Gemeente Montfoort

Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder:	Dhr. C.L. Jonkers	Montfoort:	9 augustus 2022
Zaaknummer:	1371129		
Onderwerp:	Woondeal 2022		

09 AUG. 2022

Geachte raadsleden,

Hierbij informeren wij u over de Woondeal 2022 en de stappen die gezet worden richting het afsluiten van deze Woondeal.

Het college is bevoegd de Woondeal 2022 af te sluiten. Gezien het gewicht van de Woondeal praten wij u met deze brief graag bij over het te volgen proces. De Woondeal 2022 is een vervolg op de Woondeal 2019, die Montfoort heeft ondertekend en waarover de raad destijds is geïnformeerd.

Minister wil nieuwe Woondeals
Zestien gemeenten in de regio Utrecht hebben in 2019 met het Rijk en de Provincie een woondeal gesloten. Met als doel: de woningbouwproductie versnellen, de betaalbaarheid vergroten en excessen aanpakken. In 2022 wordt de Woondeal voor de regio Utrecht geactualiseerd. Daarbij wordt aangesloten bij de Nationale Bouw en Woonagenda die in maart 2022 door minister De Jonge is gepresenteerd. Met deze agenda wil het kabinet vaart maken met de woningbouw en meer regie nemen. Dit moet leiden tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De nieuwe ambities van de minister zijn breed en richten zich op o.a. leefbaarheid, duurzaamheid, wonen, ruimtelijke ontwikkeling etc.

Er wordt gekeken naar een moment om de raad hier nader over te informeren.

Minister wil concrete afspraken maken in Woondeals
Het kabinet heeft de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Aan alle provincies is gevraagd aan te geven wat zij hieraan kunnen bijdragen. Provincie Utrecht heeft op 1 juni het zogenaamde indicatieve bod uitgebracht. Het bod is gebaseerd op het in 2021 vastgestelde Provinciale Programma Wonen en Werken en betreft 83.500 woningen tot en met 2030.

Het jaarlijks toevoegen van duizenden woningen in de provincie is geen sinecure. Hierbij gaat het ook om het realiseren van een toereikend aantal betaalbare woningen (sociaal en middensegment), alsmede flexwoningen. Dit bod is daarom onlosmakelijk verbonden aan randvoorwaarden. Het gaat om randvoorwaarden waarbij de steun van het kabinet noodzakelijk is, zoals investeringen in bereikbaarheid, ondersteuning bij financiële tekorten (onrendabele top en inzet rijkssubsidies), investeringen in groen en maatschappelijke voorzieningen, vergroten van de netcapaciteit en het realiseren van stikstofruimte. Deze zomer gaan de gemeenten op basis van actuele planinformatie een realitycheck op de mogelijke productie uit het bod uitvoeren. De Bestuurstafel Gezonde Woon en Leefomgeving heeft op 22 juni afgesproken begin september gezamenlijk een bestuurlijke brief te sturen aan Gedeputeerde Staten om hen te informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

1. *Aanleiding*

Er is sprake van een wooncrisis. Het kabinet wil in de periode tot en met 2030 900.0000 woningen bouwen, en ook op een groot aantal andere woonopgaven ingrijpen in de woningmarkt en het bestaande stelsel. Hiertoe heeft het Kabinet een Nationale Woon en Bouwagenda opgesteld. De Nationale Woon en Bouwagenda bevat zes programma's die de komende tijd verder worden uitgewerkt. Voor de zomer worden ze gepresenteerd:



Inmiddels zijn 5 van de 6 programma's gepubliceerd. Het eerste is het programma Woningbouw.

Programma Woningbouw
De overheid zet stevig in op (het versnellen van de) woningbouw. Het bouwen van nieuwe woningen heeft hoge prioriteit en het rijk neemt de regie op de volkshuisvesting. Daartoe worden prestatieafspraken gemaakt met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken.

Het doel is om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan 600.000 woningen betaalbaar[1]. Flexwoningen, transformatie van winkels en kantoren tot woningen en innovatieve technieken zoals conceptueel en industrieel bouwen worden bevorderd.

