



Afdeling/eenheid/cluster: Projectnaam: Bijl.: Datum: Steller:
Beleidsontwikkeling Woondeal ZUND-regio 2 24 februari 2023 R. van den Belt

Portefeuille: II

Onderwerp: Woondeal ZUND-regio

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de concept Woondeal ZUND-regio.
2. De raad informeren.

Inleiding

Nederland staat voor een enorme woningbouwopgave. Minister De Jonge heeft zich als doel gesteld dat er de komende jaren 900.000 woningen worden gebouwd. Dat vraagt om een gezamenlijke inzet van overheden, corporaties en marktpartijen. In de regionale woondeals is vastgelegd op welke locaties gebouwd kan worden, wat het aandeel betaalbare woningbouw is en voor welke doelgroep wordt gebouwd. Voor Flevoland worden er twee woondeals afgesloten. Eén voor de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en één voor de gemeenten Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten: de Woondeal ZUND-regio. Voor meer achtergrondinformatie over de woondeal verwijs ik u naar de bijlagen.

De belangrijkste punten uit de woondeal ZUND-regio zijn:

- a. In de ZUND-regio worden tot en met 2030 in totaal ruim 8.500 woningen gebouwd, waarvan 2.263 in Noordoostpolder;
- b. Afspraken over bijdragen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen. Dit met het streven om toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. En om procesafspraken te maken over een nadere uitwerking per gemeente in 2023;
- c. Realisatie woningbouw is alleen mogelijk wanneer met hulp van het Rijk aan de volgende randvoorwaarden/kritische succesfactoren wordt voldaan: elektriciteitsnetwerken en aansluitingen, stikstof, betaalbaarheid, mobiliteit, focus op de uitvoering en verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- d. Afspraken over duurzame en toekomstbestendige bouw;
- e. Procesafspraken over de uitwerking in lokale woonzorgvisies over woningbouw voor ouderen, verpleegzorgplekken en huisvesting van aandachtsgroepen;
- f. Afspraken over samenwerking, sturing en monitoring en bijbehorende overlegstructuur.

Doelstelling

Bouwen aan een samenleving.

Argumenten

1.1 De afspraken in de woondeal zijn in lijn met ons woonbeleid.

De afspraken in de Woondeal ZUND-regio sluiten aan op ons gemeentelijk woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de woonvisie (2020). De in de woondeal opgenomen bouwopgave voor Noordoostpolder van 2.263 woningen tot en met 2030 is realistisch en gebaseerd op de concrete plannen waar we nu en in de komende jaren aan werken. Het aandeel te bouwen sociale huurwoningen is afgestemd met Mercatus.

1.2 De woondeal is tot stand gekomen door samenwerking in de regio en met het Rijk.

Het Rijk, de provincie en de ZUND-gemeenten werkten de afgelopen maanden gezamenlijk aan de teksten van de woondeals. Met de woondeals en de daarin benoemde woondealoverleggen wordt de samenwerking de komende jaren gecontinueerd.

1.3 Elke gemeente streeft ernaar om het aandeel sociaal en betaalbaar te vergroten en toe te groeien naar minimaal 2/3 betaalbaar in de voorraad.

Van de 2.263 woningen die we in Noordoostpolder tot en met 2030 gaan bouwen is 21% sociale huur en 72% betaalbaar. In de woondeal wordt voor nieuwbouw gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbaar (dat is inclusief middenhuur en koop tot een bedrag van €355.000). Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Partijen spannen zich hier gezamenlijk voor in. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Voor de ZUND-gemeenten geldt dat de betaalbaarheidsdoelstelling gehaald wordt. Voor de streefnorm voor sociaal (30%) geldt dat er betekenisvolle stappen worden gezet om hier in de toekomst naar toe te groeien.

1.4 De woningbouwafspraken van oktober 2022 tussen het Rijk en provincies zijn vertaald en uitgewerkt in de woondeals.

Het Rijk maakte op 30 juni 2022 met Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting. Vervolgens zijn er woningbouwafspraken gemaakt met de twaalf provincies, waaronder met Noord-Holland en Flevoland (op 13 oktober 2022). Deze provinciale woningbouwafspraken zijn regionaal uitgewerkt in de MRA en ZUND-regio woondeals.

1.5 Het ondertekenen van de woondeals heeft meerwaarde voor de provincie en gemeenten.

Zo zitten we, wanneer we dat willen, de komende jaren rechtstreeks aan tafel met het Rijk. Mogelijke bespreekpunten zijn dan bijvoorbeeld over de voortgang van de woningbouw en de inzet van het Rijk op de benodigde randvoorwaarden. Het Rijk zet zich daarbij in voor het wegnemen van de knelpunten.

1.6 De aanvullende afspraak BZK-Flevoland bij de woondeal benadrukt de relatie tussen de woondeals, de Strategische Agenda Flevoland en BO-MIRT afspraken.

De aanvullende afspraak met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is om de relatie uit te leggen tussen de woondeals, de Strategische Agenda Flevoland en de afspraken die bestuurlijk zijn gemaakt over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Deze maken geen onderdeel uit van de woondeals, maar worden wel tegelijkertijd met de Flevolandse woondeals ondertekend. Ondertekening gebeurt door provincie Flevoland, de gemeenten Almere en Lelystad (als onderdeel van de MRA), Dronten, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde (de ZUND-regio), waterschap Zuiderzeeland en het ministerie van BZK. Dit is voor onze gemeente belangrijk, omdat in deze aanvullende afspraak het belang van de Lelylijn nog eens wordt benadrukt.

2.1 Zo is de raad op de hoogte.

En blijft nauw betrokken bij de grote woningbouwopgave in Noordoostpolder.

Kanttekeningen

1.1 De woningproductie cijfers in de woondeal zijn mede afhankelijk van economische ontwikkelingen.

De economische ontwikkelingen en die van de bouwwereld zijn een risico. Om te voorkomen dat de bouw gaat stilvallen en om een verhoging van het aandeel betaalbaar mogelijk te maken, is steun vanuit het Rijk een vereiste. Van belang is ook dat er voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen aanwezig is.

1.2 De woonopgave is breder dan alleen woningproductie.

Het ministerie van BZK zet in op sectorale woondeals over woningbouw. De woningbouwopgave staat echter niet los van de opgaven op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, ook in bestaande woningen en wijken. De erkenning van de bredere (woon)opgaven en de procesafspraken hierover zijn een essentieel onderdeel van de woondeal.

1.3 Wederkerige inzet is onmisbaar voor uitvoering afspraken woondeal.

In de woondeal staan afspraken over de randvoorwaarden en is aangegeven wat de regio nodig heeft van het Rijk om de doelstellingen te kunnen realiseren. Voor gebieds- of locatie specifieke

knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw aan oplossingen gewerkt.

Planning/Uitvoering

De ondertekening van de Woondeal ZUND-regio vindt plaats op 15 maart 2023. Wethouder Van Steen wordt door de burgemeester gemandateerd om te ondertekenen.

Bijlagen

1. Concept Woondeal ZUND-regio
2. Achtergrondinformatie Woondeal ZUND-regio