

Ministerie voor Milieu en Wonen
T.a.v. mevrouw S. van Veldhoven-van der Meer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum woensdag 4 maart 2020
Onderwerp Woondeal
Kenmerk WK/PR/040220

Geachte minister,

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen werken we actief regionaal samen in Woonkr8. Vanuit dat samenwerkingsverband reageren wij graag op de regio Woondeal Arnhem-Nijmegen. Wij zijn de afgelopen weken door u betrokken en geïnformeerd over de woondeal. Ondanks dat wij geen formele ondertekenaar zijn, wordt bij de afspraken die de overheden onderling maken een groot beroep op ons gedaan en hebben wij veel belang bij deze afspraken. Wij waarderen dat wij zijn meegenomen in het proces en incidenteel gelegenheid hebben gekregen op een aantal punten mee te praten. Met deze brief willen wij onze positieve grondhouding aangaande de agenda betuigen en de waardering uitspreken dat u voor aanpak van de grote vraagstukken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid niet alleen additionele middelen voor onze regio beschikbaar stelt, maar ook extra aandacht geeft. Dit laat onverlet dat de grote opgaven die er al waren nu in omvang toenemen tegen de achtergrond van oplopende belastingdruk voor de corporaties.

Graag gaan wij kort in op een enkele aspecten van de woondeal.

Beschikbaarheid

De regio Arnhem-Nijmegen groeit sterk en heeft op basis van de meest recente onderzoeken tot 2040 tussen de 50.000 en 60.000 extra woningen nodig om de toenemende vraag te kunnen opvangen. Wij denken dat de insteek van een versnellingstafel om zo de wens tot adaptief te programmeren hier dienstbaar aan kan zijn. Daarnaast zijn wij positief over de verruiming van de korting op de verhuurdersheffing in onze regio. Wellicht dat in de AMVB inzake de woningbouwimpuls de bepaling aangaande aaneengesloten bouwopgaves van 500 woningen heroverweging behoeft. De genoemde bepaling kan indruisen tegen de ambitie om in de regio Arnhem-Nijmegen de ruimtelijke kwaliteit als groene metropool inhoud te geven en lijkt daarmee niet realistisch en of haalbaar.

Ten aanzien van uw voornemen om zo snel als mogelijk tijdelijke woningen te realiseren in de regio staan wij positief. Wij horen graag van desbetreffende gemeenten wanneer en op welke locaties zij hiervoor mogelijkheden zien. Dit geldt tevens voor uw voornemen om werk te maken van

conceptueel bouwen en het adresseren van de mogelijke kwalitatieve mismatch tussen woningvraag en aanbod.

Betaalbaarheid

De stichtingskosten van woningen zijn in de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Wij zijn blij met de korting op de verhuurdersheffing en op de intentie vanuit de Woondeal om de doorlooptijd van projecten aanmerkelijk terug te brengen. Evenals het (aanpassen) van de grondkosten zodat we daarmee de uiteindelijke huurprijs van de woning voor de bewoner zo laag mogelijk kunnen houden. Graag zien wij deze uitgangspunten tevens van toepassing op de transformatie van bestaande woongebouwen ten behoeve van het toevoegen van extra woningen. Immers ook dit draagt bij aan onze volkshuisvestelijke groeiopgaven in de regio Arnhem Nijmegen.

Ten aanzien van de extra voornemens over groen en circulair gaan wij er van uit dat de woonlastenbenadering leidend zal zijn bij de beoordeling van betaalbaarheid.

Groen en circulair

Wij onderschrijven het belang om zowel bij de productie van nieuwe woningen, als bij de aanpassingen van de bestaande woningen thema's als circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie evenals de energietransitie van de bestaande voorraad woningen te betrekken.

Leefbaarheid en stadsvernieuwing 3.0

In de afgelopen weken is het thema veerkracht in de wijken volop in het nieuws geweest. De aandacht die u in de woondeal aan het thema leefbaarheid geeft en de aankondiging van een zoektocht van stadsvernieuwing 3.0 in Arnhem Oost, spreekt ons aan. Wij hopen dat de voorgenomen 'Arnhem-Oost aanpak' betekenis gaat krijgen voor andere gebieden in onze regio. Wij geven u hierbij graag nog mee dat wij leefbaarheid beschouwen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid die pas dan succesvol kan zijn indien corporaties, zorg-, welzijn- en gemeentelijke partners de handen ineen slaan en gezamenlijk staan voor een goede basis(zorg)infrastructuur en sociaal vangnet in de wijk en de ruimte krijgen buiten de institutionele kaders afspraken met elkaar te maken.

Tenslotte

Wij zijn positief dat u in onze regio afspraken met provincie en gemeenten heeft gemaakt zodat wij samen de opgaves regionaal kunnen oppakken en realiseren. Wij spreken de verwachting uit dat de komende jaren deze goede voornemens worden vertaald naar concrete lokale en regionale acties, bijvoorbeeld op het gebied van ouderenhuisvesting.

Vanuit Woonkr8 steunen wij de woondeal Regio Arnhem-Nijmegen.

Met vriendelijke groeten,

Paul van Roosmalen
Voorzitter Woonkracht