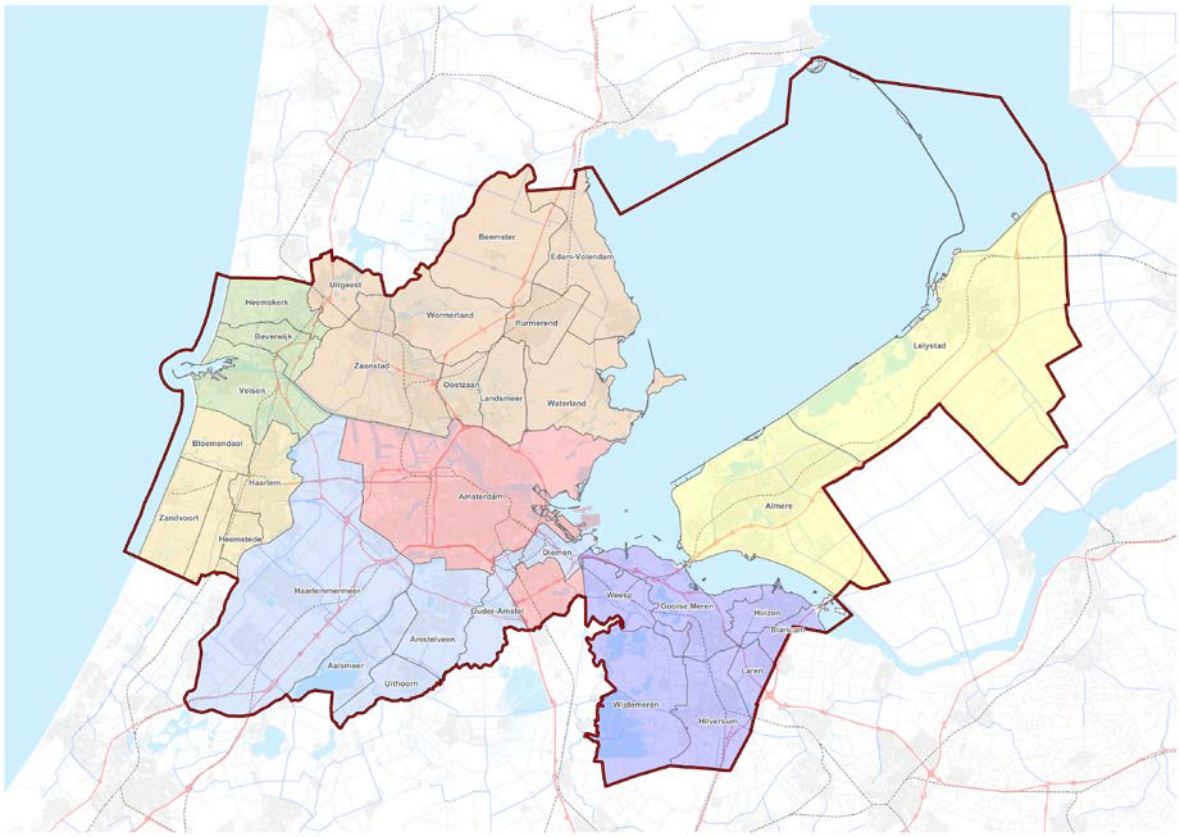
metropool regioamsterdam

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties




# Woondeal

**Metropoolregio Amsterdam**
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

***Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt***

**5 juli 2019**

**Woondeal MRA**

***Samenwerkingsagenda voor een toekomstbestendige woningmarkt***

**Partijen**

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, hierna te noemen: minister / Rijk.
Metropoolregio Amsterdam, vertegenwoordigd door mevrouw F. Halsema, voorzitter van de Metropoolregio Amsterdam (burgemeester van Amsterdam), hierna te noemen: Regio / MRA

**Overwegingen**

**MRA**

De Metropoolregio Amsterdam (MRA)[1] is een leefbare en economisch sterke regio voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De grote jonge en diverse (beroeps)bevolking maakt de regio aantrekkelijk voor bedrijven en instellingen, nodig voor de internationale concurrentiepositie van de MRA als kennis- en innovatieregio. De MRA wil een inclusieve en duurzame regio zijn die voorbereid is op de toekomst en dat vereist een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving. Hiervoor is de nabijheid van voldoende werkgelegenheid, landschap, natuur, recreatie en goede verbindingen essentieel.

Hier werkt de MRA al heel hard aan. De MRA partijen hebben een lange traditie van samenwerking op het gebied van de woningmarkt, onder meer in het jaarlijks monitoren van de plancapaciteit in relatie tot de ontwikkeling van woningbehoefte. Op dit moment is er tot 2040 voldoende potentiële plancapaciteit (van harde plannen tot zachte potentiele locaties). Eind 2015 zijn in de MRA afspraken gemaakt over de versnelling van de woningproductie om te kunnen voldoen aan de groeiende woningbehoefte en om het in crisistijd opgelopen woningtekort in te kunnen lopen. MRA-gemeenten werken sindsdien nog intensiever samen, met meer focus op tempo en aantallen en op het wegnemen van knelpunten in de voortgang. Gemeenten en provincies ondersteunen elkaar bij complexe locatieontwikkeling, bij planning en voortgang van projecten, en de MRA faciliteert inzet van expertise en capaciteit via een flexibele schil van professionals. De bouwproductie in deze regio is de afgelopen jaren met gemiddeld ca. 15.000 woningen per jaar ongekend hoog geweest.
Naast deze inzet op de kortere termijn bouwproductie wordt voor de (middel)lange termijn gewerkt aan de afstemming over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in relatie tot de totale verstedelijkingsopgave tot 2050. De MRA wil een regio zijn waar (verdere) ruimtelijke segregatie wordt tegengegaan.

[1] *De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van 32 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam.*

**Rijk**
Voor een goed functionerende woningmarkt gaan woningbouw, duurzaamheid en leefbaarheid hand in hand. Het Rijk herkent en erkent dat er nationaal een grote verstedelijkingsopgave is die heel Nederland raakt en in bijzonder de grote stedelijke regio's. De minister kijkt daarom bij het nemen van maatregelen, waaronder inzet van middelen, met voorrang naar deze stedelijke regio's, zoals de MRA.
Het is daarnaast belangrijk in te (blijven) zetten op de aanpak van kwetsbare wijken. Minister en regio onderkennen daarom de noodzaak om via een integrale, langjarige aanpak de leefbaarheid van wijken te verbeteren. Deze aanpak past bij de nationale beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld om onderwijsachterstanden te bestrijden, het perspectief op werk voor kwetsbare groepen te verbeteren, te zorgen voor voldoende gekwalificeerd personeel voor bedrijven, het woningaanbod te verbeteren en te verduurzamen en de veiligheid voor burgers te vergroten.
Rijk en regio werken tegelijkertijd sinds 2018 samen in het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, ten behoeve van de samenhang tussen verstedelijking en bereikbaarheid. In het najaar van 2019 worden in het BO MIRT hierover richtinggevende uitspraken gedaan.

