



<b>Onderwerp</b> Woondeal MRA 2023	
Nummer	2023/27955
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Graaf - Smit, M.H. de
Telefoonnummer	023-5113613
Email	m.d.graaf@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In 2019 is een Woondeal gesloten tussen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gemeenten en het Rijk. Mede op basis van deze Woondeal zijn er rijksmiddelen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, en leefbaarheid naar diverse gemeenten toegevloeid. Op basis van de aangescherpte ambities uit de nationale Woon- en Bouwagenda en het nationale programma Woningbouw is door Rijk, provincie(s) en gemeenten in de MRA een nieuwe Woondeal voor 2023 voorbereid, vooral gericht op realisatie van de grote woningbouwambities in de MRA. De afspraken tot en met 2030 zijn met name wederkerige inspanningsverplichtingen. Er zijn randvoorwaarden benoemd, waaronder stikstof, mobiliteit en energie-infrastructuur. De afspraken in de Woondeal MRA sluiten aan op de Haarlemse woonvisie, het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond en de plancapaciteit. In de voorbereiding zijn locaties en plancapaciteit in de MRA door gemeenten en ontwikkelende partijen getoetst. Met het vaststellen van de Woondeal MRA kan Haarlem in aanmerking blijven komen voor eventueel toekomstige financiële middelen voor de woningbouwopgave, wordt de samenwerking met ministeries versterkt en is er commitment van het Rijk om en mogelijke verruiming van (wettelijk) instrumentarium om de Haarlemse en MRA woningbouwambities te kunnen blijven uitvoeren.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Het college wil de commissie informeren over de nieuwe Woondeal MRA 2023, die de huidige Woondeal uit 2019 gaat vervangen.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Proces en totstandkoming MRA Woondeal (<a href="#">2022/1263293</a>), zoals behandeld in de commissie Ontwikkeling van 27 oktober 2022.</p>
Besluit College d.d. 21 februari 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Om de Woondeal MRA 2023 aan te gaan.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

De Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2023 (bijlage A) vervangt de lopende Woondeal (gesloten d.d. 5 juli 2019). De vorige Woondeal MRA uit 2019 heeft in de jaren erna geleid tot méér resultaat dan zelfs in de Woondeal was afgesproken. Het heeft gezorgd dat gedurende de looptijd diverse woningbouw ondersteunende regelingen en instrumenten zijn ontwikkeld, waaronder de Woningbouwimpuls (WBI), het inzetten van de flexibele schil<sup>1</sup> en diverse maatregelen en instrumenten die het Rijk heeft ingevoerd (bijv. de opkoopbescherming) of in voorbereiding heeft. Door de Woondeal zijn diverse middelen naar de MRA gegaan. Haarlem heeft vanuit meerdere tranches WBI-gelden voor de ontwikkelzones ontvangen. In het kader van de Woondeal 2019 hebben partijen in beeld gebracht dat de opgave voor sociale woningbouw in de MRA te groot is in verhouding tot de mogelijkheden van de woningcorporaties. Dit heeft mede bijgedragen aan het besluit tot uiteindelijke afschaffing van de verhuurdersheffing.

De Woondeal MRA wordt geactualiseerd in het kader van de aangescherpte ambities uit de 'Nationale Woon-en Bouwagenda' (NWBA), nationale programma 'Woningbouw', maar ook de nationale prestatieafspraken (waar afspraken zijn gemaakt over productie met corporaties). Via de Woondeals worden deze afspraken vertaald en uitgewerkt in diverse woningbouwgebieden. Net als in 2019 is deze Woondeal een set (proces)afspraken met randvoorwaarden om de woningbouwambities met elkaar te kunnen oppakken. Het legt inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen wederzijds vast.

In de Woondeal MRA 2023 zijn voor de woningbouw (zowel de aantallen als aandeel betaalbaar) wederkerige afspraken gemaakt tussen Rijk, provincies en MRA gemeenten over randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de MRA-opgave. Een belangrijke wijziging ten opzichte van de Woondeal van 2019 is dat nu ook de provincies mee tekenen en het Rijk een meer sturende en regisserende rol zal gaan oppakken in de realisatie van de woningbouwambities, die straks mogelijk ook wordt verankerd via de Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting. Deze Woondeal en de brief van de minister van BZK bekrachtigen een langjarig (tot en met 2030) partnerschap op regionale schaal tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners (bijlage B).

De gezamenlijke afspraken zijn intentioneel van aard maar niet vrijblijvend. Met de ondertekening van de Woondeal beloven partijen zich in te spannen om de ambities te realiseren.

## 2. Besluitpunten college

Het college besluit:

om de Woondeal MRA 2023 aan te gaan.

---

<sup>1</sup> Binnen de MRA kunnen gemeenten voor versnelling van woningbouwprojecten een aanvraag voor cofinanciering doen voor extra ambtelijke capaciteit en expertise, beschikbaar gesteld met subsidie van Rijk en provincies.



### 3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de Woondeal MRA 2023 blijft Haarlem in aanmerking komen voor potentiële financiële middelen. Door de langdurige samenwerking met het Rijk kunnen knelpunten in de woningbouw besproken en aangepakt worden en draagt Haarlem bij aan de mogelijke verruiming van (wettelijk) instrumentarium om de Haarlemse woningbouwambities te kunnen blijven uitvoeren.

### 4. Argumenten

*1. Dit besluit past in het ingezet beleid en is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken.*

De Woondeal MRA sluit aan op de programmabegroting 4.1. Duurzame stedelijke ontwikkeling, waarin wordt ingezet op meer, betaalbaarder en energiezuiniger aanbod van woningen.

De inzet van de Woondeal MRA is om de komende jaren (tot en met 2030) het bouwtempo te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. Door de grote behoefte aan betaalbare woningen in de MRA, is het streven dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is en dat de bestaande voorraad in gemeenten voor minimaal 30% uit sociale huur bestaat.

De punten in de Woondeal MRA komen overeen met en sluiten aan op onder andere onze stedelijke beleidsuitgangspunten, geformuleerd in de Woonvisie 2021-2025, het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond en MRA convenanten die we mee hebben getekend, zoals het convenant 'toekomstbestendige woningbouw' en het convenant 'Green Deal Houtbouw 2021'. Aan het genoemde productieaantal woningen voor Haarlem kunnen we, volgens de monitor plancapaciteit, voldoen, als aan de aangegeven randvoorwaarden wordt voldaan door het Rijk. Voor het uitkeren van middelen voor de woningbouw dient de betrokken gemeente de Woondeal ondertekend te hebben. Het biedt verder de mogelijkheid vraagstukken en specifiek regionale problematiek te agenderen bij het Rijk.

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

Om het huidige woningtekort aan te pakken en terug te dringen tot een gezonder evenwicht, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. 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). De komende drie jaar worden circa 1.500 flexwoningen per jaar in de MRA geleverd. 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 voor een transparant en zorgvuldig proces. Verder helpt het landelijke kernteam 'Versnelling woningbouw' gemeenten bij complexe locatieontwikkeling, bij planning en voortgang van projecten en het wegnemen van knelpunten.

### *3. De ambities en verwachte woningbouwproductie in Haarlem passen in de Woondeal-afspraken.*

Haarlem zet actief in op versnelling van binnenstedelijke ontwikkelzones met uitvoering van 10.000 woningen tot en met 2030, onder andere met steun van de genoemde WBI-gelden. Voor Haarlem passen de cijfers (ruim 10.000 woningen) bij de geldende plannen en de aanwezige mogelijkheden binnen de plancapaciteit. Onze plancapaciteit, productiemogelijkheden, woningbouwplanning en -programmering worden actief gemonitord in de monitor plancapaciteit van de MRA. Jaarlijks wordt hiervan verslag gedaan in de Rapportage Woningbouw. In augustus 2022 is op ambtelijk niveau ten behoeve van een reality check - uitvraag van de provincie Noord-Holland op de te verwachten woningbouw-productie tot eind 2030 een tussentijdse analyse op de plancapaciteit gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat er sprake is van een plancapaciteit van ruim 16.000 woningen in de periode 2022-2030. Rekening houdend met planuitval/planuitstel (30%), sloop (940 woningen) en woningen toevoegen door woonvormen en transformatie betekent dit, met de ook in de Woondeal genoemde randvoorwaarden voor realisatie, een netto groeipotentieel van 10.800 woningen tot 2030. Daarmee kan gesteld worden dat Haarlem goed op koers ligt voor wat betreft de Woondeal afspraken.

### *4. Elke gemeente draagt zorg voor het behouden en realiseren van voldoende betaalbare woningen.*

Partijen verbinden zich met het ondertekenen van de Woondeal MRA aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en streven er naar om via een reëel tijdspad toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de bestaande voorraad en twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouwprogrammering (dat zijn: de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000), rekening houdend met de samenstelling van de bestaande, betaalbare woningvoorraad. De precieze uitwerking hiervan per gemeente vraagt nadere invulling in 2023. De Woondeal MRA zet in op spreiding van de sociale voorraad, zoals ook opgenomen in het regionaal Woonakkoord. De afspraken met betrekking tot de sociale voorraad ondersteunt de uitvoering van het Woonakkoord, waar we inzetten op het uitbreiden van de sociale huurvoorraad en 30% sociale huur in de (bruto) productie. Daarnaast voldoet Haarlem met het geprognostiseerde programma binnen dit groeipotentieel ook aan de norm om bij nieuwbouw tenminste 30% sociale huur te realiseren (in Haarlem op dit moment ruim 40%) en de realisatie van twee derde deel betaalbare nieuwbouw.

### *5. De Woondeal draagt bij aan de verbetering van huisvesting van aandachtsgroepen.*

Onderdeel van de nationale 'Woon- en Bouwprogramma' is de actielijn 'Een thuis voor iedereen', gericht op de huisvesting van aandachtsgroepen. Belangrijk onderdeel hiervan is het tot stand brengen van voldoende woonruimte en een evenwichtige verdeling. Dit vertaalt zich in het streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad in iedere gemeente. In de Woondeal is



afgesproken dat iedere gemeente toewerkt naar 30% sociaal in de voorraad. Daarbij is een belangrijke basis gelegd om meer en beter gespreid aanbod van woningen voor aandachtsgroepen tot stand te brengen. Gemeenten waar die opgave evident niet logisch of haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen/ onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden) dienen dit te onderbouwen. Daarnaast is afgesproken in de loop van 2023 een aantal punten nader uit te werken, waarbij er een directe relatie ligt met de uitwerking van opgaven naar regionale en lokale woonzorgvisies. Ook de opgave voor de huisvesting van ouderen (met intensieve zorgvraag) zal hierbij aan bod komen. Mede op basis van de Woondeal MRA en het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond gaat de deelregio actief aan de slag met de voorbereidingen voor de woonzorgvisie in afstemming met de MRA om daarmee invulling te geven aan de ambities van de huisvesting van aandachtsgroepen.

#### *6. De Woondeal zet in op duurzame en toekomstbestendige woningbouw.*

In de Woondeal MRA 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. De MRA zet zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen en actief het toepassen van biobased bouwen bij nieuwbouw en renovatie (conform definities van de Green Deal Houtbouw) te stimuleren. Er is aandacht voor aanpasbaarheid, losmaakbaarheid en flexibiliteit. 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. De genoemde ambities in de Woondeal omtrent duurzame en toekomstbestendige woningbouw sluiten aan op het Haarlems beleid. Zo heeft Haarlem de MRA convenanten 'toekomstbestendige woningbouw' en 'Green Deal Houtbouw 2021' ondertekend. Deze ambitie is verwoord in het Coalitieakkoord 2022-2026: "Klimaatbestendig, natuur inclusief en energieneutraal bouwen wordt een verplichting, met als doelstelling dat 20 procent van de nieuwbouw in 2025 biobased is, conform de afspraken in de MRA."

#### *7. 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 (2022/1263293)). 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. Het ministerie van BZK verwacht dat deze partijen een steunverklaring afgeven voor de Woondeal (bijlage C).

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

Door het tekenen van de Woondeal MRA 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). De afspraken in de Woondeal zelf hebben verder geen directe financiële consequenties voor Haarlem. De (inspannings) verplichtingen zijn onderdeel van lopende projecten en ontwikkelingen.

De later nog te maken afspraken over financiering (bijvoorbeeld WBI subsidie of MRA capaciteit subsidie) zullen duidelijkere afspraken bevatten over doelstellingen en voorwaarden.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1. Aanpak randvoorwaarden voor woningbouw is onmisbaar voor uitvoering Woondeal.*

Om de genoemde (verhoogde) woningbouwproductie tijdig te kunnen realiseren, dient een aantal knelpunten te worden opgelost en/of de juiste randvoorwaarden te worden gecreëerd, zoals stikstofproblematiek, geluid, energie-infrastructuur, water en bodem, betaalbaarheid, mobiliteit, verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad, ondersteuning van locaties en uitvoeringscapaciteit. Deze randvoorwaarden kunnen invloed hebben op de genoemde aantallen te bouwen woningen. Zo is het van belang dat er voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen aanwezig is, de doorlooptijd van planologische procedures verkort wordt en juridisch instrumentarium voor overheden beschikbaar is om te sturen op onder andere het aandeel betaalbare woningbouw.

### *2. De woonopgave is omvangrijker dan alleen woningproductie.*

De MRA heeft in de overwegingen in de Woondeal expliciet gemaakt (wederzijdse erkenning Rijk en regio) dat er een 1-op-1 relatie is tussen woningbouw enerzijds en woningvoorraad en woonbeleid anderzijds. De MRA ziet de bouwopgave niet los van de opgaven op gebied van betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, ook in bestaande woningen en wijken. In de 'Nationale Woon- en Bouwagenda' (NWBA) zijn deze opgaven dan ook in samenhang gebracht. In deze Woondeal ligt het accent op afspraken over de bouwopgave en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn. Andere maatregelen en thema's uit de NWBA die niet onderdeel zijn van deze Woondeal, kunnen via de (in te richten) bestuurlijke Woondealtafel c.q. andere bestuurlijke tafels geagendeerd worden.

### *3. De woningproductie cijfers in de Woondeal zijn mede afhankelijk van economische ontwikkelingen.*

De (huidige) economische en bouwmarktontwikkelingen (hoge bouwrijzen, 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.

### *4. Er volgt nog een verzoek vanuit ministerie van BZK en gemeente Amsterdam om een aanvullende verklaring mee te tekenen in verband met toewijzen van minimaal 30% aan urgente groepen.*

In verband met de grote opgaven die vooral grotere gemeenten hebben in het huisvesten van urgente groepen in de MRA hebben de gemeente Amsterdam en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aangekondigd met een verzoek te komen om een aanvullende verklaring te ondertekenen, waarin is opgenomen dat de huisvesting van deze groepen evenredig over de MRA regio moet plaatsvinden. Als uitwerking van dit uitgangspunt is in de verklaring opgenomen dat iedere gemeente minimaal 30% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen



zou moeten toewijzen aan urgente groepen. Het uitgangspunt en de uitwerking naar 30% toewijzing aan urgente groepen sluit aan bij de concept-regiewet Volkshuisvesting die op 16 februari a.s. in consultatie zal gaan. Aan gemeenten in de MRA wordt voorgelegd deze verklaring mede te ondertekenen. Het uitgangspunt in de verklaring sluit aan bij de visie vanuit het Haarlemse woonbeleid, maar de uitwerking kan impact hebben op de staande praktijk en de samenwerking met partners in de regio. Het besluit over medeondertekening zal worden genomen als de definitieve verklaring ontvangen is en er nadere afstemming heeft plaatsgevonden met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

## **6. Uitvoering**

In de Woondeal MRA zijn afspraken gemaakt over monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang (kwalitatief en kwantitatief). Op de verschillende overlegtafels wordt de voortgang en eventuele knelpunten besproken, indien nodig belemmeringen op te lossen en besluiten te nemen, zodat vroegtijdig het gesprek gevoerd kan worden over bijvoorbeeld het niet halen van de woningbouwaantallen of gewenste segmenten. De Woondeal afspraken worden zo nodig jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt.

In 2023 wordt het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt. Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt ook 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.

De burgemeester verleent volmacht aan de wethouder Wonen voor het ondertekenen van de MRA Woondeal.

De ondertekening van de Woondeal zal 15 maart a.s. plaatsvinden.

## **7. Bijlagen**

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- A. Concept Woondeal MRA 2023
- B. Brief: Samenwerking in de woondeals, Minister VRO, 26 januari 2023
- C. Aanmoedigingsbrief MRA-woondeal 2023, Platform woningcorporaties Noordvleugel randstad, 7 februari 2023