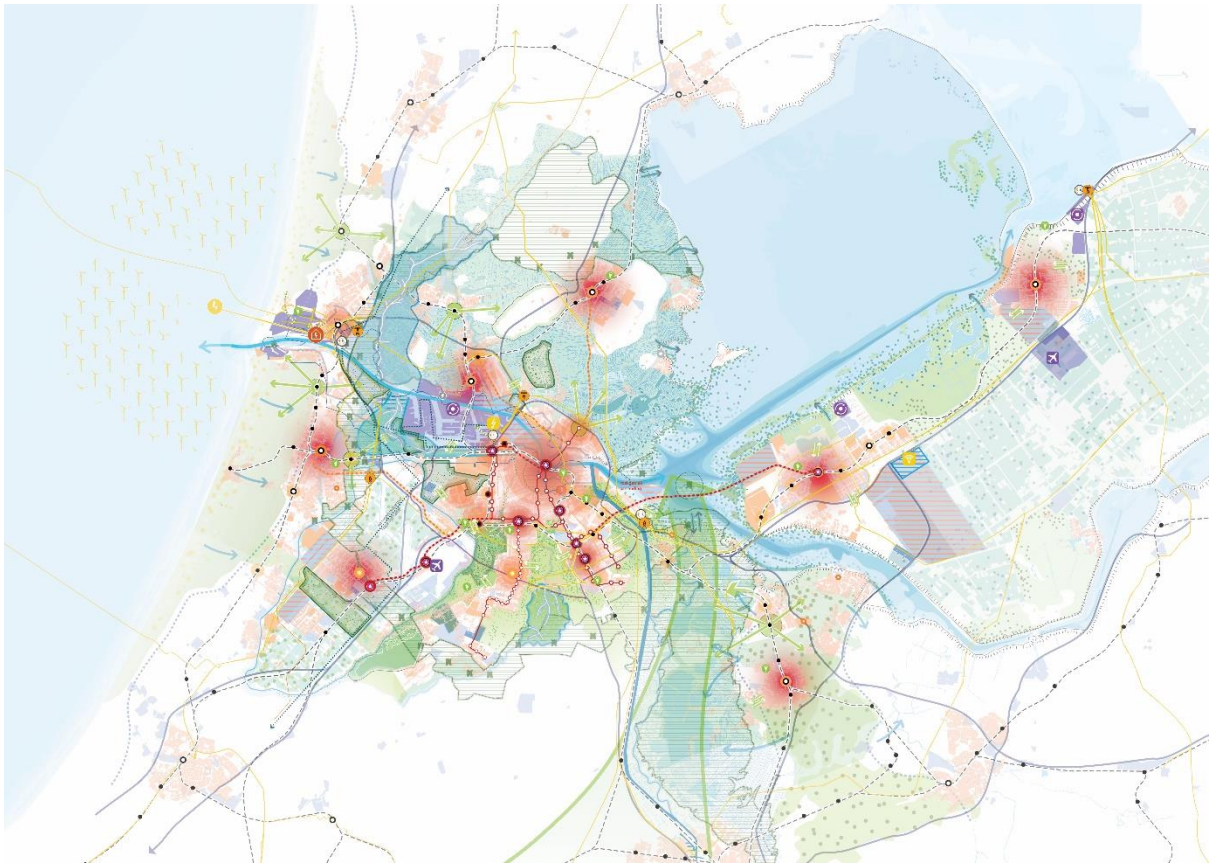
Woondeal MRA

Partijen:

Provincies Noord-Holland en Flevoland

Gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Velsen, Waterland, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Kaart 1. Verstedelijkingsconcept MRA met bouwlocaties Woondeal en geüpdatete plancapaciteit.

Inhoud

Overwegingen 3
Regionale context 4
Rollen en verantwoordelijkheden 6
Inhoud Woondeal MRA 7
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale en lokale opgave 7
2. Bouwlocaties 10
3. Versnellingsafspraken 10
4. Betaalbaarheid 11
5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken 13
6. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en kwetsbare wijken 14
7. Vakantieparken 14
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw 15
9. Ruimtelijke ordeningskaders 16
10. Samenwerking en sturing 18
A. Monitoring en bespreking voortgang 18
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen 19
11. Kritische succesfactoren, randvoorwaarden en ondersteuning 19
Kritische succesfactoren: randvoorwaarden voor de woningbouwdoelstelling (A t/m G) 21
A. Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen 21
B. Stikstof 21
C. Geluid 22
D. Betaalbaarheid 23
E. Mobiliteit 25
F. Focus op de uitvoering 25
G. Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad 26
Kritische succesfactoren: ondersteuning locaties 26
Handtekeningen 27
Bijlage 1. Woningbouwafspraken per gemeente 28
Bijlage 2: MRA Grotere gebiedsontwikkelingen 31
Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw 36
Bijlage 4: Overzicht rijkssubsidies 38
Bijlage 5: Schematische weergave governance woningbouw 40
Bijlage 6. Totalen per provincie 41

Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur, waarvan 50.000 door woningcorporaties, en koopwoningen onder de €355.000) nodig. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's, is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau en voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in deze Woondeal.

- Het Rijk en de provincies Noord-Holland en Flevoland hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. In bijlage 1 van deze Woondeal is een doorvertaling gemaakt van deze afspraken naar het schaalniveau van de gemeenten binnen de MRA.

- Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het realiseren en behouden van voldoende (betaalbare) woningbouw in de MRA. Hiertoe leggen het Rijk, de twee provincies en de gemeenten in de MRA hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven *en* de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de woondealoverleggen kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit Rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere gremia zijn, wordt in gezamenlijkheid bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.

- Deze Woondeal vervangt de lopende Woondeal (van 5 jul 2019) tussen Rijk en MRA en bekrachtigt een langjarig (tot en met 2030) partnerschap op regionale schaal tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen en als randvoorwaarden niet (geheel, of niet tijdig) kunnen worden ingelost. De bouw van woningen behelst niet alleen een ruimtelijke, maar ook een sociaal-maatschappelijke puzzel en is daarmee complex, tijdrovend en kostbaar. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan voldoende mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen en om de talrijke belemmeringen het hoofd te bieden. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

- De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals de voorliggende Woondeal zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere (externe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt het Rijk aan aanvullende wet- en regelgeving waarmee het Rijk meer de regie neemt voor de volkshuisvesting (de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting). Ook zijn in de Nationale Prestatieafspraken namens de woningcorporaties voorbehouden gemaakt. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden ertoe kunnen leiden dat deze Woondeal moet worden aangepast.

Regionale context

- Heel Nederland kampt met krapte op de woningmarkt, maar in de MRA is deze extra groot. De woningmarkt in de MRA wordt gekenmerkt door grote instroom van woningzoekenden vanuit heel Nederland en het buitenland. De aantrekkelijkheid van de MRA wordt weerspiegeld in de hoge woningprijzen. In het vierde kwartaal van 2021 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de MRA op €520.000, ruim een ton boven het Nederlands gemiddelde (€403.000). De gemiddelde huurprijs in de particuliere vrije sector lag in 2021 op ruim €1.400. Uit recent onderzoek (RIGO, 2022) naar het huuraanbod op verhuursite Pararius blijkt dat 83% van het particuliere huuraanbod in de MRA een prijs had boven de €1.500 per maand en 55% zelfs boven de €2.000 per maand. Slechts 2% van het regionale aanbod werd aangeboden met een vraaghuur van minder dan €1.000.

- Vooral voor lage en middeninkomens is de kans op het vinden van een betaalbare koop- of huurwoning kleiner geworden. Het betaalbare deel van de woningvoorraad (sociale huur- en goedkopere koopwoningen) werd tussen 2017 en 2021 steeds kleiner, terwijl het percentage huishoudens met een laag inkomen toenam. Waar in 2017 het aandeel lage inkomens nog lager was dan het aandeel in de woningvoorraad dat voor hen betaalbaar is, is dit beeld in 2021 omgedraaid.

- De prijzen in de vrije sector zijn de afgelopen jaren steeds verder gestegen, ondanks dat er fors meer aanbod is bijgekomen. Hierdoor neemt het prijsverschil met het gereguleerde aanbod toe. Het aanbod sociale huur is gering ten opzichte van de vraag wat resulteert in lange wachtlijsten en wachttijden van gemiddeld 13 jaar.

- Het aandeel huur- en koopwoningen in het middensegment daalt, hoewel de vraag naar deze woningen onverminderd groot is. De daling vindt plaats ondanks de inzet van gemeenten om het aanbod in het middensegment te vergroten. Deze inspanningen leveren te weinig op: dit segment verdwijnt door prijsstijging sneller dan kan worden bijgebouwd, omdat het nu niet voldoende mogelijk is om het middensegment betaalbaar te houden. Betaalbare koopwoningen tot €355.000 zijn in de MRA steeds schaarser. Indien betaalbare huurwoningen of koopwoningen worden gebouwd, zijn het door de hoge m² prijzen vaak kleine studio’s die niet geschikt zijn voor gezinnen.

- Naast de grote opgave in de MRA om voldoende, betaalbaar en divers aanbod te bouwen en te behouden, zijn er ook grote inspanningen nodig om de kwaliteit van bestaande woningen en wijken te versterken. Dit vraagt veel inzet en grote investeringen in de bestaande bouw, die van invloed zijn op de inzet en investeringen in de nieuwbouw van corporaties en marktpartijen. Met de corporaties zijn hierover afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken.

- Zoals Rijk en regio in het Verstedelijkingsconcept MRA gezamenlijk hebben uitgewerkt, is de woningbouwopgave onderdeel van de integrale verstedelijkingsopgave. Inzet van dit Verstedelijkingsconcept is 175.000 woningen in de MRA in de periode 2020 tot en met 2029, met aandacht voor de sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkeling in de kernen van de MRA en voor duurzame, toekomstbestendige steden en samenlevingen. Het gaat niet alleen om het bouwen van aantallen woningen, maar ook om de kwaliteit daarvan en om het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven op het gebied van klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit en voorzieningen.

- 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 zijn deze opgaven dan ook in onderlinge samenhang behandeld. In deze Woondeal ligt het accent op afspraken over de bouwopgave en de randvoorwaarden daarvoor. Andere maatregelen en thema's uit de Nationale Woon-en Bouwagenda die geen onderdeel zijn van deze Woondeal, kunnen wel via de woondealtafel geagendeerd worden.

- Om de genoemde woningbouwopgave tijdig – tot en met 2030 –te kunnen realiseren dient een aantal knelpunten te worden opgelost en/of de juiste randvoorwaarden worden gecreëerd zoals: stikstof, geluid, energie-infrastructuur, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendigheid (inclusief klimaat(adaptatie), water, bodem en duurzaamheid) en uitvoeringscapaciteit. Deze randvoorwaarden van deze Woondeal zijn ook onderdeel van de bestuurlijke woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies.

Rollen en verantwoordelijkheden

- Eén overheid: gemeenten, provincies, en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in deze Woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving met onder andere voldoende en passend woningaanbod. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit deze Woondeal. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijs/kwaliteitssegmenten, de programmering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en overig), prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties en voor verlening van omgevingsvergunningen. De **Gemeenteraad** is verantwoordelijk voor het vaststellen van de gemeentelijke woonvisie.

- De provinciale omgevingsvisie, omgevingsverordening en het programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties bij gemeenten) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig), waarbij het kwalitatieve aspect in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau, waarbij 30% sociale huur geen bovengrens is: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Daarbij kan rekening gehouden worden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar minimaal 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de Woondealregio’s. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden voor de woningbouwopgaven en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw, waarbij ook de samenhang met andere woningmarktontwikkelingen agenderend kan worden besproken. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister samen met collega-bewindspersonen knopen door.

Inhoud Woondeal MRA

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale en lokale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 40.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in de provincie Flevoland en 184.000 in de provincie Noord-Holland. De gemeenten in de MRA zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 171.200 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Daarmee is het regionale aandeel bijna een vijfde van de nationale opgave.

1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale bouwopgave. In bijlage 1 is de richtinggevende opgave per gemeente en deelregio opgenomen. Partijen verbinden zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en streven er daarom naar om via een reëel tijdpad toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad en twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouwprogrammering, rekening houdend met de samenstelling van de bestaande, betaalbare woningvoorraad. De precieze uitwerking hiervan per gemeente vraagt nadere invulling in 2023 (zie 4.4 en bijlage 1).

1.3 Provincies, Rijk en gemeenten geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten en provincies vigerende afspraken zijn en woonbeleid dat is vastgesteld in het college dan wel de raad van een gemeente of in Provinciale Staten. Deze kunnen afwijken van bovenstaande betaalbaarheidsdoelstellingen. De in deze Woondeal opgenomen afspraken over de indicatieve opgaven betaalbaar worden in 2023 uitgewerkt op gemeentelijk en deelregionaal niveau en vervolgens opgenomen in lokale en deel-regionale afspraken en beleid, waaronder de woonvisie. Met deze uitwerking wordt invulling gegeven aan het zogenaamde woonprogramma, dat onderdeel is van de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting[1].

1.4 De gemeenten zetten zich in voor voldoende plancapaciteit. In de MRA is al ruim voldoende plancapaciteit om in de woningbouwopgave te voorzien, maar realisatie is afhankelijk van invulling van de randvoorwaarden. De planvoorraad is niet statisch en wordt steeds aangevuld met nieuwe plannen, terwijl reeds gerealiseerde plannen worden afgevoerd. De monitor plancapaciteit wordt jaarlijks geüpdatet om actueel inzicht in de planvoorraad te houden. Zie de ***Monitor plancapaciteit*** via www.plancapaciteit.nl

1.5 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

1.6 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk dat er steeds voldoende harde plancapaciteit is. Dit gebeurt door jaarlijks voldoende plannen uit de plancapaciteit planologisch hard te maken. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat de voorraad harde plannen steeds minimaal 100% is ten opzichte van de woningbouwdoelstelling voor de komende vijf jaar, met specifieke aandacht voor de plannen voor de eerstkomende twee jaar. Om tegelijkertijd wel te kunnen anticiperen op wijzigingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief (aanpasbaar aan de vraag) programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat plancapaciteit voor vijf jaar en verder deels zacht blijft, zodat er binnen de planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.

[1] In Noord-Holland zijn nu ook al deelregionale woonakkoorden. Zodra vanuit de Wet regie op de volkshuisvesting definitief bekend wordt hoe het Woonprogramma eruit komt te zien, wordt binnen Noord-Holland door provincie en deelregio's besproken of en hoe woonakkoord en woonprogramma samengevoegd kunnen worden.

Tabel 1: Regionale aandeel MRA in de opgave van de provincies Noord-Holland en Flevoland.

Aantallen Regio MRA								
Bron:	**A**	**B**	**B**	**A**			**C**	
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid (1)			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen (2)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	16.360	29.407	15.276	6.048	4.778	1.836	Zie tabel cijfers per gemeente (1.2)	
2023	18.440	30.345	13.302	6.348	5.053	1.927		
2024	19.440	35.084	12.691	6.348	5.053	1.927		
2025	19.260	32.094	5.356	5.488	4.763	1.780		
2026	19.180	29.460	4.977	5.638	4.900	1.826		
2027	19.600	23.474	3.828	5.638	4.900	1.826		
2028	18.850	19.481	4.020	5.788	5.038	1.872		
2029	19.750	22.528	3.831	6.028	5.258	1.945		
2030	20.320	15.605	1.535	5.567	4.827	1.703		
Totaal	171.200	237.478	64.816	52.890	44.573	16.642	71.986	7.025
A) Gebaseerd op het bod van beide provincies en mogelijkheden gemeenten/deelregio's								
B) Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum:22 augustus 2022								
C) Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven, maar opgenomen in de tabel met programma per gemeente. Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022 Van deze aantallen zijn er 30.384 sociale huurwoningen en 3.282 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 41.602 en 3.743 woningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die nog niet in concrete plannen zijn opgenomen.								

(1) Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen (€ 808, prijspeil 2023), huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1.000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen onder de € 355.000.
(2) Aandeel van de bruto nieuwbouw.

Toelichting bij bovenstaande tabel
Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op MRA-niveau. In de bijlage is een uitsplitsing per gemeente (bijlage 1) en per provincie (bijlage 6) toegevoegd.

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas - niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar – ook voor de korte termijn – sprake is van een zogenaamde 'boeggolf' van plannen waaraan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom indicatief, het is evident dat hierin jaarlijks verschillen op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Zolang deze randvoorwaarden

(nog) niet – of niet geheel – zijn ingevuld, zijn de aantallen per jaarschijf uit de tabel niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen.

Tegelijkertijd is inzicht in de productie in jaarschijven en per gemeente wel van groot belang voor het volgen van en sturen op de voortgang. Om die reden volgen Rijk, regio en provincies dit nauwgezet, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. In lijn met de *governance* afspraken over versnelling (zie hoofdstuk 3) wordt dit ook met de andere stakeholders – corporaties, marktpartijen, en waterschappen – besproken en waar nodig bijgestuurd. De MRA levert jaarlijks ter voorbereiding van de bestuurlijke gesprekken over de voortgang van de woningbouw een geüpdatet overzicht van de plancapaciteit, waarbij vanaf 2023 ook onderscheid wordt gemaakt naar jaarschijven per gemeente. Hierbij wordt ook een project-plannerrapportage (Primavera) aangeleverd.

1.6.1 Het bruto totaal van Noord-Holland telt nog niet op tot het aantal van 143.600 woningen dat nodig is om de doelstelling uit het provinciaal, randvoorwaardelijk bod 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 t/m 2030 kan worden gerealiseerd. De ambitie uit de provinciale randvoorwaardelijke woningbouwafspraken blijft daarom staan. In de verdere regionale uitwerking, startend in 2023, en herijkingen daarvan wordt bekeken of en zo ja, waar, de bruto doelstellingen kunnen worden aangevuld tot de provinciale doelstelling van 143.600.

1.6.2 Aanvullende afspraken ten behoeve van monitoren en sturen op de jaarlijkse productie:

- Via de monitor plancapaciteit is er inzicht in de plancapaciteit van iedere gemeente. Deze cijfers worden door de gemeenten in de MRA jaarlijks geüpdatet.
- De MRA past de monitor plancapaciteit aan, zodat de cijfers t/m 2035 per jaarschijf beschikbaar komen en de periodes aansluiten bij de termijn van deze Woondeal (t/m 2030, in plaats van t/m 2029).
- In de monitor plancapaciteit wordt een categorie 'transformatie bestaand vastgoed' toegevoegd, zodat ook deze informatie als afzonderlijke categorie inzichtelijk wordt.
- Voor aanvullend inzicht in de korte termijn productie wordt door de MRA gebruik gemaakt van het sturingsinstrument Primavera en de projectenlijst die door het Kernteam Versnelling van de MRA wordt gehanteerd om de voortgang van de grotere gebiedsontwikkelingen (zoals opgenomen in bijlage 2) te monitoren. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, wordt in bovenstaande tabellen van de monitor plancapaciteit uitgegaan.

1.7 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig worden gebouwd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om tijdelijk de acute woningnood te verkleinen. Landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan jaarlijks een bijdrage te leveren. Voor de periode 2023 t/m 2025 worden vooralsnog circa 4.500 flexwoningen voorzien (gemiddeld 1.500 per jaar). Dit aantal is additioneel aan de totale opgave opgenomen in tabel 1. Over deze flexwoningen maken de gemeenten in de regio die flexwoningen in de plancapaciteit hebben, afspraken met het Rijk via de realisatieovereenkomst flexwoningbouw. In de realisatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het instellen van een taskforce flexwoningbouw en de randvoorwaarden voor flexwoningbouw, waaronder herplaatsingsgarantie.

1.8 Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

In de monitor plancapaciteit wordt vanaf begin 2023 een categorie opgenomen om geplande woningen door transformatie van bestaand vastgoed inzichtelijk te maken. Het aantal wonin-

gen door transformatie wordt vervolgens in 2023 in de herijking van deze Woondeal opgenomen. In de periode 2016-2020 is in de MRA gemiddeld 14 procent van de woningen door transformatie van bestaand vastgoed gerealiseerd.

2. Bouwlocaties

De regio heeft in een apart overzicht (bijlage 2) de grote bouwlocaties opgenomen die cruciaal zijn voor realisatie van de totale regionale opgave. Met deze locaties wordt circa 79% van de MRA opgave gerealiseerd. De locaties zijn op de kaart in bijlage 2 opgenomen. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn eveneens in de overzichtstabel in bijlage 2 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

In het overzicht zijn de volgende locaties opgenomen:

- Grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (zoals vastgesteld tijdens het BOL voorjaar 2022/BO MIRT najaar 2022: MRA West, MRA Oost, Havenstad).
- Regionaal significante locaties (voor de MRA wordt hierbij uitgegaan van gebiedsontwikkelingen vanaf 2.000 woningen).
- Woningbouwprojecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van het Rijk (bijvoorbeeld Woningbouwimpuls).

Toelichting:

- De lijst is niet statisch maar wordt jaarlijks voor het BO Woondeal MRA geagendeerd en zo nodig geüpdatet.
- Aangezien er in de MRA ruim 2.000 projecten zijn die bijdragen aan het behalen van de productie, kunnen niet alle locaties in de overzichten worden opgenomen. Terwijl ook de kleinere projecten belangrijk zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. De voortgang van alle projecten samen worden gevolgd via de monitor plancapaciteit, Primavera en projectenlijst. Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie, kunnen ook specifieke knelpunten bij kleinere projecten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover voor de kleinere projecten aan de hand van deze bestaande monitoring in beeld gebracht.
- Voor een groot deel van de projecten, groot of klein, binnen- of buitenstedelijk, in de MRA geldt dat deze afhankelijk zijn van het invullen van de randvoorwaarden uit deze Woondeal (hoofdstuk 11). Het effect hiervan op de voortgang van zowel de grote als de kleine projecten wordt aan de hand van bovengenoemde bestaande monitoring besproken.
- Bij het volgen van de voortgang worden in voorbereiding op de gesprekken tussen Rijk, regio en provincies ook de woningcorporaties, (een afvaardiging van) marktpartijen en de waterschappen betrokken via de regionale versnellingstafels op MRA en deelregio-niveau (zie hoofdstukken 3 en 10).

3. Versnellingsafspraken

In de MRA wordt al jarenlang gewerkt aan de versnelling van de woningproductie om te kunnen voldoen aan de groeiende woningbehoefte en het woningtekort in te kunnen lopen.
Het kernteam Versnelling woningbouw ondersteunt gemeenten bij complexe locatieontwikkeling, bij planning en voortgang van projecten en het wegnemen van knelpunten in de voortgang.
Binnen de MRA is, met subsidie van het Rijk en beide provincies, de zogenaamde flexibele schil ingericht, waarmee gemeenten met cofinanciering extra capaciteit en expertise inhuren om de woningbouw te versnellen.

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel.

Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen worden – voor zover nodig – (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen Rijk, provincies en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, via de al bestaande flexibele schil MRA.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, marktpartijen en waterschappen bij de Woondeal MRA.

3.1 Partijen richten daarom een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om de voortgang van de afspraken uit de Woondeal MRA te bespreken, specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincies, de gemeenten en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Via de regionale versnellingstafel kunnen onderwerpen voor het Bestuurlijke Overleg Woondeal MRA worden geagendeerd (zie hoofdstuk 10 Samenwerking en sturing en de schematische weergave van de *governance* in bijlage 5).
Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

3.2 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden en op welke wijze, rekening houdend met de randvoorwaarden, betaalbaarheidsdoelstellingen en ruimtelijke mogelijkheden, waaronder ook water en bodem.

4. Betaalbaarheid

4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. In de provincies Noord-Holland en Flevoland wordt gestreefd naar in totaal 121.940 respectievelijk 23.540 betaalbare huur- en koopwoningen. De MRA zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 119.650 aantal betaalbare huur- en koopwoningen, waarvan 19.910 in Flevoland en 99.740 in Noord-Holland. Hiermee wordt 66% van de opgave in de MRA gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit kan alleen onder een aantal randvoorwaarden, zie hiervoor hoofdstuk 11.