**Rijk en regio constateren dat ondanks deze inzet:**
De MRA binnen Nederland in absolute en relatieve zin nog steeds het grootste tekort aan woonruimte heeft. De hoge bouwproductie van de afgelopen jaren kan de ongekende groei van inwoners niet bijbenen. Dit geldt voor alle woningmarktsegmenten, maar met name voor het sociale en middeldure segment. Deze ontwikkeling leidt tot een toenemende druk op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt voor steeds meer huishoudens met een laag en middeninkomen. De ruimtelijke segregatie op lokaal en regionaal niveau neemt hierdoor toe. Doordat tegelijkertijd de concentratie van arbeidsplaatsen zich toespitst op met name Amsterdam, ontstaat een scheve woon-werkbalans met 40% meer pendel tussen de stad en de rest van de regio. Dit zet de bereikbaarheid binnen de MRA verder onder druk en leidt tot hogere reiskosten voor – juist – de lagere inkomens. De extra vervoersbewegingen van, naar en binnen de MRA leiden bovendien tot grote bereikbaarheidsopgaven.
Door de sterke prijsstijgingen en zorgen over segregatie, betaalbaarheid en toegankelijkheid in de bestaande voorraad zien de MRA-gemeenten zich op dit moment genoodzaakt om hoge eisen en voorwaarden te stellen aan het prijsniveau van het nieuwbouwaanbod. Dat blijkt echter niet voldoende om een substantieel betaalbaar aanbod te creëren en compliceert de voortgang in de bouwproductie.
Woningbouw is slechts een deel van de oplossing voor de problematiek op de woningmarkt in de MRA, er spelen ook andere mechanieken die het functioneren van de woningmarkt in de MRA onder druk zetten en om maatregelen in de bestaande woningvoorraad vragen.

Om een toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren liggen er ook grote investeringsopgaven bij woningcorporaties en particuliere eigenaren. De werkzaamheden van de woningcorporaties zijn echter sterk toegenomen, als gevolg van extramuralisering van de zorg, uitstroom maatschappelijke opvang en taakstelling statushouders. Taken die niet door niet-woningcorporatie aanbieders van sociale huur kunnen worden overgenomen en die veel invloed hebben op de beschikbaarheid van woningen voor 'reguliere' woningzoekenden en de bevolkingssamenstelling van complexen en wijken. Uit onderzoek van het WSW naar de investeringscapaciteit van woningcorporaties in de MRA is gebleken dat een aantal corporaties in deze regio onvoldoende investeringsmiddelen hebben om te kunnen voldoen aan de grote opgaven op het gebied van nieuwbouw en de toekomstbestendigheid van de betaalbare woningvoorraad.

De MRA staat voor een grote verstedelijkingsopgave die heel Nederland raakt maar in bijzonder de grote stedelijke regio's met de grootste druk op de woningmarkt. Deze stedelijke regio's staan voor de complexe opgave om via verdichting, bouwen van gemengde woon-werkmilieus rond knooppunten, hoogfrequent OV en meer accent op de fiets, steden leefbaar en aantrekkelijk te houden, en tegelijk te voldoen aan de grote woonvraag van diverse groepen in de samenleving en de vraag van bedrijven om ruimte voor werken. Schiphol is een belangrijke economische motor voor Nederland en de regio. Tegelijkertijd is sprake van (geluids)overlast en bouwbeperkingen als gevolg van het vliegverkeer, terwijl juist in dit deel van de MRA een grote behoefte aan woningen bestaat. Opgave is hierin met elkaar een balans te vinden. Verdichting/transformatie van gemengde stedelijke milieus in deze dichtbevolkte regio in combinatie met eisen op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulair bouwen en leefbaarheid maken het extra complex om bouwprojecten (snel) tot uitvoering te laten komen. Onder andere de bekostiging van de bereikbaarheid vormt een knelpunt in de verstedelijking en woningbouwontwikkeling. Afspraken over woningbouwproductie zijn daarom niet los te zien van noodzakelijke investeringen in met name duurzame mobiliteit en binnenstedelijke ontwikkelingen. Dit vraagt een innovatieve aanpak, zowel bij het bepalen van de koers als voor de bekostiging daarvan. Een andere component in deze complexe opgave is de verbinding tussen het fysieke en sociale domein, waar stevige opgaven liggen in verouderde wijken.

Door de omvang en complexiteit van de opgave is nauwe samenwerking tussen overheden onderling en tussen overheden en marktpartijen nodig. Draagvlak bij bewoners is een belangrijke randvoorwaarde voor een succesvolle aanpak, in de geest van de omgevingswet waar participatie een belangrijke pijler is. Deze grote verstedelijkingsopgave vraagt om een gezamenlijke integrale afweging en prioritering door rijk en regio. Dit wordt vastgelegd in een gezamenlijk op te stellen Verstedelijkingsstrategie.

## Partijen sluiten met elkaar een Woondeal

- Als wederzijdse erkenning van de opgaven op de woningmarkt in de MRA;
- Om de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen ten aanzien van die opgaven vast te leggen;
- Als startpunt van een langjarig samenwerkingstraject;
- Met als doel om door bundeling van krachten van verschillende overheidslagen de woningbouwproductie en het functioneren van de woningmarkt structureel te verbeteren, evenals de leefbaarheid.

## Maken de volgende kernafspraken

**De MRA zet zich in voor:**

- **Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (huidige prognoses).**
- **De productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025, met gemiddeld 15.000 woningen per jaar.**
- **Voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio.**

**Om dit mogelijk te maken zet de minister zich in voor:**

- **Instrumentarium waarmee gemeenten de betaalbaarheid van de bestaande voorraad kunnen borgen.**
- **Voldoende investeringsruimte voor de corporaties in de MRA voor de opgaven in zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad.**

**En zetten MRA en het Rijk zich samen in voor:**

- **Het zoeken naar oplossingen voor knelpunten, waaronder voor de bereikbaarheid, van grote woningbouw versnellingslocaties tot 2025 conform de in 2018 ingezette gezamenlijke aanpak en de daarover gemaakte afspraken in de Bestuurlijke Overleggen MIRT van 2018.**
- **Duurzame verstedelijking, door de woonopgave aan te pakken in samenhang met opgaven voor werken, bereikbaarheid, energietransitie, klimaatadaptatie, landschap en leefbaarheid.**
- **Een langdurig partnerschap om te komen tot de gezamenlijke ontwikkeling van nieuwe bekostigingsmogelijkheden voor duurzame verstedelijking en een daaraan complementair vervoerssysteem, met ruimte-efficiënte bereikbaarheidsoplossingen voor woongebieden. Daarbij gaan we onorthodoxe maatregelen niet uit de weg.**

Deze kernafspraken veronderstellen forse investeringen en beleidsaanpassingen waar op het moment van ondertekening van deze Woondeal nog niet vooruitgelopen kan worden; het huidige stelsel is minder wendbaar dan gewenst. Om antwoord te kunnen geven op de actuele en toekomstige woonopgaven, werken rijk en regio gezamenlijk aan beleid dat hier beter in kan voorzien.

In onderstaande afspraken worden de huidige stappen waaraan wordt gewerkt en het tijdspad voor de vervolgstappen, uitgewerkt. In zowel het BO Woningmarkt als de (strategische) BO's MIRT worden tussentijdse vorderingen doorgesproken en worden de vervolgstappen geactualiseerd. Naast de uitwerking van de kernafspraken wordt onderstaand ingegaan op overige afspraken over het functioneren van de woningmarkt, de woningbouwproductie en gebiedsontwikkeling, specifieke ontwikkellocaties, en de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie voor de (middel)lange termijn.

## I Afspraken voor betaalbaarheid en toekomstbestendigheid <u>bestaande woningvoorraad</u>

Het functioneren van de woningmarkt wordt grotendeels bepaald door de bestaande voorraad. De druk op de woningmarkt heeft ongewenste gevolgen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, zoals excessieve prijsstijgingen, toename van malafide verhuurders en een gebrek aan doorstroming in de sociale huur. De opgave in de bestaande voorraad is groot en vraagt een gezamenlijke inzet op het bevorderen van kwaliteit en duurzaamheid van een divers en toekomstbestendig woningaanbod.

**Betaalbaar woningaanbod**

1. **De minister en de regio zetten zich in voor structureel voldoende woningaanbod, in het bijzonder betaalbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens, met een evenwichtige spreiding binnen de MRA. Inzet van de regio is om de ruimtelijke segregatie van inkomensgroepen te stoppen die ontstaat door het verdwijnen van betaalbaar woningaanbod uit grote delen van de bestaande steden/delen van de regio.**
   - 1.1 Minister en regio spreken af zich samen in te zetten om een substantieel aandeel middensegment in het woningaanbod te realiseren en te behouden in relatie tot het aandeel huishoudens dat hierop is aangewezen.
   - 1.2 Minister en regio hebben maatregelen verkend om de betaalbaarheid in de bestaande voorraad beter te borgen. De minister werkt in 2019 de twee onderstaande maatregelen uit waarmee gemeenten het instrumentarium krijgen om excessieve huren in de vrije huursector tegen te gaan. Rijk en Regio blijven daarnaast samenwerken aan de borging van de betaalbaarheid.
     - 1.2.1 De minister werkt de zogeheten 'Noodknop' uit, waarmee gemeenten aan de hand van een percentage van de WOZ kunnen voorkomen dat er excessief hoge huren gevraagd worden en huurmatiging te kunnen bevorderen. Bij de preciezere uitwerking van het instrument is lokaal maatwerk van belang. Tevens wordt hiermee een positief effect op de beschikbaarheid van goedkopere koopwoningen beoogd. De gemeente Amsterdam wordt via de G4 betrokken en vertegenwoordigt de regio in deze. De minister informeert rond de zomer van 2019 de Tweede Kamer over de uitwerking van de noodknop en gaat direct daarna met de regio in gesprek over het vervolgtraject. Bij een mogelijke wetswijziging streeft de minister naar invoering van de wet per 1 januari 2021. Minister en regio zijn het erover eens dat deze maatregel zodanig vormgegeven moet zijn dat het zorgt voor een substantieel middensegment en dat het tevens investeerders geïnteresseerd houdt.
     - 1.2.2 De tweede maatregel betreft het aandeel WOZ-punten in de woningwaarderingsstelsel (WWS) systematiek. Minister en regio concluderen dat het aandeel WOZ-punten in het WWS in deze regio de beoogde 25% ver overstijgt en dat daarmee de voorheen betaalbare, particuliere huurvoorraad onvoldoende in het middensegment terechtkomt. Met het oog op de huisvesting van middeninkomens overweegt de minister daarom in het WWS het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben van het totale puntentotaal van een individuele woning. Vooralsnog wordt gedacht aan een WOZ-maximum van circa een derde. De minister geeft de regio rond de zomer uitsluitsel.
   - 1.3 Minister en regio spreken af zich samen in te zetten om een substantieel aandeel sociale huur van corporaties in het woningaanbod te realiseren en te behouden, aansluitend op de omvang van de daarop aangewezen groep huishoudens (zie ook Deel II, afspraak 11).
   - 1.4 Het ministerie van BZK doet samen met o.a. gemeente Amsterdam onderzoek naar de (on)mogelijkheden van een - eventueel tijdelijke - zelfbewoningsplicht, om de bevoegdheden van een gemeente ten aanzien van het behoud van schaarse woningtypen in de lokale woningvoorraad te verstevigen.

**2. Partijen zetten zich gezamenlijk in om met de eigenaren de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, t.b.v. energietransitie, verduurzaming, klimaatadaptatie, vergrijzing, wonen met zorg, funderingsproblematiek, asbestvrij, etc.**

2.1 Minister en regio maken de stapeling van kosten van noodzakelijke investeringen voor particuliere huiseigenaren inzichtelijk en stellen een plan van aanpak op hoe dit voor particuliere huiseigenaren in de MRA (financieel) haalbaar te maken is. Hierbij kan worden aangesloten op bestaande onderzoeken zoals dat van het PBL. Minister en regio verstrekken hiertoe gezamenlijk opdracht aan een extern bureau. De opdracht moet eind 2019 worden afgerond.

2.2 De minister geeft een bijdrage van € 0,5 miljoen aan de gemeente Zaanstad, ten behoeve van een tweetal pilots. Doel is om ervaring op te doen met enerzijds het ontzorgen van particuliere woningeigenaren en anderzijds met een project in de Zeeheldenbuurt waar door toepassing van herstructurering, in samenwerking tussen verschillende (type) eigenaren, een kwantitatief en kwalitatief toekomstbestendiger resultaat gehaald wordt. De ervaringen die worden opgedaan, worden benut voor vergelijkbare situaties in de MRA en daarbuiten.

2.3 Om de corporatievoorraad toekomstbestendig te maken zijn eveneens grote investeringen noodzakelijk, naast de opgaven voor nieuwbouw en betaalbare huren. Uit het onderzoek dat gezamenlijk is uitgevoerd door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), corporaties, de MRA en BZK naar de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de MRA is gebleken dat de investeringscapaciteit van een groot aantal corporaties in deze regio onvoldoende is om gelijktijdig aan de in het onderzoek gehanteerde opgave op het gebied van verduurzaming te kunnen voldoen. (Zie ook deel II afspraak 11.4).

2.4 Fiscale maatregelen waaronder de verhuurderheffing drukken zwaar op de beschikbare investeringscapaciteit. Door de hoge WOZ-waarde in de MRA, betalen corporaties relatief veel verhuurderheffing. De minister gaat de verhuurderheffing evalueren. In deze evaluatie wordt de systematiek van de verhuurderheffing in al zijn facetten onderzocht. In het eerste kwartaal van 2020 stuurt de minister de uitkomsten van de evaluatie verhuurderheffing naar de Tweede Kamer (zie deel II afspraak 11.6).

2.5 De minister onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om voor de korte termijn de investeringsmogelijkheden van corporaties te verruimen, passend bij de rol die het Rijk voor hen voorziet als startmotor van de verduurzaming bestaande voorraad en bij de opgaven voortkomend uit de urgente woningvraag.

**3. Gemeenten in de MRA zullen uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte opstellen.**

3.1 Vooruitlopend op deze transitievisie warmte ontwikkelen de MRA-gemeenten in het kader van de Regionale Energie Strategieën voor Noord-Holland Zuid en Flevoland een Plan van aanpak voor een Regionale Strategie Warmte, met overzicht van bruikbare warmtebronnen.

3.2 Gemeenten in deze regio spannen zich in om -naast de door de minister van BZK aangewezen proeftuin aardgasvrije wijken Amsterdam (Van der Pekbuurt) en Purmerend (Overwhere-Zuid) - nieuwe wijken aan te wijzen waar op korte termijn gestart wordt met de transitie naar aardgasvrij.

3.3 Gemeenten in de MRA worden op verschillende manieren ondersteund bij de transitie naar aardgasvrije wijken. In Noord-Holland gebeurt dat m.n. via het Servicepunt Duurzame Energie. Alle gemeenten in de MRA kunnen gebruiken maken van het Kennis- en Leerprogramma van het Programma Aardgasvrije Wijken van de VNG en het Rijk en van de inzichten uit het Warmtekoudeprogramma van de MRA.