Er wordt ingezet op 7 verstedelijkingsregio's, waarbinnen onder meer op grootschalige woningbouwlocaties. Tot en met 2030 moeten daar zo'n 600.000 van de 900.000 woningen gebouwd worden. Regio Utrecht/Amersfoort is één van deze verstedelijkingsregio's. Naast voldoende woningen op de juiste plek, is er ook expliciete aandacht voor de betaalbaarheid en de kwaliteit. Hierbij moeten ook voldoende woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen (o.m. uitstroom uit de Maatschappelijke opvang, statushouders, arbeidsmigranten) en ouderen.

[1] Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022) (Programma Woningbouw).

Voor de inzet op woningbouw is 1,75 miljard euro beschikbaar voor de woningbouwimpuls (WBI)[2] en grootschalige woningbouwlocaties en 388 miljoen euro voor het aanpakken van knelpunten en de inzet voor aandachtsgroepen en ouderenhuisvesting. Daarnaast is er 7,5 miljard euro beschikbaar voor infrastructuur voor het ontsluiten van woningbouwlocaties (MIRT traject[3]) en wordt de verhuurderheffing afgeschaft.

2. *Stappen om tot de regionale woondeals te komen*

2.1 De provincies hebben een indicatief bod uitgebracht (1 juni).
Volgens het programma Woningbouw is aan alle provincies gevraagd om indicatief aan te geven wat zij kunnen bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. Inmiddels hebben alle provincies een indicatief bod gedaan voor hun provinciale deel. Tijdens een bestuurlijke sessie op 2 juni van minister De Jonge met de provincies, de Unie van Waterschappen, de VNG en Aedes bleek dat de indicatieve provinciale biedingen landelijk optellen naar ruim meer dan 900.000 woningen, maar dat de doelstelling m.b.t. het aandeel betaalbare woningen nog niet wordt gehaald. De provincies hebben benadrukt dat het een indicatief bod is, waarbij de randvoorwaarden om dit te realiseren nog nader ingevuld moeten worden. Provincies hebben aangeven dat de realisatie van het bod samenhangt met onder meer de inzet van financiële middelen, beschikbare ambtelijke capaciteit en het kunnen voldoen aan randvoorwaarden zoals wettelijke vereisten voor stikstof.

Voor provincie Utrecht geldt: GS heeft inmiddels het indicatieve en randvoorwaardelijke bod van de provincie Utrecht aan de ministerie van BZK aangeboden: 83.500 woningen tot en met 2030.
https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Ruimte-Groen-Water-en-Wonen/2022/15-juni/13:30/SB-Randvoorwaardelijk-bod-provincie-Utrecht-aan-ministerie-BZK-indicatief-aandeel-in-nationale-woningbouwopgave-PS2022RGW33

In aanloop tot het formuleren van dit bod is er ambtelijke afstemming geweest tussen provincie en de regio (U10) over met name de knelpunten en randvoorwaarden. Tijdens een ronde langs de gemeenten in het eerste kwartaal van 2022 zijn deze knelpunten om tot woningbouw te komen geïnventariseerd[4]. De provincie heeft deze knelpunten verwoord in haar indicatieve en randvoorwaardelijke bod.