4.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale sociale huurvoorraad groeit. De corporaties in de MRA zetten zich in voor de realisatie van 78.874 corporatiewoningen. Hiervan zijn er 71.986 sociale huur en 7.025 middenhuur (zie ook tabel 1 en bijlage 1). Deze aantallen zijn, wat betreft de nieuwbouwopgave, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Realisatie van deze aantallen is afhankelijk van de randvoorwaarden (hoofdstuk 11) en beschikbaarheid van locaties. Van deze aantallen zijn er 30.384 sociale huurwoningen en 3.282 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 41.602 en 3.743 woningen gaat het om ambities en/of voornemens van de corporaties waarvoor in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties nog geen concrete afspraken over locaties zijn gemaakt.

4.3 In het beleidsprogramma 'een Thuis voor Iedereen' is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

Het Rijk gaat meer sturen op deze doelstellingen en heeft hiertoe de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Met deze in voorbereiding zijnde Wet werkt het Rijk aan instrumentarium voor het Rijk, provincies en gemeenten om onder meer op de betaalbaarheidsdoelstellingen te kunnen sturen. Dit is inclusief aanscherping van de definitie van sociale huur, waarbij uitgangspunt is dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.

4.4 Alle gemeenten in de MRA dragen bij aan de doelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de voorraad. Gemeenten kunnen niet in een keer van de kelder naar de zolder. Gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, zetten betekenisvolle stappen om hiernaar toe te groeien door binnen de twee derde betaalbaarheid in de nieuwbouwprogrammering een hoger aandeel sociale huur op te nemen. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in de MRA. Afspraken worden dan vastgelegd in de (bestuurlijk) te actualiseren Woondeal en de voortgang wordt gemonitord. In bijlage 1 staat wat de indicatieve nieuwbouwinzet is in iedere gemeente en welke gemeenten nog een extra opgave hebben om te voldoen aan de bovenstaande doelstellingen en hoeveel ruimte er is in het nieuwbouwprogramma om dit aan te passen.

Voor deze uitwerking gelden de volgende uitgangspunten:

- Na vaststelling van de Woondeal MRA wordt in 2023 het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt in een lokaal woonprogramma. Het Rijk stelt via de provincies subsidie beschikbaar voor ondersteuning bij deze uitwerking (zie ook 1.3).
- Gemeenten met minder dan 30% sociale huur geven in deze uitwerking aan hoe ze toegroeien naar de beoogde (minimaal) 30% sociale voorraad.
- Gemeenten waar dit evident niet logisch of haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen/onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden) dienen dit te onderbouwen.
- De 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden.
- Uitgangspunt is in principe dat bestaande, contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.
- Omdat 28% van de plancapaciteit (tot en met 2029) nog niet bekend is, geeft dit ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van (minimaal) 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente.

4.5 Als onderdeel van de in voorbereiding zijnde Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting dienen alle gemeenten lokaal een woonprogramma op te stellen. In dit woonprogramma wordt o.a. de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen gekwantificeerd en vertaald in de woningbouwprogrammering. Daarbij dienen ook (deel-)regionale afspraken te worden gemaakt over de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen (verdeling van woningen, mensen en middelen), gebaseerd op een evenwichtige verdeling van de MRA opgave.

In de MRA wordt in 2023 in het kader van het programma huisvesting aandachtsgroepen een regionale analyse opgeleverd van de woonzorgbehoefte van aandachtsgroepen en worden afspraken gemaakt over het aandeel van de huisvesting en zorg die elke gemeente bijdraagt. De lokale en/of deelregionale woonzorgvisies binnen de MRA vormen dus een invulling van de regionale afspraken. Als op basis van de woonzorgvisies afspraken over sociale woningbouw wijzigen, worden deze vervolgens weer aangepast in de Woondeal MRA.

Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De provincies krijgen een coördinerende rol in het afstemmingsproces om erop toe te zien dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de regionale afspraken over huisvesting aandachtsgroepen en de afspraken gemaakt in deze Woondeal.

4.6 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce Versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

4.7 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig (waarvan 50.000 door woningcorporaties). In het landelijke beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze middensegmenten. In de MRA wordt ingezet op twee derde betaalbaar, waarbinnen van deze 40% middensegment kan worden afgeweken. Dit is onderdeel van de bestaande voorraad, behoefte en daarmee de verdere uitwerking in 2023. Het provinciale aandeel van Flevoland en Noord-Holland in deze nationale opgave is respectievelijk 8.470 en 42.050 middenhuurwoningen en 4.570 en 25.270 goedkope koopwoningen. De MRA zet zich in voor de realisatie van ruim 44.500 middenhuurwoningen en ruim 16.500 goedkope koopwoningen. Dit is ruim 17% van de totale landelijke opgave.

4.8 Gemeenten zetten zich in voor steun en locaties om de richtinggevende opgave aan sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop uit tabel 1 en bijlage 1 daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, maken ze gebruik van de publiekrechtelijke instrumenten die tot hun beschikking staan, zoals de doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, omgevingsplan en overig instrumentarium uit de Omgevingswet, maar zijn zij voor de realisatie afhankelijk van de medewerking van marktpartijen. Het gaat naast locaties ook om de inzet van (voldoende) ambtelijke capaciteit (grondzaken, mobiliteit, economie, stedenbouw, etc.) vanuit de gemeente(n).

5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

5.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en Zorg' is aangekondigd dat er, binnen de opgave van 900.000 woningen, nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[2] 80.000 geclusterde woonvormen[3] en 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT) die ook geschikt zijn voor ouderen. BZK heeft voor de MRA de volgende opgaven benoemd: 4.270 verpleegzorgplekken, 10.500 geclusterde woonvormen en 27.200 nultredenwoningen. De MRA heeft dit regionale aandeel in de landelijke opgave nog niet geanalyseerd en onderschreven. De opgave wordt als onderdeel van het regionaal programma huisvesting aandachtsgroepen in 2023 uitgewerkt in lokale en deelregionale woonzorgvisies.

[2] Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

[3] Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.

5.2 De regio vraagt aandacht voor de financiering van verpleegzorg, waar ook het Rijk en beleggers voor nodig zijn.

5.3 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. Bij de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte) is aandacht voor de behoefte van ouderen.

6. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en kwetsbare wijken

6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie[4].

6.2 De regionale herstructureringsopgave (zowel corporatiehuurwoningen als particuliere huurwoningen en koop) tot 2030, is nog niet scherp in beeld. De partijen in deze Woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen en minimaal eens per jaar te bespreken op de woondealtafel. Het gaat hierbij om een uitwerking van het aantal sociale huurwoningen, het aantal particuliere huurwoningen en het aantal koopwoningen die in de herijking van deze Woondeal zal worden opgenomen.

6.3 De partijen in deze Woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

6.4 In het verlengde hiervan vraagt de MRA aandacht voor de volgende drie punten:

- In de MRA zijn vier kwetsbare gebieden (Amsterdam Nieuw-West, Amsterdam Zuidoost, Lelystad Oost en Zaandam Oost) die zijn opgenomen in het Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid. De regio vraagt ook voor andere wijken de mogelijkheid voor ondersteuning (weten regelgeving, instrumenten, financiering) gericht op een integrale sociaal en fysieke aanpak.
- De MRA vraagt inzet van het Rijk voor een integrale, tijdige aanpak voor kwetsbaarheden in wijken op het gebied van preventie van zowel sociale als fysieke problematiek. Dit met het oog op het toekomstbestendig houden van deze wijken en gezien de kansen voor extra woningen in deze wijken. Aansluiting kan worden gezocht bij onder meer het leernetwerk New Towns dat samen met BZK en andere New Towns wordt opgericht.
- De MRA vraagt inzet van het rijk voor kwaliteitsverbetering, waaronder funderingsproblematiek, in relatie tot het vervolg van het Volkshuisvestingsfonds en een samenhangende aanpak van particuliere woningverbetering, toegespitst op kwetsbare wijken. Denk aan instrumenten voor particuliere woningverbetering rondom het weten (bewustwording), kunnen (financiële mogelijkheden) en willen (intentie hebben om het aan te pakken).

7. Vakantieparken

7.1 De provincies Noord-Holland en Flevoland hebben, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, geïnventariseerd of vakantieparken potentieel getransformeerd kunnen worden naar

[4] Definities herstructurering:
Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.
Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.
Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

wonen. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er géén vakantieparken voor transformatie in aanmerking komen.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

8.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector, de klimaatdoelen en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact en stikstof), hergebruik van bestaande materialen en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

8.2 De regio spant zich in om in 2025 één gezamenlijke werkwijze te hebben voor aanbestedingen en afspraken met de markt op het gebied van toekomstbestendige woningbouw. De verschillende prestaties op het gebied van energie, materiaal, mobiliteit, gezondheid, natuurinclusiviteit en klimaat(adaptatie) worden in samenhang benaderd in het convenant Toekomstbestendige Woningbouw dat door een deel van de overheden en marktpartijen in de MRA is ondertekend. Met het bijbehorende toetsingskader wordt gestreefd naar het bevorderen van innovaties in de markt waardoor de onderstaande doelstellingen gehaald kunnen worden. Dit toetsingskader maakt bij het thema circulariteit gebruik van Het Nieuwe Normaal[5] als eenduidige taal voor circulair bouwen.

8.3 Rijk en regio spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

8.4 Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op een scherpere milieuprestatie, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. De huidige MPG biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO_2-impact van gebouwen. Het Rijk spant zich in voor een tweede sturingsnorm die is gebaseerd op de GWP-waarde van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO_2-opslag daaraan[6].

8.5 Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan de versnelling van de woningbouw, het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 op. Houtbouw levert op de bouwplaats een versnelling op van 20-50%. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuwbouw en renovatieprojecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. Een groot deel van de regio (ondertekenaars convenant houtbouw MRA) spant zich daarnaast in voor een woningbouwproductie waarvan 20% biobased is vanaf 2025.

8.6 Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid, losmaakbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

8.7 De norm voor energie in de woningbouw stuurt nu aan op Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Om de klimaatdoelen te halen, de energierekening van huishoudens te verlagen en minder afhankelijk te zijn van externe (deels fossiele) energiebronnen (ook met het oog op netcongestie) is het nodig om zo snel mogelijk van BENG naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG) te gaan. De regio spant zich samen met het Rijk in om te stimuleren zoveel mogelijk ENG te (ver)bouwen en zoveel mogelijk praktijkvoorbeelden op te halen om aanpassingen in

[5] Het Nieuwe Normaal voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

[6] Bron; Kamerbrief beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen van 23 december 2022 https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/23/kamerbrief-over-beleidsagenda-normeren-en-stimuleren-circulair-bouwen.

de wet te onderbouwen. Vanuit de Europese Energy Performance Directive (EPBD) wordt momenteel een nieuwe kostenoptimaliteit-studie uitgevoerd, naar verwachting komen in het derde kwartaal van 2023 de resultaten van deze studie beschikbaar. Op basis van de resultaten worden nieuwe BENG-eisen vastgesteld. Naar verwachting worden in 2025 de nieuwe eisen in het Bouwbesluit/BBL opgenomen. Als de Omgevingswet van kracht gaat wordt het huidige Bouwbesluit vervangen voor Besluit Bouw- en leefomgeving (BBL). Onder het BBL bestaat de mogelijkheid om wat MPG-eis en BENG-eis betreft lokaal strengere eisen te stellen.

8.8 Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Een groot deel van de gemeenten in de MRA heeft de MRA Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw ondertekend en spant zich in om de woningbouw te laten voldoen aan het basisveiligheidsniveau klimaatadaptatie. Daarmee houden de gemeenten rekening met wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen/ waterveiligheid. In het eerste kwartaal van 2023 komt de 'Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' beschikbaar[7]. Op het moment dat de landelijke maatlat beschikbaar is, onderzoeken partijen hoe deze maatlat – vooruitlopen op mogelijke wettelijke borging - kan worden geborgd. Klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling vraagt om extra investeringen, hiermee worden op lange termijn hogere maatschappelijke kosten voorkomen. De regio onderzoekt met het Rijk in NOVEX-verband welke publieke investeringen nodig zijn om woningen klimaatadaptief te maken. In het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) wordt dit thema besproken. Bescherming van natuur is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Bij bebouwing van de openbare ruimte is groen groeit mee het uitgangspunt. Bij gebiedsontwikkeling wordt ook de natuur in en rondom de woning en de buurt meegenomen.

8.9 Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal maximaal 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld. De regio spant zich in voor minimaal 50 evaluaties. Deze evaluaties worden gedaan op basis van Het Nieuwe Normaal in samenhang met het toetsingskader toekomstbestendige woningbouw, onderdeel van het convenant toekomstbestendige woningbouw.

