	<i>Afwijking</i>
Apeldoorn	889	698	-21%
Brummen	144	144	0%
Epe	11	4	-64%
Heerde	69	21	-70%
Lochem	152	92	-39%
Voorst	51	66	+27%
Zutphen	260	379	+46%
Totaal	1.576	1.404	-11%

Betaalbaarheid

Het doel voor 2022 was de realisatie van 482 sociale huurwoningen en we zien dat de realisatie 295 is, dat is 39% minder dan voorzien. Het aandeel sociale huur was daarmee 21% in 2022. Als we kijken naar het totaal aandeel betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), dan was het doel voor 2022 de realisatie van 1.021 betaalbare woningen en we zien dat de realisatie 626 is, dat is 39% minder dan voorzien. Het totaalaandeel betaalbaar was daarmee 62% in 2022.

	<i>Doel sociale huur</i>	<i>Realisatie sociale huur</i>	<i>Afwijking</i>	<i>Doel betaalbaar</i>	<i>Realisatie betaalbaar</i>	<i>Afwijking</i>
Apeldoorn	434	252	-42%	644	477	-26%
Brummen	5	5	0%	97	97	0%
Epe	0	0	-	0	0	-
Heerde	0	0	-	24	7	-71%
Lochem	7	0	-100%	33	23	-30%
Voorst	0	0	-	28	28	0%
Zutphen	36	38	+6%	195	242	+24%
Totaal	482	295	-38%	1021	874	-14%

Wat betreft het aandeel van corporaties in de sociale huur, zien we dat er 295 sociale corporatie-huurwoningen zijn gerealiseerd. Dit is circa 21% van de totale realisatie.

Plancapaciteit

In de hele regio zijn in de periode t/m 2030 16.551 woningen aan plannen. Dat is 105% ten opzichte van de resterende opgave 2023-2030. Van deze plannen is 24% hard. Van de totale plancapaciteit t/m 2030 is 35% sociaal en 69% betaalbaar. In de plannen zitten 4.078 sociale corporatiehuurwoningen, dit is iets minder dan de opgave van 4.789.

Conclusies, vragen en randvoorwaarden

Op basis van de toegestuurde cijfers is onze voorlopige indruk dat de realisatie van woningen redelijk is gegaan, maar wel minder dan afgesproken. Wel lijkt het erop dat de realisatie van sociale huur naar verhouding veel meer achterblijft, dat geeft wel enige zorg, al zijn we zoekende in hoeverre de cijfers op dit punt al een reëel beeld geven.

Graag stellen we de volgende vragen:

- A. We zien dat de realisatie conform de aangeleverde cijfers 11% lager is dan voorzien en het aantal betaalbare woningen is ook 14% lager. Hoe wordt hier vanuit de regio naar gekeken? Kloppen deze cijfers? Hoe wordt dit gewaardeerd? Wat zijn de oorzaken?

Antwoord regio:

Dat klopt. Deels kan dit zitten in administratieve verschillen tussen de BAG en CBS cijfers, zoals we ambtelijk hebben opgemerkt in onze eerdere reactie. Ook merken we dat enkele projecten stagneren vanwege procedure of financiële haalbaarheid. Dit heeft effect op deze cijfer en zal naar verwachting de komende jaren ook spelen. Betaalbare woningbouw is daarbij nog lastiger te realiseren. Hoe kijken provincie en rijk er naar welke structurele oplossingen er zijn als mede-partners in de woondeal?

In Heerde zijn meer vergunningen afgegeven voor nieuwbouw dan daadwerkelijk gerealiseerd. Sommige vergunde projecten zijn nog niet opgeleverd. Voor een kleine gemeente met kleine aantallen geeft dit al vrij snel een grote afwijking.

- B. We zien verschillen tussen de aangeleverde bruto realisatie en de bruto realisatie van het CBS. Zouden jullie deze verschillen in het algemeen kunnen duiden?

Antwoord regio:

Wat ons betreft is het wenselijk eenduidig te zijn in welke (administratieve) basis wordt gehanteerd. CBS lijkt daarbij betere basis aldus ook aangegeven in het ambtelijke overleg.

Antwoord Lochem: In Lochem is verzorgingshuis Gudula en zorgvastgoed in Gorssel in de BAG omgezet van ‘verblijfobject met een gezondheidsfunctie naar een “verblijfsobject met een woonfunctie”. Feitelijk is er niets veranderd, maar daarom wijken de gemeentelijke cijfers af van het CBS.

C. Niet overall is de dekking van de betaalbaarheidscategorieën volledig. Kunnen jullie

Antwoord regio:

Daarvoor is het wat ons betreft nog te kort dag na het afsluiten van de woondeal. De haalbaarheid van betaalbare volkshuisvesting, waar op zichzelf veel vraag naar is ook gezien het besteedbare inkomen van inwoners, staat in het algemeen onder druk en komt met de prijsontwikkeling verder onder druk te staan. Graag treden we met de provincie Gelderland en het rijk in overleg hoe we de betaalbare volkshuisvesting structureel invulling kunnen geven.

Antwoord Lochem: gemeente stuurt niet op bruto maar op netto realisatie. Dit pakt nu extra vervelend uit omdat we jaarlijks zo'n 25 sloop/vervanging, woningsplitsingen en Fab's verwachten. Veelal in het dure segment (buitengebied en vervanging van vrijstaande woningen). Die tellen mee in de beoordeling van de betaalbaarheid. Graag dit bespreken met BZK.

duiden waar dit door wordt veroorzaakt? En op welke termijn is dit aan te vullen?

D. In de woondeal zijn regionale randvoorwaarden benoemd. Met welke willen jullie als eerste aan de slag en wat zou dan een goede vervolgstap kunnen zijn wat jullie betreft?

Antwoord regio:

We vinden de focus op het realiseren van betaalbare woningbouw / volkshuisvesting in dit stadium en in deze marktsituatie regionaal gezien de belangrijkste randvoorwaarde en eigenlijk de kern waar het om draait. Een groot deel van betaalbare woningbouw heeft structureel een 'onrendabele top' oftewel is niet rendabel en gaat dat ook niet worden gezien de kostprijs irt huurreevenuen. Daarnaast vinden we het in dit stadium en in deze marktsituatie belangrijk om vertragingen in het planproces van flexwonen tegen te gaan, zowel in de procedures als in de businesscases.

E. Zijn de realisatiecijfers van sociale corporatiewoningen compleet? Zo nee, zouden jullie deze in overleg met de corporaties kunnen aanvullen? Per wanneer is dat haalbaar?

Antwoord regio:

Het kan zijn dat de realisatiecijfers administratief nog niet actueel zijn.

Vervolg

Eerst volgt het bestuurlijk gesprek over de voortgang van de woondeal en de randvoorwaarden. Daarna stuurt de provincie een brief om het monitoringsproces van 2022 af te sluiten, met daarin constatering en de gemaakte afspraken. Komend najaar maken we in overleg afspraken over de monitoring (zie het blauwe blok aan het begin van dit memo). In het najaar gaan we ook op ambtelijk en bestuurlijk niveau in gesprek om het monitoringproces van dit jaar te evalueren.