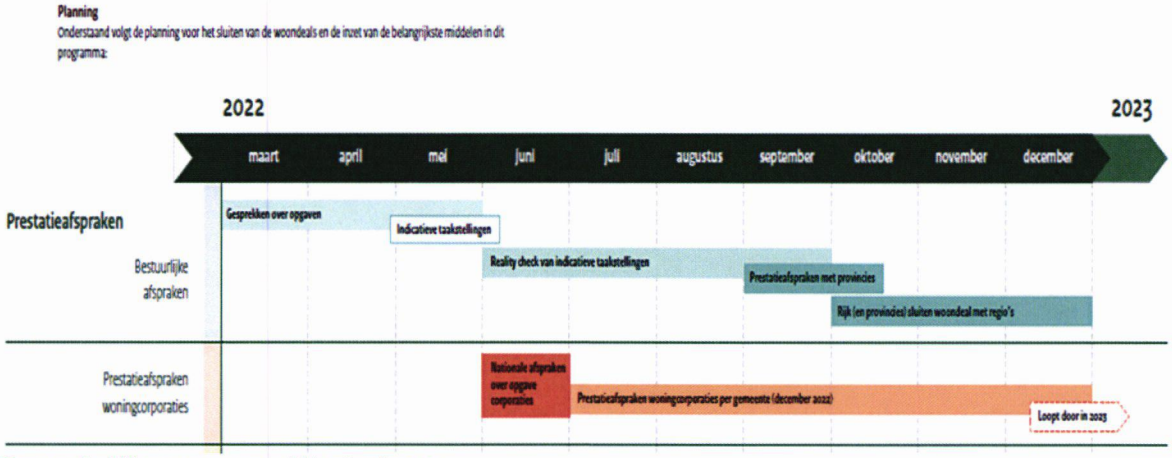
In het bod is beschreven dat als niet aan de randvoorwaarden tegemoetgekomen wordt, het niet mogelijk is om de genoemde aantallen (betaalbare) woningen te realiseren. Het gaat daarbij onder meer om de randvoorwaarden met betrekking tot:
- financiële tekorten (onrendabele top);
- investeringen in de leefbaarheid om te kunnen groeien 'in balans'(mn.: infrastructuur en groen groeien mee);
- opgave betaalbare woningen en flexwoningen;
- ambtelijke capaciteit bij gemeenten;
- positie woningbouwcorporaties;
- versnelling/vereenvoudiging (juridische) procedures;
- stikstofruimte.

[2] Montfoort voldoet wel aan de voorwaarde als het gaat om aantallen woningen, maar niet aan de financiele voorwaarden. Montfoort zal daarom geen WBI aanvraag doen.
[3] MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.
[4] Montfoort heeft hier input voor geleverd

De provincie heeft voor het bod het bestuurlijk vastgestelde Provinciaal Programma Wonen en Werken met de peildatum voor de invoer januari 2021 (dus 1,5 jaar geleden) genomen. De onderliggende cijfers zijn dus niet erg actueel en planningen zijn dynamisch. Uit de haalbaarheidstoets die de regio in de periode tot 1 oktober moet doen, zal dat ook gaan blijken. Dit heeft dan ook gevolgen voor het de aantallen die op 1 oktober kunnen worden afgesproken.

2.2 Definitieve afspraken op basis van realitycheck (tot 1 oktober).

De inzet vanuit BZK is om uiterlijk 1 oktober definitieve afspraken te maken met de provincies. Daarvoor worden de provincies, gemeenten, waterschappen, woningbouwcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties gevraagd de komende maanden met elkaar in gesprek te gaan over het provinciale bod. Deze gesprekken zijn gericht op een gedeeld beeld over de haalbaarheid van het bod en de aansluiting van het bod bij de provinciale, regionale en lokale behoefte.



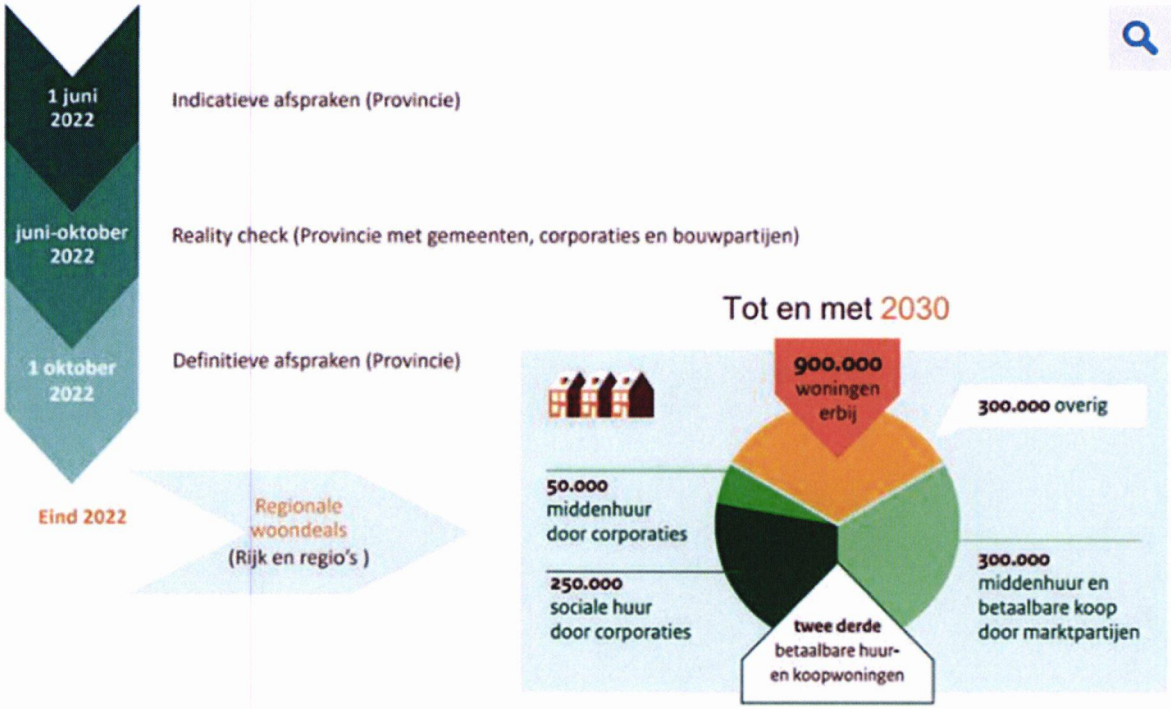
Figuur 1, Uit programma Woningbouw

Vanuit de U10 worden met alle gemeenten gesprekken gevoerd over de haalbaarheid van het door de provincie uitgebracht indicatieve bod. In de gesprekken gaan we met name in op de randvoorwaarden die nodig zijn om de aantallen (betaalbare) woningen te kunnen realiseren. De uitkomsten worden besproken in het zgn. ambtelijke Woondealteam overleg, bestaande uit de U10, provincie Utrecht, RWU (corporaties) en BZK. Zo zijn er korte lijnen om met alle verantwoordelijke partners snel te kunnen schakelen.

Op de bestuurstafel Gezonde Woon en Leefomgeving 22 juni j.l. is ingestemd met het voorstel dat eind september de U10 gemeenten een gezamenlijke bestuurlijke brief sturen naar GS over de haalbaarheid van het indicatieve bod. Hierbij zullen de randvoorwaarden helder worden geformuleerd.

2.3 Rijk, provincie en regio's leggen de afspraken vast in woondeals (december 2022).
In december 2022 (met beperkte uitloop naar januari 2023) worden in het hele land regionale woondeals gesloten. In de woondeals wordt door provincies en gemeenten de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Onderdeel van deze afspraken is ook de verdeling van de sociale woningbouw op basis van fair share, gericht op het streven naar 30% sociale woningen voor de bestaande voorraad. Het hebben van een woondeal (of zicht daarop) wordt voorwaardelijk gemaakt voor de inzet van financiële middelen zoals de WBI (Woningbouwimpuls). De minister zal begin december besluiten nemen over de toekenning van de vierde tranche WBI.

Het streven is dat de thema's zoals die naar voren gaan komen uit de verschillende collegeprogramma's en de 6 programma's van het Rijk een plek kunnen krijgen in de regionale woondeals. De uitkomsten van het bestuurlijk overleg MIRT (eind november 2022) wordt ook hierin opgenomen. Het gaat dan om de toekenning van financiële middelen uit het Mobiliteitsfonds voor de ontsluiting van woningbouwlocaties om daarmee versnelling van de woningbouw te realiseren. Ook worden dan de eerste investeringsbesluiten genomen voor de grootschalige woningbouwgebieden, evenals wederzijdse afspraken over de condities voor de woningbouw en andere issues vanuit de regio. Voor meer informatie: [Bouw 900.000 woningen en 100.000 woningen per jaar in zicht | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland]



3. *Kamerbrief: Uitkomsten MIRT overleg voorjaar 2022*

Minister Harbers en staatssecretaris Heijnen (beiden IenW) hebben de Tweede Kamer op 23 juni geïnformeerd over de uitkomsten van de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving in relatie tot het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Zij doen dit mede namens de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). In een brief van 22 juni zijn de colleges geinformeerd over de uitkomsten van het bestuurlijk overleg leefomgeving voor de Utrechtse regio door Peter Bekker, Voorzitter bestuurstafel Duurzame Bereikbaarheid.

Hiermee besluiten wij deze brief over de komende Woondeal. Wij gaan ervan uit u hiermee geïnformeerd te hebben over de totstandkoming ervan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris	de burgemeester
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong