

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 178-87
Onderwerp	: MRA Woondeal
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 28 februari 2023

Kennisnemen van

de MRA Woondeal in het kader van de aangescherpte ambities uit de Nationale Woon en Bouwagenda en specifiek het programma woningbouw.

Inleiding

De Woondeal MRA uit 2019 wordt opgevolgd door een nieuwe Woondeal MRA in het kader van de aangescherpte ambities uit de Nationale Woon en Bouwagenda en specifiek het programma woningbouw. De nieuwe Woondeal MRA tussen het Rijk en de provincies en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is gericht op een langdurige samenwerking tot en met 2030. In de Woondeal wordt ingezet op de realisatie van 171.200 woningen in de MRA in de periode 2022 t/m 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Daarnaast wordt een aantal (proces)afspraken vastgelegd die moeten waarborgen dat Rijk en regio de grote woningbouw- en betaalbaarheidsambities met elkaar kunnen oppakken. De wederkerige inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen zijn opgesteld onder voorbehoud van een aantal randvoorwaarden.

Het college heeft de nu te verlengen en verbeteren woningdeal ook naast de samenwerkingscriteria gelegd, die staan in het coalitieakkoord. Betekenisvol is daarbij dat met ondertekening van de deal nu de status quo sinds 2019 in hoofdzaak wordt gehandhaafd en er in 2025 een tussentijdse herijking is voorzien. Dat laat ruimte om mogelijke uitkomsten van de lopende QuickScan later in 2023 recht te doen: intensiveren, extensiveren of stoppen waar het om de deelname aan regionale verbanden gaat. Een beeld voor nu dat uit de toepassing van de criteria komt is als volgt:

- a. Direct en daadwerkelijk belang van de inwoners van Waterland.
Hieraan wordt voldaan als er bouwactiviteiten uit de afgesproken programma met middelen wordt bevorderd die op grond van de deal beschikbaar zouden komen.
- b. Baten en lasten.
Dit criterium werkt ten gunste van de MRA Woningdeal in zoverre de verwachting van steun met ambtelijke expertise wordt ingelost, die ontstaat bij deelname aan de deal.
- c. Eigen draagkracht en efficiency.
Als onder b.
- d. Het ontstaan c.q. bestendigen van bestuurlijke drukte is hier een zwak punt, dat echter inherent is aan de deal zelf. Hier gaat het om het investeren in een kans.

Door het ondertekenen van de Woondeal MRA blijft de regio rechtstreeks en intensief in gesprek met het Rijk over de inzet die we als regio nodig hebben van het Rijk om de woningbouwdoelstellingen te bereiken, zoals (financiële) middelen, maatregelen en (wettelijk) instrumentarium.

De afspraken zijn wederkerig, waarin is vastgelegd dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van de knelpunten voor woningbouw.

Met de ondertekende Woondeal brengen we de minister voor VRO in positie om de benodigde hulp van andere ministeries te krijgen om in de randvoorwaarden te kunnen voorzien.

De vorige Woondeal uit 2019 heeft in de jaren erna geleid tot méér resultaat dan destijds afgesproken in de Woondeal zelf, waaronder de Woningbouwimpuls (WBI) en diverse maatregelen en instrumenten die het Rijk heeft ingevoerd (bijv. de opkoopbescherming) of in voorbereiding heeft. Via de Woondeal kunnen ook andere vraagstukken waar we in de MRA tegenaan lopen en specifieke regionale problematiek geagendeerd worden.

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

Met de ondertekening van deze woondeal loopt de huidige MRA Woondeal uit 2019 af. De afspraken die in deze woondeal worden gemaakt zijn gericht op een langdurige samenwerking. Er wordt afgesproken om de Woondeal in 2025 te evalueren en indien nodig aan te passen.

Samenvatting

1.1 Hoofdlijn

De nieuwe MRA Woondeal is de opvolger van de MRA Woondeal uit 2019. De eerdere afspraken blijven in grote lijnen bestaan, echter worden deze in de 'nieuwe' Woondeal meer specifiek uitgewerkt. Uiteraard zullen bij de bestuurlijk te actualiseren Woondeal (later 'bestuurlijk te ondertekende documenten') de conclusies naar aanleiding van de in het college programma opgenomen 'QuickScan samenwerkingsrelaties' richtinggevend zijn.

1.2 Het doel van de afspraken is om voortgang op woningbouw te behouden

- Het Rijk en de provincie zich moeten inspannen om eventuele belemmeringen weg te nemen. Hierbij kan gedacht worden aan (financiële) ondersteuning om te gebruiken voor de inhuur van capaciteit en expertise;
- Het Rijk en medeoverheden ervoor zorgen dat knelpunten om te kunnen voldoen aan de randvoorwaarden van woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Het gaat hierbij om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed.

1.3 De woondeal is tot stand gekomen door een intensieve samenwerking in de regio en met het Rijk

De 30 gemeenten, twee provincies en het Rijk (Ministerie BZK) hebben de afgelopen maanden gezamenlijk gewerkt aan de totstandkoming van de Woondeal. Namens de MRA waren er vier bestuurlijk trekkers die dit proces aanstuurden: Cees Loggen (Noord-Holland), Jan de Reus (Flevoland), Reinier van Dantzig (Amsterdam) en Floor Roduner (Haarlem en voorzitter PHO). Met de Woondeal en de daarin benoemde woondealoverleggen (waaronder 2x per jaar een Bestuurlijk Overleg (BO) Woondeal met de Minister voor VRO) zal deze intensieve samenwerking met het Rijk gecontinueerd worden.

1.4 Het ondertekenen van de woondeal heeft meerwaarde voor de MRA, deelregio's en gemeenten

De meerwaarde van het tekenen van de Woondeal is dat we de komende jaren rechtstreeks aan tafel zitten met het Rijk en in gesprek zijn over de voortgang van de woningbouw en de inzet van het Rijk op de benodigde randvoorwaarden. De meerwaarde is ook dát het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van de knelpunten. Dit is noodzakelijk om de grote woningbouwopgave waar wij in alle MRA gemeenten voor staan te kunnen realiseren en helpt ons om het woningtekort sneller in te lopen en betaalbaarheid van het wonen in de MRA te verbeteren.

De vorige Woondeal uit 2019 heeft in de jaren erna ook geleid tot méér resultaat dan afgesproken in de Woondeal zelf, waaronder de Woningbouwimpuls (WBI), afschaffen verhuurdersheffingen diverse maatregelen en instrumenten die het Rijk heeft ingevoerd (bijv. de opkoopbescherming) of in voorbereiding heeft.

1.5 Financiële ondersteuning voor de woningbouwopgave wordt gekoppeld aan de MRA Woondeal

Door het tekenen van de MRA Woondeal blijven gemeenten in aanmerking komen voor eventuele financiële ondersteuning voor de realisatie van de woningbouwaantallen. Het Rijk stelt het ondertekenen van de Woondeal als voorwaarde bij het uitkeren van middelen voor de woningbouw (o.a. WBI en mobiliteitsgelden gerelateerd aan woningbouw). Daarnaast blijven gemeenten in aanmerking komen voor cofinanciering van het Rijk en de provincies om extra capaciteit en expertise in te huren (de zgn. flexibele schil).

1.6 De afspraken zijn in lijn met de regionale verstedelijkingsstrategie en het gemeentelijke woon- en bouwbeleid

De afspraken in de MRA Woondeal sluiten aan op het Verstedelijkingsconcept van de MRA en het Rijk.

1.7 De woondeal is een regionale vertaling van de woningbouwafspraken van oktober 2022 tussen het Rijk en provincies.

Het Rijk heeft op 30 juni 2022 met Aedes, VNG en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting gemaakt. Vervolgens zijn er woningbouwafspraken gemaakt met de twaalf provincies, waaronder met Noord-Holland en Flevoland (d.d. 13 oktober 2022). Deze provinciale woningbouwafspraken zijn regionaal uitgewerkt in Woondeals, waaronder in de MRA Woondeal. De woningbouwaantallen opgenomen in de MRA Woondeal zijn door de gemeenten in samenwerking met de provincies gecheckt.

1.8 Elke gemeente streeft ernaar om het aandeel sociaal en betaalbaar te vergroten en toe te groeien naar minimaal 30% van de voorraad

In de bijlage van de Woondeal zijn per gemeente de richtinggevende woningbouwopgaven 2022-2030 opgenomen en dit wordt in 2023 verder besproken en uitgewerkt op deelregionaal en gemeentelijk niveau. Alle partijen verbinden zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur tot €1.000 per maand en koop tot €355.000, prijspeil 2022) en streven ernaar om via een reëel tijdspad toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de bestaande voorraad en twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouwprogrammering, rekening houdend met de samenstelling van de bestaande, betaalbare woningvoorraad. Gemeenten waar die opgave evident niet logisch/ niet haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen/ onvoldoende nieuwbouw-mogelijkheden) dienen dit te onderbouwen. Nadere afspraken worden vastgelegd in de (bestuurlijk) te actualiseren Woondeal. Op dat moment is ook de vraag aan de orde of de door Waterland ingezette koers van 30-30-40 en 30% sociale huur nadere actualisering behoeft. De bestaande contractueel vastgelegde nieuwbouw afspraken blijven in alle gevallen geldig.

1.9 Een aantal afspraken in de woondeal wordt uitgewerkt op lokaal en deelregionaal niveau en vraagt besluitvorming door gemeenteraden of Provinciale Staten.

Omdat de nationale doelstellingen en de inzet zoals afgesproken in de Woondeal MRA voor sommige gemeenten afwijken van gemeentelijk vastgesteld beleid of vastgelegde afspraken, zijn in de Woondeal de afspraken over onder meer aantallen en betaalbaarheid per gemeente geformuleerd als richtinggevende opgaven en zijn procesafspraken gemaakt over de uitwerking. Deze uitwerking naar de individuele gemeenten gaat in 2023 e.v. plaatsvinden en is in lijn met de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Voor de uitwerking is financiële ondersteuning beschikbaar, indien daar behoefte aan is. De nadere uitwerking biedt ruimte en tijd voor het betrekken van gemeenteraden en mogelijk Provinciale Staten, zowel informerend als -indien nodig- besluitvormend.

1.10 De focus in de Woondeal ligt op woningbouw maar aanpalende onderwerpen kunnen worden geagendeerd om op andere tafels te bespreken.

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

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

Uitvoering

De ondertekening van de Woondeal MRA is voorzien op 15 maart 2023. Ondertekening dient plaats te vinden door de portefeuillehouders Wonen namens de Colleges van B&W, de gedeputeerden Wonen namens GS en de Minister voor VRO. Allen worden uitgenodigd aanwezig te zijn voor de ondertekening. De ondertekening is tegelijkertijd met de ondertekening van de overige twee woondeals in Noord-Holland en Flevoland.

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Brief BZK samenwerking Woondeals;
2. Woondeal MRA 2023
3. Brief corporaties MRA Woondeal