

Aan: Colleges van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland en de Provincie Flevoland
Ministerie van BZK
Colleges van B&W van de gemeenten in de MRA
MRA-bureau
CC Aedes

Datum: 7-2-2023

Betreft: Aanmoedigingsbrief MRA-woondeal 2023

Geacht college,

We zien het tij van de volkshuisvesting keren. De verhuurderheffing is afgeschaft. Er is weer een minister voor Volkshuisvesting. En via de Woondeal worden er nu concreet afspraken gemaakt over versnelling van de bouw van betaalbare woningen. Dat is keihard nodig voor al die huishoudens met een bescheiden inkomen die een thuis zoeken in onze regio. We vinden het fijn dat we als corporaties betrokken zijn door de provincies en het MRA-bureau. Deze brief moet dan ook worden gelezen als een aanmoediging. We zijn blij met de uitgesproken ambitie om meer betaalbare woningen te realiseren in een hoger tempo, maar we willen ook graag zien dat dit daadwerkelijk wordt gerealiseerd en niet blijft hangen in goede intenties.

Om het huidige woningtekort terug te dringen is het urgent om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. Bijna 20% van de landelijke opgave van 900.000 nieuwe woningen in de periode 2022 t/m 2030 ligt in de Metropoolregio Amsterdam. Het doel is dat de plannen 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen bevatten en dat elke gemeente een groeipad aflegt naar minimaal 30% sociale huur. Landelijk hebben de corporaties en ook de gemeenten zich hieraan geëngageerd. Dat is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, BZK, VNG en de Woonbond (zomer 2022).

Corporaties staan klaar om hun bijdrage aan de opgave in de MRA te leveren, maar we hebben grote zorgen over het hoge intentionele karakter van de huidige Woondeal. Een aantal zaken zal op korte termijn echt moeten worden aangescherpt. Bouwplannen kennen immers een lange doorlooptijd en voor we het weten is het 2030.

Wat wij vragen van de provincies

Op dit moment zijn er te weinig harde plannen, is het groeipad naar het minimale percentage van 30% sociale huur per gemeente nog onvoldoende ingevuld en zijn de ambities ten aanzien van flexwoningen in deze Woondeal verlaagd. Bovendien zijn er gemeenten die door gebrek aan ambtelijke capaciteit hun bouwambitie (noodgedwongen) hebben verlaagd.

We hebben nog geen zicht op concrete acties van de provincies om stikstofruimte voor nieuwbouw te creëren, geluidsoverlast rond nieuwbouwlocaties te verminderen en congestie op het energienetwerk op te lossen.

Wij roepen de provincies Noord-Holland en Flevoland op hierin hun rol te pakken, samen met het Rijk.

Indien gemeenten geen concrete stappen zetten om de nieuwbouwaantallen uit de Woondeal te halen en niet naar minimaal 30% sociaal in hun woningvoorraad toe te groeien, is bijsturing nodig (mogelijk met instrumentarium uit de komende wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting). Met daarbij een resultaatverplichting voor gemeenten voor de realisatie van de sociale huur op alle locaties. Want corporaties hebben die posities nu nog niet beschikbaar.

We zijn het allen eens over de noodzaak om de bouw van betaalbare woningen te versnellen. We stellen voor om daarbij eerst aan de slag te gaan met locaties die geen/weinig belemmeringen kennen, waar veel betaalbare woningen zijn gepland en die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Enkele voorbeelden van deze locaties in de vijf deelregio's van de MRA: Westflank Haarlemmermeer, Almere Poort, Deelgebied Robin in het centrum van IJmuiden, Crailo in het Gooi, Oostflank Purmerend.

Onze regio is overigens zo groot dat we per subregio een samenwerkingstafel willen formeren met vertegenwoordigers van markt, corporaties en provincie. Aan deze tafel bespreken we dan de belangrijkste projecten, vorderingen en belemmeringen in dat gebied (en lossen we op wat vastloopt). We stellen voor dat het MRA-bureau hiertoe het initiatief neemt.

Wat wij vragen van het Rijk

Het Plan van Aanpak Versnellen Processen en Procedures Woningbouw geeft een goed signaal af. Nu komt het aan op de implementatie ervan.

Wij roepen de minister op om sturingsinstrumenten te ontwikkelen waarmee gemeenten zich actiever op de grondmarkt kunnen begeven. Daarnaast roepen we het Rijksvastgoedbedrijf op om betaalbare woningbouw op haar eigen gronden mogelijk te maken. In dit licht zijn wij ook positief over het voornemen om mogelijkheden voor kleinere gemeenten te verruimen om van de Woningbouwimpuls gebruik te kunnen maken.

Om daadwerkelijk toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen van corporaties in elke gemeente, zal de wet Regie op de Volkshuisvesting voor de gemeenten een verplichtende maatregel moeten bevatten.

Om de gerealiseerde sociale huur te borgen, is het de verantwoordelijkheid van het Rijk om voor Nederland een definitie van sociale huur en middeldure huur te bepalen (huurprijs, exploitatietermijn, toewijzing), en deze definitie als basis te nemen voor wet- en regelgeving. Deze definitie biedt de gemeenten de (juridische) mogelijkheid om de naleving van de afspraken over de omvang van de sociale huur voor verschillende doelgroepen in nieuwbouw daadwerkelijk te realiseren, te borgen en te monitoren.

Resumé

Kortom, wij steunen de beweging die in deze Woondeal door de verschillende overheden wordt gemaakt, maar dringen aan op meer urgentie, meer onorthodoxe oplossingen en meer concreetheid. Anders gaan die 170.000 woningen, waarvan 70.000 sociale huur en 7.000 middeldure huur er nooit komen tot en met 2030 in de MRA. Vanuit het belang van de huidige en toekomstige huurders en de huidige woningnood is dit noodzakelijk. De corporaties zijn er klaar voor en daarmee is een belangrijke randvoorwaarde voor het halen van de ambities vervuld. We spreken de hoop en verwachting uit dat de andere betrokken partijen (Rijk, Provincie en gemeenten) op de kortst mogelijk termijn ook hun commitment laten zien, in het bijzonder door concrete acties gericht op het voldoen aan de randvoorwaarden waarvoor zij aan de lat staan. Pas dan kunnen de corporaties de Woondeal ten volle onderschrijven.

Wij willen ons samen met u richten op de toekomst en de komende jaren in samenwerking de goede intenties omzetten in concrete lokale en regionale acties voor 77.000 betaalbare woningen door corporaties in de MRA-regio.

Met vriendelijke groet,
Namens het Platform MRA-Corporaties



Anne-Jo Visser
Directeur AFWC