**4. Minister en Regio zetten zich in om malafide verhuurders aan te pakken en goed verhuurderschap te stimuleren.**

4.1 De minister onderzoekt of gerichte acties of aanvullingen in wet- en regelgeving verder wenselijk en noodzakelijk zijn, zoals aanvullend wettelijk instrumentarium om huisjesmelkerij in zijn verschillende verschijningsvormen gericht aan te kunnen pakken en te sanctioneren. Hieronder vallen het onderzoek naar het toepassen van de verhuurvergunning en de mogelijkheden waarmee voorkomen kan worden dat verhuurders bij herhaling te hoge huren vragen. Amsterdam neemt deel aan dit onderzoek en betrekt de regio daarbij.

4.2 De Huurcommissie ziet toe op geschilbeslechting op met name de gereguleerde huurwoningmarkt. Als huurders en verhuurders met een geschil over de hoogte van huurprijzen, onderhoud of servicekosten er niet in slagen om er zelf onderling uit te komen, dan kan de Huurcommissie informatie geven, een bemiddelingstraject faciliteren, onderzoek doen, of een bindende uitspraak doen. De Huurcommissie en gemeenten onderzoeken hoe zij met woningcorporaties en eventuele private partijen kunnen komen tot een duurzame samenwerking om in gezamenlijkheid de kwaliteit en prijs/ kwaliteitverhouding van (gereguleerde) huurwoningen op peil te houden, en huisjesmelkers tegen te gaan. Daarbij wordt ook de inzet van huurdersondersteuning betrokken.

4.3 De minister stelt aan Amsterdam € 0,5 miljoen beschikbaar, via een doeluitkering bij het gemeentefonds, om de handhaving in het kader van Goed Verhuurderschap te optimaliseren. Amsterdam start daarmee een pilot die gericht wordt op het aanpakken van de “veelpleger”. De pilot loopt tot begin 2020, de opgedane kennis en ervaringen zal Amsterdam delen met het Rijk, de overige MRA-partners en de G40. In de tussentijd blijven partijen in gesprek over nieuwe oplossingen.

4.4 De minister bereidt een Wet toeristische verhuur van woningen voor, waarover eerst de Tweede Kamer wordt geïnformeerd en waarover de gemeenten vooraf zijn geconsulteerd. Hierin is een registratieplicht voor verhuurders opgenomen. O.a. Haarlem, Zandvoort, Amstelveen en Amsterdam zijn voorstander van een dergelijke registratieplicht, maar een goede werking hiervan staat of valt met een uitvoerbare handhaving en medewerking door platformen, waarbij een verplichting voor platformen in enigerlei vorm niet uitgesloten moet worden. Minister en gemeenten blijven in gesprek om aan deze aspecten optimale invulling te geven.

**5. Wonen en zorg/ouderenhuisvesting**

5.1 De groei van het aantal 75-plussers vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. Het Rijk ondersteunt middels het Programma Langer Thuis de gemeenten hierbij vanaf begin 2019 met de realisatie van een expertteam Wonen en Zorg, een kennisprogramma, een financieringsregeling voor burgerinitiatieven en sociale ondernemers en een vervolg op de prijsvraag Who Cares van de Rijksbouwmeester. In 2019 verkennen de gemeenten in de regio en de minister de inzet van bovengenoemde instrumenten.

**6. Stedelijke vernieuwing 3.0**

6.1 In de MRA is de noodzaak om ook aandacht te besteden aan de leefbaarheid in wijken en een impuls te geven aan de wijkvernieuwing. In aanvulling op wat er op dit gebied al gebeurt in de samenwerking tussen gemeente en corporaties, is het zaak deze aanpak te verbreden naar een langjarige samenwerking met het Rijk. De MRA en BZK maken afspraken hoe de selectie tot stand zal komen van een beperkt aantal wijken met ernstige

leefbaarheidsproblemen, die voor een intensievere aanpak samen met het Rijk in aanmerking komen. Het gaat om een integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing, waarbij een verbinding wordt gelegd met de verduurzamingsopgave en de leefbaarheid en het woonklimaat voor de bewoners in de wijken. Deze aanpak past bij de nationale beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld om onderwijsachterstanden te bestrijden, het perspectief op werk voor kwetsbare groepen te verbeteren, te zorgen voor voldoende gekwalificeerd personeel voor bedrijven, het woningaanbod te verbeteren en te verduurzamen en de veiligheid voor burgers te vergroten. Het ligt voor de hand dat de wijk Poelenburg/Peldersveld (Zaanstad) tot deze selectie zal behoren gezien dat hier als enige wijk in de MRA de wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke problematiek van toepassing is verklaard. Daarnaast zal op basis van het programma Lelystad Next Level worden bezien welke wijk/buurt in Lelystad een plek krijgt in de stedelijke vernieuwing 3.0 aanpak; de oudste wijken in deze jonge stad zijn inmiddels toe aan revitalisering en een sociaal fysieke aanpak.

## II Afspraken over woningbouwproductie, versnellingsmogelijkheden en gebiedsontwikkeling

De MRA heeft de afgelopen jaren de woningbouwproductie opgevoerd om in de grote vraag naar woningen te kunnen voorzien. Door deze inspanningen is in 2018 ruim 20% van de totale woningbouw in Nederland in de MRA gerealiseerd. Minister en regio willen de grote inzet en productieaantallen van de afgelopen jaren continueren zodat in de MRA tot 2025 tenminste 100.000 woningen in aanbouw worden genomen. Deze productie is alleen haalbaar als de randvoorwaarden ten aanzien van borging betaalbaarheid, investeringscapaciteit corporaties en bereikbaarheid op korte termijn worden geborgd. De minister onderschrijft de noodzaak hiertoe.

**7. Minister en Regio spannen zich in om voldoende woningproductie te realiseren om te voldoen aan de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten terug te dringen.**

*Continuïteit bouwproductie, plancapaciteit*

7.1 Minister en regio spreken af jaarlijks analyses inzake plancapaciteit, woningbehoefte en bouwproductie te delen en te bespreken.

7.2 Indien in de toekomst de beschikbaarheid van voldoende en realistische plancapaciteit of de bouwproductie achterblijft bij de behoefte, gaan partijen met elkaar in gesprek om tot gezamenlijke oplossingsrichtingen te komen.

7.3 Minister en regio voelen gezamenlijk verantwoordelijkheid en spannen zich in voor continuïteit van de bouwstroom. Partijen spreken af samen met partners, waaronder bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties, tot oplossingsrichtingen te komen die ook ten tijde van een eventuele laagconjunctuur robuust genoeg zijn om planvoorbereiding en uitvoering zoveel mogelijk te kunnen continueren.

7.4 De minister zal de regio ondersteunen om binnen het huidig instrumentarium en het instrumentarium onder de Omgevingswet de mogelijkheden om particuliere grondeigenaren te bewegen tot realisatie optimaal te benutten. Daarnaast zal de minister onderzoeken of nadere instrumenten om grondeigenaren aan te zetten tot realisatie van in bestemmingsplannen opgenomen bouwplannen mogelijk zijn.

*Versnellingsmogelijkheden en aanpak knelpunten*

7.5 Minister en regio constateren dat om de jaarlijkse productie van 15.000 woningen te kunnen realiseren –naast genoemde randvoorwaarden- het nodig is belemmeringen in de voorbereidings- en realisatiefase weg te nemen.

7.6 Rijk en regio hebben op het strategisch BO MIRT van 4 juni 2018 daarom afgesproken gezamenlijk te werken aan het wegnemen van knelpunten op de versnellingslocaties van de ‘Projectenlijst versnellingsmogelijkheden woningbouw MRA’ (hierna te noemen de Projectenlijst). Deze lijst bevat projecten met een beperkt aantal knelpunten, die door oplossingsgerichte samenwerking alsnog voor 2025 kunnen starten en daardoor een relevante bijdrage leveren aan de productiedoelstelling van ruim 100.000 woningen. Deze lijst wordt jaarlijks door de MRA geactualiseerd op basis van een analyse van de voortgang van de woningbouw, beschikbare plancapaciteit en aanwezige knelpunten. Indien daar aanleiding toe is, stellen Rijk en regio de afspraken over de gezamenlijke aanpak van de knelpunten bij.

7.7 De MRA heeft naast de Projectenlijst acht Sleutelgebieden aangewezen voor de middellange termijn. Dit betreffen belangrijke grote gebiedsontwikkelingen waarin de focus ligt op duurzame stedelijke ontwikkeling en vergroten van agglomeratiekracht:

- Amsterdam Zuidwest - Kerncorridor - Stadscentrum Hoofddorp (incl. Hydepark en station)
- Binnenstedelijke locaties Haarlem (Oostpoort, Zuidwest, Europa/Schipholweg)

- Kronenburg Amstelveen
- Noordelijke IJ-oever - Sloterdijken (fase 1 HavenStad) Amsterdam - Achtersluispolder - Kogerveld
- Stationsgebied Purmerend
- Stationsgebieden Almere (incl. Floriadeterrein)
- Zeeburgereiland (incl. Sluisbuurt) - IJburg II - Pampus
- Stationsgebied Lelystad - Lelycentre

De Sleutelgebieden bevatten diverse deelprojecten en leveren op termijn gezamenlijk een grote bijdrage aan de woningbouwproductie. Gezien de grote complexiteit en benodigde voorbereidingstijd van deze ontwikkelingen, zal het merendeel daarvan pas na 2025 gerealiseerd kunnen worden. Indien een sleutelgebied deels wel voor 2025 kan worden gerealiseerd, is het betreffende (deel)project tevens opgenomen op de Projectenlijst met versnellingslocaties voor de korte termijn.

7.8 Rijk en regio constateren dat bereikbaarheid een noodzakelijke randvoorwaarde is voor de woningbouwopgave in de MRA en als aanjager van de woningbouwproductie kan functioneren. Uitgangspunt is dat bij infrastructurele beslissingen rekening wordt gehouden met de huidige en toekomstige woningbehoefte. Andersom is het ook noodzakelijk dat bij de woningbouwplanning de bereikbaarheidsgevolgen expliciet worden meegewogen en wordt ingezet op optimaal benutten van bestaande duurzame vervoersystemen en infrastructuur.

7.9 Rijk en regio hebben in het BO MIRT van 22 november 2018 afspraken gemaakt over de bereikbaarheid en ontwikkeling van 4 grote versnellingslocaties:

- Verdichting stations Purmerend en Zaandam Kogerveld, herontwikkeling Achtersluispolder;
- Verdichting centrum van Almere;
- Ontwikkeling Oostkant Amsterdam (IJburg en Zeeburgereiland);
- Ontwikkeling Westflank Haarlemmermeer.

Deze moeten gezamenlijk leiden tot het versneld bouwen van 55.000 woningen.

7.10 Ter nadere invulling en ondersteuning van bovengenoemde afspraak draagt de minister € 2 miljoen bij aan het maatregelenpakket Corridor Amsterdam-Hoorn (CAH). De middelen zijn specifiek bedoeld voor de ontwikkeling en versnelling van de woningbouwlocaties langs de Hoornse Lijn, te weten de stationsgebieden Zaandam, Zaandam Kogerveld en Purmerend. De borging en nadere uitwerking van deze afspraken zal plaatsvinden in de Bestuursovereenkomst CAH.

7.11 Rijk en regio spreken af - indien opportuun - voor het BO MIRT najaar 2019 samen wederom tot een selectie van versnellingslocaties te komen uit de Projectenlijst, rekening houdend met de resultaten van het Programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Sleutelgebieden van de MRA, de verstedelijkingsstrategie en met gebruikmaking van het Dashboard Verstedelijking.

7.12 Rijk en regio beogen op korte termijn helderheid te scheppen over de interpretatie van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), voor wat betreft de definitie van Bestaand Stedelijk Gebied (in het LIB-4 en LIB-5 afwegingsgebied). Dit houdt verband met de (juridische) status en uitvoerbaarheid van woningbouw- en transformatielocaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

7.13 Via Lelystad Next Level blijft het Rijk met gemeente Lelystad en de provincie Flevoland samenwerken aan de ontwikkeling van Lelystad tot een aantrekkelijke en duurzame stad. Ook met het woonbeleid en de programmering zet de gemeente zich in om de verhoogde ambities te realiseren, in zowel nieuwe wijken aan de randen van de stad (nabij natuur en kust) als via verdichting en transformatie in de bestaande stad. In het Stadshart/stationsgebied en Lelycentre –door de MRA als Sleutelgebied aangewezen- ligt

een verstedelijkingsopgave en wordt (versneld) nieuw woonaanbod ontwikkeld. Het Rijksvastgoedbedrijf speelt een actieve rol als inbrenger van rijksvastgoed in Lelystad. Lelystad Next Level zoekt aansluiting bij het Regionaal Ontwikkelprogramma van het Rijksvastgoedbedrijf, waarmee investeringen in rijksvastgoed worden ingezet om niet alleen economisch maar ook maatschappelijk rendement te bereiken. Dit in samenwerking met lokale/regionale overheden, marktpartijen en andere organisaties.

7.14 Minister en regio constateren dat een belangrijk knelpunt bij tijdige bouwproductie ligt in de beschikbaarheid van voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten. De MRA heeft een flexibele schil van experts opgezet die kunnen worden ingezet om bouwplannen (versneld) te realiseren. De minister van BZK draagt eenmalig 1,0 miljoen bij aan het door beide provincies beschikbaar gestelde budget van 2,9 miljoen voor cofinanciering van deze flexibele schil, voor ontwikkelingen die op de Projectenlijst staan.

7.15 Transformatielocaties kunnen versneld worden met behulp van voorfinanciering via de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (hierna: Transformatiefaciliteit). Hiervoor is in de Transformatiefaciliteit € 38 miljoen beschikbaar. Minister en regio stimuleren ontwikkelende partijen om waar nodig van de transformatiefaciliteit gebruik te maken. Om de effectiviteit te vergroten wordt de inzet van de Transformatiefaciliteit waar mogelijk gekoppeld aan inzet van het voor de versnelling beschikbare knelpuntenbudget (€12,3 miljoen) van de provincie Noord-Holland.

## 8. Gebiedsontwikkeling

**Rijk en regio erkennen dat er binnen de MRA binnenstedelijke locaties kunnen zijn waar woningbouw en/of grootschalige stadsvernieuwing hoge kosten met zich meebrengt en dat onvoldoende opbrengstpotentieel de (snelle) ontwikkeling van dergelijke locaties in de weg kan staan.**

8.1 De MRA komt in 2019 tot een gedetailleerde uitwerking van businesscases waar dit kan spelen, zodat meer inzicht ontstaat in het opbrengstpotentieel, benodigde voorinvesteringen, de cashflow van kosten en opbrengsten, in welke mate die verhaald kunnen worden, en in hoeverre er sprake is van een financieringsgat. De minister stelt de kennis en expertise van het Expertteam Woningbouw beschikbaar om de MRA hierbij te ondersteunen en vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen.

8.2 De minister zet zich ervoor in dat het huidige artikel 6.24 Wro een plaats krijgt in de Aanvullingswet grondeigendom. Daartoe is een Nota van Wijziging in voorbereiding. Dit artikel maakt het overheden mogelijk om ontwikkelaars op basis van een overeenkomst mee te laten betalen aan maatschappelijke voorzieningen mits de relatie tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de maatschappelijke voorzieningen is onderbouwd in een structuurvisie (straks Omgevingsvisie).

8.3 Het Rijk verduidelijkt, samen met de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording), enkele notities over de toepassing van BBV-regels. De MRA loopt tegen belemmeringen aan door de wijze waarop de BBV-regels toegepast worden. Het gaat daarbij onder meer om de maximale looptijd van een grondexploitatie, de PoC-methode (Percentage of Completion) in relatie tot projectspecifieke risico's en toerekening van bovenwijkse voorzieningen.
Daarnaast zet de minister zich in om de toepassing in de praktijk te vergemakkelijken. Dit kan bijvoorbeeld via de verzameling van praktijkvoorbeelden en verspreiding van kennis gericht op het verminderen van de genoemde belemmeringen.
Als er desondanks onoverkomelijke belemmeringen zijn voor continuïteit en omvang van de bouwproductie worden deze geïnventariseerd en oplossingen onderzocht.

**9. Inzet van Rijksvastgoed**

9.1 De minister zet zich in om bestaande Rijksvastgoedposities welke in bezit blijven van het Rijksvastgoedbedrijf te laten bijdragen aan de doelen van de woondeal, gericht op versterking van de samenwerking met de regio, gezond stedelijk leven, betaalbare huisvesting en verduurzaming van de gebouwde omgeving. De bestemming van de gronden is een gemeentelijke bevoegdheid waar het Rijksvastgoedbedrijf niet in treedt.

9.2 De minister zet zich in om vrijkomende Rijksvastgoedposities in te zetten voor de realisatie van de gemaakte afspraken, de woningbouwopgave en de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Opgaven zoals die rond een aantal OV-knooppunten (stationsgebieden) worden daarbij gezamenlijk met de betreffende gemeente onderzocht. Gericht op het snel en effectief bereiken van oplossingen die de woningproductie versnellen en een betaalbaar programma mogelijk maken.

9.3 Het Rijksvastgoedbedrijf en de betrokken MRA-partners onderzoeken gezamenlijk in het kader van het Handelingsperspectief Oostflank MRA mogelijkheden om, met de inzet van Rijksvastgoedposities, tot alternatieve bekostiging voor verstedelijking en bereikbaarheid te komen. De uitkomsten van het Handelingsperspectief Oostflank MRA zullen in de Verstedelijkingsstrategie worden meegenomen (zie onder III).

**10. Studenten- en jongerenhuisvesting**

**De MRA kampt met een groot tekort aan studenten- en jongerenhuisvesting. Gemeente Amsterdam heeft in november 2018 het landelijk Actieplan studentenhuisvesting getekend en committeert zich om samen met de stakeholders de studenten, onderwijsinstellingen en huisvesters jaarlijks vraag en aanbod van studentenwoningen in beeld te brengen.**

10.1 Gemeenten in de MRA zetten zich in om vraag en aanbod over 4 jaar in evenwicht te brengen. Goede ov-bereikbaarheid van de woonlocaties is essentieel voor vergroten van het aanbod en spreiding van studenten-jongerenhuisvesting in de regio. De minister draagt bij aan het verbeteren van de cijfermatige inzichten in vraag en aanbod van studentenhuisvesting.

10.2 De minister onderzoekt hoe de knelpunten in wet- en regelgeving kunnen worden opgelost om het aanbod van onzelfstandige kamers te bevorderen.

**11. Investeringscapaciteit woningcorporaties**

**Minister en Regio constateren op basis van het rapport Sectorbeeld 2018 van de Autoriteit Woningcorporaties dat de investeringscapaciteit van de corporaties werkzaam in de MRA sterk onder druk staat door de stapeling van opgaven op het terrein van nieuwbouw, betaalbaarheid, toekomstbestendig maken (o.a. verduurzaming) van de bestaande voorraad i.c.m. stijgende verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting.**

11.1 Uit de meest recente woningbehoefteprognoses voor de MRA blijkt dat er behoefte is aan toevoeging van gemiddeld 5.000 sociale huurwoningen per jaar, 50.000 woningen in de komende 10 jaar, een derde van de beoogde jaarlijkse woningproductie. Deze opgave zal voornamelijk door corporaties worden uitgevoerd.

11.2 De regio zet zich ervoor in dat de corporaties in de MRA voldoende locaties en mogelijkheden hebben/krijgen om de opgave te kunnen realiseren.

11.3 Het streven van de MRA naar een inclusieve regio leidt ertoe dat ingezet wordt op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met gemengde woonwijken ter voorkoming van (verdere) segregatie tussen hoge en lagere inkomens. Daarvoor is het nodig dat het aandeel sociale huurwoningen gelijke pas houdt met de ontwikkeling van duurder nieuwbouwaanbod. Wanneer dit sociale aandeel onvoldoende gerealiseerd kan worden,

zal in gesprek worden gegaan over het bijstellen van de productieaantallen, zodat de sociale opgave niet geconcentreerd belandt in grote, eenzijdige gebieden.

11.4 Uit het onderzoek dat gezamenlijk is uitgevoerd door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), corporaties, de MRA en BZK naar de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de MRA is gebleken dat een groot aantal van de corporaties in deze regio onvoldoende investeringscapaciteit heeft om tegelijkertijd aan de in het onderzoek gehanteerde aanvullende nieuwbouwopgave en verduurzamingsopgave te voldoen, zowel op kortere als langere termijn.

11.5 Minister en regio spreken af dat direct wordt gestart met het uitwerken van mogelijke oplossingsrichtingen voor deze mismatch, voor zowel de kortere (tot 2023) als langere (tot 2030) termijn.

11.6 De minister gaat de verhuurderheffing evalueren. In deze evaluatie wordt de systematiek van de verhuurderheffing in al zijn facetten onderzocht. In het eerste kwartaal van 2020 stuurt de minister de uitkomsten van de evaluatie verhuurderheffing naar de Tweede Kamer. MRA-gemeenten en corporaties vragen hierbij vragen hierbij speciale aandacht voor de rol van de (stijging van) de WOZ-waarde in de bepaling van de hoogte van de afdracht. In de gespannen woningmarkten leidt dit ertoe dat aandeel in de afdracht hier onevenredig hard is gegroeid.

11.7 De minister beziet in hoeverre er tussentijds maatregelen kunnen worden genomen om voor de korte termijn de investeringsmogelijkheden van corporaties te verruimen met het oog op de opgaven voortkomend uit de urgente woningvraag en verduurzamingsambities. (Zie ook deel I, afspraak 2.5)

11.8 Een eerste maatregel betreft het stimuleren van de realisatie van tenminste 3000 extra tijdelijke flexwoningen in de MRA. Om uitvoering te geven aan de Stimuleringsaanpak Flexwonen, met het oog op de realisatie van de extra tijdelijke flexwoningen in de MRA, zal de minister daarom een wetsvoorstel indienen voor vrijstelling van de verhuurderheffing. Deze vrijstelling is alleen bedoeld voor woningen die worden gerealiseerd op locaties waar nu nog geen bestemming wonen op ligt en waar gemeenten via bijvoorbeeld de Crisis en herstelwet (Chw) tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat tijdelijk ook echt tijdelijk is en dat de maatregel niet ten koste gaat van locaties waar nu al permanente woningbouw mogelijk is. Nadere omschrijving van de voorwaarden en startdatum volgt met het wetsvoorstel.

## 12. Tijdelijke woningen

**Op locaties waar de komende jaren nog geen permanente woningbouw mogelijk is, kan de realisatie van tijdelijke woningen helpen de acute druk op de woningmarkt op te vangen.**

Het realiseren van tijdelijke woningen biedt in diverse gemeenten in de MRA mogelijkheden om voor woningzoekenden extra aanbod te ontwikkelen. Het gaat met name om groepen die vanwege hun situatie/levensfase geholpen zijn met een tijdelijke oplossing, zoals jongeren, studenten, statushouders, arbeidsmigranten, internationals en gescheiden ouders. Voor een aantal locaties zijn concrete plannen, maar door regelgeving en hoge kosten wordt realisatie belemmerd. In Amsterdam en Haarlem is succes geboekt met tijdelijke gemengde projecten waar jongeren en studenten samenwonen met jonge statushouders en andere kwetsbare jongeren. Op sommige locaties kan de financiële haalbaarheid worden vergroot door een langere terugverdientijd. Op andere locaties is een permanente bestemming (veel) eerder voorzien, en zullen andere kostenverlagende maatregelen de haalbaarheid moeten vergroten. De minister heeft in het kader van de Stimuleringsaanpak Flexwonen via de Chw mogelijk gemaakt om de ‘tijdelijke’ afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor een periode van 15 of 20 jaar.

**13. Minister en Regio spreken af zich in te zetten om in de nieuwbouw een substantieel aanbod middensegment te realiseren en te behouden zodat ook in nieuw te bouwen woongebieden een gemengd woningaanbod ontstaat en behouden blijft.**

13.1 Minister en regio spreken af dat zodra er een passend en effectief instrument is om de betaalbaarheid in de bestaande voorraad te borgen, (zie deel I), en er op die wijze een substantieel aandeel middensegment kan worden behouden, de MRA gemeenten hun betaalbaarheidseisen bij de nieuwbouw van middeldure huurwoningen bijstellen. Dit zal per gemeente verschillend zijn, waarbij bijvoorbeeld de inflatievolgende huurverhoging of de looptijd van de afspraken over huurbeperking onderwerp van gedachten kunnen zijn.

13.2 Partijen spreken af dat in de tussentijd de minister van BZK in gesprek gaat met verhuurders om hen aan te spreken op exorbitante prijsstijgingen en ongewenst gedrag en hun rol en verantwoordelijkheid in deze.

**14. Minister en regio spreken af zich in te zetten voor het wegnemen van drempels voor circulair bouwen.**

14.1 BZK ondersteunt het project Bouwconvenant van Cirkelstad dat in 2019 start om circulair bouwen te implementeren en op te schalen. Dit project houdt in dat 5 bouwers en 5 opdrachtgevers elk in 2019 één project inbrengen, in 2020 twee projecten en in 2021 vier projecten. In 2022 wordt door Cirkelstad de op basis van dit project ontwikkelde toolbox voor circulair en inclusief bouwen opgeleverd.

14.2 De Metropoolregio Amsterdam zet zich ervoor in dit verder uit te werken in een MRA-convenant met regionale partners. Vanuit het regionale traject wordt in overleg met de minister bekeken of en hoe belemmeringen als gevolg van landelijke regelgeving zijn weg te nemen.

**15. Wonen en zorg / wonen voor ouderen**

**Ook in de MRA kan gebruik gemaakt worden van de subsidieregeling wonen en zorg. Deze Rijksregeling is erop gericht nieuwe wooninitiatieven te helpen bij de financiering. Kleinschalige initiatieven en sociaal ondernemers kunnen met deze regeling in de initiatieffase aanspraak maken op een subsidie voor een onderzoek naar de haalbaarheid. Daarnaast verleent de overheid voor de planontwikkelfase en de bouw- en na-financieringsfase een borgstelling voor leningen van banken. Het maximale bedrag aan borgstelling kan landelijk oplopen tot 164 miljoen.**

15.1 Vanuit het Rijk (BZK) wordt er via ouderenorganisaties geïnvesteerd in wooncoaches om ouderen te bewegen te verhuizen naar geschiktere woningen. De huurverlaging door corporaties wordt wettelijk mogelijk gemaakt door het Rijk via de huur- en inkomensgrenzen, en het Rijk beziet de regelgeving omtrent passend toewijzen om ouderen met vermogen maar een laag inkomen, door te kunnen laten stromen naar een andere woning (boven de aftoppingsgrens).

**15.2** Om te komen tot een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn voor alle doelgroepen in een gebied is het van belang op het niveau van een concrete wijk/buurt dat woningcorporaties, institutionele beleggers in de vrije sectorhuur, zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeentelijke overheid gezamenlijk optrekken. Zowel financieel bijdragen als ook samen verantwoordelijkheid nemen in de uitvoering. De landelijke overheid is aanspreekbaar op het in de praktijk helpen oplossen van knelpunten in wet- en regelgeving.

**16. Pilots flexibele asielopvang en flexwonen**

In het kader van de Nationale Migratieagenda stelt het Rijk middelen beschikbaar voor pilots om te experimenteren met flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen die de aansluiting tussen asielopvang, huisvesting en integratie moeten verbeteren. Voor de gemeenten in de MRA wordt er in totaal maximaal € 600.000 beschikbaar gesteld.

**17. Wooncoöperaties**

17.1 Het Rijk en de gemeente Amsterdam onderzoeken of er een set standaardafspraken kan komen voor vervreemding van woongelegenheden door woningcorporaties aan wooncoöperaties. Dit heeft tot doel om opschaling van het aantal verkopen van corporaties aan wooncoöperaties mogelijk te maken.

17.2 Het Rijk verkent de mogelijkheid of en op welke wijze de beleidswaarde meegenomen kan worden bij het experiment met de verkoopregels van woningcorporaties voor vervreemding aan wooncoöperaties.

17.3 Om de vorming van wooncoöperaties te stimuleren stelt het Rijk middelen beschikbaar ter ondersteuning van de overdracht van bezit, in samenwerking met MRA-gemeenten waarin hiervoor belangstelling wordt getoond.

## III. Afspraken integrale verstedelijkingsopgave

De verstedelijkingsopgave leidt tot forse ruimteclaims met de bijbehorende noodzakelijke investeringen op het gebied van bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke inrichting en de inzet van schaarse middelen zo efficiënt en doelgericht mogelijk worden gedaan, is een gezamenlijke en innovatieve strategie noodzakelijk, zowel bij het bepalen van de koers als voor de bekostiging daarvan. In de strategie zorgen Rijk en regio voor de integrale afweging bij het samenbrengen van de verschillende belangen, doelen en ruimtevragers in de MRA.

