

Toelichting bij de GS Nota Woondeals NHN en MRA

Inleiding en bestuurlijke achtergrond

In maart 2022 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw gepubliceerd. Vervolgens zijn de programma's Een thuis voor iedereen, Betaalbaar Wonen, Verduurzaming Gebouwde Omgeving, Leefbaarheid & Veiligheid, en Wonen en zorg voor ouderen uitgebracht. Ook zijn twee programma's op het gebied van ruimtelijke ordening gepubliceerd: NOVEX en Mooi Nederland.

Met de NWBA en de bovengenoemde programma's heeft het Rijk weer een meer sturende en regisserende rol gepakt, vooruitlopend op de wettelijke verankering via de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze wet versterkt de mogelijkheid om te sturen op betaalbaar bouwen en maakt versnelling van procedures in de beroepsfase mogelijk. Ook het sturen op een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen zal in de wet vastgelegd worden. Het Rijk gaat steviger sturen op de woningbouwproductie en programmering zowel per gemeente als regio en verlangt van alle gemeenten dat zij daarin hun verantwoordelijkheid nemen en dat de provincie hierop stuurt.

De Woondeals zijn een regionale doorvertaling van de nationale en provinciale afspraken en beleid, waaronder de Nationale Prestatieafspraken met de corporaties en de bestuurlijke afspraken Woningbouw tussen Rijk en Provincies. In de Woondealafspraken leggen gemeenten (Colleges van B&W), provincies (GS) en het Rijk (Minister voor VRO) wederzijds hun verantwoordelijkheden en inspanningsverplichtingen vast. Voor het opstellen van de afspraken is samenwerking gezocht met en input opgehaald bij corporaties, huurders (via de Woonbond), waterschappen en marktpartijen. Dit heeft er overigens niet toe geleid dat zij de afspraken mede ondertekenen. Wel zijn er afspraken gemaakt over hun verdere, nauwe betrokkenheid bij de uitvoering.

In de voorliggende Woondeals worden een aantal (proces)afspraken vastgelegd met als doel om met elkaar de grote woningbouw- en betaalbaarheidsambities op te pakken en met name het tekort aan (betaalbare) woningen in te lopen. De urgentie op dit thema is groot en betrokken partijen erkennen met de Woondeal dat de woningnood hoog is en ieder een rol te vervullen heeft om het woningtekort aan te pakken en de sociale en betaalbare woningvoorraad te verhogen. In de Woondeal is vastgelegd dat realisatie van de afspraken alleen mogelijk is als een aantal randvoorwaarden ('kritische succesfactoren' genoemd) wordt ingevuld en zijn afspraken gemaakt over de inzet om hiertoe te komen.

De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) zijn deze opgaven dan ook in samenhang gebracht. In de Woondeals ligt het accent op afspraken over de bouwopgave en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn. Partijen erkennen de woningbouw onlosmakelijk verbonden is met woonbeleid en opgaven in de bestaande voorraad en wijken. Andere maatregelen en thema's uit de NWBA die niet onderdeel zijn van deze Woondeal, kunnen wel via het Bestuurlijk Overleg (BO) Woondeal geagendeerd worden.

De afspraken die in deze Woondeal worden gemaakt zijn gericht op een langdurige samenwerking. Er wordt afgesproken om de Woondeal in 2025 te evalueren en indien nodig aan te passen. Door het ondertekenen van de Woondeals blijven provincie en regio rechtstreeks en intensief in gesprek met het Rijk over de inzet die we nodig hebben van het Rijk om de woningbouwdoelstellingen te bereiken, zoals (financiële) middelen, maatregelen en (wettelijk) instrumentarium. De afspraken zijn wederkerig, waarin is vastgelegd dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van de knelpunten voor woningbouw. Met de ondertekende Woondeals brengen we de minister voor VRO in positie om de benodigde hulp van andere ministeries te krijgen om in de randvoorwaarden te kunnen voorzien.

Kort overzicht inhoudelijke afspraken in de Woondeals:

- a. In de MRA worden tot en met 2030 in totaal ruim 171.000 woningen gebouwd, waarvan 139.800 in het Noord-Hollandse deel van de MRA. In Noord-Holland Noord worden afspraken gemaakt

over de bouw van 40.000 woningen. In beide woondeals is een concretisering gemaakt met grote bouwlocaties die cruciaal zijn voor realisatie van de totale opgave.

