

Provincie Gelderland

T.a.v. de heer P. Kerris

Postbus 9090

6800 GX Arnhem

e-mail: p.kerris@gelderland.nl

Onderwerp Ondersteuningsverklaring Regionale Woondeal Regio Stedendriehoek Gelderland
Datum xx februari 2023

Geachte heer Kerris,

De provincie Gelderland heeft samen met de andere provincies, bestuurlijke afspraken gemaakt om de komende jaren fors meer betaalbare woningen te bouwen. De afgelopen tijd heeft u, samen met de betrokken gemeenten in uw provincie, uitwerking gegeven aan de vertaling hiervan in de regionale Woondeal.

Als corporaties zien wij als geen ander de volkshuisvestelijke noodzaak waar we als sector voor staan en de bijdrage die dat van ons vraagt. We willen daarom ook de ambitie zoals vertaald in de Woondeal van harte onderschrijven.

Ondersteuningsverklaring

Wij kiezen daarbij voor de vorm van een ondersteuningsverklaring. Hiermee doen we recht aan onze positie in het proces. De lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, corporatie(s) en huurdersorganisaties, als vertaling van de Regionale afspraken, zijn voor ons het meest passende moment om onze handtekening te zetten. Hiermee krijgen ook de huurdersorganisaties de plaats in het proces die zij verdienen. Wij hebben de aangesloten huurdersorganisaties zelf zoveel mogelijk in dit proces meegenomen en worden blijvend door ons geïnformeerd.

Randvoorwaarden

Wij staan klaar om ons aandeel te leveren voor het realiseren van de gevraagde aantallen kwalitatief goede sociale woonruimte, waar het prettig wonen is. We willen hierbij ook onze zorgen uiten in de vorm van een aantal randvoorwaarden die bepalend zijn voor het behalen van de ambities. Deze randvoorwaarden nemen we mee in deze ondersteuningsverklaring, die wij graag gevoegd zien bij de door de provincie, het Rijk en de gemeenten getekende Woondeal.

Het gaat om de volgende randvoorwaarden:

- We vragen aandacht voor de vertaling van de ambities naar de lokale prestatieafspraken en de betrokkenheid van onze huurdervertegenwoordigers.
- We hechten grote waarde aan de afspraken voor het realiseren van 30% sociale huur. Waar mogelijk op projectniveau en als dit niet realiseerbaar is op gemeente niveau. We gaan ervan uit dat iedere gemeente toewerkt naar een 'fair share' van 30%. Wij pleiten dan ook voor een regierol van de provincie én het Rijk op het bewaken hiervan.
- We vragen blijvende aandacht voor het bewaken van het tempo in de procedures en tijdige beschikbaarheid van locaties. Het is van belang om continu te blijven zoeken hoe we kunnen versnellen.
- De corporaties doen wat nodig is, tegelijkertijd zijn er diverse externe factoren en onzekerheden, die onze mogelijkheden en onze investeringsruimte zomaar zouden kunnen beperken de komende jaren. We lopen hierbij het risico dat onze ambities financieel niet haalbaar zijn. De corporaties hebben de ruimte nodig om indien de noodzaak er is, de ambities bij te stellen of te temporiseren.
- Aangezien een relatief groot deel van de beoogde woningbouw in een reeds bebouwde omgeving plaatsvindt, is er sprake van relatief dure woningbouw. Daarmee kan de betaalbaarheid zowel voor de toekomstige huurders als voor de corporaties onder druk komen te staan. In combinatie met het voorgaande punt vragen wij om een eenduidig en meerjarig kader waarin de geplande woningbouw financieel wordt ondersteund.
- Het is daarom belangrijk dat er aandacht is voor de monitoring van de voortgang van de realisatie. We zien dit als gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincie, gemeente en corporaties.

- Driejaarlijks evalueren we de actuele woonbehoeften o.b.v. een woningmarktanalyse voor de regio Stedendriehoek (Gld). Op deze wijze zorgen we ervoor dat we elke euro raak besteden in (sociale) volkshuisvesting, en deze nieuwbouwpoging blijft in relatie tot investeringen in middenhuur en duurzaamheid.
- We vragen aandacht voor heldere en eenduidige definities. We benadrukken dat alle sociale huur ook 'echte sociale huur' dient te zijn, zodat deze ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep (o.a. instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar, koppeling van huurprijs aan de liberalisatiegrens en doelgroep conform Woningwet, dus ook de bijzondere doelgroepen).
- We vragen bij de invulling van de ambitie blijvend aandacht voor de veerkracht in wijken. Dit mag niet onder druk komen te staan. Wij geloven in gemengde wijken als onderdeel daarvan. Daarom is het belangrijk ook bij het plannen van nieuwbouw met dit facet rekening te houden en te zorgen dat in de programmering van de woningbouw de gemengde buurten een belangrijke overweging is. Daarnaast is in een periode waarin de koopwoningmarkt tegenzit, de realisatie van middenhuur extra belangrijk.
- Vanuit diverse corporaties is aangegeven een bijdrage te willen leveren aan de realisatie van middenhuur. De financierbaarheid is momenteel echter een knelpunt vanwege het huidige borgingsstelsel. Indien de middenhuur gereguleerd wordt (WWS opgetrokken naar 187) en dit ook onder het borgingsstelsel valt, wordt de drempel om te investeren in middenhuur lager. Wij doen dan ook een appel op de provincie en gemeenten om dit ook blijvend onder de aandacht bij het ministerie te brengen. Vanuit de wethouders wordt dit appel ondersteund en zullen dit via hun kanalen onder de aandacht brengen.
- We hebben behoefte aan het intensiveren van de samenwerking. We gaan hiervoor graag een bredere verkenning aan met de provincie, gemeenten en corporaties.
- In artikel 3.4 van de Woondeal staat dat gemeenten voor 30 juni 2023 per sleutelproject de belangrijkste knelpunten verder aanscherpen en hierover met provincie en rijk in overleg gaan en waar mogelijk nadere afspraken in de uitbreiding van de woondeal maken. Als corporaties worden we hier graag vroegtijdig als partner betrokken.
- Ten slotte ondersteunen wij van harte de overige kritische succesfactoren en randvoorwaarden die reeds genoemd zijn in de Regionale Woondeal.

Met deze steunverklaring vertrouwen wij op een verdere goede wederkerige samenwerking met de Provincie, het Rijk, gemeenten en de huurdersorganisaties en een zorgvuldige procesgang om de gezamenlijke opgave in de provincie te realiseren. U kunt op ons rekenen!

Een afschrift van deze verklaring is ook toegezonden aan de wethouders Wonen van de aangesloten gemeenten en aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Met vriendelijke groet,

Namens de corporaties vertegenwoordigd in de regio Stedendriehoek – Gelderland en werkzaam in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen.