

Zaaknummer : 1167070
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2023

SAMENVATTING

Met de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2023 beogen het Rijk, de provincie en deelnemende gemeenten om de aangescherpte ambities uit de nationale Woon- en Bouwagenda en het nationale programma Woningbouw vorm te geven op regionaal niveau. In de Woondeal wordt ingezet op de realisatie van 171.200 woningen in de MRA in de periode 2022 t/m 2030, waarvan tweederde betaalbaar. Daarnaast wordt een aantal (proces)afspraken vastgelegd die moeten waarborgen dat Rijk en regio de grote woningbouw- en betaalbaarheidsambities met elkaar kunnen oppakken. Het college besluit in te stemmen met de Woondeal.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Nationaal Klimaatakkoord
- Verstedelijkingsstrategie MRA en Rijk;
- Nota Duurzaam Heemstede 2020-2024;
- Uitvoeringsprogramma Heemstede Duurzaam 2022-2023;
- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA;
- Gewijzigde Woningwet 2022;
- Volkshuisvestingsbeleid Heemstede 2016;
- Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord-Holland;
- Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025;
- Motie Woningbouw voor het middensegment, Motie Brei in, breidt uit, Motie Parkeer de norm, Motie Groene Oase.

BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de Woondeal MRA;
2. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

BESLUIT BURGEMEESTER

De portefeuillehouder Wonen te machtigen de Woondeal MRA te ondertekenen.

AANLEIDING

De Woondeal MRA 2023 is een regionale doorvertaling van de nationale en provinciale afspraken en beleid. Hieronder vallen de aangescherpte ambities uit

de 'Nationale Woon-en Bouwagenda' (NWBA), het nationale programma 'Woningbouw', de Nationale Prestatieafspraken met de corporaties en de bestuurlijke afspraken Woningbouw tussen Rijk en Provincies. De Woondeal is een set (proces)afspraken met randvoorwaarden om de grote ambities ten aanzien van betaalbare woningen met de regio te kunnen oppakken. De urgentie op dit thema is groot en betrokken partijen erkennen dat de woningnood hoog is en ieder een rol te vervullen heeft om het woningtekort aan te pakken. In de Woondeal staan kwaliteit van leven en een brede welvaart voorop. Dit uit zich onder meer in duurzaamheidsdoelen en de aanpak van ongelijkheid, zoals in een betere verdeling van koop- en huurwoningen. De Woondeal legt inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen – gemeenten, provincies en het Rijk – wederzijds vast, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

Concreet zijn in de Woondeal vijf belangrijke richtingen te onderscheiden die voor Heemstede van groot belang zijn:

1. In de MRA worden tot en met 2030 in totaal ruim 171.000 woningen gebouwd. Voor Heemstede staan in de Woondeal nu 100 te realiseren woningen tot 2030 vermeld. Dit getal is gebaseerd op onze harde plancapaciteit in 2022. Uit een inventarisatie naar woningbouwplannen rondom de woonvisie kwam echter naar voren dat we verwachten 355 woningen te kunnen bouwen tot 2030. Omdat de totale regionale bouwdoelstelling al aan de hoge kant is en verdere lokale en regionale uitwerking vereist is, gaan we deze 100 later dit jaar pas bijwerken naar 355, na vaststelling van onze woonvisie.
2. Afspraken over bijdragen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen. In dat licht streven we toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Procesafspraken over de nadere uitwerking per gemeente en deelregio vindt in 2023 plaats. Binnen de termijn van deze Woondeal zal het realiseren van 30% sociale huur in Heemstede niet haalbaar zijn.
3. De Woondeal zet in op duurzame en toekomstbestendige woningbouw, zoals geborgd in het door de gemeente getekende convenant 'toekomstbestendige woningbouw'. In de Woondeal is aangegeven dat de MRA zich inspant om in 2025 een gezamenlijke werkwijze te hebben voor aanbestedingen en afspraken met de markt op het gebied van toekomstbestendige woningbouw. Inzet is zoveel mogelijk energieneutraal bouwen, de te bouwen woningen ook in de toekomst klimaatveilig, aantrekkelijk, betaalbaar te houden en klimaat adaptief en natuur inclusief te (ver) bouwen.
4. De Woondeal bevat procesafspraken over de uitwerking in regionale en lokale woonzorgvisies ten aanzien van woningbouw voor ouderen (met

intensieve zorgvraag), verpleegzorgplekken en de huisvesting en evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. De deelregio gaat daarmee actief aan de slag, in afstemming met de MRA.

5. Afspraken over samenwerking, sturing en monitoring en bijbehorende overlegstructuur. De focus ligt primair op woningbouw maar aanpalende sociaal-maatschappelijke onderwerpen, zoals opgaven in de bestaande voorraad en wijken, kunnen worden geagendeerd op de 'Woondealtafels'. Dit kunnen bestaande landelijke of regionale tafels zijn.

MOTIVERING

Met het vaststellen van de Woondeal MRA 2023 blijft de gemeente Heemstede in aanmerking komen voor potentiële financiële middelen. Door de langdurige samenwerking met het Rijk kunnen knelpunten in de woningbouw (regionaal) besproken en aangepakt worden. Daarnaast draagt Heemstede bij aan de landelijke bouwambities met het realiseren van 355 woningen tot 2030, waarvan 2/3 in de categorie betaalbaar dient te zijn.

Argumenten

- **Het ondertekenen van de Woondeal heeft meerwaarde voor de MRA, deelregio's en gemeenten.**

De 30 gemeenten, twee provincies en het Rijk (Ministerie BZK) hebben de afgelopen maanden gezamenlijk gewerkt aan de totstandkoming van de Woondeal. De meerwaarde van het tekenen van de Woondeal is dat we de komende jaren rechtstreeks aan tafel zitten met het Rijk via de woondealoverleggen (waaronder 2x per jaar een Bestuurlijk Overleg (BO) Woondeal met de Minister voor VRO). De meerwaarde is ook dát het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van de knelpunten. Dit is noodzakelijk om de grote woningbouwopgave te kunnen realiseren en helpt ons om het woningtekort sneller in te lopen. 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 verhuurdersheffing en diverse maatregelen en instrumenten die het Rijk heeft ingevoerd (bijv. de opkoopbescherming) of in voorbereiding heeft.

- **Financiële ondersteuning voor de woningbouwopgave wordt gekoppeld aan de MRA Woondeal.**

Door het tekenen van de MRA Woondeal blijven we in aanmerking komen voor eventuele financiële ondersteuning voor de realisatie van de woningbouwaantallen en voor cofinanciering van het Rijk en de provincies om extra capaciteit en expertise in te huren (de zgn. flexibele schil). 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). Ook zal de Woningbouwimpuls (WBI) in de 6^{de} tranche verlaagd worden (momenteel loopt de 5^{de} tranche). Hierdoor komen er, naar verwachting, meer projecten in aanmerking voor deze subsidie. De Woningbouwimpuls is inmiddels ook voor kleinere projecten beschikbaar. De afspraken in de Woondeal zelf hebben verder geen directe financiële consequenties voor Heemstede.

- **De Woondeal MRA 2023 sluit aan bij het ingezette beleid en onze woonvisie.**

De punten in de Woondeal MRA komen overeen met en sluiten aan op het Verstedelijkingsconcept van de MRA en het Rijk, het collegeprogramma, het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond, de woonvisie en het MRA convenant 'toekomstbestendige woningbouw' dat de gemeente heeft ondertekend. Aan het genoemde productieaantal van 100 woningen voor Heemstede kunnen we volgens de monitor plancapaciteit met 93% nog niet voldoen. Met de ambitie om 355 woningen te realiseren tot 2030, die gebaseerd is op een reële inventarisatie rondom de woonvisie en die nog wordt doorvertaald naar de monitor plancapaciteit, verandert die haalbaarheid hoogstwaarschijnlijk. Voorwaarden daarbij zijn dat rekening gehouden wordt met planuitval/uitstel (30%) en sloop en dat het Rijk voldoet aan de aangegeven randvoorwaarden.

- **Elke gemeente streeft ernaar om het aandeel sociaal en betaalbaar te behouden en 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 vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €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.

- **De Woondeal MRA zet in op versnelling en verhoging van de woningbouwproductie.**

Met het programma 'Woningbouw' wordt er nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. De bijdrage van de MRA aan het nationale bouwopgave betreft 171.200 woningen (nieuwbouw en transformatie). Voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is een nieuwbouwproductie opgenomen van circa 18.350 woningen (bruto). In het Woonakkoord Zuid-

Kennemerland/ IJmond 2021-2025 zijn 11.650 woningen (netto) opgenomen tot en met 2030, die minimaal aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. De ambitie is om meer toe te voegen. De aantallen voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond in de Woondeal ondersteunt deze hogere ambitie van het Woonakkoord. Daarnaast wil de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond ook de woningbouwproductie versnellen. De afspraken in de Woondeal kunnen hierbij helpen. De aanbevelingen uit het landelijk actieplan 'Versnellen Processen en Procedures' zijn opgenomen in de Woondeal, zoals inzetten op heldere beslismomenten en mandaten tijdens het planproces, betere samenwerking tussen overheidslagen door gebruik van de flexibele schil en het actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen.

- **Er heeft afstemming en overleg plaatsgevonden met gemeenten, corporaties en marktpartijen.**

Voorafgaand aan het opstellen van de Woondeal, zijn de landelijke woningbouwaantallen die door vertaald waren naar provincies, door de MRA gemeenten in samenwerking met de provincies gecheckt (de reality check die voorafging aan het opstellen van de Woondeal). Hierbij heeft de deelregio Zuid-Kennemerland/IJmond samen met de provincie afgelopen september jl. ook marktpartijen en corporaties geconsulteerd. De MRA heeft voor de Woondeal zelf aansluitend een vertegenwoordiging van corporaties en bouwende partijen betrokken. De MRA-corporaties hebben een steunverklaring afgegeven voor de Woondeal.

KANTTEKENING

- **Heemstede kan de intentieverklaring huisvesting aandachtsgroepen, die aanvullend aan de Woonvisie is aangeboden, niet ondertekenen.**

Van het Rijk en de gemeente Amsterdam hebben de gemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond een intentieverklaring huisvesting aandachtsgroepen ontvangen. De gemeenten hebben een conceptreactie gemaakt waarin uiteengezet wordt waarom de brief niet kan worden ondertekend. Heemstede onderschrijft het verzenden van de regionale reactie conform het concept (zie collegebesluit 7 maart 2023: Regionale reactie op memo aanvullende verklaring huisvesting aandachtsgroepen).

- **Aanpak randvoorwaarden voor woningbouw is onmisbaar voor uitvoering Woondeal.**

Om de verhoogde woningbouwproductie tijdig te kunnen realiseren, committeren Rijk en regio zich aan het oplossen van knelpunten en/of het creëren van de juiste randvoorwaarden. Denk hierbij aan stikstofproblematiek, geluid, energie-infrastructuur, water en bodem, betaalbaarheid, mobiliteit en

uitvoeringscapaciteit. Zo is het van belang dat er voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen aanwezig is (zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw), de doorlooptijd van planologische procedures verkort wordt en een juridisch instrumentarium voor overheden beschikbaar is om te sturen op onder andere het aandeel betaalbare woningbouw.

- **De woonopgave is omvangrijker dan alleen woningproductie.**

Het ministerie van BZK heeft ingezet op sectorale woondeals over woningbouw. De erkenning van de bredere (woon)opgaven en de procesafspraken in de Woondeal MRA hierover zijn een essentieel onderdeel van de Woondeal voor de MRA. De MRA ziet de bouwopgave niet los van de opgaven op gebied van betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, ook in bestaande woningen en wijken.

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

De (huidige) economische en bouwmarktontwikkelingen (hoge bouw prijzen, beperkte beschikbaarheid van materiaal, de rentestijging, (her)financieringsmogelijkheden en de krapte op de arbeidsmarkt) zijn een risico. Om te voorkomen dat de bouw (op de kortere termijn) gaat stilvallen én een verhoging van het aandeel betaalbaar (gedurende de hele periode van de Woondeal, tot en met 2030) mogelijk te maken, is in de huidige economische tijd onder andere extra financiële steun vanuit het Rijk vereist.

FINANCIËN

N.v.t.

PLANNING/UITVOERING

Alle gemeente in de Zuid-Kennemerland/IJmond regio zijn voornemens de Woondeal MRA 2023 te ondertekenen. De Woondeal wordt ondertekend op 15 maart 2023 's middags door de portefeuillehouders Wonen namens de Colleges van B&W, de gedeputeerden Wonen namens GS en de Minister voor VRO. Allen zijn uitgenodigd aanwezig te zijn voor de ondertekening.

De 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 en indien nodig aangepast. Er zal vanuit de provincie en MRA gemonitord worden op de voortgang.

SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

De afspraken in deze Woondeal zijn tot stand gekomen in samenwerking met de MRA gemeenten, vertegenwoordigd via de deelregio's. De in de Woondeal MRA opgenomen gemeentelijke woningbouwaantallen zijn gebaseerd op de 'reality check' die is uitgevoerd door de provincies najaar 2022 in opmaat naar de bestuurlijke woningbouwafspraken van oktober 2022. Daarbij zijn ook marktpartijen en corporaties geconsulteerd. Aansluitend is in het traject van de Woondeal MRA zelf een vertegenwoordiging van corporaties en bouwende partijen betrokken. De marktpartijen hebben aangegeven een steunverklaring af te geven voor de Woondeal en de corporaties in de MRA een aanmoedigingsverklaring (zie bijlage: 20230206 Brief corporaties MRA woondeal).

DUURZAAMHEID

Ondertekening van de Woondeal MRA 2023 sluit aan bij het eerder getekende convenant 'toekomstbestendige woningbouw'. Hiermee kan de gemeente haar duurzaamheidsambities eenvoudiger opnemen in de woningbouwopgave, zet de gemeente regionaal in op het creëren van een gelijk speelveld voor de markt en wordt het innovatievermogen verhoogd.

BIJLAGEN

1. DEF Woondeal MRA 230226
2. Brief BZK samenwerking woondeals
3. 20230206 Brief corporaties MRA woondeal
4. Brief verzoek ondertekening Woondeal MRA 10022023
5. Uitnodiging ondertekening Woondeals – 15 maart 2023