- b. Afspraken over bijdragen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen met het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad en procesafspraken over nadere uitwerking per gemeente en deelregio in 2023.
- c. Realisatie woningbouw is alleen mogelijk indien met hulp van het Rijk aan de volgende randvoorwaarden/ kritische succesfactoren wordt voldaan:
 - o Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen
 - o Stikstof
 - o Geluid
 - o Betaalbaarheid
 - o Mobiliteit
 - o Focus op de uitvoering
 - o Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad

In de Woondeals is opgenomen dat, indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld en er geen alternatieve oplossingen voor het wegnemen van knelpunten worden gevonden, dit ertoe zal leiden dat we de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 niet (tijdig) kunnen realiseren.

- d. Afspraken over duurzame en toekomstbestendige bouw, rekening houdend met water & bodem sturend.
- e. Procesafspraken over de uitwerking in lokale woonzorgvisies ten aanzien van woningbouw voor ouderen, verpleegzorgplekken en huisvesting van aandachtsgroepen.
- f. Afspraken over samenwerking, sturing en monitoring en bijbehorende overlegstructuur, met daarbij tevens een rol voor waterschappen, woningcorporaties, huurdersverenigingen en marktpartijen.

Korte toelichting Woondeal Metropoolregio Amsterdam

In het kader van de aangescherpte ambities uit de Nationale Woon en Bouwagenda en specifiek het programma woningbouw wordt de Woondeal MRA uit 2019 opgevolgd door een nieuwe Woondeal MRA. Deze nieuwe Woondeal MRA tussen het Rijk en de provincies en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is gericht op een langdurige samenwerking tot en met 2030. In de Woondeal wordt ingezet op de realisatie van 171.200 woningen in de MRA in de periode 2022 t/m 2030, waarvan tweederde betaalbaar. Van deze 171.2000 woningen zijn er 139.800 in Noord-Holland voorzien.

Daarnaast wordt een aantal (proces)afspraken vastgelegd die moeten waarborgen dat Rijk en regio de grote woningbouw- en betaalbaarheidsambities met elkaar kunnen oppakken. De wederkerige inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen zijn opgesteld onder voorbehoud van een aantal randvoorwaarden.

Gedeputeerde Loggen is als één van de bestuurlijk trekkers Woondeal MRA nauw betrokken bij het opstellen van de Woondeal MRA. De andere vier bestuurlijk trekkers zijn Jan de Reus (Flevoland), Reinier van Dantzig (Amsterdam) en Floor Roduner (Haarlem en voorzitter PHO). De voorliggende tekst is in het Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van de MRA op advies van de bestuurlijk trekkers op 2 februari 2023 vrijgegeven voor besluitvorming door alle colleges van de MRA. Met de Woondeal en de daarin benoemde Woondealoverleggen (waaronder 2x per jaar een Bestuurlijk Overleg (BO) Woondeal met de Minister voor VRO) zal deze intensieve samenwerking met het Rijk gecontinueerd worden.

Korte toelichting Woondeal Noord-Holland Noord

In het BO wonen NHN op 7 februari 2023 hebben de partijen (het Rijk, de provincie en de gemeenten) overeenstemming gevonden over de tekst van de woondeal NHN en besloten deze ter besluitvorming voor te leggen aan de minister, de provincie en de gemeenten in de regio NHN.

Woondeal Noord-Holland Noord 2020 + Addendum 2022

De regio Noord-Holland Noord (NHN) heeft in 2020 reeds een regionale Woondeal opgesteld. Deze Woondeal bevat de ambitie van de regio's Alkmaar, Westfriesland en de Kop van Noord-Holland. Ook de provincie heeft deze regionale Woondeal, in 2021, ondertekend. Eind 2021 is in een

bestuurlijk overleg afgesproken om de samenwerking tussen het Rijk, de regio NHN en de provincie NH meer vorm te geven. Afgesproken is om in kaart te brengen wat de exacte regionale woningbouwopgave is, welke infrastructurele maatregelen nodig zijn en wat daarvoor specifiek gebiedsgericht vanuit het rijk en de regio nodig is om deze opgave te realiseren. De regio heeft de resultaten van deze verdieping gebundeld in het Addendum van de Woondeal Noord-Holland Noord. Het Addendum op de Woondeal NHN 2020 van oktober 2022 was voor de regio de basis voor de nieuwe Woondeal NHN.

Mobiliteit

In het door de regio en provincie opgestelde addendum (2022) op de vorige Woondeal NHN (2020) is een compleet maatregelenpakket voor mobiliteitsmaatregelen opgenomen. In de nu voorliggende Woondeal NHN is de focus gelegd op maatregelen die betrekking hebben op het OV- en fietsnetwerk. In de woondeal zijn de lokale knelpunten opgenomen naast de maatregelen op de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn.

Onderbouwing/ Argumenten

- 1. Het ondertekenen van de Woondeal heeft meerwaarde voor de MRA en NHN, de deelregio's en gemeenten.*
De meerwaarde van het tekenen van de Woondeal is dat we de komende jaren rechtstreeks aan tafel zitten met het Rijk en in gesprek zijn over de voortgang van de woningbouw en de inzet van het Rijk op de benodigde randvoorwaarden. De meerwaarde is ook dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van de knelpunten. Dit is noodzakelijk om de grote woningbouwopgave waar wij in alle gemeenten voor staan te kunnen realiseren en helpt ons om het woningtekort sneller in te lopen en betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland te verbeteren.
De vorige Woondeal uit 2019, tussen Rijk en MRA, heeft in de jaren erna ook geleid tot méér resultaat dan afgesproken in de Woondeal zelf of waar bij het ondertekenen van de Woondeal zich op was. Het gaat dan onder andere over de Woningbouwimpuls (WBI), afschaffen verhuurdersheffing en diverse andere maatregelen en instrumenten die het Rijk heeft ingevoerd (bijv. de opkoopbescherming) of in voorbereiding heeft, waarvoor de onderbouwing van de urgentie afkomstig was uit de Woondeals uit 2019.
- 2. Financiële ondersteuning voor de woningbouwopgave wordt gekoppeld aan de Woondeals*
Door het tekenen van de Woondeals blijven gemeenten in aanmerking komen voor eventuele financiële ondersteuning voor de realisatie van de woningbouwaantallen. Het Rijk stelt het ondertekenen van de Woondeal als voorwaarde bij het uitkeren van middelen voor de woningbouw (o.a. WBI en mobiliteitsgelden gerelateerd aan woningbouw). Daarnaast blijven gemeenten en de provincies in aanmerking komen voor cofinanciering van het Rijk om extra capaciteit en expertise in te huren, voor de zogenaamde flexibele schil (extra inhuur voor versnelling woningbouw).
- 3. De afspraken zijn in lijn met de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie, de provinciale Woonagenda, de woonakkoorden met de Noord-Hollandse regio's en het Masterplan Wonen.*
De afspraken gaan uit van de plancapaciteit en bestaande afspraken. Er wordt (vooral) ingezet op binnenstedelijk bouwen rond OV-knooppunten. De aanpak Bereikbare steden is een belangrijk onderdeel van de bouwopgave en de doelstellingen van de Woondeals komen overeen met de (netto) doelstelling van het Masterplan Wonen.
De afspraken in de MRA Woondeal sluiten aan op het Verstedelijkingsconcept van de MRA en het Rijk.
- 4. De Woondeal is een regionale vertaling van de woningbouwafspraken van oktober 2022 tussen het Rijk en provincies.*
Het Rijk heeft op 30 juni 2022 met Aedes, VNG en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting gemaakt. Vervolgens zijn er woningbouwafspraken gemaakt met de twaalf provincies, waaronder met Noord-Holland (d.d. 13 oktober 2022). Deze provinciale woningbouwafspraken zijn regionaal uitgewerkt in Woondeals voor NHN en MRA. In het najaar is door de gemeenten in samenwerking met de provincie, marktpartijen en corporaties een reality check uitgevoerd op de woningbouwaantallen die zijn opgenomen in de afspraken tussen Rijk en provincie en nu in de Woondeals.

De bouwopgave van de Woondeals is een nadere uitwerking van de randvoorwaardelijke woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie die wij in oktober 2022 zijn aangegaan, met een nadere uitwerking per gemeente en deelregio. Deze uitwerking is nu nog grotendeels indicatief en wordt komend jaar nader uitgewerkt in een 'woonprogramma' per deelregio. Dit zal een update of vervanging van de woonakkoorden zijn, afhankelijk van de vaststelling van voorwaarden die voor het woonprogramma gaan gelden na vaststelling van de Wet regie op de volkshuisvesting door het Rijk.

5. *Elke gemeente streeft ernaar om het aandeel sociaal en betaalbaar te vergroten en toe te groeien naar minimaal 30% van de voorraad*
 - a. In de bijlage van de Woondeal MRA zijn per gemeente de richtinggevende woningbouwopgaven 2022-2030 opgenomen en dit wordt later in 2023 verder besproken en uitgewerkt op deelregionaal en gemeentelijk niveau. Alle partijen verbinden zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur tot €1.000 per maand en koop tot €355.000, prijspeil 2022) en streven ernaar om via een reëel tijdspad toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de bestaande voorraad en twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouwprogrammering, rekening houdend met de samenstelling van de bestaande, betaalbare woningvoorraad. Gemeenten waar die opgave evident niet logisch/ niet haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen/ onvoldoende nieuwbouw-mogelijkheden) dienen dit te onderbouwen.
 - b. Het bruto totaal van de MRA telt nog niet op tot het aantal van 143.600 woningen dat nodig is om de doelstelling uit het provinciaal, randvoorwaardelijk bod (183.600 woningen) te behalen. Wel is ten opzichte van de reality check het bruto aantal opgehoogd van ruim 135.000 naar bijna 140.000. Bovendien worden er op basis van de uitwerking in de woondeal netto wel meer woningen toegevoegd dan voorzien, namelijk 130.000 in plaats van iets minder dan 125.000 uit het randvoorwaardelijk bod van de provincie. Er is in Noord-Holland aanzienlijk meer plancapaciteit beschikbaar, waarvan een deel met invulling van de randvoorwaarden ook in de periode tot en met 2030 kan worden gerealiseerd. Zeker als de randvoorwaarden uit het bod worden ingevuld. De ambitie uit de provinciale randvoorwaardelijke woningbouwafspraken blijft daarom staan. In de nadere, regionale uitwerking (zie a) en herijkingen daarvan in de komende jaren wordt bekeken of en zo ja, waar, de bruto doelstellingen kunnen worden aangevuld tot de provinciale doelstelling van 143.600 voor het MRA deel.
 - c. Voor Noord-Holland Noord zijn per deelregio de richtinggevende woningbouwopgaven 2022 t/m 2030 opgenomen. De uitwerking per gemeente komt later in 2023. Dat geldt ook voor het aandeel betaalbaar, inclusief sociaal, omdat dit nu nog niet voldoet aan de afspraak uit deze Woondeal.
 - d. Het bruto totaal telt voor NHN voldoende op tot het aantal van 40.000 woningen dat nodig is om de doelstelling uit het provinciaal, randvoorwaardelijke bod te behalen.
 - e. De nadere, lokale uitwerking van de woningbouwprogramma's uit de Woondeal, die later in 2023 in beide Woondealregio's wordt uitgevoerd, wordt daarna vastgelegd in de (bestuurlijk) te actualiseren Woondeals.
6. *De focus van de Woondeals ligt op woningbouw maar aanpalende onderwerpen kunnen worden geagendeerd om op andere tafels te bespreken.*

Vanuit het Rijk is de focus in de Woondeal primair gelegd op het versnellen van de woningbouw en het realiseren van voldoende (sociale, betaalbare) nieuwbouw. Vanuit de regio's is de inzet erop gericht geweest om de woningbouwafspraken in de Woondeal beter te verbinden aan de bredere opgaven (ook in de bestaande voorraad en wijken).

Dit heeft geleid tot erkenning door het Rijk van de samenhang tussen woningbouw en andere ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vraagstukken. En de afspraak dat vraagstukken geagendeerd kunnen worden op de 'Woondealtafel' en gezamenlijk wordt afgewogen op welke tafel deze vraagstukken inhoudelijk het best besproken kunnen worden om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande landelijke of regionale tafel. Indien er geen bestaande tafel is, bepalen Rijk en regio gezamenlijk hoe en waar het vraagstuk het beste besproken kan worden.

Kanttekeningen/ risico's

1. *De woningproductie cijfers in de Woondeal zijn mede afhankelijk van economische ontwikkelingen*

De (huidige) economische en bouwmarktontwikkelingen zijn een risico. Om te voorkomen dat de bouw (op de kortere termijn) gaat stilvallen én een verhoging van het aandeel betaalbaar (gedurende de hele periode van de Woondeal, t/m 2030) mogelijk te maken, is in de huidige economische tijd extra financiële steun vanuit het Rijk vereist. Van belang is ook dat er voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen aanwezig is, zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad.

2. *De woonopgave is breder dan alleen woningproductie*

Het ministerie van BZK heeft ingezet op sectorale Woondeals over woningbouw. De woningbouwopgave staat echter niet los van de opgaven op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, ook in bestaande woningen en wijken. De erkenning van de bredere (woon)opgaven en de procesafspraken in de Woondeals hierover zijn een essentieel onderdeel van de Woondeals voor de gemeenten en provincie. Dit geldt in versterkte mate in het zuiden van de provincie. De druk op de woningmarkt in de MRA maakt dat afspraken over de woningvoorraad en woonbeleid in deze regio anders zijn dan in regio's met (veel) minder druk. Het is belangrijk dat deze regionale context en doorwerking van landelijk beleid, wet en regelgeving goed en in samenhang geagendeerd en besproken kunnen worden op 'de Woondealtafel'.

3. *Wederkerige inzet op randvoorwaarden woningbouw is onmisbaar voor uitvoering afspraken Woondeal*

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de randvoorwaarden en is aangegeven wat de regio nodig heeft van het Rijk op die randvoorwaarden om de doelstellingen (tijdig) te kunnen realiseren. De inzet door het Rijk op de randvoorwaarden is essentieel, aangezien dit invloed heeft op de afgesproken woningbouw aantallen. Voor gebieds- of locatiespecifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw aan oplossingen gewerkt. De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden.

4. *Woningcorporaties, marktpartijen en waterschappen*

Bij de reality-check zijn de woningcorporaties, huurders (via de Woonbond), marktpartijen en waterschappen betrokken. Voor het opstellen van de woondealtekst zijn in beide Woondealregio's enkele sessies georganiseerd, waarop we met hen in gesprek zijn gegaan. De betreffende partijen staan alle achter de ambities voor de woningproductie, maar zetten tevens allen vraagtekens bij de haalbaarheid. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over hoe overheden, corporaties, huurders en markt samen aan de opgave kunnen werken. Via zogenaamde 'regionale versnellingstafels' wordt de voortgang nauw gevolgd en samengewerkt om knelpunten op te lossen. De waterschappen hebben ons bij de reality-check een brief met randvoorwaarden en aandachtspunten en gestuurd m.b.t. klimaat, water en bodem. Ook zij worden bij dit vervolgproces en de regionale versnellingstafels betrokken. Marktpartijen, woningcorporaties en waterschappen ondertekenen de woondeal niet, maar geven een aanmoedigings- en/of steunverklaring af, waarin zij stellen de ambitie te onderschrijven, maar zich zorgen te maken over de haalbaarheid van de uitvoering.

Dit is een zorg die wijzelf in ons randvoorwaardelijk bod en begeleidende brief ook al hebben gedeeld. Bij het toesturen van de woondeals aan het Rijk wordt eveneens begeleidende brief meegestuurd door provincies en regio's samen, waarin wij deze zorgen en de benodigde hulp van het Rijk nog eens benadrukken.

De 'aanmoedigingsverklaring' van de woningcorporaties is inmiddels ontvangen en als bijlage aan de stukken toegevoegd.

Proces en planning

De ondertekening van de Woondeals is voorzien op 15 maart 2023 's middags. Ondertekening dient plaats te vinden door de portefeuillehouders Wonen namens de Colleges van B&W, de

gedeputeerden Wonen namens GS en de Minister voor VRO. Allen zijn uitgenodigd aanwezig te zijn voor de ondertekening. De ondertekening van de twee Noord-Hollandse Woondeals is, vanwege de gezamenlijke Woondeal MRA, tegelijkertijd met de ondertekening van de Woondeal ZUND-regio in Flevoland. Vóór de ondertekening wordt van beide Woondeals door een vormgever een opgemaakt, digitaal product gemaakt.

De Woondeal wordt -indien nodig- jaarlijks geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van de nieuwe woningbehoefteprognose. Verder wordt in 2023 het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt, met bijzondere aandacht voor het betaalbare programma. Na het opstellen van de woonzorgvisies van de gemeenten vindt een herijking plaats van de afspraken die in de Woondeal gemaakt zijn met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen en wonen en zorg voor ouderen. Naast de afspraken over de woningbouwopgave zijn afspraken gemaakt over monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang. Er wordt een overlegstructuur ingericht om de voortgang van de productie en de randvoorwaarden te bespreken, belemmeringen op te lossen en besluiten te nemen. De Woondealafspraken worden in 2025 geëvalueerd.