9. Ruimtelijke ordeningskaders

9.1 Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer klimaat(adaptatie), landschap, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor het uitgangspunt.

9.2 In de MRA werken Rijk en Regio gezamenlijk aan de Verstedelijkingsstrategie MRA.
MRA is benoemd tot NOVEX-gebied, met het ontwikkelperspectief NOVEX (Verstedelijkingsconcept) als inhoudelijke basis. Dit betekent dat er verder uitwerking wordt gegeven aan de Verstedelijkingsstrategie binnen de NOVEX-aanpak. De fasering en investeringsstrategie worden uitgewerkt in een Uitvoeringsagenda inclusief regionale investeringsagenda. Uitgangspunt is dat de woningbouwopgave onderdeel is van een integrale verstedelijkingsopgave, waarbij in lijn met het MRA Verstedelijkingsconcept wordt gebouwd aan complete steden en een prettige en toekomstbestendige leefomgeving en samenleving. Uit het Verstedelijkingsconcept van Rijk en MRA: "*De MRA is een metropool van wereldklasse met een menselijke maat. De inzet voor de verdere verstedelijking van de Metropoolregio is om de identiteit en kwaliteiten van de MRA te versterken. Gecombineerd met de urgente, complexe en omvangrijke opgaven waar we voor staan, betekent dit dat we inzetten op de ontwikkeling van een duurzame meerkernige*

[7] Zie Kamerbrief Water en Bodem sturend van 25 november 2022. https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend

metropool die sociaal en economisch sterk is en waar het landschap de metropoolregio verbindt."

Water en bodem sturend

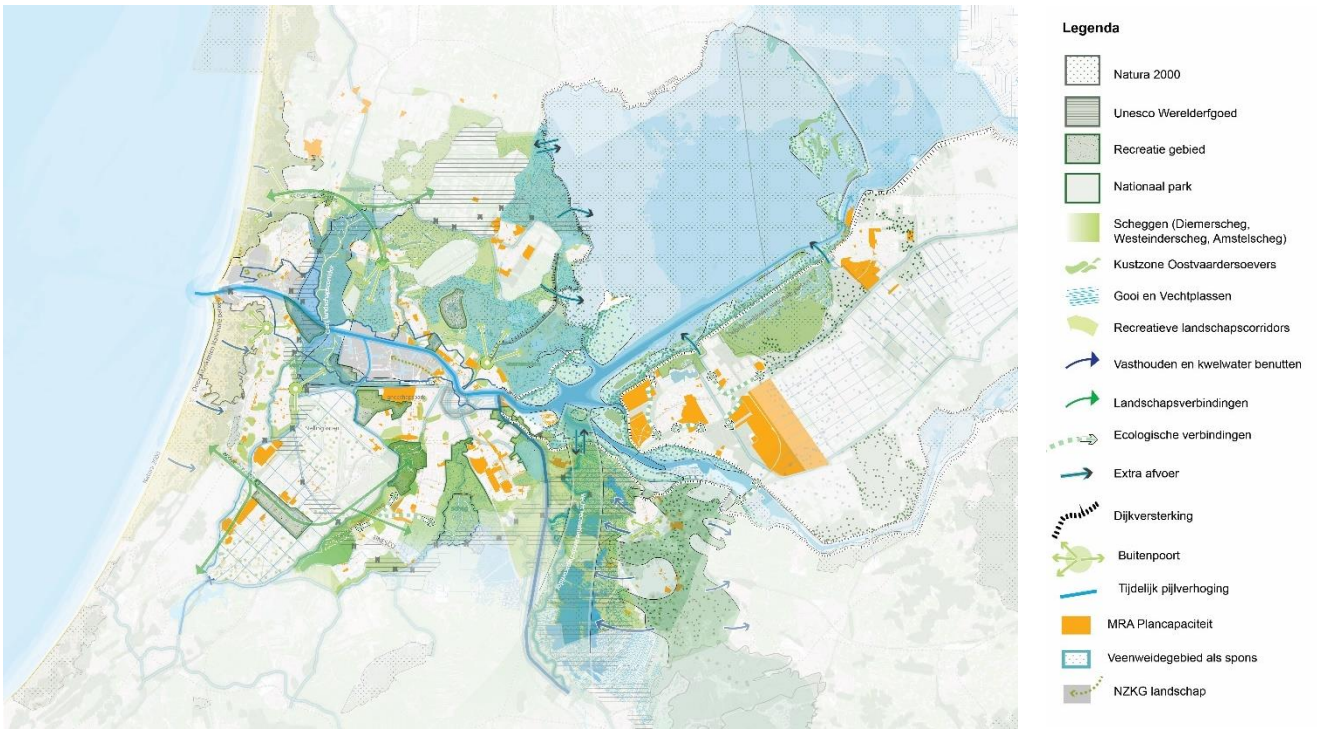
9.3 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen door gemeenten vanaf het begin in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Het ministerie van infrastructuur en waterstaat (IenW) werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'. In de MRA wordt dit opgepakt via de NOVEX Uitvoeringsagenda en Ruimtelijke arrangementen provincies.

9.4 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat het Ministerie van IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving gepresenteerd.

9.5 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

9.6 Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

9.7 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealtafel en regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.



Kaart 2. Landschap, water en woningbouw (Verstedelijkingsconcept, geüpdatete plancapaciteit)

10. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, regio en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave –ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, zowel kwalitatief als kwantitatief.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

A. Monitoring en bespreking voortgang

10.1 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie zorgt, in afstemming met provincies en gemeenten, dat hier overeenstemming over is.

10.2 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de Woondeal MRA vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van BZK, de provincies en de regio.

10.3 De frequentie van het regulier Woondealoverleg over de voortgang van de Woondeal MRA wordt in onderling overleg tussen rijk en regio bepaald. Op ambtelijk niveau nemen hieraan BZK, de provincies en andere afgevaardigden vanuit de woondealregio deel. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers vanuit de MRA vindt minimaal drie keer per jaar plaats.
Er vindt twee keer per jaar een Bestuurlijk Overleg Woondeal (BO Woondeal MRA) plaats tussen de minister voor VRO en een bestuurlijke afvaardiging vanuit de MRA.

10.4 De afspraken worden zo nodig jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte t/m 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen.

Daarnaast maken Rijk en provincies in 2023 eenmalig een tussenbalans op ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave zoals afgesproken in de Woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies, op basis van de optelsom van alle Woondeals. Waar nodig wordt deze (landelijke) tussenbalans bestuurlijk besproken.

In 2025, en eerder indien nodig, maken Rijk en regio een tussenevaluatie van de voortgang en geboekte resultaten op de wederkerige afspraken over de volle breedte van de Woondeal MRA. Als deze evaluatie hier aanleiding toe geeft, kan actie worden ondernomen en kunnen de afspraken in deze Woondeal worden gewijzigd.

10.5 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

10.6 De Woondealtafel is een sectorale tafel en gaat primair over de woningbouw. Tegelijkertijd hangt de bouw van woningen samen met tal van andere (ruimtelijke en) sociaal-maatschappelijke opgaven. Knelpunten met betrekking tot deze andere opgaven die de woningbouw raken, zoals de betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad, kunnen agenderend worden ingebracht in de Woondeal-overleggen (zie bijlage 5). Rijk en regio wegen gezamenlijk af op welke tafel deze knelpunten en onderwerpen inhoudelijk het best besproken kunnen worden om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande landelijke of regionale tafel (zoals bijvoorbeeld het overleg met de focusgebieden, als het gaat om leefbaarheid en veiligheid). In gezamenlijkheid wordt bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen. Indien er geen bestaande tafel is, bepalen Rijk en regio gezamenlijk hoe en waar het knelpunt het beste besproken kan worden.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

10.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (*fact finding*). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op''.

10.8 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

10.9 Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel aan oplossingen gewerkt. Alle partijen die in de keten zijn betrokken bij woningbouw zoals marktpartijen, corporaties, waterschappen, drinkwaterbedrijven, netbeheerders en zorgkantoren kunnen knelpunten agenderen en bespreken op de regionale versnellingstafel. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel of specifieke gebiedstafels (zie bijlage 5). De regionale versnellingstafel wordt twee keer per jaar op MRA-niveau georganiseerd. Daarnaast wordt ook op deelregionaal/ lokaal niveau voortgangsoverleg georganiseerd. De bouwambassadeur van beide provincies bereidt samen met het kernteam versnelling MRA deze gesprekken voor en zoekt aansluiting bij bestaande overleggen.

10.10 De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel, waarbij ook (een afvaardiging van) de betreffende woondealregio's wordt betrokken.

11. Kritische succesfactoren, randvoorwaarden en ondersteuning

De MRA wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, met de bouw van 171.200 woningen tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders af, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen.

Deze hoge productie is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren/randvoorwaarden – inclusief 'wat de regio vraagt' - wordt voorzien. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze

Woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de twee provincies.

Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de MRA-opgave. Indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld en er geen alternatieve oplossingen voor het wegnemen van knelpunten worden gevonden, zal dit ertoe leiden dat we de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 niet (tijdig) kunnen realiseren.

Indien er binnen het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren, is dit hieronder toegelicht. De minister voor VRO spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van BZK fungeert als 'toegangspoort' naar het Rijk. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en stellen van kaders. Het doel is om de voortgang op de woningbouw te behouden. Voor onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, zal het Rijk zich inspannen om deze weg te nemen.

11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren[8] zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de Woondeal MRA middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeal MRA. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.

11.3 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof, een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

11.4 Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.
- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance-structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

11.5 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

[8] Kritische succesfactoren zijn randvoorwaarden die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

Kritische succesfactoren: randvoorwaarden voor de woningbouwdoelstelling (A t/m G)

A. Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren is er voldoende capaciteit op het energienetwerk nodig.

Door congestie op het regionale energienetwerk is aansluiten van grootgebruikers in vrijwel de hele MRA lastig. Hierdoor kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruik aansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst. Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rondkomen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen.

De regio constateert dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, de netcongestie aangepakt moet worden. Dit vergt een versnelde uitbreiding van het energienetwerk en het vergroten van de netcapaciteit.

Het Rijk heeft hiertoe de volgende acties uitgezet:

- In samenspraak met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt door BZK gekeken of- en waar er in het energienetwerk moet worden geïnvesteerd, zodat woningbouw en voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK-tafels[9] worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het Rijk specifiek aandacht voor:

- Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen
- Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders
- Experimenteerruimte in regelgeving
- Innovatie (smart grids, energieopslag)
- Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving

B. Stikstof

Rijk en regio constateren dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, er voldoende stikstofruimte nodig is.

De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

[9] P-MIEK staat voor: (Provinciaal) Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat. Via het MIEK werkt de overheid samen met industrie, energieproducenten en netbeheerders om projecten voor de infrastructuur van energie en grondstoffen te versnellen.

Het Rijk zet hiertoe de volgende acties uit:

- Het Rijk heeft op 25 november 2022 een stikstofbrief gepubliceerd. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw[10].
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouwmaterieel met €400 mln. (bovenop de €500 mln. die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus kunnen worden aangepakt. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstofknelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk om aanvullende maatregelen te treffen:

- Het meenemen van de industrie en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor de industrie, zoals Tata Steel en Schiphol, via de betreffende NOVEX-gebieden.
- Een ADC-toets[11] voor de regionale woningbouwopgave. Rijk en provincies werken de mogelijkheden hiertoe samen uit.
- Spoedige duidelijkheid over doorrekening zonder de meetcorrectie (17%) en andere wijze van meten.[12]
- Het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt zodat de Rijkstoezegging wordt ingevuld.[13]

C. Geluid

Rijk en regio constateren dat geluidsproblematiek in de MRA niet los gezien kan worden van het realiseren van (een deel van) de woningbouwopgave.