Rijk en regio hebben in het strategisch BO-MIRT Noordwest d.d. 23 mei 2019 de volgende afspraken gemaakt over de gezamenlijke aanpak en scope van de verstedelijkingsstrategie inclusief ijkmomenten.

**18. Verstedelijkingsstrategie**

18.1 Rijk en regio ontwikkelen een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie voor de MRA die integraal uitwerking geeft aan de grote en complexe ruimtelijke opgaven op het gebied van leefbaarheid, wonen, werken, bereikbaarheid, landschap, klimaatadaptatie, circulaire economie en energietransitie, zowel voor middellange (tot 2030) als ook lange termijn (2030-2050).
In 2019 is de ontwerp-Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de verstedelijkingsstrategie wordt in lijn met de uitgangspunten van de NOVI een impuls gegeven aan de leefbaarheid en gebiedskwaliteit in de MRA. Uitgangspunt is dat hierin de nationale, regionale en lokale doelen en lopende trajecten samenkomen die passen bij een duurzame inclusieve aantrekkelijke economisch sterke metropoolregio. De verstedelijkingsstrategie is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de nog op te stellen omgevingsagenda en zal onderdeel zijn van de nieuwe MRA-agenda.
De verstedelijkingsstrategie bevat:
- Op hoofdlijnen het verstedelijkingsconcept van de MRA voor de middellange en lange termijn;
- Een fasering en prioritering van integraal te ontwikkelen gebieden met bijbehorende ijkmomenten;
- Een investeringsstrategie, waarbij de uiteindelijke investeringsbeslissingen voor mobiliteit in het kader van het BO MIRT worden genomen.

18.2 Voor de verstedelijkingstrategie wordt op dit moment aan diverse bouwstenen gewerkt, zowel aan MRA- als aan Rijkszijde. Daaronder vallen onder andere de nationale, provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies, het gezamenlijke ontwikkelperspectief van het gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma ‘Samen bouwen aan Bereikbaarheid’ waar rijk en regio samen aan werken, het Handelingsperspectief MRA Oost, de nieuwe MRA Agenda 2020-2024 met opgaven voor wonen, werken en bereikbaarheid, in samenhang met andere opgaven zoals energietransitie, klimaatadaptatie, landschap en leefbaarheid. Vanuit de MRA heeft men een selectie gemaakt van woningbouwgebieden (8 sleutelgebieden) die een grote bijdrage leveren aan de integrale opgaven. Ook deze selectie is vanuit de regio belangrijke input voor de nog op te stellen verstedelijkingsstrategie, evenals de input vanuit Plabeka met betrekking tot het programma kantoren- en bedrijvenlocaties, actieprogramma woningproductie, het programma Metropolitaan Landschap en het OV toekomstbeeld 2040.

18.3 Het BO-MIRT wordt het besluitvormend gremium voor de verstedelijkingsstrategie MRA. In het najaar 2019 worden de uitgangspunten voor de verstedelijkingsstrategie vastgesteld met het oog op het verder ontwikkelen van het lange termijn

verstedelijkingsconcept. Doel is de verstedelijkingsstrategie, inclusief investeringsstrategie, in het BO MIRT najaar 2020 vast te stellen.

**19. De grote nationale verstedelijkingsopgave vraagt om een vernieuwde samenwerking, aanpak en instrumenten voor bekostiging van Rijk en Regio.**

19.1 De integrale verstedelijkingsopgave vereist een beleidsaanpassing waarbij baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk neerslaan in de gebieden waar de grootste kosten daarvoor worden gemaakt. In de beleidsaanpassing die nodig is gaat het om het zoeken naar alternatieve bekostiging naast de publieke middelen zoals het infrafonds, de transformatiefaciliteit, of gemeentelijke belastingen, als om bijdragen van marktpartijen die direct en indirect profiteren van publieke investeringen zoals de aanleg van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).
De beleidsaanpassing is niet van de ene op de andere dag geregeld. Rijk en regio gaan een langdurig partnerschap aan om investeringen in binnenstedelijke gebieden af te stemmen, te intensiveren en daarmee het maatschappelijk rendement te vergroten. Daarbij gaan we onorthodoxe maatregelen niet uit de weg.

19.2 Deze samenwerking heeft als doel om eind 2019 tot resultaten te komen die verstedelijking mogelijk maken. Rijk en Regio komen tot een set van afspraken, generiek en zo nodig gebiedsspecifiek, over de randvoorwaarden die geregeld moeten worden voor de ontwikkeling van verstedelijkinglocaties, waaronder het financieel instrumentarium en een gezamenlijk bekostigingsmodel. De voortgang van deze samenwerking wordt elk kwartaal tijdens bestuurlijke overlegmomenten besproken. Deze samenwerking maakt de (versnelde) realisatie mogelijk van de gezamenlijke MRA Verstedelijkingsstrategie. Om op korte termijn tot doorbraken te komen in de stapeling van opgaven bij gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is, zijn gebiedsspecifieke afspraken nodig. Goede voorbeelden van deze gebieden zijn Almere-centrum en Havenstad waar regio en Rijk afspraken hebben gemaakt om binnen bestaand stedelijk gebied versneld gemengde gebieden te realiseren, inclusief en van hoge kwaliteit, ontsloten met ruimte-efficiënte vervoersvormen (HOV, fiets, ketenmobiliteit in samenhang met sturende maatregelen bijvoorbeeld op het gebied van parkeren). Rijk en regio werken deze afspraken uit in een set van afspraken over verstedelijking (instrumenteel, bekostiging) en in de gezamenlijke MRA Verstedelijkingstrategie (ruimtelijk).

19.3 De minister start in 2019 een onderzoek naar de systematiek van het gemeentefonds in relatie tot de beschreven verstedelijkingsopgave. Daarbij gaat het onder andere om de systematiek rond OZB-inkomsten die nauwelijks terugvloeien naar het gebied waar deze gegenereerd worden. Eventuele aanpassingen worden geïmplementeerd na 1 januari 2021.

19.4 Afspraken over randvoorwaardelijke bereikbaarheidsoplossingen van urgente gebiedsontwikkeling worden gemaakt in het BO MIRT en indien van toepassing binnen bovengenoemde samenwerking. De regiopartijen onderstrepen alleen in staat te zijn hun bijdrage aan de woningbouwopgave te leveren als op rijks, provinciaal en regionaal niveau gezamenlijk besluiten (kunnen) worden genomen over de bereikbaarheid en bekostiging daarvan.

**IV Ten slotte**

**Door ondertekening van deze Woondeal committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. Naast reguliere bestuurlijk overleg waaronder het Strategisch BOMIRT) waaraan partijen deelnemen, bespreken zij de voortgang van de samenwerkingsagenda zoals in deze Woondeal beschreven in een daartoe op te richten bestuurlijke overlegtafel:**

20. Minister en Regio richten een “Bestuurlijke Overlegtafel Woondeal MRA” in welke twee keer per jaar bij elkaar komt. Op deze tafel wordt de voortgang van de gemaakte afspraken besproken, concrete casuïstiek doorgenomen en prioritering aangebracht voor de komende periode. Desgewenst kunnen nadere of aanvullende afspraken worden gemaakt. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen ook andere partijen zoals andere departementen, waterschappen, corporaties, marktpartijen, kennisinstellingen of bewoners(organisaties) aanschuiven

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,
Amsterdam, 5 juli 2019

Mevrouw F. Halsema
Voorzitter van de Metropoolregio Amsterdam

Mevrouw K.H. Ollongren,
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties