



Onderwerp Nieuwe Woondeal MRA
Datum 27 september 2022

In dit memo wordt het proces geschetst om te komen tot een nieuwe Woondeal voor de MRA. Aanleiding hiervoor is de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk en de opdrachten die hieruit voortkomen. Als samenwerkende provincies en gemeenten in de MRA zijn we hier mee aan de slag.

Het memo eindigt met de bestuurlijke besluitvorming en het aanbod vanuit de MRA een informatiebijeenkomst te organiseren indien raads- en statenleden behoefte hebben aan verdere toelichting op de Woondeal.

Aanleiding: De Nationale Woon- en Bouwagenda en bijbehorende programma's

Om de woningnood aan te pakken heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aangekondigd dat het Rijk weer meer de regie pakt. In maart 2022 heeft de minister voor VRO de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) en het programma Woningbouw gepubliceerd. Vervolgens zijn de programma's Een thuis voor iedereen, Betaalbaar Wonen, Verduurzaming Gebouwde Omgeving en Leefbaarheid & Veiligheid uitgebracht. Het programma Programma Wonen en zorg voor ouderen volgt binnenkort. Ook zijn twee programma's op het gebied van ruimtelijke ordening gepubliceerd: NOVEX en Mooi Nederland.

Het Rijk heeft daarnaast op 30 juni 2022 met Aedes, VNG en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting gemaakt naar aanleiding van het afschaffen van de verhuurderheffing.

Er zit veel samenhang tussen deze programma's en afspraken, maar veel moet nog nader worden ingevuld. Toch vraagt de minister aan provincies, regio's en gemeenten zich te commiteren aan de inzet op een aantal prangende woningmarkttopgaven en hier op korte termijn met het Rijk wederkerige afspraken over te maken, eerst provinciaal en dan regionaal. Het maken van afspraken over het versneld bouwen van grote aantallen vooral betaalbare woningen vormt hierin het zwaartepunt.

Versterking regie Rijk en rol Provincies

De provincies krijgen van het Rijk een coördinerende rol toegewezen ten aanzien van de bouwopgave van onder meer sociale huurwoningen op basis van de afspraken in de Woondeal, een evenwichtiger verdeling van aandachtsgroepen en de op te stellen lokale woonzorgvisies. De precieze invulling van de afspraken en de rollen van het Rijk, de provincies, de MRA en de gemeenten worden komend half jaar nader uitgewerkt.



Formele bevoegdheden en instrumentarium worden vastgelegd in het aangekondigde wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Bestuurlijke afspraken Woningbouw Rijk-Provincies

De eerste stap van het Rijk is het maken van Woningbouwafspraken met alle provincies over aantallen, tempo, betaalbaarheid en kwaliteit. Doelstelling van het Rijk is dat 2/3 van de nieuwbouw betaalbaar is (sociale huur, middenhuur en koop tot NHG-grens). Op 1 juni 2022 hebben de provincies een 'indicatief woningbouwbod' bij het Rijk ingediend. De provincies Noord-Holland en Flevoland hebben bij hun woningbouwbod een voorbehoud gemaakt ten aanzien van een aantal cruciale randvoorwaarden, waarvoor het Rijk in overwegende mate aan zet is (bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof, geluid en betaalbaarheid).

In de periode tot 1 oktober 2022 hebben de provincies een zogeheten 'reality check' uitgevoerd met alle stakeholders (gemeenten, corporaties, marktpartijen). Dit moet leiden tot een regionaal afgestemd woningbouwbod. De ondertekening van de Bestuurlijke Afspraken Woningbouw tussen het Rijk en de Provincies staat gepland op 13 oktober 2022.

Nadere uitwerking in Regionale Woondeal

Deze Bestuurlijke Afspraken Woningbouw vormen de basis voor nadere afspraken in regionale Woondeals die uiterlijk januari 2023 gesloten dienen te worden. Deze Woondeals zijn een uitwerking van de provinciale woningbouwafspraken, waaronder een nadere detaillering van het aandeel betaalbare woningen per gemeente en de randvoorwaarden die nodig zijn voor de uitvoering. Ook afspraken over het oplossen van specifieke knelpunten van grotere gebiedsontwikkelingen kunnen in de Woondeal een plek krijgen.

Vanuit het principe van fair share (waarbij alle gemeenten bijdragen aan de huisvesting voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen), wil het Rijk dat gemeenten via de nieuwbouw toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad per gemeente. Gemeenten die nu minder dan 30% hebben moeten bijdragen aan dit streven, om meer balans in de voorraad te krijgen. Het Rijk wil dat in de Woondeal afspraken komen over de verdeling van deze sociale woningbouwopgave.

Kleinere regio's sluiten een Woondeal met alleen hun provincie, maar de bestaande Woondealregio's met complexe en omvangrijke bouwopgaven die al een Woondeal hebben met het Rijk -zoals de MRA-, sluiten ook deze nieuwe Woondeal met het Rijk. Wat het Rijk betreft is het hebben van een regionale Woondeal een voorwaarde voor het toekennen van financiële middelen zoals de Woningbouwimpuls (WBI).



Inzet Woondeal MRA

De inzet vanuit de MRA is om in de Woondeal niet alleen wederkerige afspraken te maken over versnelde woningbouw, bouwprogramma's en gebiedsspecifieke knelpunten. Er zijn ook maatregelen en investeringen nodig in de bestaande woningen en bestaande wijken. De bouwopgave is namelijk niet los te zien van de bredere woonopgaven. Doelstellingen op het gebied van betaalbaar wonen en verduurzaming zijn bovendien ook onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk.

Huisvesting aandachtsgroepen

Het landelijke en interbestuurlijke programma Een thuis voor iedereen is gericht op het verbeteren van de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen (onder andere dak- en thuislozen, sociaal- en medisch urgenten). Hierin wordt onder meer gewerkt aan een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen.

De MRA is één van de koploperregio's die bezig is met het opstarten van een regionaal programma Huisvesting aandachtsgroepen MRA om in 2023 regionale afspraken te maken over de verdeling van aandachtsgroepen en het ondersteunen bij de uitwerking hiervan in de lokale woonzorgvisies. De lokale woonzorgvisies zijn verplicht en moeten uiterlijk 1 januari 2024 gereed zijn. Als naar aanleiding hiervan afspraken over sociale woningbouw wijzigen, dienen deze vervolgens weer opgenomen te worden in de Woondeal. Als koploperregio krijgt de MRA extra hulp en inzet van het Rijk, bundelen we de krachten van individuele gemeenten en levert de MRA input voor de landelijke aanpak en vertaling daarvan in wetgeving.

Bestuurlijke besluitvorming

Het Rijk koerst op ondertekening van de Woondeal in januari 2023. Het maken van de Woondealafspraken vindt plaats in de periode begin oktober tot begin december 2022. Voornemen is om in het Portefeuillehoudersoverleg (PHO) Bouwen en Wonen MRA op 8 december 2022 de concept Woondeal MRA vrij te geven voor vaststelling. Hierna kunnen de colleges in alle gemeenten en de beide provincies het concept agenderen voor vaststelling.

Of en op welke wijze de gemeenteraad hierbij betrokken wordt, is aan de individuele gemeenten. Dit is afhankelijk van de werkwijze van een gemeente en in hoeverre de inhoud van de Woondeal afwijkt van het vastgestelde gemeentelijk beleid.

Indien er behoefte is onder raads- en statenleden aan verdere toelichting op de Woondeal, kan er een informatiesessie worden georganiseerd vanuit de MRA.