Rijk en regio werken daarom samen aan het volgende:

- Op locaties waar geluidsproblematiek woningbouw beïnvloedt, kan dit op de regionale versnellingstafel en/of woondealtafel aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar een aanpak gezocht kan worden binnen de kaders van de wet- en regelgeving. Zo is de ontwikkeling van Kronenburg belangrijk voor de leefbaarheid en woningbouwopgave. Rijk, provincie en gemeenten gaan zich gezamenlijk inzetten om verbeteringen te realiseren. De gemeente Amstelveen geeft

[10] Zie Kamerbrief over voortgang integrale aanpak landelijk gebied en opvolging Porthos-uitspraak RvS | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

[11] De ADC-toets is voor activiteiten met een negatief effect op de natuur, maar waarvoor geen alternatieven (A) zijn, en waarbij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (D). Als dit het geval is, kunnen de nodige compenserende maatregelen (C) worden genomen om ervoor te zorgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

[12] De "meetcorrectie" heeft betrekking op de bron van stikstof die voorheen werd aangeduid als 'ammoniak uit zee'. Omdat het bij de gevonden ammoniak in kustgebieden onduidelijk is waar het vandaan komt, is er een verschil tussen model en meting. Dit wordt nu aangeduid als 'meetcorrectie', RIVM doet onderzoek naar de bron.

[13] Zie:
https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/maatregelenpakket-voor-de-stikstofproblematiek-in-de-woningbouw--en-infrastructuursector-en-voor-de-pfas-problematiek

https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/01/hoofdlijnen-van-de-gecombineerde-aanpak-van-natuur-water-en-klimaat-in-het-landelijk-gebied-en-van-het-bredere-stikstofbeleid

aan dat ze deze locatie nodig heeft om de benodigde aantallen sociale woningbouw te realiseren.
- Voor de regio Schiphol wordt de NOVEX-Schiphol tafel benut om het thema geluid en andere onderwerpen te adresseren.
- TU Delft en AMS Institute doen onderzoek naar de mogelijkheden voor geluidsadaptief bouwen vooral vanwege luchtvaartgeluid. Het Rijk draagt hieraan bij met een subsidie. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

Om tijdige realisering van de woningbouw te bevorderen werken Rijk en regio samen aan:

- Op korte termijn: oplossingsrichtingen t.a.v. de geactualiseerde cumulatieregels geluid in de Omgevingswet die bijdragen aan tijdige realisatie van de woningbouwopgave in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Op langere termijn: een betere aansluiting tussen de Omgevingswet en de Wet luchtvaart.

D. Betaalbaarheid

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven. Dit vergt het nemen van verantwoordelijkheid en inzet van alle partijen.

Hiertoe zijn in hoofdstuk 1 en 4 (proces)afspraken gemaakt over realisatie van de doelstelling van 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw, de groei naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad per gemeente en het huisvesten van aandachtsgroepen.

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk in op onderstaande maatregelen:

- Het Rijk geeft voorjaar 2023 duidelijkheid hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet, inclusief ruimere mogelijkheden voor kleine gemeenten, zodat de woningbouw tijdens de economische tegenwind door kan gaan. Het Rijk, provincies en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers.
- Het Rijk heeft het voornemen om via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium te versterken om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen. Daarnaast is in het wetsvoorstel de definitie van sociale huur aangescherpt, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van onder meer aandachtsgroepen waarborgt.
- Het Rijk werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief d.d. 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden. Gemeenten behouden de mogelijkheid om bij nieuwbouw via privaatrechtelijke afspraken (anterieure overeenkomsten, gronduitgifte of erfpachtuitgifte) aanvullende eisen te stellen.
- Rijk en Regio gaan monitoren of de voorgestelde regulering in de MRA voldoende bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbare nieuwbouw en toegroeien naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad.
- Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woningen.
- Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is een van de aandachtspunten hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw en het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. Partijen zetten zich in om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in

te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid14.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave inclusief een reële bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk daarnaast:

- De regio acht het noodzakelijk, om de afspraken voor betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, dat er een nieuwe vorm van langjarige financiering komt (bijvoorbeeld door objectgebonden financiering, zoals de voormalige BLS subsidies). Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Zo draagt dit direct bij aan versnelling van de bouw van de broodnodige betaalbare woningen in álle gemeenten, groot en klein. Daarmee is het direct ook voor iedere gemeente een stimulans om hun bijdrage te kunnen leveren aan de sociale woningbouwopgave en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- De regio vraagt in dit kader ook aandacht voor de mogelijkheid van een financiële stimulans om bestaande afspraken en grondexploitaties van projecten waar al overeenkomsten zijn gesloten, en die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen, open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou daarbij moeten zijn dat dit binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.
- De regio vraagt het Rijk om over bovenstaande maatregelen gezamenlijk gedachten te ontwikkelen en dit mee te nemen bij de eventuele aanpassing van bestaande of nieuwe vormen van financiering.
- Rijk en regio willen ervoor zorgen dat betaalbare woningen in de nieuwbouw van voldoende kwaliteit en oppervlakte zijn, met het oog op een divers aanbod (voor onder meer gezinnen die een grotere woning nodig hebben) en doorstroming. De regio vraagt het Rijk gezamenlijk te verkennen welke aanvullingen mogelijk zijn op het instrumentarium om hier eisen aan te kunnen stellen.
- De regio vraagt het Rijk om aandacht te hebben voor het beter in positie brengen van woningcorporaties bij nieuwbouw en dit goed te verankeren in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bijvoorbeeld door het aandeel sociale woningbouw te relateren aan toegelaten instellingen of partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Dit speelt met name op de beoogde bouwlocaties waar gemeenten geen grondeigenaar zijn.
- De regio vraagt aandacht voor de gestegen vennootschapsbelasting, stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming en stijgende rente en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van corporaties. Realisatie van de in deze Woondeal benoemde aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen door corporaties in de MRA zijn alleen haalbaar, als de financiële positie van corporaties niet verder onder druk komt te staan. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond ook (proces)afspraken gemaakt over monitoring van o.a. de fiscale lastendruk voor corporaties en de betaalbaarheidssituatie voor huurders in relatie tot de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update over de financiële haalbaarheid een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.
- De regio constateert dat de voorgestelde regulering van huurwoningen zorgt voor meer middenhuur, maar in de MRA als ongewenst effect heeft dat er minder huur tot de liberalisatiegrens (€808 prijspeil 2023) komt. Gezien de hoge marktdruk in de MRA is de grens van 187 punten (€1.000 prijspeil 2022, naar verwachting €1.100 bij invoering) mogelijk niet hoog genoeg om voldoende betaalbaar aanbod in het middensegment te borgen, en is een hogere puntengrens voor onze regio meer passend. De regio en BZK gaan hierover in gesprek.

[14] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid)

- Gelet op het Fonds betaalbare koop wijst de regio erop dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen die, ondanks de hoge marktdruk in de MRA, langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment, lastig is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijsopdrijvende effecten.

E. Mobiliteit

Rijk en regio constateren dat de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid investeringen vergt in mobiliteit en het remmen van mobiliteitsgroei. Daarbij ligt de nadruk op mobiliteitstransitie. Die wordt gerealiseerd door een mix van investeringen in onder meer fiets en OV, beleidskeuzes gericht op beïnvloeding van gedrag, verstedelijking in de nabijheid van knooppunten en spreiding van werkgelegenheid. Rijk en regio werken in dit verband samen via onder andere Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Verstedelijkingsstrategie MRA, de aanpak Bereikbare Steden, Multimodaal Toekomstbeeld MRA 2040. Het toevoegen van 171.200 woningen t/m 2030 in de MRA - met een accent op grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten- vergt een schaalsprong in het mobiliteitssysteem. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met cofinanciering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave van de MRA gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Gezamenlijke invulling van de mobiliteitsopgave blijft echter nodig.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het rijk het volgende:
- Voor de grotere mobiliteitsinvesteringen die nog niet gedekt zijn samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing.
- Voortzetting van de WBI of een daarmee vergelijkbare vereenvoudigde regeling. Hoewel die regeling niet primair bedoeld is voor mobiliteitsinvesteringen worden veel kleinere mobiliteitsprojecten via die regeling financieel haalbaar gemaakt.
- Gezien de grote nadruk op het bouwen rondom OV-knooppunten, voortkomend uit de mobiliteitstransitie en bovengenoemde kaders van Rijk en regio samen, roept de regio op om samen met het rijk te voorkomen dat afschaling van trein-dienstregeling nadelige (bereikbaarheids-) effecten heeft op de beoogde woningbouwlocaties.
- Samen te zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen.

F. Focus op de uitvoering

Rijk en regio constateren dat, om de hoge woningbouwdoelstellingen te kunnen halen, het belangrijk is om zo snel mogelijk over te gaan van denken naar doen -en daartoe te zorgen voor voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen. Samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling zijn noodzakelijk om tot voldoende versnelling van de woningbouw te komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, en een sterkere regie vanuit de overheid. Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde.

Rijk en regio nemen hiertoe de volgende acties:
- Het Rijk brengt samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij medeoverheden en Raad van State worden geagendeerd op de (deel-)regionale versnellingstafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aandacht voor:
- Het verkorten van de doorlooptijd van planologische procedures, onder andere door een betere balans tussen de belangen van de woningzoekenden en die van de omwonenden.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) een aandeel betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.

G. Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad

- De regio vraagt het Rijk aandacht te hebben voor de samenhang van de nieuwbouwopgave met de opgaven in de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningen en wijken, om te voorkomen dat de ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen verder toeneemt door toenemend verschil in kwaliteit en duurzaamheid van woning en woonomgeving. Aandacht voor verbetering van bestaande wijken kan het draagvlak voor nieuwbouw onder de huidige bewoners vergroten en bezwaar beperken.
- De huidige energiecrisis vraagt daarbij ook nog veel extra investeringen en inzet op met name energiebesparing in de bestaande en met name oudere woonwijken. Voldoende personele capaciteit is ook hier een cruciale factor (zie 11.6.6).
- De regio vraagt daarom aandacht voor het feit dat capaciteit en geld van overheden, corporaties en beleggers verdeeld moeten worden over bestaand woongebied en nieuwbouw.
- De regio vraagt ook aandacht voor de specifieke kenmerken van de woningvoorraad in onze regio (bijvoorbeeld veel VvE's en monumenten) in relatie tot de Rijksmaatregelen en subsidieregelingen die door het Rijk worden ingezet vanuit het programma Verduurzaming gebouwde omgeving.

Kritische succesfactoren: ondersteuning locaties

11.6 Voor de locaties opgenomen in de tabel en op de kaart (PM) in bijlage 2 in deze Woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een overzicht hiervan is weergegeven in de tabel met grootschalige bouwlocaties, in bijlage 2.

11.7 De in tabel met grootschalige bouwlocaties (bijlage 2) benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

11.8 In de tabel van bijlage 2 is opgenomen welke locaties onder de grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie vallen. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders. Langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op *best practices* vanuit de publiek/private gebiedsontwikkelingspraktijk.

11.9 In de tabel van bijlage 2 is tevens, in de laatste kolom, opgenomen welke projecten vanuit het Rijk subsidie hebben ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls, BO MIRT, BO Leefomgeving of grootschalige (NOVEX-) woningbouwlocaties. Deze tabel wordt na iedere tranche/nieuwe subsidieronde aangevuld en projecten die subsidie krijgen worden hieraan toegevoegd. In bijlage 4 **(PM**) is een overzicht opgenomen van de toegekende bedragen.

11.10 In de hele keten is een gebrek aan capaciteit. Om die reden hebben de provincies voor de MRA een flexibele schil ingericht. Gemeenten kunnen met cofinanciering van het Rijk en de provincies extra capaciteit en expertise inhuren. De gemeenten worden begeleid door Kernteam Versnelling, de bouwambassade en – in Noord-Holland – vanuit het Masterplan Wonen inzet van gebiedsontwikkelaars. De provincies Flevoland en Noord-Holland stellen hiervoor in de periode 2022-2024 cofinanciering beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio.

11.11 Het Kernteam Versnelling Woningbouw en de bouwambassade voeren regelmatig overleg en stemmen af met de verschillende taskforces die door het Rijk kunnen worden ingezet, zoals de Taskforce Sociale Woningbouw, de Taskforce WBI en het Expertteam Woningbouw (RVO). De samenwerking is gericht op een efficiënte inzet van externe capaciteit om gesignaleerde knelpunten te helpen oplossen.

11.12 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Def versie 26 februari 2023

Handtekeningen

Provincies

- Noord-Holland
- Flevoland

Gemeenten

- Aalsmeer
- Almere
- Amstelveen
- Amsterdam
- Beverwijk
- Blaricum
- Bloemendaal
- Diemen
- Edam-Volendam
- Gooise Meren
- Haarlem
- Haarlemmermeer
- Heemskerk
- Heemstede
- Hilversum
- Huizen
- Landsmeer
- Laren
- Lelystad
- Oostzaan
- Ouder-Amstel
- Purmerend
- Uithoorn
- Velsen
- Waterland
- Wijdemeren
- Wormerland
- Zaanstad
- Zandvoort

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Bijlage 1. Woningbouwafspraken per gemeente

Uitwerking afspraak 1.2 en 4.4.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave, verbindt zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en streeft er daarom naar om via een reëel tijdpad toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in de programmering, rekening houdend met het huidige aandeel betaalbaar en middensegment in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad is van invloed op de verdeling binnen het betaalbare segment (sociaal en/of middensegment) in het nieuwbouwprogramma.

Hieronder is een overzicht opgenomen welk aandeel elke gemeente en/of regio neemt in het totaal van de MRA-bouwopgave. De doelstelling om twee derde van de programmering in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te realiseren is in dit overzicht vooralsnog alleen indicatief bepaald (ook voor Amsterdam en Haarlem, waar vanuit het lokale beleid wordt ingezet op de hogere doelstelling van 40% sociaal en 40% middensegment). De precieze inzet per gemeente vraagt daarom nadere uitwerking in 2023, met daarbij de volgende aandachtspunten:

- In de uitwerking wordt rekening gehouden met de omvang van de voorraad in het sociale huur- en middensegment. In het overzicht is opgenomen welke gemeenten nog geen 'fair share' aan sociale huur in de voorraad hebben. De afspraak is dat deze gemeenten in de nadere uitwerking van hun programmering in 2023 betekenisvolle stappen zetten om op een aanvaardbare termijn naar een fair share in de voorraad toe te groeien. Indien het toegroeien naar 30% in de voorraad evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het bestuurlijk woondealoverleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt.
- Bij de nadere uitwerking van de programmering wordt ook rekening gehouden met de woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld en met de lokale mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- De mogelijkheden om in de programmering daadwerkelijk aan de richtinggevende betaalbaarheidsdoelstelling in het betaalbare segment te voldoen, worden beïnvloed door bestaande afspraken voor projecten, in anterieure overeenkomsten of anderszins. Om vertraging in de realisatie te voorkomen is daarbij het uitgangpunt dat deze contracten niet hoeven te worden opengebroken, waardoor er mogelijk pas op een later moment aan de doelstelling in de programmering kan worden voldaan.
- Om duidelijk te maken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren om het programma bij te stellen naar tot twee derde betaalbaarheid, is per gemeente in beeld gebracht hoeveel woningen corporaties kunnen en willen bouwen. Dit betreft zowel bestaande plannen als ambitie. Duidelijk is dat de bestaande plannen nog onvoldoende zijn om de MRA-doelstelling te behalen en voldoende woningen in het betaalbare segment te kunnen realiseren. Gemeenten werken daarom samen met corporaties aan de hand van de opgave per gemeente en de ambities van de corporaties uit in welke projecten (waarin het programma nog niet is vastgelegd in overeenkomsten) een aanvullend aandeel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Waarbij inzet is om aan de gezamenlijke MRA-doelstelling te voldoen, toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de productie en – op een reële termijn - een fair share in de voorraad.
- De genoemde 'ambitie' aantallen van de corporaties kunnen in overleg tussen gemeenten en corporaties binnen deelregio's anders worden ingezet, rekening houdend met de locatie- en bouwmogelijkheden en (fair share in) de bestaande voorraad.
- De corporaties kunnen en willen ook een bijdrage leveren aan ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment, maar hebben hiervoor – net als voor het totaal van de plannen en ambities in het sociale huursegment- nog onvoldoende locaties. Hier worden nadere afspraken over gemaakt in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders.

	voorraad	Woningbouwopgave 2022-2030							Corporatieplannen 2023-2030*					
Gemeente	% corporatiehuur datawonen.nl dVI	biedingen provincies/reality check							plannen corporaties vanaf 2023 (2022 niet meegenomen)					
	sociale huur corpo's 2020	sociale huur; *Richting-gevende opgave* (obv 30% v.h. totaal)	plancapa-citeit sociaal (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)	midden-segment *richting-gevende opgave* (obv 36% v.h. totaal)	plancapa-citeit midden-segment (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)	**totale bouwopgave (reality check /provinciaal bod)**	**totaal beschikbare plancapiteit (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)**	**Beschikbare plancapiteit tov opgave (let op: t/m 2029: nog zonder 2030)**	Nieuwbouw sociale huur in projecten	Nieuwbouw sociale huur ambitie	**nieuwbouw sociaal totaal**	Nieuwbouw midden-segment in projecten	Nieuwbouw midden-segment ambitie	**nieuwbouw midden-segment totaal**
Almere/Lelystad		9.420	9.196	11.304	4.492	**31.400**	40.818	130%	**3411**	***8305***	**11716**	**159**	***519***	**678**
Almere	24%	6.360	7.853	7.632	4.095	21.200	34.830	164%	3088	*6420*	**9508**	129	*309*	**438**
Lelystad	28%	3.060	1.343	3.672	397	10.200	9.845	97%	323	*1885*	**2208**	30	*210*	**240**
AM regio		9.165	11.091	10.998	6.444	**30.550**	40.359	132%	**2261**	***6793***	**9054**	**183**	***461***	**644**
Aalsmeer	18%	600	653	720	553	2.000	3.062	153%	265	*51*	**316**	0	*0*	**0**
Amstelveen	24%	1800	2624	2160	871	6.000	9.128	152%	234	*1850*	**2084**	67	*0*	**67**
Diemen	21%	1020	1094	1224	645	3.400	3.387	100%	250	*100*	**350**	0	*0*	**0**
Haarlemmermeer	19%	4020	4982	4824	3659	13.400	18.135	135%	1001	*3714*	**4715**	0	*313*	**313**
Ouder-Amstel	26%	1350	1588	1620	497	4.500	5.031	112%	467	*999*	**1466**	49	*148*	**197**
Uithoorn	27%	375	150	450	219	1.250	1.616	129%	44	*79*	**123**	67	*0*	**67**
Amsterdam	35%	20.250	27.778	24.300	23.069	**67.500**	86.938	129%	15750	*11418*	**27168**	2501	*1434*	**3935**
Weesp	30%				23069									
G&V		2.070	1.480	2.484	1.416	**6.900**	8.265	120%	**1142**	***4275***	**5417**	**45**	***278***	**323**
Blaricum	19%	105	3	126	1	350	367	105%	13	*60*	**73**	0	*0*	**0**
Gooise Meren	19%	750	435	900	134	2.500	2.639	106%	311	*1561*	**1872**	27	*23*	**50**
Hilversum	25%	960	587	1152	756	3.200	2.756	86%	403	*2325*	**2728**	0	*230*	**230**
Huizen	30%	90	159	108	23	300	651	217%	315	*178*	**493**	18	*0*	**18**
Laren	15%	18	27	22	0	60	170	283%	15	*67*	**82**	0	*0*	**0**
Wijdemeren	19%	150	269	180	502	500	1.152	230%	85	*84*	**169**	0	*25*	**25**
ZaWa		4.950	8.696	5.940	4.459	**16.500**	28.403	172%	**5027**	***5958***	**10985**	**303**	***944***	**1247**
Edam-Volendam	17%	180	249	216	280	600	910	152%	157	*666*	**823**	80	*20*	**100**
Landsmeer	22%	45	0	54	39	150	305	203%	0	*0*	**0**	0	*0*	**0**
Oostzaan	26%	45	50	54	65	150	330	220%	0	*50*	**50**	34	*0*	**34**
Purmerend	30%	1440	2.302	1728	864	4.800	6.580	137%	1372	*2459*	**3831**	0	*191*	**191**
		0	44	0	203	0					**0**			**0**
Waterland	24%	150	182	180	513	500	1.100	220%	52	*201*	**253**	4	*0*	**4**
Wormerland	28%	150	525	180	91	500	1.421	284%	352	*214*	**566**	28	*0*	**28**
Zaanstad	33%	2940	4.455	3528	2.404	9.800	17.344	177%	3094	*2368*	**5462**	157	*733*	**890**
ZK/IJ		5.505	9.614	6.606	4.456	**18.350**	26.798	146%	**2793**	***4853***	**7646**	**91**	***107***	**198**
Beverwijk	33%	840	1325	1008	563	2.800	3.635	130%	238	*160*	**398**	0	*0*	**0**
Bloemendaal	16%	150	162	180	41	500	660	132%	11	*137*	**148**	0	*0*	**0**
Haarlem	27%	3120	5350	3744	3500	10.400	16.097	155%	1811	*2471*	**4282**	51	*107*	**158**
Heemskerk	29%	285	612	342	229	950	1.176	124%	519	*125*	**644**	0	*0*	**0**
Heemstede	18%	30	0	36	0	100	93	93%	0	*71*	**71**	0	*0*	**0**
Velsen	32%	900	2009	1200	0	3.000	4.348	145%	104	*1856*	**1960**	0	*0*	**0**
Zandvoort	24%	180	157	216	122	600	789	132%	110	*33*	**143**	40	*0*	**40**

Aandachtspunten bij bovenstaande tabel:

- De plancapaciteit per jaar is nu nog tot en met 2029 in beeld, waardoor het jaar 2030 niet is meegenomen en de plancapaciteit schijnbaar lager is dan deze in werkelijkheid is. Dit wordt in 2023 aangepast in de monitor plancapaciteit, waarna ook de plancapaciteit van 2030 wordt toegevoegd.
- In de cijfers van de woningcorporaties is het jaar 2022 niet meegenomen.
- Het bruto totaal van Noord-Holland telt nog niet op tot het aantal van 143.600 woningen uit de provinciale woningbouwafspraken, maar ten opzichte van de reality check is het bruto aantal wel 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. Er is bruto aanzienlijk meer plancapaciteit beschikbaar, in de verdere regionale uitwerking (in 2023) wordt nog bekeken of en zo ja, waar, de bruto doelstellingen kunnen worden aangevuld tot 143.600 waarmee in het bod van de provincie rekening is gehouden.
- In de regio Gooi & Vechtstreek is geen 130% plancapaciteit ten opzichte van de programmering. Doordat er in deze (MRA deel-)regio minder mogelijkheden zijn om te bouwen, zijn er minder 'reservelocaties'. Vanwege de hoge marktvraag, is de slaagkans wel groot en wordt de beoogde jaarproductie wel steeds gehaald. De opgenomen productiecijfers zijn in lijn met de (MRA deel-)regionale afspraken over de lijst van projecten met meer dan 50 woningen, waarover in het Woonakkoord van de Gooi & Vechtstreek afspraken over zijn gemaakt.
- De opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Zolang deze randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel - zijn ingevuld, zal de productie per gemeente en/of regio lager uitvallen.

Mogelijke aanvulling aandeel sociaal per gemeente: particulier beheerde sociale voorraad

Sociale huur particulieren op basis van WiMRA			
Almere/Lelystad		**ZaWa**	
Almere	2%	Edam-Volendam	2%
Lelystad	4%	Landsmeer	
AM regio		Oostzaan	2%
Aalsmeer	6%	Purmerend	2%
Amstelveen	4%	Waterland	2%
Diemen	9%	Wormerland	2%
Haarlemmermeer	4%	Zaanstad	3%
Ouder-Amstel	6%		
Uithoorn	1%		
Amsterdam	11%		
Weesp	3%	**ZK/IJ**	
G&V		Beverwijk	5%
Blaricum	0%	Bloemendaal	2%
Gooise Meren	4%	Haarlem	6%
Hilversum	5%	Heemskerk	4%
Huizen	3%	Heemstede	3%
Laren	3%	Velsen	4%
Wijdemeren	6%	Zandvoort	6%

In de bovenstaande tabel is bij de sociale voorraad alleen de door woningcorporaties beheerde voorraad meegeteld. Onder voorwaarden kan in aanvulling hierop ook de particuliere sociale huurvoorraad (deels) worden meegeteld. Dit is afhankelijk van de afspraak dat een woning aantoonbaar minstens 25 jaar –ook bij mutatie- met een huur onder de liberalisatiegrens wordt verhuurd. Daarnaast moeten de betreffende woningen onder de huisvestingsverordening moeten vallen om te verzekeren dat sociale huur bij de doelgroep terecht komt. Voordat sociale huur van particuliere verhuurders kan worden meegeteld voor het 'fair share' in de voorraad, dient dit te worden aangetoond.

