

Onderwerp Proces en totstandkoming MRA Woondeal	
Nummer	2022/1263293
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Graaf - Smit, M.H. de/ van der Meij, J.
Telefoonnummer	023-5113613/023-5114921
Email	m.d.graaf@haarlem.nl/jmeij@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Rijk wil afspraken maken met de provincie en gemeenten over de nationale woningbouwopgave en prestaties. Op dit moment vinden gesprekken plaats tussen het Rijk en de provincies over de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar (in deze kabinetsperiode) en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Deze aantallen woningen heeft het Rijk indicatief verdeeld naar provinciaal niveau. In overleg met de gemeenten vertalen provincies deze opgave door naar gemeenten in regionaal verband. Voor Haarlem komen deze afspraken in de MRA Woondeal. De afspraken in de MRA Woondeal gaan over woningbouw, waaronder over het aandeel sociale huur en de huisvesting van aandachtsgroepen. In deze informatienota wordt het proces en de totstandkoming van de MRA Woondeal nader toegelicht. Het college wil de commissie informeren over de totstandkoming van de MRA Woondeal. Het college is voornemens om de nieuwe MRA Woondeal die het Rijk met de provincie en de MRA zal afsluiten, te gaan steunen. Dit om in aanmerking te komen voor mogelijk financiële middelen en bij te dragen aan mogelijke verruiming van (wettelijk) instrumentarium om onze woningbouwambities te kunnen blijven uitvoeren. De planning is dat eind 2022/ begin 2023 een MRA Woondeal gereed is en ondertekend gaat worden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	-
Besluit College d.d. 11 oktober 2022	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Deze informatienota informeert u over het proces en de totstandkoming van de MRA Woondeal.

In het kader van de opgave Volkshuisvesting van het Rijk, geformuleerd in de [Nationale Woon- en Bouwagenda \(NWBA\)](#), vindt momenteel een proces plaats ter voorbereiding op afspraken tussen het Rijk (Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)), provincies, gemeenten en corporaties inzake de bouwproductie naar (landelijk) 100.000 woningen per jaar (in deze kabinetsperiode) en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar (350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen). Naar verwachting worden vanaf 2024 jaarlijks 100.000 woningen gebouwd, waarvan (op termijn) jaarlijks 15.000 flexwoningen en 15.000 tot woning getransformeerde winkels en kantoren. Afgelopen maart heeft de minister hiertoe aanvullend het programma Woningbouw gepubliceerd. Achtereenvolgens zijn de programma's Een thuis voor iedereen, Betaalbaar Wonen, Verduurzaming Gebouwde Omgeving, Leefbaarheid en Veiligheid, en Ouderen en Zorg gepresenteerd. Ook zijn twee programma's op het gebied van ruimtelijke ordening (NOVEX en Mooi Nederland) gepubliceerd. De minister heeft verder op 30 juni jl. met Aedes, VNG en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken met de corporaties gemaakt naar aanleiding van het afschaffen van de verhuurderheffing.

In het programma Woningbouw kondigde de minister aan om met de provincies tot 1 juni 2022 in gesprek te gaan om de nationale woningbouwopgave indicatief in beeld te brengen, inclusief de verdeling naar provincies. Daarna vroeg de minister aan de provincies te reageren op het indicatief beeld (vooral het realisme van plancapaciteit en programmering tot 2030 en de randvoorwaarden (bijlage: 1)). De provincie Noord-Holland is in haar indicatief bod (haar aandeel in de nationale opgave) uitgegaan van dezelfde opgave die ook in de MRA als uitgangspunt geldt voor de woningbouw, wat in lijn is met de Verstedelijkingsstrategie MRA en de propositie van de MRA voor het Bestuurlijk Overleg (BO) Leefomgeving, te weten 175.000 woningen in de MRA (bijlage: 2). De provincie ging in haar bod ook in op randvoorwaarden die nodig zijn voor de realisatie van het indicatieve bod, zoals de invulling aan de eisen van klimaatadaptatie, stikstof, geluid en natuurbescherming. In reactie op het bod van de provincie Noord-Holland gaf de minister aan het bod te waarderen, maar verzocht om een nog hoger bod. De provincie Noord-Holland geeft ambtelijk aan dat een nog hogere doelstelling niet haalbaar is.

De minister vroeg vervolgens aan de provincies voor 1 oktober een 'reality check' (gedeeld beeld over de haalbaarheid van het bod en de aansluiting van het bod bij de provinciale, regionale en lokale behoefte) uit te voeren en de uitkomsten te verwerken in het definitieve bod aan de minister. Deze reality check met de marktpartijen en corporaties heeft op regionaal niveau van Zuid-Kennemerland/ IJmond op 13 september jl. plaats gevonden. Haarlem trekt hierbij samen op met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond, vanwege o.a. het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/



IJmond 2021-2025 die de regio samen met de provincie Noord-Holland heeft afgesloten.

Half oktober 2022 wil de minister de nationale afspraken (afdwingbare prestaties) met de provincies over de woningbouw (o.a. aantallen, segmenten en aandachtsgroepen), die zijn opgenomen in de provinciale biedingen, vastleggen. In overleg met de gemeenten vertalen provincies deze afspraken door naar gemeenten in regionaal verband (Woondealregio's).

Deze afspraken moeten eind 2022 landen in een nieuwe regionale (MRA) Woondeal. De huidige MRA Woondeal van 2019 wordt daarbij vervangen. De nieuwe MRA Woondeal moet o.a. afspraken bevatten over woningbouw, het aandeel sociale huur (op basis van een *fair share*), en de huisvesting van aandachtsgroepen. Aan gemeenten wordt gevraagd ook te zorgen voor voldoende bouwlocaties voor de te bouwen corporatiewoningen. Het hebben van een Woondeal (of zicht daarop) wil de minister mogelijk voorwaardelijk maken voor de inzet van financiële middelen zoals de Woningbouwimpuls (WBI).

In december 2022 (met mogelijke uitloop naar januari 2023) verwacht de minister dat in het hele land de regionale Woondeals worden gesloten.

2. Kernboodschap

Momenteel vindt een proces plaats in voorbereiding op het sluiten van een regionale (MRA)-Woondeal (Rijk, provincies, gemeenten) met afspraken over woningbouw, waaronder over het aandeel sociale huur en de huisvesting van aandachtsgroepen. Het hebben van een Woondeal (of zicht daarop) wil het Rijk (de minister voor VRO) mogelijk voorwaardelijk maken voor de inzet van financiële middelen.

3. Consequenties

De voorlopige inhoudsopgave voor de regionale Woondeal benadrukt de woningbouwopgave.

Woningbouwopgave

- Bouwlocaties
- Betaalbaarheid
- Woningbouw voor ouderen
- Leefbaarheid/herstructurering
- Vakantieparken
- Duurzame en toekomstbestendige bouw
- Ruimtelijke ordening

Kritische succesfactoren en ondersteuning

- Kennis en capaciteit
- Woningbouw en mobiliteit
- Stikstof
- Onrendabele toppen
- Programmering

Samenwerking en sturing

- Monitoring
- Overlegstructuren voortgang bespreken
- Interventieladder

MRA wil in de Woondeal wederkerige afspraken maken met het Rijk over de brede woonopgave.

De Woondeal moet een verdere (regionale) uitwerking worden van de woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies, waaronder het aandeel betaalbare en flexwoningen en de randvoorwaarden die nodig zijn voor de uitvoering. De inzet van de MRA is om waar mogelijk niet alleen wederkerige afspraken te maken over woningbouw, maar deze ook te verbinden aan de opgaven op het gebied van verduurzaming en betaalbaarheid van bestaande woningen en stedelijke vernieuwing. Daarnaast hebben de provincies in hun bod richting het maken van de prestatieafspraken over de woningbouw in oktober 2022 een voorbehoud gemaakt ten aanzien van een aantal cruciale randvoorwaarden waarvoor het Rijk in overwegende mate aan zet is. Zo noemt de provincie Noord-Holland, de energie-infrastructuur, geluidscumulatie, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendig bouwen en focus op de uitvoering. Zowel landelijk als binnen de MRA wordt sterk gehecht aan het vasthouden aan de genoemde wederkerigheid, verruiming van wettelijk instrumentarium en de gestelde randvoorwaarden.

Haarlem zet in op aantallen met randvoorwaarden, brede woonopgave en extra middelen voor inpassing in bestaande stad, voor huisvesting aandachtsgroepen en realisatie ouderenwoningen.

De focus in Haarlem ligt bij de woningbouwopgave vooral op het tegengaan van vertraging en het versnellen van plannen. De beoogde vast te leggen afspraken in de MRA-Woondeal die in randvoorwaardelijke zin genoemd worden, zijn van groot belang. De woningbouw-aantallen die de gemeenten hebben aangeleverd ten behoeve van de reality check, zijn onder voorbehoud en kunnen alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over de randvoorwaarden en het wegnemen van knelpunten (door o.a. aanpassing van wet- en regelgeving), borgen van investeringscapaciteit en regievoering op conflicterende opgaves. Zo vormt het stikstofvraagstuk op dit moment voor de realisatie van een deel van de woningbouw-opgave in Haarlem een reëel risico. Als hier niet snel een oplossing voor komt, zullen er concessies moeten komen aan de programmering in deze gebieden.

De groei van de stad en ruimtelijke ontwikkeling in een compact stedelijk gebied, en een goede begeleiding daarvan, kost een gemeente per saldo geld. Door de gestegen bouwkosten, door sturing ten behoeve van de betaalbaarheid, door duurzaamheidsambities en doordat de bouw in Haarlem per definitie plaatsvindt in transformatiegebieden en ontwikkelbuurten, zullen de toekomstige gebiedsontwikkelingen naar verwachting minder opbrengen dan de afgelopen periode. Tegelijkertijd vraagt de groei van de stad ook bovenplanse en schaa sprong investeringen in infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, arbeidsplekken en groen. Haarlem zal dus blijvend een beroep op



het Rijk blijven doen. Daarnaast steunt Haarlem de insteek van de MRA om in de Woondeal ook in te zetten op de ruimtelijke inbedding, verduurzaming, betaalbaarheid, bestaande voorraad en stedelijke vernieuwing. Ook ziet Haarlem de grote opgave voor ouderenhuisvesting en de huisvesting van aandachtsgroepen tegemoet. Het sluiten van de Woondeal kan mogelijk zorgen voor extra middelen voor aandachtsgroepen c.q. voor de realisatie van ouderenwoningen.

De MRA Woondeal hangt samen met overige trajecten, er is wederzijdse afstemming

In het kader van de Verstedelijkingstrategie van de MRA worden met het Rijk ook afspraken gemaakt over woningbouwaantallen. Het concept Verstedelijkingstrategie is door alle gemeenteraden en de provincie Noord-Holland onderschreven. De Verstedelijkingstrategie wordt in het najaar ter vaststelling aangeboden aan gemeenteraden. Naar aanleiding van de Verstedelijkingstrategie wordt vanuit de MRA gewerkt aan een investeringsstrategie, waar vanuit afspraken worden gemaakt met het Rijk over woningbouwprojecten die financieel ondersteund worden. In dat kader is in juni jl. door het Rijk vastgesteld dat Haarlem 62 miljoen euro subsidie krijgt voor de bouw van OV-knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid en voor de aansluitende Europaweg. Eind november 2022 worden in het bestuurlijk overleg (MIRT) met het Rijk definitieve besluiten genomen over de toekenning van financiële middelen uit het Mobiliteitsfonds voor de ontsluiting van woningbouwlocaties, waarmee versnelling van de woningbouw gerealiseerd kan worden. Begin december besluit het ministerie van BZK/VRO over de toekenning van de vierde tranche Woningbouwimpuls (WBI).

De samenhang tussen de investeringen uit het Mobiliteitsfonds en het sluiten van de Woondeal zit in de aantallen woningen die door de mobiliteitsinvesteringen mogelijk worden gemaakt. De intentie is dat de Woondeal verder gaat op het punt van wederkerigheid en randvoorwaarden voor het kunnen versnellen van de woningbouw.

Sinds begin dit jaar wordt vanuit de MRA ook gewerkt aan de voorbereiding van een programma ter invulling van de rol als koploperregio in de uitwerking van het interbestuurlijke programma *Een thuis voor iedereen* (huisvesting aandachtsgroepen). Een belangrijk en urgent onderdeel van de landelijke opgave rondom de huisvesting aandachtsgroepen is het streven naar een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over het land, provincies, regio's en gemeenten. Om hier invulling aan te geven is in het landelijk programma het streven geformuleerd dat wordt toegewerkt naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Regionale afspraken over hoe te komen tot deze *fair share* zullen in de nieuwe Woondeal moeten landen, waarna vanuit het MRA-programma huisvesting aandachtsgroepen nadere uitwerking aan die werkwijze gegeven zal worden.

De MRA heeft de samenhang tussen het Woondeal-traject en andere trajecten waar de provincies en gemeenten in de MRA op wonen richting het Rijk op samenwerken, nader uitgewerkt (bijlage: 3).

4. Vervolg

Afhankelijk van de voortgang in het onderhandelingsproces met het Rijk wordt gekoerst op ondertekening van de Woondeal in januari 2023. De wethouders Volkshuisvesting van de individuele MRA-gemeenten worden begin november geïnformeerd door middel van een bijeenkomst. Er wordt

momenteel vanuit gegaan dat de colleges de MRA Woondeal vaststellen en de wethouders Volkshuisvesting namens hen ondertekenen. Indien er behoefte is zal er eind 2022 een technische informatiesessie door de MRA wordt georganiseerd over de (concept) Woondeal voor raads- en statenleden van de MRA-gemeenten en -provincies.

Het voornemen is om in het portefeuillehoudersoverleg (PHO) MRA Bouwen en Wonen van 8 december a.s. de concept MRA Woondeal vast te stellen en deze vervolgens in de colleges te laten accorderen voor ondertekening medio januari 2023. De commissie zal dan wederom worden geïnformeerd.

5. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Brief Ministerie van BZK; Bestuurlijke afspraken provincies woningbouw, 3 juni 2022
2. Brief provincie Noord-Holland; Reality check Noord-Hollandse woningbouw, 4 juli 2022
3. Informatiememo: Nieuwe Woondeal MRA, 27 september 2022