In de tabel hiernaast is, op basis van het WiMRA, opgenomen om welk aandeel het hierbij in potentie gaat, afhankelijk van bovengenoemde voorwaarden.

Bijlage 2: MRA Grotere gebiedsontwikkelingen

In onderstaande lijst zijn de volgende grotere gebiedsontwikkelingen opgenomen:

- Grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (zoals vastgesteld tijdens het BO Leefomgeving voorjaar 2022/BO MIRT najaar 2022: MRA West, MRA Oost, Havenstad)
- Regionaal significante locaties, die cruciaal zijn om de regionale opgave tot en met 2030 te kunnen realiseren. Voor de MRA wordt hierbij uitgegaan van gebiedsontwikkelingen vanaf 2.000 woningen.
- Woningbouwprojecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk (bijvoorbeeld Woningbouwimpuls).

De lijst is niet statisch maar wordt jaarlijks voor het BO Woondeal geagendeerd en zo nodig geüpdatet.

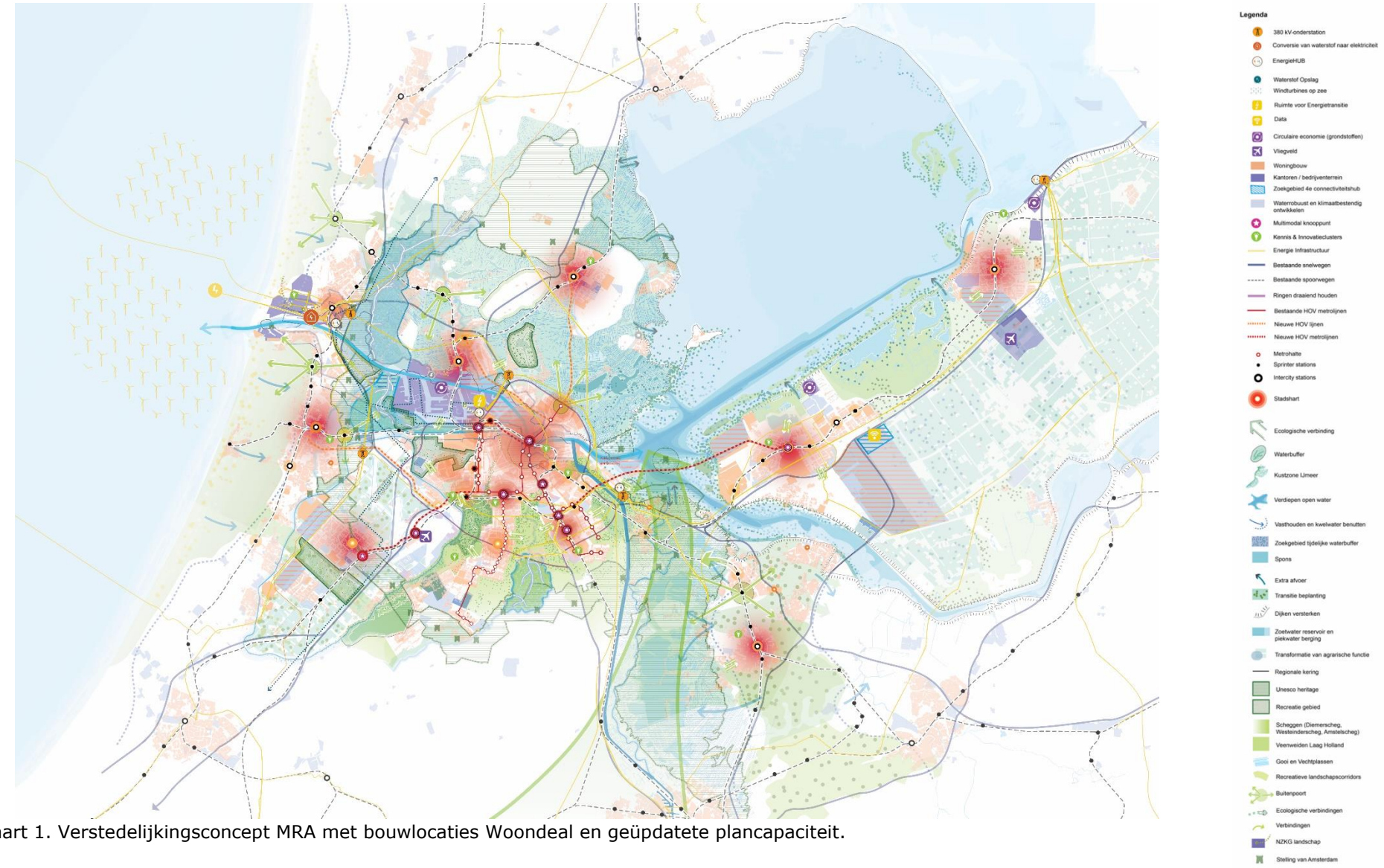
Aangezien er in de MRA ruim 2.000 projecten zijn die bijdragen aan het behalen van de productie, kunnen niet alle locaties in onderstaand overzicht worden opgenomen. Terwijl ook de kleinere projecten belangrijk zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. De voortgang van alle projecten samen worden gevolgd via de monitor plancapaciteit, Primavera en projectenlijst. Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie, kunnen ook specifieke knelpunten bij kleinere projecten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover voor de kleinere projecten aan de hand van deze bestaande monitoring in beeld gebracht.

	Projectkenmerken			**Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie**								
	Gemeente	**Locatie**	**Plan-capa-ci-teit t/m 2030**	**Mobiliteit**	**Stikstof**	**Geluid**	**Energie-con-gestie**	**Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken ge-maakt)**	**Kennis en capa-citeit**	**Toekomst-bestendig (klimaat, duurzaam-heid, circu-lair)**	**Ruimte-lijke re-gel-ge-ving**	**Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT /an-ders)**
1	Almere	**Bereikbare steden:** Centrum Noord-West Centrum Noord-Oost Centrum Zuid	**6.380** 1.134 1.942 3.304	!				!	!	!		BO-Leefomgeving
2	Almere	Oosterwold	2.500									BO-Leefomgeving
3	Almere	Poort (Kustzone, Olym-piakwartier, Europak-wartier)	5.500									Grootschalige Woning-bouwlocaties
4	Almere	Nobelhorst	4.000									Grootschalige Woning-bouwlocaties
5	Amstelveen	Kronenburg	2.500			!	!		!		!	
6	Amstelveen	Legmeer	2.150	!	!		!	!				WBI
7	Amstelveen	Bereikbare steden	1.000	!					!	!		
8	Amsterdam	Projectgebied Noord - NDSM	2.290				!	!	!			BO-Leefomgeving

	Projectkenmerken			Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie								
	Gemeente	**Locatie**	**Plan-capa-ci-teit t/m 2030**	**Mobiliteit**	**Stikstof**	**Geluid**	**Energie-con-gestie**	**Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken ge-maakt)**	**Kennis en capa-citeit**	**Toekomst-bestendig (klimaat, duurzaam-heid, circu-lair)**	**Ruimte-lijke re-gel-ge-ving**	**Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT /an-ders)**
9	Amsterdam	Projectgebied Ringzone West - Diversen Ring-zone West	3.640				!		!			
10	Amsterdam	Projectgebied Zuidoost - Arenapoort	4.130									*Grootschalige Woning-bouwlocaties*
11	Amsterdam	Projectgebied Zuidoost - Amstel III	5.360		!							*BO Leefomgeving*
12	Amsterdam	Projectgebied Noord - Buiksloterham	2.500	!		!		!				
13	Amsterdam	Projectgebied Noord - Hamerkwartier	2.700	!	!	!		!	!	!		BO-Leefomgeving
14	Amsterdam	Projectgebied Nieuw West - Diversen Nieuw West	6.080				!	!	!			WBI (Roëlbuurten)
15	Amsterdam	Projectgebied Oost - Sluisbuurt/Baaibuurten	4.600	!		!						
16	Amsterdam	Projectgebied Haven-stad - Sloterdijk Cen-trum en Zuid	5.750	!		!	!					WBI (SD-zuid)
17	Amsterdam	Projectgebied Schin-kelkwartier - Diversen Schinkelkwartier	3.000	!		!	!		!			
18	Amsterdam	Projectgebied Oost - IJ-burg fase II & Fase III	5.160	!					!			BO-Leefomgeving, WBI (fase II) Grootschalige Woning-bouwlocaties (fase III)
19	Amsterdam	Weespersluis / Bloe-mendaler-polder	2.380		!	!						
20	Beverwijk	Spoorzone-West (stati-onsgebied)	900	!								
21	Beverwijk	Kuenenplein-buurt	500									WBI
22	Diemen	Holland Park	2.970			!		!	!	!		
23	Haarlem	**Bereikbare steden** Europaweg/ Nieuw-zuid Oostpoort	**10.573** 6.167 1.009	!					!	!		WBI, BO-leefomge-ving, BO-MIRT

	Projectkenmerken			Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie								
	Gemeente	**Locatie**	**Plan-capa-ci-teit t/m 2030**	**Mobiliteit**	**Stikstof**	**Geluid**	**Energie-con-gestie**	**Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken ge-maakt)**	**Kennis en capa-citeit**	**Toekomst-bestendig (klimaat, duurzaam-heid, circu-lair)**	**Ruimte-lijke re-gel-ge-ving**	**Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT /an-ders)**
		Centrum / binnenstad	3.397									
24	Haarlem	Ontwikkelzone Zuid-West (incl. Plaza west)	2.000	!	!				!			WBI
25	Haarlemmer-meer	**Bereikbare steden:** Centrumontwikkelingen Van Heuven Goedhart-laan	**10.286** 1.499 8.787	!		!		!	!	!		BO-Leefomgeving, Grootschalige Woning-bouwlocaties
26	Haarlemmer-meer	Pionier-Bols terrein	1.200	!				!	!			WBI
27	Haarlemmer-meer	Nieuw-Vennep west	200	!				!	!			Grootschalige Woning-bouwlocaties
28	Haarlemmer-meer	Cruquiushof – Zwaans-hoek	850	!				!	!			Grootschalige Woning-bouwlocaties
29	Haarlemmer-meer	Lisserbroek	2.250	!				!	!			Grootschalige Woning-bouwlocaties
30	Hilversum	**Bereikbare steden** Stationsgebied Arenapark 1.221	**2.384** 626 500 1.258	!					!	!		WBI
31	Lelystad	**Bereikbare steden**: Stationsgebied-west	525	!	!	!				!		
32	Lelystad	**Bereikbare steden**: Campus midden / Zorg-campus	1.500	!	!	!			!	!		
33	Lelystad	Kustzone	1.200	!	!				!	!	!	
34	Lelystad	**Bereikbare steden** Stadshart	1.700	!	!					!		BOL (voor 482 wonin-gen)
35	Lelystad	Warande	4.000	!	!				!		!	
36	Ouder-Amstel	De Nieuwe Kern	1.800	!		!			!			WBI
37	Purmerend	**Bereikbare steden:** Ontwikkeling Stations-gebied, binnen-stad/stadshart, Wheermolen-Oost	4.171	!					!	!		BO-MIRT, WBI
38	Purmerend	Oostflank	3.000 – 5.000	!	!							
39	Waterland	Galgeriet Monnicken-dam	700					!				WBI

	Projectkenmerken			Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie								
	Gemeente	**Locatie**	**Plan-capa-ci-teit t/m 2030**	**Mobiliteit**	**Stikstof**	**Geluid**	**Energie-con-gestie**	**Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken ge-maakt)**	**Kennis en capa-citeit**	**Toekomst-bestendig (klimaat, duurzaam-heid, circu-lair)**	**Ruimte-lijke re-gel-ge-ving**	**Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT /an-ders)**
40	Zaanstad	**Bereikbare Steden**: Kogerveld	775	!			!	!	!	*2		BO MIRT
41	Zaanstad	Kogerveld	1.733						!	*2		WBI
42	Zaanstad	**Bereikbare Steden**: Zuiderhout Noord	1.200	!	*1	*1	!	!	!	*2	!	-
43	Zaanstad	Knooppunt Zaanse Schans (Guisweg)	714	!	!	!	!	!	!	*2		Mobiliteits-fonds
44	Zaanstad	Zaandam Centrum, in-clusief **Bereikbare Steden** Centrum Oost	4.274		!		!	!	!	*2		WBI
45	Zaanstad	Maak.Noord	1.900	!	*1	*1	!	!	!	*2		WBI
46	Zaanstad	Grootschalige woning-bouwlocatie Achtersluispolder Noor-delijk deel	750	!	*1	!	!	!				Grootschalige Woning-bouw-locaties
Totaal van grotere gebiedsontwikkelingen			**135.675**									
Aandeel t.o.v. totale opgave			**79%**									
		*1	Nog niet overal bekend afhankelijk van individuele projectberekeningen, moet voldoen aan geldende wet- en regelgeving									
		*2	Financiële haalbaarheid speelt hier in combinatie met allerlei andere eisen die gerealiseerd moeten in projecten zoals een betaalbaar programma									



Kaart 1. Verstedelijkingsconcept MRA met bouwlocaties Woondeal en geüpdatete plancapaciteit.

Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
    - Procesgeld Woondeals
    - Woningbouwimpuls
    - Regeling flexpools
    - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
    - Volkshuisvestingsfonds
    - Transformatie faciliteit
    - Regeling tijdelijke huisvesting
- Subsidieregeling VWS ten behoeve van geclusterde woonvormen, intergenerationeel wonen en de bouw van ontmoetingsruimtes. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Door middel van de flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt BZK hiervoor €40 miljoen beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van €3 miljoen voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.

De provincie ondersteunt door:

Noord-Holland:

- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Cofinanciering van extra inhuur via de flexibele schil (een regeling voor de kleinere gemeenten en de Flexibele schil MRA).
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten).
- Een knelpuntenbudget voor kleinere projecten (vanuit Masterplan Wonen, via bouwambassade).

- Subsidie voor uitvoering van de Woonakkoorden en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.
- De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen
  (Zie o.a. 'Voor samenwerkende partijen', 'voldoende woningen', 'advies voor energiezuinige woningen', 'duurzaam bouwen en wonen').

Flevoland:
- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Cofinanciering van extra inhuur via de flexibele schil (een regeling voor de gemeenten in Flevoland).
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten)
- Subsidie voor uitvoering van de Woonagenda en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.
- De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via https://www.flevoland.nl/loket.

Bijlage 4: Overzicht rijkssubsidies

Rijksbijdragen BO MIRT 2022 aan MRA

Toegekend voor Zuidas en schaalsprong metro: € 4,1 mrd

- Totaal investeringsbedrag € 5,4 mrd
- 75% voor rekening Rijk (€ 4,1 mrd)
- 25% voor rekening regio (€ 1,3 mrd)

Zuidas + flanken:

- -Realiseren van Zuidasdok
- -Aanpassing verkeersknopen Amstel en Nieuwe Meer
- -Realiseren van 3e perron/5e en 6e spoor (intern. OV-terminal)
- -Aanpak Rozenoordbrug

Schaalsprong metro:

- -Doortrekken Noord/Zuidlijn via Schiphol naar Hoofddorp
- -100% bekostiging gewenste voorkeursvariant
- -Start MIRT-Verkenning
- -Sluiten Ringlijn
- -1e fase t/m Hemknoop Haven Stad - 100% bekostiging
- -Start MIRT-Verkenning Isolatorweg- Amsterdam CS

Toegekend voor versnelling woningbouw MRA: € 1,3 mrd

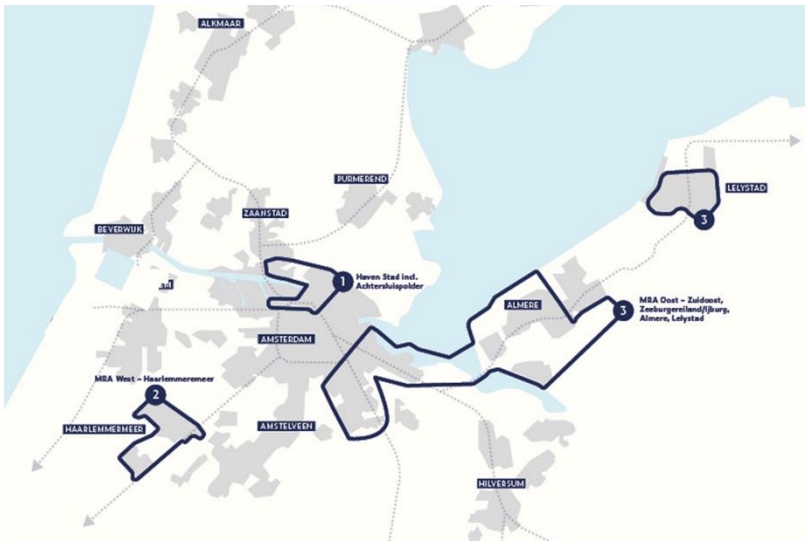
- Versnelling woningbouw t/m 2026 in twee tranches: € 158 mln toegekend door Rijk (en 35% cofinanciering gevraagd van regio)
- Grootschalige woningbouw t/m 2030: € 594 mln toegekend door Rijk (en ca 50% cofinanciering gevraagd van regio)
- Rijksinfrastructuur t/m 2030: € 503 mln van Rijk (en 0% cofinanciering gevraagd van regio)

Gemeente	**Toekenning 1e tranche (incl BTW x mln)**	**Toekenning 2e tranche (incl BTW x mln)**
Amsterdam	€ 30	–
Almere	€ 11	–
Haarlem	€ 62	€ 15
Haarlemmermeer	€ 14	–
Lelystad	€ 6	–
Purmerend	–	€ 16
Zaanstad	–	€ 4
Totaal	**€ 123**	**€ 35**

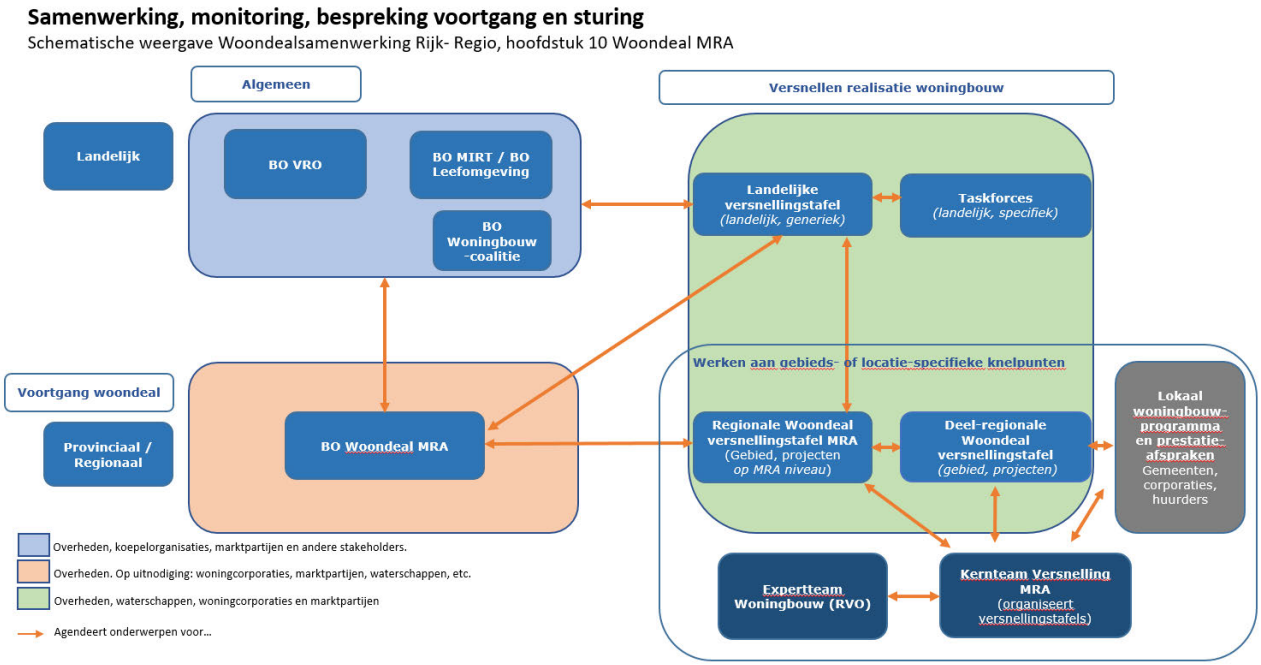
Grootschalige woningbouwgebieden MRA

Grootschalige woningbouw	Deelgebied	Aanvraag (incl BTW x mln)	Toegekend (incl BTW x mln)
Haven Stad	Haven Stad Zuid	€ 80	€ 35
	Haven Stad Noord + Achtersluispolder	€ 120	€ –
MRA West	Haarlemmermeer	€ 324	€ 100
MRA Oost	Almere	€ 217	€ 172
	Zeeburgereiland/IJ-burg	€ 192	€ 95
	Zuidoost	€ 192	€ 192
	Lelystad	€ 45	€ –
Totaal		**€ 1.170**	**€ 594**

Grootschalig woningbouw-gebied	Deelgebied	Woningen t/m 2030	Woningen na 2030	Totaal woningen
Haven stad	Haven stad & achtersluispolder	9.000	71.000	80.000
Mra west	Haarlemmermeer	25.000	10.800	35.800
Mra oost	Almere	25.000	50.000	75.000
	Zeeburg/ijburg	10.600	7.000	17.600
	Zuidoost	25.000	22.300	47.300
	Lelystad	9.950	30.000	39.950
Totaal		104.550	191.100	295.650



Bijlage 5: Schematische weergave governance woningbouw



Bijlage 6. Totalen per provincie

Aantallen Regio MRA, Noord-Hollandse deel								
Bron:	**A**	**B**	**B**	**A**			**C**	
Jaartal	Bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	Beschik-bare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal wo-ningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen onder de €355.000	Sociale huur-woningen	Midden huur woningen
2022	14.000	26.135	13.034	4.200	3.849	1.285	Zie tabel cijfers per gemeente (1.2)	
2023	15.000	26.295	11.681	4.500	4.124	1.376		
2024	15.000	29.927	10.800	4.500	4.124	1.376		
2025	15.000	26.489	4.356	4.500	4.124	1.376		
2026	15.500	25.697	3.394	4.650	4.261	1.422		
2027	15.500	19.312	3.281	4.650	4.261	1.422		
2028	16.000	16.496	3.244	4.800	4.399	1.468		
2029	16.800	15.785	3.146	5.040	4.619	1.541		
2030	17.000	11.668	1.255	5.100	4.674	1.560		
To-taal	**139.800**	**197.804**	**54.191**	**41.940**	**38.435**	**12.826**	**60.270**	**6.347**

A) Gebaseerd op het bod van Noord-Holland & mogelijkheden gemeenten/deelregio's

B) Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum:22 augustus 2022

C) Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven, maar opgenomen in de tabel met programma per gemeente.
Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022

Van deze aantallen zijn er 26.485 sociale huurwoningen en 3.076 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 33.297 en 3.224 woningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die nog niet in concrete plannen zijn opgenomen.

Aantallen Regio MRA, Flevolands deel								
Bron:	**A**	**B**	**B**	**A**			**C**	
Jaartal	Bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	Beschik-bare netto plan-capa-citeit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen onder de €355.000	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	2.360	3.272	2.242	1.848	929	551	Zie tabel cijfers per gemeente (1.2)	
2023	3.440	4.050	1.621	1.848	929	551		
2024	4.440	5.157	1.891	1.848	929	551		
2025	4.260	5.605	1.000	988	639	404		
2026	3.680	3.763	1.583	988	639	404		
2027	4.100	4.162	547	988	639	404		
2028	2.850	2.985	776	988	639	404		
2029	2.950	6.743	685	988	639	404		
2030	3.320	3.937	280	467	153	143		
To-taal	**31.400**	**39.674**	**10.625**	**10.950**	**6.138**	**3.816**	**11.716**	**678**

A) Gebaseerd op het bod van Flevoland en mogelijkheden gemeenten Almere, Lelystad

B) Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum:22 augustus 2022

C) Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven, maar opgenomen in de tabel met programma per gemeente.
Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022

Van deze aantallen zijn er 3.411 sociale huurwoningen en 159 middenhuurwoningen al opgenomen in plannen. Voor respectievelijk 8.305 en 519 woningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die nog niet in concrete plannen zijn opgenomen.