



# Evaluatie woondeals – Definitief rapport

Onderzoek voor ministerie van BZK

## **Datum**

11 augustus 2021

## **Opdrachtgever**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

## **Contact**

Ruben Keijser (r.keijser@aef.nl)

David Schelfhout

Lisette Reuvers

Maarten van Poelgeest

## **Referentie**

Dataclassificatie

## **Foto voorkant**

ANP Foto / David Rozing

## **II.1 - Intern\gedeeld**

II.1 - Intern\gedeeld

## / Managementsamenvatting

### **Aanleiding en onderzoeksvraag**

In 2019 en 2020 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) woondeals gesloten met zes regio's. Dit zijn respectievelijk Groningen, regio Eindhoven, de Zuidelijke Randstad, regio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam en de regio Arnhem/Nijmegen. Het doel van de woondeals is een hernieuwde en langdurige samenwerking tussen Rijk en regionale partijen aangaan. Zo moeten de belangrijkste uitdagingen op de woningmarkt worden aangepakt.

Het ministerie heeft Andersson Elffers Felix (AEF) gevraagd om een tussentijdse evaluatie uit te voeren naar de meerwaarde van het instrument woondeal tot nu toe. Centraal stond daarbij de vraag: *Hoe hebben de woondeals tot op heden bijgedragen aan de versnelde aanpak van de uitdagingen op de woningmarkt en welke lessen zijn er te trekken met het oog op de doorontwikkeling?*

### **Informatie verzameld in documentenstudie en interviews**

In de periode maart tot en met juni hebben we de woondeals en aanvullende documenten geanalyseerd en gesproken met de belangrijkste betrokkenen uit de zes woondealregio's, van het ministerie en woningmarktexperts. We hebben de informatie gestructureerd aan de hand van de vier hoofdthema's die in de deals terugkomen:

- ▶ Partnerschap van bij de woondeals betrokken partijen
- ▶ Integraliteit en samenhang van de afspraken
- ▶ Regionaal maatwerk van de afspraken
- ▶ Focus op uitvoering: de vertaling van de afspraken naar resultaten

### **Duidelijke meerwaarde als agenderend instrument en versnellen thema's**

De woondeals blijken een goed instrument om de relatie tussen rijk en regio en binnen de regio te versterken. De effecten zijn tot nu toe in de eerste plaats te zien op de relatie binnen de regio en tussen rijk en regio, tussen gemeenten en met de provincie. De woondeals lijken een nuttig middel om regionale knelpunten mee te agenderen, mede dankzij de vrije vorm en de ruimte voor regionale overheden om de inhoud te bepalen. Dit vermindert echter ook de duidelijkheid en het stellen van prioriteiten.

### **Afspraken zijn niet altijd uitgevoerd en meerjarige impact is nog onduidelijk**

Het is niet mogelijk om de impact van de woondeals te isoleren van de (toegenomen) inzet in het woondomein via andere wegen. Wel is het aannemelijk dat de woondeals procesmatige, politieke en financiële meerwaarde hebben gehad in de regio's. De woondeals hebben aan de andere kant tot nu toe nog minder effect gehad op de knelpunten die vragen om landelijke beleidswijzigingen.

### **Aandacht voor de uitvoering van de afspraken is in het vervolg nodig**

Om meerwaarde te blijven hebben is het nodig om afspraken te maken die minder vrijblijvend zijn en meer gericht zijn op het wegnemen van juridische en financiële knelpunten voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Tot slot is het belangrijk om meer de verbinding te leggen met andere ruimtelijke onderwerpen zoals mobiliteit.

## / Inhoud

<b>/</b>	<b>Managementsamenvatting</b>	<b>3</b>
<b>/ 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Context en aanleiding evaluatie	5
1.2	Verantwoording onderzoek	6
1.3	Leeswijzer	7
<b>/ 2</b>	<b>De woondeals: achtergrond, ontstaan en inhoud</b>	<b>8</b>
2.1	Context van de woondeals	8
2.2	De zes woondeals: wat staat erin?	9
<b>/ 3</b>	<b>Uitvoering van de woondeals</b>	<b>15</b>
<b>/ 4</b>	<b>Meerwaarde van de woondeals</b>	<b>18</b>
4.1	Partnerschap van betrokken partijen	18
4.2	Integraliteit en samenhang	20
4.3	Regionaal maatwerk	22
4.4	Focus op uitvoering: van afspraken naar resultaten	24
<b>/ 5</b>	<b>Conclusies en blik op de toekomst</b>	<b>28</b>
5.1	De woondeals tot nu toe	28
5.2	Versterking van de huidige woondeals	29
5.3	Scenario's voor een vervolg op de deals	30
<b>/ A</b>	<b>Evaluatiekader</b>	<b>35</b>
<b>/ B</b>	<b>Gesproken partijen</b>	<b>38</b>

## / 1 Inleiding

### 1.1 Context en aanleiding evaluatie

Op 9 januari 2019 zetten Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Kajsa Ollongren en de Groningse burgemeester Den Oudsten in het Ebbingekwartier hun handtekening onder een lijst afspraken over versnelling van de woningbouw en daaraan gerelateerde problemen op de woningmarkt. De eerste woondeal is een feit.

De woondeals zijn ontwikkeld als nieuw instrument in de aanpak van het woningtekort en het functioneren van de Nederlandse woningmarkt. Een aantal stedelijke regio's in Nederland hebben te maken met een grote, en oplopende, woningtekorten. De analyse is dat die niet meer door de regio alleen op te lossen zijn. De betrokkenheid van het Rijk is nodig om te komen tot oplossingen. Die betrokkenheid komt tot uiting in de woondeals: meerjarige partnerschappen tussen Rijk en regio, met afspraken over meerdere onderwerpen in het brede woondomein. Afspraken gaan over de versnelling van woningbouw (inclusief afspraken over specifieke versnellingslocaties), sturing op voldoende plancapaciteit en over de aanpak van excessen op de woningmarkt. De woondeals zijn bedoeld om maatwerk per regio mogelijk te maken. Dat is gewenst omdat de diverse regionale woningmarkten steeds meer hun eigen karakter en daarmee samenhangende specifieke problemen hebben.

Sinds de ondertekening in het Ebbingekwartier in Groningen zijn tweeënhalf jaar voorbijgegaan. In die periode zijn door de minister van BZK ook vijf andere woondeals getekend: met regio Eindhoven, regio Utrecht, de Zuidelijke Randstad, Metropoolregio Amsterdam, en als laatste, in maart 2020, met de regio Arhem-Nijmegen. Bij deze woondeals zaten naast het ministerie en centrumgemeente(n) wisselende partijen aan tafel: gemeenten in de regio, de provincie, regionale samenwerkingsverbanden en soms woningcorporaties en marktpartijen zoals ontwikkelaars. Al deze partijen in de zes regio's zijn in de afgelopen jaren bezig geweest met het uitvoeren van de afspraken in de woondeals.

Andersson Elffers Felix (AEF) heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de balans van de woondeals opgemaakt in een tussentijdse evaluatie. Deze evaluatie is expliciet een tussentijdse evaluatie, omdat gezien de doorlooptijd van woningbouwprojecten en de aard en omvang van problemen op de woningmarkt het nog niet mogelijk is om vast te stellen wat de volledige effecten van de woondeals zijn. Deze rapportage geeft daarom antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

Hoe hebben de woondeals tot op heden bijgedragen aan de versnelde aanpak van de uitdagingen op de woningmarkt en welke lessen zijn er te trekken met het oog op de doorontwikkeling?

Deze evaluatie is nadrukkelijk een evaluatie van het *instrument* woondeal en niet van de zes individuele woondeals. We hebben gezocht naar de rode draden en factoren die van invloed zijn op de effectiviteit van een woondeal, over de regio's heen. In de evaluatie is gekeken naar

de inhoudelijke resultaten van de woondeals, maar ook naar de procesmatige meerwaarde van het instrument.

## 1.2 Verantwoording onderzoek

In dit evaluatie-onderzoek naar de woondeals hebben we een aantal onderzoeksmatige keuzes gemaakt. Hieronder verantwoorden we die keuzes.

### Evaluatiekader

We hebben voor dit onderzoek een evaluatiekader opgesteld. Dit kader heeft richting gegeven aan de evaluatie. We expliciteren in het kader welke aspecten zijn gehanteerd om het functioneren van de woondeals in de praktijk te beoordelen. Deze aspecten zijn gedestilleerd uit documenten die de aannames achter de woondeals, en de doelen en opzet van de deals inzichtelijk maken. In **Bijlage A** lichten we de achtergrond en de inhoud van dit evaluatiekader nader toe. In de onderstaande tabel zijn de centrale elementen kort samengevat. De bespreking van de ervaringen met, en resultaten van, de woondeals in hoofdstuk 4 is opgebouwd aan de hand van de eerste vier elementen. Het vijfde element behandelen we in hoofdstuk 5.

#### Evaluatiekader: vijf centrale elementen van de woondeals

1. Partnerschap van betrokken partijen
2. Samenhang en integraliteit
3. Regionaal maatwerk en differentiatie in afspraken
4. Focus op uitvoering: van afspraken naar resultaten
5. Vormgeving vervolg: versterken en bijsturen

### Onderzoeksmethoden: uitvraag in woondealregio's over voortgang uitvoering

Een eerste onderzoeksmethode die we hebben ingezet was erop gericht om een feitelijk beeld op te bouwen van de voortgang van de uitvoering van de woondealafspraken. Hiervoor hebben we een digitale uitvraag gedaan bij de ambtelijk trekkers in de woondealregio's, waarin we hen hebben gevraagd om te rapporteren over de voortgang van de uitvoering van de in de woondeal gemaakte afspraken.

### Onderzoeksmethoden: semi-gestructureerde (groeps)interviews

De tweede methode die we in het onderzoek hebben ingezet is het voeren van semi-gestructureerde interviews met betrokkenen bij de woondeals en experts. Deze interviews voerden we aan de hand van een op het evaluatiekader gebaseerde vooraf vastgestelde topiclijst, die we toespitsten op de positie en kennis van onze gesprekspartner(s).

Sommige interviews voerden we individueel, bij andere interviews spraken we duo's of trio's zodat gesprekspartners op elkaar konden reageren en vanuit meerdere perspectieven konden reflecteren op de samenwerking in de woondeal. In totaal hebben we gesproken met 56 personen. **Bijlage B** biedt een overzicht van al onze gesprekspartners voor deze evaluatie. Bij het selecteren van gesprekspartners hebben we gestreefd naar een goede spreiding over de volgende typen respondenten:

- ▶ Bestuurlijke ondertekenaars van de woondeal (wethouders van centrum- en regiogemeenten, gedeputeerden)

- ▶ Ambtelijk eindverantwoordelijken voor de woondeal (meestal directeuren wonen of gebiedsontwikkeling van gemeenten)
- ▶ Ambtelijke trekkers van de woondeal (zowel van gemeente, provincie als BZK)
- ▶ Andere betrokkenen bij (uitvoering van) de woondeal (zoals woningcorporaties en regionale marktpartijen)
- ▶ Landelijke woningmarktexperts
- ▶ Vertegenwoordigers van het ministerie van BZK

## **Begeleiding van het onderzoek: kernteam en klankbordgroep**

AEF heeft dit onderzoek in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onafhankelijk uitgevoerd en is daarbij geheel verantwoordelijk voor de verwerking van onderzoeksdata tot bevindingen, en de formulering van conclusies en aanbevelingen in dit rapport.

Dit onderzoek is begeleid door een kernteam van vertegenwoordigers van het ministerie. Zij waren verantwoordelijk voor opdrachtformulering en procesmatige aansturing van het onderzoek. Inhoudelijk is het onderzoek begeleid door een klankbordgroep met daarin vertegenwoordigers van woondealregio's en het ministerie. Zij hebben meegedacht over de onderzoeksaanpak en de inhoudelijke accenten daarin. Ook hebben zij commentaar geleverd op concept-bevindingen van dit onderzoek, om feitelijke onjuistheden te voorkomen en bevindingen te toetsen op volledigheid en herkenbaarheid.

## 1.3 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- ▶ **Hoofdstuk 2** schetst de achtergrond van de woondeals en geeft op hoofdlijnen een beeld van de inhoud van de zes verschillende deals.
- ▶ In **hoofdstuk 3** geeft inzicht in de voortgang van de uitvoering van de afspraken in de woondeals, gebaseerd op een zelfrapportage door de woondealregio's.
- ▶ De bevindingen over de meerwaarde van de woondeals presenteren we in **hoofdstuk 4** aan de hand van de thema's in het evaluatiekader.
- ▶ **Hoofdstuk 5** bevat een blik op de toekomst aan de hand van lessen over de huidige woondeals.

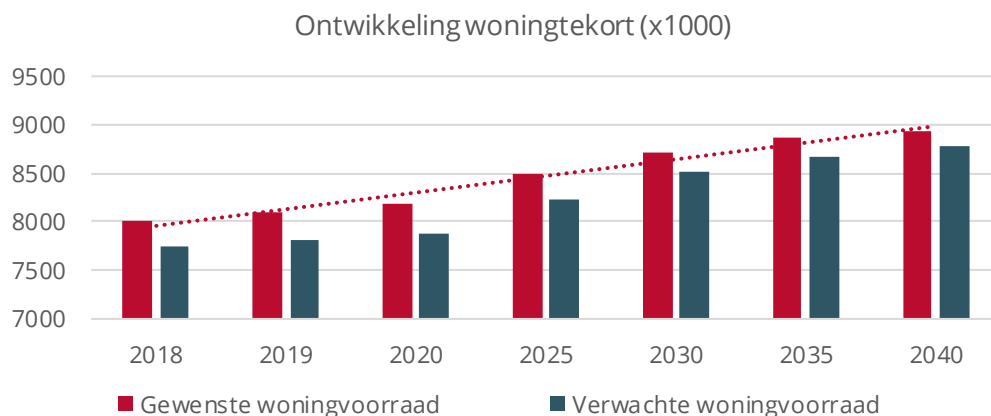
In de bijlage vindt u het evaluatiekader en een overzicht van de gesproken partijen.

## / 2 De woondeals: achtergrond, ontstaan en inhoud

### 2.1 Context van de woondeals

#### Woningbouwbeleid in aanloop naar woondeals

Het beleid in de jaren voorafgaand aan de woondeals werd gekenmerkt door een terugtrekkende beweging van de Rijksoverheid op de woningmarkt, zeker waar het ging om een zichtbare rol van het Rijk op het niveau van de regionale woningmarkt. Zowel op het gebied van wet- en regelgeving als financiering was er in afnemende mate sprake van centrale aansturing en ondersteuning. De verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening werd gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. Het ministerie van VROM werd opgeheven. De wettelijke speelruimte en financiële positie van woningcorporaties werd ingeperkt met de Woningwet en de invoering van de verhuurderheffing. Financiële stimulering door het Rijk voor woningbouw werd verkleind door het verdwijnen van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS), het Besluit locatiegebonden subsidies (BLS) en het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV). In de daaropvolgende periode nam het woningtekort en de verwachting daarvan in Nederland sterk toe, zoals ook blijkt uit onderstaand figuur. Het totale tekort was bijna 280.000 in 2018 en blijft naar verwachting tot 2040 boven de 150.000 .



Figuur 1 - Ontwikkeling woningtekort 2018-2040 (o.b.v. Primos 2019)

#### Regerakkoord kabinet-Rutte III

Het in 2017 gesloten regeerakkoord van het kabinet-Rutte III sloot grotendeels aan op de eerder ingezette trend van beperkte regulering en stimulering van de (regionale) woningmarkt. De in het regeerakkoord gemaakte afspraken over het thema wonen waren hoofdzakelijk gericht op het wegnemen van belemmeringen om de woningbouwproductie te verhogen, stapsgewijze inperking van de hypotheekrenteaf trek en het voorkomen van de uitbreiding van de financiering van woningcorporaties. Grote (stelsel)wijzigingen en middelen om de woningbouw te versnellen en de kwaliteit en betaalbaarheid van de bestaande voorraad te verbeteren werden niet genoemd.



## Ontwikkeling opgaven woningmarkt sinds 2017

Sinds 2017 is de problematiek van krapte op de woningmarkt steeds nadrukkelijker op de maatschappelijke en politieke agenda komen te staan. In de periode na het aantreden van het kabinet-Rutte III nam de aandacht in politiek en maatschappij voor de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare woningen snel toe. Zo bleek in 2020 uit een representatieve peiling van I&O Research<sup>1</sup> dat 97 procent van de Nederlanders vindt dat er sprake is van problemen op de woningmarkt en er te weinig goede en betaalbare woningen voorhanden zijn. Gevraagd naar de grootste maatschappelijke vraagstukken van het moment noemden Nederlanders de woningmarkt het vaakst, na de coronacrisis.

De situatie deed zich dus voor waarin de krapte op de woningmarkt steeds nijpender werd, met enkele regio's als duidelijke uitschieters, en de ervaren problemen rondom betaalbaarheid van de woningvoorraad steeds meer maatschappelijke aandacht kregen. Toch bood het regeerakkoord weinig basis voor een grootschalige aanpak van deze problematiek.

Het opstellen van de woondeals moet tegen deze achtergrond worden gezien. Aan de hand van de woondeals agendeerden decentrale overheden en het Rijk gezamenlijk de belangrijkste problematiek op de woningmarkt, en formuleerden zij een gezamenlijke agenda voor die gebieden waarin de problematiek zich het sterkst manifesteerde. Op die manier beoogden de woondeals partnerschap te initiëren tussen verschillende overheden en zo woningbouw te versnellen en excessen op de woningmarkt als gevolg van de krapte te verminderen.

## 2.2 De zes woondeals: wat staat erin?

### Vorm

De afspraken die in de woondeals zijn gemaakt verschillen per regio. De hoeveelheid afspraken en het detailniveau ervan lopen uiteen. Dit komt mede door de verschillen in de geografische schaal (Groningen of de Zuidelijke Randstad) en het moment waarop de woondeals gesloten werden. Behalve over het thema woningbouw zijn weinig harde afspraken op resultaatniveau gemaakt. Partijen hebben met name intenties geformuleerd en problemen geagendeerd. Wel zijn er vaak concrete afspraken gemaakt om onderzoeken uit te voeren of de feitenbasis te vergroten. In de meeste Woondeals staan niet of nauwelijks afspraken over de manier waarop de partners de uitvoering van de afspraken monitoren en zichzelf en elkaar verplichten tot het uitvoeren ervan. Naast het monitoren van de plancapaciteit is het niet duidelijk hoe wordt nagegaan of de andere afspraken zijn nagekomen.



Figuur 2 – De zes woondealregio's

<sup>1</sup> I&O Research (2020), Onderzoek woningmarkt, huren en huurverhoging. Geraadpleegd via: <https://www.ioresearch.nl/wp-content/uploads/2020/09/Rapport-Onderzoek-woningmarkt-huren-en-huurverhoging.pdf>

## Inhoud van de deals

Op het vlak van inhoud zijn er grote overeenkomsten tussen de zes woondeals. De in de zes deals gemaakte afspraken zijn in te delen in grofweg vijf thema's die steeds terugkomen.

### **Versnellen van woningbouw op korte termijn**

In alle woondeals worden doelen gesteld en afspraken gemaakt rondom het bouwen van woningen. Deze doelen zijn gekwantificeerd. In veel van de woondealregio's wordt een versnellingsstafel woningbouw opgetuigd die bestaat uit verschillende partijen, zoals corporaties, marktpartijen, kennisinstellingen, waterschappen en bewoners(organisaties). Alle woondealregio's hebben enkele gebieden/locaties aangewezen waar in de komende periode de inspanningen op het gebied van woningbouw zich zullen concentreren.

### **2.2.1 Voldoende plancapaciteit middellange en lange termijn**

In alle woondeals worden doelen gesteld voor het garanderen van voldoende plancapaciteit in de regio. Hierbij wordt in veel gevallen gestreefd naar het sturen op 130% plancapaciteit. In veel woondeals is er een afspraak gemaakt over het uitvoeren van een onderzoek naar woonbehoeften in de regio. In veel woondealregio's wordt er gebruik gemaakt van een monitoringsstructuur op basis waarvan jaarlijks met betrokken partijen plannen worden herzien. In opdracht van het ministerie van BZK is onderzoek gedaan naar de bestedingsruimte van woningcorporaties.<sup>2</sup> Hieruit blijkt dat zij over onvoldoende middelen beschikken om tot en met 2035 voldoende nieuwe huurwoningen te bouwen en aan hun andere maatschappelijke opgaven omtrent onder meer de verduurzaming van hun bestaande bezit te voldoen.

### **Kwalitatieve verbetering woningmarkt en aanpak excessen**

In veel woondeals wordt er ingezet op uitbreiding en verbetering van het middensegment, soms door middel van een huurprijsmaximum en/of versimpelde markttoets. Ook wordt in veel woondeals ingezet op de aanpak van malafide verhuurders. In alle woondeals worden afspraken gemaakt over het bevorderen van doorstroom binnen de huursector of wordt ingezet op het versterken van het middensegment van de woningmarkt. Ook wordt in alle woondeals ingezet op het verbeteren van de woonsituatie van specifieke doelgroepen, zoals studenten, ouderen en mensen die gebruik maken van woon-/zorgcombinaties.

### **Integrale gebiedsontwikkeling en leefbaarheid**

In de woondeals wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling naar het model van Rotterdam-Zuid. In veel regio's zijn enkele gebieden aangewezen waarin de komende jaren stedelijke vernieuwing zal plaatsvinden en gestreefd wordt naar verbetering van de leefbaarheid. In veel van de woondeals wordt er expliciet over duurzaamheid gesproken. Er worden, onder andere, pilots uitgevoerd om wijken aardgasvrij te maken.

### **Verstedelijking en bereikbaarheid**

In een aantal woondeals is aandacht voor de samenhang tussen woningbouw en andere ruimtelijke vraagstukken, met name infrastructuur. Zo wordt in een aantal woondeals, zoals die van Utrecht, veel nadruk gelegd op de noodzaak van investeringen in bereikbaarheid en

---

<sup>2</sup> Zie Bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 520), naar aanleiding van de motie Ronnes (35 000 VII, nr. 52)

infrastructuur om woningen te kunnen bouwen op ontwikkellocaties en zo de gewenste aanpak van het woningtekort te kunnen bereiken.

## De zes woondeals op hoofdlijnen<sup>3</sup>

We beschrijven beknopt de belangrijkste eigenschappen van de woondeals. Daarbij is te zien dat er belangrijke verschillen zijn, zoals het aantal partijen dat de woondeal sloot en de hoeveelheid inwoners binnen het gebied. Ook zijn er belangrijke overeenkomsten, zoals de thema's waar de woondeals zich op richten.

	Aantal gemeenten	Aantal huishoudens	Procesgeld
Groningen	1	136.383	Niet bekend
Eindhoven	9	245.363	Niet bekend
Zuidelijke Randstad	26	1.262.353	Niet bekend
Utrecht	16	440.472	€ 1.000.000
Metropoolregio Amsterdam	32	1.204.226	Niet bekend
Regio Arnhem/Nijmegen	18	375.169	€ 619.835

### Woondeal Groningen

9 januari 2019

#### Ondertekenende partijen:

De Burgemeester van Groningen en de Minister van BZK.

#### Inhoud en afspraken:

De druk op de woningmarkt in Groningen-stad is groot. Groningen verwacht tot 2030 20.000 woningen bij te moeten bouwen. De gemeente wil die nieuwbouwoopgave concentreren in een aantal binnenstedelijk ontwikkelzones en buitenstedelijk het project Meerstad realiseren. De ondertekenende partijen constateren dat er grote uitdagingen liggen in de beschikbaarheid en kwaliteit van betaalbaar woningaanbod en de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krappe woningmarkt. Met name de huisvesting van studenten en andere jongeren stelt Groningen voor grote uitdagingen, in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht. Ook ligt er in Groningen de opgave om sociale en fysieke wijkvernieuwing een impuls te geven.

Tegen deze achtergrond hebben gemeente Groningen en het ministerie in de woondeal afspraken gemaakt over 1) het versnellen van de woningbouw, onder meer door specifieke versnellingslocaties aan te wijzen; 2) de werking van de woningmarkt; 3) het sturen op voldoende plancapaciteit; 4) integrale gebiedsontwikkeling en 5) de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

### Woondeal regio Eindhoven

7 maart 2019

<sup>3</sup> De woondeals zelf zijn te raadplegen via de website [Woningmarktbeleid.nl](http://Woningmarktbeleid.nl)

## **Ondertekenende partijen:**

Gedeputeerde provincie Noord-Brabant, wethouder gemeente Eindhoven, minister van BZK. De gemeente Eindhoven tekent namens de andere gemeenten in het stedelijk gebied Eindhoven (SGE), te weten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

## **Inhoud en afspraken:**

Het SGE staat de komende jaren voor verschillende grote uitdagingen binnen het woondomein. Met het woonbeleid wordt aangesloten op de reeds bestaande Brainport Nationale Actieagenda. Zo wordt ook de relatie gelegd vestigingsklimaat en de bredere economische opgave voor de regio. Binnen het woondomein is met name aandacht voor de huisvesting van lagere inkomens, studenten en starters.

De vernelling van de woningbouw wordt onder andere aangejaagd door tijdelijke woningen en het oprichten van versnellingstafels met publieke partijen en kennisinstellingen, bedrijfsleven en bewonersorganisaties. Zo wordt er inspanning geleverd om in de komende 5 jaar 27.000 woningen in de regio te bouwen, waarvan jaarlijks 3000 in Eindhoven. Voor de langere termijn wordt een onderzoek gefinancierd door het ministerie van BZK naar de regionale woningbehoefte. De woondeal bevat daarnaast afspraken over de werking van de woningmarkt, bijvoorbeeld een pilot voor de aanpak van malafide verhuurders. Ook aan wijkvernieuwing en integrale gebiedsontwikkeling wordt aandacht besteed. Hier staat de ontwikkeling van Eindhoven Internationale Knoop XL centraal.

## **Woondeal Zuidelijke Randstad**

*3 juni 2019*

## **Ondertekenende partijen:**

Gedeputeerde provincie Zuid-Holland, wethouders van de gemeenten Den Haag, Rotterdam, Leiden, Dordrecht en gemeenten van bestuurlijke tafel wonen Haaglanden en samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam, minister van BZK.

## **Inhoud en afspraken:**

De derde woondeal is qua inwoners en aantallen gemeenten veruit de grootste regio die een woondeal sluit. De opgaven zijn vergelijkbaar groot en uiteenlopend. Om de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven het hoofd te bieden, zetten rijk en regio zich in voor een reeks 'kernafspraken', onder meer gericht op het realiseren van voldoende plancapaciteit tot 2040, de productie van 100.000 woningen tot 2025, nieuw instrumentarium voor de verstedelijkingsopgave en het vergroten van de investeringscapaciteit voor woningcorporaties.

De kernafspraken worden uitgevoerd langs de lijnen van de verstedelijkingsstrategie zoals vergroten beschikbaarheid HOV, wijkvernieuwing en verduurzaming, versnellingslocaties en doorbraaktafels voor de korte termijn, en het borgen van betaalbaar aanbod en het verbeteren van de particuliere voorraad en flexwonen.

## Woondeal regio Utrecht

24 juni 2019

### Ondertekenende partijen:

Wethouders van 16 gemeenten in de provincie Utrecht (U16), de gedeputeerde van de provincie Utrecht en de minister van BZK.

### Inhoud en afspraken:

Utrecht is een zeer snelgroeiende regio en dat blijft zo, ook in de komende decennia. Het faciliteren van die groei is een "zeer omvangrijke, integrale en complexe opgave met grote ruimteclaims, waarbij wonen, werken, mobiliteit in samenhang moeten worden gezien met andere ruimtelijke opgaven". Hiervoor is een "gezamenlijke en innovatieve aanpak noodzakelijk, zowel bij het bepalen van de koers als voor de bekostiging daarvan". De woondeal beoogt om een "langjarig partnerschap aan te gaan tussen om de opgaven gezamenlijk en integraal vorm te geven."

In dat kader hebben ondertekenaars afspraken gemaakt over 1) Het versnellen van bestaande woningbouwplannen; 2) Het functioneren van de woningmarkt (excessen op de woningmarkt, bijzondere doelgroepen, doorstroming en sociale/middeldure huur); 3) Vitale wijken (het verbeteren van de leefbaarheid van wijken via een integrale aanpak, met aandacht voor verduurzaming en energietransitie) en 4) Het faciliteren van de groei van de regio (via met name vergroten plancapaciteit en innovatie van bekostiging).

## Woondeal Metropoolregio Amsterdam

5 juli 2019

### Ondertekenende partijen:

Burgemeester van Amsterdam als voorzitter van de MRA en de minister van BZK.

### Inhoud en afspraken:

Het tekort aan woongruimte is in de MRA in absolute en relatieve zin het grootste van Nederland. Dit leidt tot grote knelpunten op het gebied van betaalbaarheid en toegankelijkheid. Ook andere opgaven zoals verduurzaming staan onder druk.

Om de knelpunten in de volle breedte op te lossen zetten de partijen zich in voor het vergroten van de plancapaciteit (tot 2040), met productie in alle segmenten van de woningmarkt. Het ministerie onderzoekt instrumentarium om de betaalbaarheid van de bestaande voorraad te borgen. Daarnaast wordt ingezet op leefbaarheid en stadsvernieuwing, het formuleren van een verstedelijkingsstrategie, het gebruik van circulaire bouwmaterialen en huisvesting voor specifieke groepen zoals spoedzoekers.

## **Woondeal regio Arnhem/Nijmegen**

*4 maart 2020*

### **Ondertekenende partijen:**

Burgemeester van Arnhem, Burgemeester van Nijmegen, 18 gemeenten uit de Arnhem Nijmegen City Region vertegenwoordigd door de burgemeester van Arnhem, de gedeputeerde van de provincie Gelderland en de minister voor Milieu en Wonen.

### **Inhoud en afspraken:**

Uit prognoses bleek dat Arnhem en Nijmegen relatief sneller groeien dan andere steden in het land en de woningtekorten snel zouden oplopen. Naast deze snel oplopende tekorten zijn de complexe problematiek op de woningmarkt, de strategische ligging van de regio en de groene ambities, reden geweest voor het Rijk om met regio Arnhem/Nijmegen een meerjarig partnerschap aan te gaan.

Naast de afspraken over de woningbouw en versnelling, inhoudelijke thema's op de woningmarkt (betaalbaarheid en specifieke doelgroepen en gebiedsontwikkeling/ leefbaarheid) is in de woondeal Arnhem/Nijmegen expliciet aandacht voor het thema "groen en circulair." De regio is een voorloper op het gebied van duurzaamheid en heeft daarom stevige ambities geformuleerd op dit gebied.

## / 3 Uitvoering van de woondeals

Om naast de kwalitatieve inzichten uit de gesprekken ook een feitelijk beeld te krijgen van de voortgang van elke woondeal in de uitvoering, vroegen we de woondealtrекkers uit iedere regio een voortgangstabel in te vullen. In deze tabel staan alle afspraken uit de woondeal en kon per afspraak worden aangemerkt of het doel was gehaald (of op schema ligt) of niet.

Omdat de aard en omvang van de verschillende afspraken binnen een deal ver uiteenlopen rapporteren we geen percentages over welk deel van de afspraken zijn nagekomen, maar geven we een globale indruk. Overkoepelend over alle deals is die indruk dat de meeste geformuleerde doelen zijn behaald, of op schema lopen. Vooral de afspraken rondom woningbouw en plancapaciteit lopen over het algemeen goed op schema. Door de formulering van deze afspraken betekent dit echter niet dat in alle regio's ook al het aantal woningen genoemd in de deal zijn gebouwd, wel dat er inspanning is geleverd voor de versnelling en dat de plannen rondom de bouw op schema lopen.

Rondom de verbetering van de woningmarkt vallen de meeste gaten. Het is nog nergens gelukt om de doelen rondom middelhuis te behalen en doelen rondom betaalbaarheid en investeringscapaciteit van corporaties in veel deals ook niet.

NB Van niet alle regio's hebben we een (volledig) overzicht ontvangen van de uitvoering van de afspraken.

Woondeal	Uitvoering
Groningen	<p><b>Afspraken rondom woningbouw</b> In Groningen worden alle afspraken rondom woningbouw, in ieder geval deels, nagekomen. De woningproductie ligt goed op schema.</p> <p><b>Afspraken rondom plancapaciteit</b> De meerderheid van de doelen rondom plancapaciteit is behaald</p> <p><b>Afspraken rondom verbetering woningmarkt</b> Van de afspraken rondom de kwalitatieve verbetering van de woningmarkt zijn de meeste nog niet volledig nagekomen. Soms omdat het lastig of minder relevant bleek. De doelen rondom studentenhuisvesting en malafide verhuur zijn wel volledig behaald</p> <p><b>Afspraken rondom integrale gebiedsontwikkeling</b> Het merendeel van de doelen rondom integrale gebiedsontwikkeling is behaald. De twee doelen die niet behaald zijn bleken niet nodig (bijvoorbeeld de toepassing van vereenvoudigde markttoets) en een van de thema's is opgepakt in het kader van de Verstedelijkingsstrategie in plaats van de Woondeal. De integrale strategie voor wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid is nog in ontwikkeling.</p>
Eindhoven	<p><b>Afspraken rondom woningbouw</b> In Eindhoven zijn alle afspraken rondom woningbouw nagekomen, op een na. Er is, onder andere, verkend of versnelling mogelijk is (29.000 woningen in de regio in de komende vijf jaar, waarvan 15.000 in Eindhoven) en er is een monitoringsysteem opgezet. Het realiseren</p>

van 1000 tijdelijke woningen in 2019 is niet gelukt, maar deze zijn wel gepland voor de nabije toekomst.

### **Afspraken rondom plancapaciteit**

De doelen rondom plancapaciteit zijn allemaal behaald.

### **Afspraken rondom verbetering woningmarkt**

De meeste doelen rondom de verbetering van de woningmarkt zijn behaald. De maatregelen ten behoeve van middenhuur echter nog niet.

### **Afspraken rondom integrale gebiedsontwikkeling**

Ook de meeste doelen rondom integrale gebiedsontwikkeling zijn behaald, op de de scenario-analyse verstedelijking en de verkenning van de mogelijkheid van een verstedelijkingsfonds na.

Zuidelijke

Randstad

Utrecht

*Geen overzicht van voortgang ontvangen*

### **Afspraken rondom woningbouw**

In Utrecht zijn de meeste doelen rondom woningbouw behaald. Er is een gezamenlijke inspanning geweest om bestaande plannen te realiseren en er zijn nieuwe versnellingslocaties in beeld gebracht. De kennis van het ministerie, bijvoorbeeld door middel van inzet van het Expertteam, is nog niet geheel benut.

### **Afspraken rondom plancapaciteit**

Op het gebied van plancapaciteit is er een proces ingericht rondom het monitoren en bespreken van de plancapaciteit en bestuurlijke samenwerking opgezet rondom de bekostiging van de verstedelijkingsopgave. De zoektocht naar nieuwe versnellingslocaties is voornamelijk belegd bij andere overleggen en processen.

### **Afspraken rondom verbetering woningmarkt**

Op het gebied van de verbetering van de woningmarkt zijn de meeste afspraken (grotendeels) nagekomen, met uitzondering van de afspraken rondom het middenhuursegment en de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad.

### **Afspraken rondom integrale gebiedsontwikkeling**

Rondom integrale gebiedsontwikkeling zijn de meeste afspraken niet uitgevoerd, wel is er een wijkaanpak gestart in drie wijken in de regio.

Metropoolregio

Amsterdam

### **Afspraken rondom woningbouw**

Op het gebied van woningbouw zijn de meeste doelen behaald in de MRA. De MRA heeft in de afgelopen drie jaar ruim 15000 woningen per jaar gerealiseerd, gewerkt aan het oplossen van knelpunten en een flexibele schil van experts opgezet. Wel is er nog onvoldoende voortgang geboekt op het scheppen van gunstige randvoorwaarden voor woningbouw.

### **Afspraken rondom plancapaciteit**

De MRA-woondeal bevat één afspraak rondom plancapaciteit en die is nagekomen.

### **Afspraken rondom verbetering woningmarkt**

Op het gebied van woningmarktverbetering zijn ongeveer de helft van de doelen niet behaald, dit gaat voornamelijk om afspraken



rondom betaalbaarheid en tegengaan van excessieve huur. Ook is er nog weinig voortgang rondom de investeringsruimte van corporaties.

### **Afspraken rondom integrale gebiedsontwikkeling**

De doelen op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling zijn behaald of worden opgepakt in het kader van de Verstedelijkingsstrategie.

Regio

### **Afspraken rondom woningbouw**

Arnhem/Nijmegen

Alle afspraken rondom woningbouw zijn nagekomen. Er zijn meer woningen gerealiseerd dan beoogd.

### **Andere afspraken**

Het ontvangen overzicht uit regio Arnhem/Nijmegen was onvolledig. Van veel van de afspraken is de status onbekend. De afspraken rondom gebiedsontwikkeling waarvan de status wel bekend is (ongeveer de helft) zijn allen nagekomen, net als rondom plancapaciteit. Over de kwalitatieve verbetering van de woningmarkt is niets bekend.

## / 4 Meerwaarde van de woondeals

In dit hoofdstuk beschrijven we de meerwaarde die de woondeals *tot op heden* hebben gehad. Daarbij richten we ons op de rode draden uit de zes woondeals.

De analyse is gestructureerd aan de hand van de onderwerpen in het evaluatiekader. We baseren ons voornamelijk op opbrengsten van de gevoerde interviews en duiden die opbrengsten aan de hand van de doelstellingen van de woondeals.

### 4.1 Partnerschap van betrokken partijen

Een van de doelen van de woondeals was om de relatie tussen rijk en regio te versterken. Nadat woningbouw en verstedelijking de afgelopen jaren grotendeels aan regio's zelf waren overgelaten, waren de woondeals bedoeld om als Rijk een meerjarig partnerschap aan te gaan met regio's en zo duurzaam samen te werken aan de problemen in het woondomein.

#### **Woondeals zijn het startpunt van een hernieuwde relatie tussen rijk en regio**

Volgens alle betrokkenen is de relatie tussen rijk en regio door de woondeals duidelijk versterkt. Door veel van de geïnterviewden wordt dit zelfs als het belangrijkste resultaat van de woondeal gezien: korte lijntjes tussen het ministerie en partijen in de regio, constructief contact en meer wederzijds begrip.

Wat de meerwaarde van de betrokkenheid van het Rijk voor de regio precies in zou houden, was niet duidelijk vooraf gedefinieerd. Tijdens het proces van het opstellen van de woondeals was het voor de betrokkenen soms zoeken naar de meest waardevolle manier om de rol van het Rijk in te vullen, omdat de mogelijke rol van het rijk niet vastomlijnd was nadat het Rijk in de afgelopen jaren op grote afstand was komen te staan van de regionale woningmarkt.

Uit de gesprekken blijkt dat het sluiten van de woondeals heeft geleid tot:

- ▶ **Hernieuwde kennismaking:** opbouw van relaties en meer toegang voor de decentrale overheden tot het ministerie van BZK;
- ▶ **Erkenning aan Rijkszijde van de opgaven in de regio en commitment** om deze gezamenlijk op te pakken. Door een gezamenlijke aanpak te formuleren wordt met de woondeals het traditionele interbestuurlijke adagium 'je gaat erover of niet' losgelaten. Het gevoel van erkenning was overigens niet op alle dossiers even sterk. Rijk en regio verschilden van mening over de urgentie en de oplossing voor bijvoorbeeld de betaalbaarheid van woningen;
- ▶ **Het creëren van een gemeenschappelijke feitenbasis die richting geeft aan een gezamenlijke aanpak.** Dit creëert een gedeeld referentiepunt voor de samenwerking en voorkomt discussies over bijvoorbeeld aantallen woningen en prognoses die in het verleden nogal eens in de weg stonden van een effectieve samenwerking.

#### **Het sluiten van de deals kan de relaties binnen de regio versterken maar ook tot spanning leiden**

De manier waarop verschillende regionale partijen zijn betrokken bij de woondeals verschilt. Dit heeft effect op de relaties in de regio. Het proces van het opstellen van de woondeal heeft

*an sich* vaak een positief effect op de samenwerking. Zo werken gemeenten intensiever samen. Daarnaast is de relatie met de provincie versterkt. Dit komt mede doordat er meer overeenstemming tussen gemeente(n) en provincies is over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. Dat het proces vaak onder tijdsdruk werd doorlopen heeft op zichzelf al bijgedragen aan deze relatie. De betrokken personen werkten in enkele maanden intensief samen, wat een samenbindende werking had. Daarnaast droegen partijen zelf bij aan een deel van de oplossingen. Zo financierde de provincies soms een deel van de inzet van de flexpool voor gemeenten.

De woondeals zorgden dus voor versterking van de relaties maar ook soms tot spanningen binnen de regio. Hoe de verschillende partijen betrokken werden bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal verschilde. Ten eerste verschilde de manier waarop (kleinere) regiogemeenten betrokken werden bij de deal. Soms tekenden zij zelf, soms werden ze vertegenwoordigd door een samenwerkingsverband, soms werden ze actief betrokken bij het opstellen van de deal en het agenderen van de problematiek, soms werden ze vooral betrokken als onderdeel van de oplossing van de grootstedelijke problematiek. Binnen enkele woondeals gaf een aantal gemeenten achteraf aan dat zij beter betrokken hadden willen worden tijdens het proces van het opstellen van de deals. Een belangrijke bron van de spanning was het ambitieniveau en de onderwerpen die van belang gevonden werden.

Vijf van de zes woondeals (Groningen uitgezonderd) zijn bewust gesloten met de regio als geheel en niet met alleen de grote stad of steden in die regio. Die focus op 'de regio' roept in de praktijk echter wel vragen op: in hoeverre staat is de deal nou echt gericht op de regio als geheel? Of is het toch vooral een instrument voor de grote steden, waarbij de regio voor de vorm is betrokken en vooral moet bijdragen aan de oplossing (zoals het voorzien in een deel van de nieuwbouwproductie)? Enkele kleinere gemeenten die de deals mede hebben ondertekend geven aan dat de inhoud van de deal voor hen niet altijd goed herkenbaar was. Zij missen aandacht voor de typische problematiek die kenmerkend is voor hun gemeente, en geven aan dat ze meer differentiatie in afspraken hadden gewild: behalve afspraken over typische grootstedelijke fenomenen óók afspraken om de woningmarktissues van kleinere gemeenten aan te pakken. Zij ervaren de woondeals in hun huidige vorm toch vooral als agenda's voor gericht op het oplossen van grootstedelijke problematiek. Tegelijk laten de woondeals ook zien dat het voor kleinere gemeente ingewikkeld is om intensief betrokken te zijn vanwege een gebrek aan capaciteit.

### **Het betrekken van corporaties en private partijen heeft meerwaarde en leidt tot realistischere afspraken**

Woondeals zijn in de eerste plaats een set afspraken tussen verschillende overheden. Dit brengt het risico met zich mee dat het perspectief van de partijen die aan de lat staan voor de *uitvoering* onvoldoende wordt betrokken bij het maken van afspraken. De betrokkenheid van woningcorporaties en private ontwikkelaars bij sommige woondeals laat zien dat hier een duidelijke meerwaarde ligt. In de meeste woondeals waren corporaties en ontwikkelaars op enige afstand betrokken bij het opstellen van de afspraken, maar zij tekenden zelden mee. Bij enkele woondeals tekenden corporaties en ontwikkelaars een adhesieverklaring.

Uit de gesprekken blijkt dat juist als private partijen betrokken waren bij het formuleren van de afspraken, dit de relaties en samenwerking versterkte. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de kennis van private partijen en voelen private partijen meer eigenaarschap. Een voorbeeld van deze positieve uitwerking is het realiteitsgehalte van de inschatting van

plancapaciteit in de regio's. Ontwikkelaars hebben volgens een aantal gesprekspartners beter zicht op de haalbaarheid van ontwikkeling van locaties, en kunnen overheden een spiegel voorhouden waar het gaat om de kans om locaties op korte termijn te kunnen ontwikkelen. Zo kunnen ze bestuurlijk wensdenken voorkomen.

Ten tweede geven de gesprekken tussen overheden en ontwikkelaars meer inzicht in de lokale knelpunten om meer en sneller woningen te bouwen. Dat betreft het ontbreken van investeringscapaciteit, zoals ook onderzocht is in Opgaven en middelen corporatiesector, maar ook zaken zoals lokaal beleid om corporaties op locaties sneller te laten bouwen.

Gegeven deze meerwaarde van de rol van corporaties en private partijen geeft een aantal geïnterviewden aan dat in de uitvoering van de woondeals private partijen nog sterker betrokken moet worden om de beoogde snelheid van woningbouw inderdaad te kunnen realiseren.

## **Conclusie**

De meerwaarde van de woondeal voor het partnerschap Rijk-regio en de samenwerking tussen gemeenten en met de provincie(s) binnen de regio is gaandeweg uitgekristalliseerd. Bij alle regio's is de relatie met het rijk versterkt. Hoe intensiever alle gemeenten betrokken waren, hoe beter dit lijkt te zijn voor de relaties binnen de regio. Private partijen zijn niet in alle woondeals even sterk betrokken. Toch draagt het betrekken van private partijen bij aan de samenwerking en de kans op succesvolle uitvoering van afspraken.

## 4.2 Integraliteit en samenhang

De woondeals hebben als doel om de verschillende knelpunten en thema's binnen het woondomein in onderlinge samenhang op te pakken. Zo werd bij de start beoogd om de integraliteit tussen ruimtelijke thema's te versterken en samenhang aan te brengen in de verschillende onderdelen van het woondomein.

### **De woondeals dragen bij aan een samenhangende aanpak binnen het woondomein**

Alle zes de woondeals bevatten afspraken over de vier eerdergenoemde thema's: woningbouwproductie, plancapaciteit, werking woningmarkt en integrale gebiedsontwikkeling. Hieronder vallen ook afspraken over onder andere verduurzaming, bereikbaarheid en mobiliteit, wijkvernieuwing en sociale woningbouw. De woondeals beslaan daarmee de belangrijkste thema's binnen het woondomein.

De woondeals bieden volgens betrokken partijen een nuttig construct om de verschillen de knelpunten en thema's binnen het woondomein te bespreken. Omdat in de woondeal alle thema's zijn opgenomen is het makkelijker geworden om de verschillende opgaven en de samenhang daartussen te bespreken en zo onderlinge afhankelijkheden in kaart te brengen.

### **Voor sommige thema's is meer aandacht in de (uitvoering van de) woondeals**

De soorten afspraken binnen de vier hoofdthema's verschillen. De afspraken over versnelling van de woningbouw zijn het meest concreet. Daarnaast is de monitoring van de afspraken vooral gericht op plancapaciteit en realisatie van nieuwe woningen. Dit verschil is verklaar-

baar doordat hier makkelijker concrete cijfers aan te verbinden zijn dan aan andere thema's. Zo is bijvoorbeeld in de woondeal Groningen afgesproken om tot 2023 circa 8.000 woningen te bouwen. Voor de werking van de woningmarkt zijn ook afspraken gemaakt maar deze zijn a) niet kwantitatief en, belangrijker nog, b) voorbereidend van aard en bijvoorbeeld gericht op kennisopbouw. Zo wordt het gebruik van verhuur via Airbnb in kaart gebracht en faciliteert het ministerie een onderzoek naar knelpunten in studentenhuisvesting. Dit zijn stappen die nodig zijn om later tot resultaat te komen maar levert minder direct concrete resultaten op.

De ervaring van de regio's in algemene zin is dat er meer nadruk lag op het thema *bouwen* dan op de andere deelthema's in de woondeals. In de gesprekken in de afgelopen periode merkten zij dat met name aan de kant van het Rijk de focus lag op het onderwerp woningbouw, en dat de woondeals vooral gekleurd werden door het thema 'bouwen'. Sommige regio's geven aan dat meer balans gewenst is in de aandacht die verschillende thema's krijgen. Zij pleiten met name voor het met even veel energie en commitment uitvoeren van afspraken over de *bestaande* woningvoorraad. Dat kan door meer middelen beschikbaar te stellen of wettelijke mogelijkheden te scheppen gericht op betaalbaarheid van de bestaande voorraad. Binnen het woondomein kan daarnaast gekeken worden op welke manieren regionale knelpunten in de bestaande voorraad op te lossen zijn.

### **De afspraken plaatsen problemen op de woningmarkt in een breder perspectief**

In de woondeals wordt vaak expliciet de relatie met andere ruimtelijke thema's gelegd. Zo zijn ook afspraken over verstedelijking gemaakt. De reikwijdte sluit daarmee aan op de regionale opgaven. Dit heeft ook te maken met de ruimte die de woondeals als relatief vormvrije set van afspraken bieden. Zoals we eerder benoemden is bij het opstellen van de woondeals expliciet de ruimte geboden om ook aanpalende thema's en (deel)onderwerpen op te nemen.

De integraliteit van de bouwopgave met aanpalende ruimtelijke opgaven had wat veel regio's betreft meer aandacht kunnen krijgen in de woondeals. De woondeals bevatten wel afspraken over andere terreinen maar hier gaat in de praktijk beperkte zeggingskracht vanuit omdat de thema's wel benoemd worden maar de ruimtelijke claims niet binnen het kader van de woondeal daadwerkelijk tegen elkaar af worden afgewogen. De woondeals hebben bijvoorbeeld niet of nauwelijks geleid tot aanpassing van de afspraken in het BO MIRT, terwijl dit juist de plek is waar de samenhang met infrastructurele aanpassingen zou moeten worden beklonken. In deze zin verschillen de woondeals duidelijk van bijvoorbeeld de verstedelijkingsstrategieën, die veel explicieter tot doel hebben om te komen tot integrale afwegingen in het ruimtelijk domein. Daarbij is wel de vraag of de woondeals dit ook echt zouden moeten doen, of dat woondeals zouden moeten focussen op het woondomein en verstedelijkingsstrategieën bedoeld zijn voor de afweging met andere ruimtelijke opgaven. In dat kader waarschuwen gesprekspartners overigens wel voor een stapeling van trajecten en pleiten zij voor meer eenvoud en minder ambtelijke en bestuurlijke overlegtafels.

### **Conclusie**

De woondeals omvatten volgens geïnterviewden alle relevante thema's binnen het woondomein. Het is waardevol dat ze op die manier een fundament leggen voor een integrale aanpak. Naar aanpalende domeinen zoals bereikbaarheid en klimaat worden

ook relaties gelegd, maar hier gaat tot nu toe een beperkte mate van invloed van uit. De woondeals zijn dan vooral ook *woondeals*.

## 4.3 Regionaal maatwerk

Een van de doelen van het sluiten van woondeals was om ruimte te maken voor regionaal maatwerk: het maken van afspraken over die onderwerpen die voor een regio bij uitstek van belang zijn.

### **De woondeals bevatten afspraken over de belangrijkste regionale issues op woongebied**

Een van de doelen van het sluiten van woondeals was om ruimte te maken voor regionaal maatwerk: het maken van afspraken over die onderwerpen die voor een regio bij uitstek van belang zijn. Uit de door ons gevoerde gesprekken blijkt dat regio's bij het opstellen van de deals hebben ervaren dat het ministerie van BZK hen de ruimte gaf om eigen thematiek te agenderen. Gesprekspartners uit de regio's geven aan dat er geen druk was om in een vast format te werken, maar dat zij die onderwerpen die voor hun regio het grootste belang hadden in de woondeal konden opnemen.

Mede dankzij het open, gezamenlijke karakter van het sluiten van de deals geven regio's aan dat de woondeals daadwerkelijk afspraken bevatten over de voor de regio's relevante problematiek. Niettemin valt op dat een aantal onderwerpen in (bijna) alle woondeals terugkomen. In hoofdstuk 3 hebben we die hoofdlijnen beschreven. Ook sommige concrete afspraken komen terug in bijna alle gesloten deals: zo bevat bijna elke deal een afspraak over de aanpak van malafide verhuurders.

Uit de gesprekken halen we op dat de breedte en flexibiliteit van de vorm 'woondeal' zowel voor- als nadelen met zich meebrengt. Enerzijds schept het ruimte om op specifieke onderdelen met een kleinere groep partijen aan de slag te gaan. Tegelijk vermindert het de gemeenschappelijkheid en daarmee de toewijding aan de uitvoering. Een sterkere focus in waar een woondeal nou 'echt' van is kan helpen in het samenwerken aan resultaten.

### **Woondeals bevatten veel soorten afspraken waarin prioritering regelmatig ontbreekt**

Opvallend is dat de afspraken in de woondeals vaak een bundeling zijn van verschillende soorten afspraken: eerder voorgenomen maatregelen, nieuwe plannen op korte termijn, concrete stappen of gezamenlijke intenties. Bestaande ambities zijn soms maar niet altijd versneld of verhoogd. Bij het formuleren van deals zijn soms weinig tot geen prioriteiten gesteld. Dit leidt tot een grote hoeveelheid aan afspraken, en daarmee weinig overzicht. De woondeals beslaan dus alle prominente knelpunten in het woondomein, maar beslaan soms zelfs te veel - in veel woondeals zijn tientallen afspraken opgenomen. In gesprekken komt naar voren dat er hierdoor soms een minder duidelijk sturende werking van de deal uit gaat. Omdat de afspraken over 'alles' gaan, hebben de ondertekenaars het moment om gezamenlijk prioriteiten te stellen feitelijk uitgesteld. In de uitvoering moeten die keuzes alsnog gemaakt worden: is nu bijvoorbeeld snelheid van woningbouw of duurzaamheid belangrijker, en wat betekent dat voor dit concrete project?

## **In algemene zin lijken woondeals vooral passend om regiospecifieke afspraken te maken**

In veel woondeals zijn zowel generieke thema's geadresseerd als gebiedsgerichte afspraken gemaakt. Voorbeelden van die laatste categorie zijn het aanwijzen van grootschalige woningbouwlocaties en stedelijke vernieuwingsgebieden en het vaststellen van productiedoelstellingen. Gesprekspartners zijn het erover eens dat woondeals een passend instrument zijn voor dit type gebiedsgerichte afspraken.

Gesprekspartners betwijfelen, met de kennis van nu, of de woondeals ook geschikt zijn om meer generieke issues op de woningmarkt te adresseren, zoals betaalbaarheid van de woningvoorraad, de aanpak van malafide verhuurders en andere excessen op de woningmarkt. In veel interviews komt het geluid naar voren dat de in woondeals gemaakte afspraken over deze thema's nog niet hebben geleid tot voldoende (stevig) nationaal beleid om problematiek aan te pakken in lijn met de gemaakte afspraken. Dit betreft bijvoorbeeld het verhogen van de liberalisatiegrens voor huurwoningen, de 'noodknop' voor huurstijgingen en het verlagen van de verhuurderheffing. De woondeals hebben een aantal belangrijke zorgen van regio's rondom dit soort aspecten daarom (nog) niet weggenomen, zoals ook blijkt uit de voortgang van de afspraken, beschreven in hoofdstuk 3. Met name de gemeenten vragen zich af wat de waarde is van de met het ministerie van BZK gemaakte afspraken op deze terreinen.

Het is de vraag of de woondeals op dit terrein tot meer resultaat hadden kunnen, of moeten, leiden. De indruk van veel gesprekspartners is dat de woondeals op dit terrein agenderende kracht hebben gehad richting de landelijke politiek. Zij wijzen erop dat mede dankzij de woondeals ook knelpunten op het gebied van het functioneren van de regionale woningmarkt, en met name de problemen in de (sociale) huursector rond betaalbaarheid, duidelijker op de politieke agenda staan. Zij wijzen er echter ook op dat er voor een aantal van door regio's gewenste beleidswijzigingen simpelweg geen meerderheid in de Tweede Kamer bestond en dat het bovendien niet altijd duidelijk is in hoeverre de minister zich maximaal heeft ingezet om draagvlak te verkrijgen voor de gewenste wijzigingen. Dat laat onverlet dat een nieuw kabinet zou kunnen terugrijpen op de in woondeals aangekaarte en verder in beeld gebrachte problematiek.

Uit de gesprekken blijkt ook dat het opnemen van zowel regiospecifieke als generieke afspraken in de woondeals niet heeft bijgedragen aan de helderheid van het instrument ('waar is een woondeal wel en niet voor?'). Dat is een punt waarvoor aandacht moet zijn bij het vormgeven van een vervolg op de woondeals. Een vraag die in dat kader ook relevant is, is of de woondeals ook gebruikt kunnen worden om regionaal maatwerk mogelijk te maken voor onderwerpen waarvoor tot op heden alleen maar landelijk beleid bestaat. Denk daarbij aan regelgeving rond betaalbaarheid van huurwoningen. Sommige regio's pleiten voor dergelijke ruimte, maar de maatwerkaanpak in de woondeals heeft tot op heden nog niet geleid tot mogelijkheden tot regionale differentiatie.

### **Conclusie**

De woondeals lijken een goed instrument om regionale knelpunten mee te agenderen, mede dankzij de vrije vormen de ruimte voor regionale overheden om de inhoud te bepalen. Dit vermindert echter ook de duidelijkheid en het stellen van prioriteiten. Ook hebben de woondeals minder tot oplossingen van problemen gezorgd wanneer hiervoor landelijke beleidswijzigingen nodig waren.

## 4.4 Focus op uitvoering: van afspraken naar resultaten

Tot slot wegen we de mate waarin de woondeals tot nu toe tot resultaten hebben geleid. We beschrijven verschillende soorten resultaten van de deals.

### **De woondeals zorgen voor versterking van relaties, urgentie en agendering**

Een eerste type resultaten van de woondeals is *procesmatig en relationeel* van karakter. De deals leggen een basis voor samenwerking; ze zorgen voor 'korte lijntjes', ze creëren urgentie en bestuurlijk commitment, en ze hebben een aanjaagfunctie. Zoals hierboven beschreven zorgen ze zowel binnen regio's als tussen regio en Rijk voor versterking van de samenwerking. Dat doen ze bijvoorbeeld door het creëren van een gedeelde feitenbasis en het gezamenlijk neerleggen van richtinggevend streefdoelen, bijvoorbeeld m.b.t. woningbouwproductie.

Een tweede type resultaat is *politiek* van karakter: in veel gesprekken is genoemd dat in de woondeals belangrijke (generieke) problemen op de woningmarkt zijn geagendeerd. Deels is dat het vergroten van de urgentie en het agenderen van wonen en deelonderwerpen daarvan op het regionale niveau. Deze agenderende functie hadden de deals ook richting de landelijke politiek. Gesprekspartners noemen dat de woondeals agenderende kracht hebben gehad die bijdroeg aan onder andere het in het leven roepen van de regeling Woningbouwimpuls. De in de deals aangekaarte problematiek leverde volgens geïnterviewden een onderbouwing voor de noodzaak van een dergelijke regeling.

### **De woondeals dragen bij aan het scheppen van randvoorwaarden, zoals plancapaciteit**

Ten derde hebben de woondeals bijgedragen aan het scheppen van een aantal randvoorwaarden voor het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Zoals we eerder al opmerkten, is het niet realistisch om te verwachten dat de woondeals in hun korte bestaan tot het bereiken van 'einddoelen' hebben geleid. Wél kunnen ze ervoor zorgen dat de voorwaarden op orde zijn om in de komende periode te werken aan een succesvolle aanpak van knelpunten zoals het woningtekort. Een goed voorbeeld daarvan is de inzet van flexpools om gemeenten te voorzien van extra capaciteit om planologische processen te doorlopen en woningbouwplannen te ontwikkelen.

Een ander voorbeeld is het sturen op het garanderen van minimaal 130% plancapaciteit in de woondeals. Dit is een processtap die nodig is om uiteindelijk op de (middel)lange termijn voldoende woningen te (blijven) bouwen en te voorkomen dat (onvermijdelijke) uitval van plannen leidt tot onvoldoende woningbouw. Uit onderzoek<sup>4</sup> blijkt dat in mei 2021 de woondealregio's grotendeels aan dit streefdoel is voldaan. Daarbij moet overigens wel worden opgemerkt dat de plancapaciteit in de woondealregio's niet hoger ligt dan in de rest van Nederland. In die zin is dus ook niet te concluderen dat de woondeals hebben gezorgd voor meer plancapaciteit. Wel is het zo dat er in de (zeer verstedelijkte) woondealregio's over het algemeen grotere ruimtelijke krapte heerst, waardoor het moeilijker is om voldoende plancapaciteit te waarborgen.

---

<sup>4</sup> ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit Mei 2021



Woondealregio	Netto plancapaciteit 2021 t/m 2029	Verhouding plancapaciteit en opgave
Groningen	13.700	159%
Eindhoven	30.700	107%
Zuidelijke Randstad	132.400	158%
Utrecht	55.000	142%
MRA	162.800	132%
Arnhem-Nijmegen	32.800	118%
<i>Nederland totaal</i>	<i>961.300</i>	<i>136%</i>

Tabel 1: Netto plancapaciteit en verhouding tot opgave, stand van zaken mei 2021 (bron: ABF Research)

## De woondeals hebben ook bijgedragen aan het vrijmaken van extra financiële middelen

Het meest aanwijsbare type resultaat van de woondeals is *financieel* van aard. Hier hebben de woondeals tot nu toe voor de meest concrete resultaten gezorgd. In aansluiting op de woondeals is namelijk een aantal financiële instrumenten ontwikkeld die ervoor hebben gezorgd dat in de woondealregio's onder diverse vlaggen middelen beschikbaar zijn gekomen voor investeringen. Voorbeelden hiervan zijn:

- ▶ Via de Woningbouwimpuls (WBI) heeft het ministerie van BZK in twee tranches in 2020 en 2021 €516 miljoen beschikbaar gesteld voor het tot ontwikkeling brengen van woningbouwplannen met een onrendabele top. Daarmee wordt de bouw van naar verwachting 95.000 woningen mogelijk gemaakt. Aan aanvragen vanuit woondealregio's werd in de eerste tranche extra gewicht toegekend in de beoordeling. Dat droeg eraan bij dat via de WBI de bouw van ruim 75.000 woningen in de woondealregio's mogelijk wordt: goed voor 79% van het totaal (zie onderstaande tabel).
- ▶ Het ministerie van BZK maakte in 2020 bekend middels het nieuwe volkshuisvestingsfonds €450 miljoen te investeren in de "leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare gebieden"<sup>5</sup>. De demissionair minister van BZK maakte in juli 2021 bekend welke aanvragen van gemeenten toegekend werden. Daarbij is prioriteit gegeven aan de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's. Ongeveer 50% van het bedrag is naar stedelijk vernieuwingsgebied gegaan, en 50% naar groei- of kimpregio's. We zien dat 57% van het totaal toegekende bedrag binnen een van de zes regio's valt<sup>6</sup>.
- ▶ De minister gaf in de Kamerbrief aan dat alle gemeenten een aanvraag in kunnen dienen voor een bijdrage uit dit fonds, "waarbij in het bijzonder wordt gekeken naar de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden (...) en naar de grens- en krimpregio's waar leefbaarheid onder druk komt te staan." Van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden liggen er 12 in woondealregio's.
- ▶ In een aantal woondeals zijn afspraken gemaakt over financiering van infrastructuur die randvoorwaardelijk is voor woningbouw, en de bijdrage die het Rijk hieraan kan leveren. Een voorbeeld hiervan zijn de afspraken in de woondeal Arnhem/Nijmegen over de aanpak van het NS-station in Nijmegen.
- ▶ De minister van BZK heeft ook aan de Tweede Kamer laten weten in te willen zetten op de ontwikkeling van 14 "grootschalige woningbouwlocaties van nationaal belang"<sup>7</sup>. Het Rijk wil mede vormgeven aan die ontwikkeling. Van deze 14 locaties bevinden zich er 12 in de woondealregio's. Deze actie heeft voorsnog niet tot financiële bijdragen vanuit het Rijk aan de ontwikkeling van deze locaties geleid, maar het ministerie heeft in samenspraak

<sup>5</sup> Kamerbrief over maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid (6 nov. 2021)

<sup>6</sup> Berekening AEF op basis van Toekenning Volkshuisvestingsfonds (21 juli 2021)

<sup>7</sup> Kamerbrief over Verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis (15 september 2020)

met de regio's wel eerste stappen in deze richting ondernomen door business cases op te laten stellen voor de ontwikkeling van de gebieden.<sup>8</sup>

Tranche WBI	Aantal te bouwen woningen	Aantal te bouwen woningen in woondealregio's	Toegekende bijdragen
Eerste tranche (2020)	51.021	46.293 (91%)	€290 miljoen
Tweede tranche (2021)	44.666	29.584 (66%)	€226 miljoen
<b>Totaal</b>	<b>95.687</b>	<b>75.877 (79%)</b>	<b>€516 miljoen</b>

Tabel 2: Aantallen te bouwen woningen met behulp van financiële bijdrage uit de regeling Woningbouwimpuls<sup>9</sup>

### In de uitvoering van de woondeals wordt beperkt op resultaten gestuurd

De woondeals worden door veel gesprekspartners als 'vrijblijvend' gekarakteriseerd. De afspraken zijn in veel gevallen meer intentieverklaringen dan bindend van karakter. Een aantal gesprekspartners zet vraagtekens bij de kracht die van dit type afspraken uitgaat. Zij hebben niet de ervaring dat ondertekening van de deal er voor heeft gezorgd dat partijen elkaar voldoende stevig kunnen aanspreken op elkaars inzet en verantwoordelijkheden. Een voorbeeld in dit kader zijn de toezeggingen van de minister van BZK op het vlak van huurbeleid en betaalbaarheid die in de ogen van een aantal regio's onvoldoende tot effect hebben geleid. Relevant in dit kader is overigens wel dat er in de Tweede Kamer geen steun bestond (en bestaat) voor een aantal van de maatregelen waarvan in woondeals is afgesproken dat ze zouden worden onderzocht.

Een voorbeeld van de beperkte sturing op resultaten is dat de woondeals maar beperkt sturend blijken richting andere (bestuurlijke) overleggen en domeinen. De belangrijke (financiële) besluiten worden op dit moment veelal in andere overlegstructuren of in andere processen genomen. Een voorbeeld is de WBI, die volledig gericht was op woningbouwprojecten die op korte termijn van start konden gaan. Gesprekspartners geven aan dat ze begrijpen dat deze werkwijze voor de korte termijn wellicht onontkoombaar was, maar dat de woondeals ook vragen om duurzaam beleid op langere termijn. Hoewel de woondeals juist ook de opgave op langere termijn agenderen, zijn er nog nauwelijks instrumenten gekoppeld aan de deals die zich richten op die langere termijn. Hier ligt een duidelijke opgave voor de verder vormgeven van de woondeals.

Op grond van deze ervaringen is het wenselijk om ernaar te streven om in een vervolg op de woondeals strakkere resultaatsafspraken te maken in plaats van de op dit moment vooral vastgelegde inspanningsverplichtingen, en daar steviger op te monitoren.

### De bindende kracht van de woondeals wordt als beperkt gezien

Sommige regio's betreuren het feit dat er beperkt instrumenten met harde afspraken aan de woondeals zijn gekoppeld die specifiek voor de woondealregio's zijn bedoeld. Andere regio's vragen zich af waarom er binnen de woondealregio's niet is gekozen voor regionaal

<sup>8</sup> Kamerbrief Rapportage investeringsraming 14 grootschalige woningbouwgebieden (21 juni 2021)

<sup>9</sup> Kamerbrief over uitkomsten eerste tranche woningbouwimpuls (10 september 2020); Kamerbrief over uitkomsten tweede tranche woningbouwimpuls (18 februari 2021)

maatwerk voor de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld op het vlak van betaalbaarheid en de aanpak van malafide verhuur.

Een voorbeeld van de beperkte sturing op resultaten is dat de woondeals maar beperkt sturend blijken richting andere (bestuurlijke) overleggen en domeinen. De belangrijke (financiële) besluiten worden op dit moment veelal in andere overlegstructuren of in andere processen genomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Middels deze systematiek en overlegstructuur onderzoeken, overleggen en besluiten rijk en andere overheden over investeringen in nieuwe ruimtelijke projecten, met name op het gebied van mobiliteit. De woondeals hebben hier geen impact op gehad terwijl hier de verbinding kan worden gelegd tussen keuzes voor regionale wonen en bereikbaarheidsopgaven.

Een voorbeeld van een regeling waar wel zeggenschap vanuit ging is de WBI. Die volledig gericht was op woningbouwprojecten die op korte termijn van start konden gaan. Gesprekspartners geven aan dat ze begrijpen dat deze werkwijze voor de korte termijn wellicht onontkoombaar was, maar dat de woondeals ook vragen om duurzaam beleid op langere termijn. Hoewel de woondeals juist ook de opgave op langere termijn agenderen, zijn er nog nauwelijks instrumenten gekoppeld aan de deals die zich richten op die langere termijn. Hier ligt een duidelijke opgave voor de verder vormgeven van de woondeals.

## **Conclusie**

Het is niet mogelijk om de impact van de woondeals te isoleren van de (toegenomen) inzet in het woondomein via andere wegen. Wel is het aannemelijk dat de woondeals procesmatige, politieke en financiële meerwaarde hebben gehad in de regio's. Tegelijkertijd vraagt een vervolg op de woondeals om meer resultaatgerichte, minder vrijblijvende, sturing en meer op de lange termijn gericht (financieel) instrumentarium.

## / 5 Conclusies en blik op de toekomst

Tot slot beschrijven we beknopt welke conclusies we trekken over de werking van de woondeals tot nu toe en op welke manier deze versterkt kunnen worden.

### 5.1 De woondeals tot nu toe

We beschrijven onderstaand een aantal overkoepelende conclusies over het functioneren van de woondeals en de meerwaarde daarvan. Dit betreft de resultaten tot op heden, omdat de woondeals zoals gezegd nog niet zo lang geleden zijn gesloten.

#### **Woondeals werken goed als agenderingsinstrument**

De afspraken hebben in de zes regio's de relatie tussen rijk en regio en binnen de regio duidelijk versterkt. Zowel binnen de rijksoverheid als in de regio's staat de woningmarktproblematiek sterker op de radar van alle partijen. Dit heeft deels te maken met de toegenomen druk op de woningmarkt. Deels is het ook aanwijsbaar een effect van de woondeals. De in de deals geagendeerde problematiek en de gemaakte afspraken vormen voor de betrokkenen een duidelijk en gezamenlijk ijkpunt. Overeenstemming over de aard en omvang van de problematiek helpen om oplossingen te vinden voor de knelpunten op de woningmarkt. De woondeals zijn in dit opzicht een passend instrument binnen de context en situatie waarin ze zijn opgesteld en getekend.

#### **De woondeals hebben meerwaarde op meerdere terreinen**

De woondeals hebben geleid tot betere relaties, meer inzicht in de knelpunten en het agenderen hiervan. Door in sneltreinvaart afspraken te maken werden relaties verstevigd en werd het beter mogelijk om informatie uit te wisselen. De verkenningen en onderzoeken die in de woondeals zijn afgesproken hebben geleid tot meer inzicht in de regionale opgaven. De regio's hebben meer aanspraak gemaakt op financiële middelen in trajecten die in het kielzog van de woondeals zijn opgezet. De woondeals hebben de voorbereiding van geplande nieuwbouw versneld en tot hogere plancapaciteit geleid.

#### **Uitvoering afspraken niet altijd evenredig verdeeld over thema's**

De woondeals blijken minder goed te zijn geweest in het afdwingen van veranderingen die als meer zachte inspanningsverplichtingen zijn opgenomen. Zo hadden gemeenten op basis van de gemaakte afspraken hogere verwachtingen over de budgettaire mogelijkheden en aanpassing van wet- en regelgeving. Sommige onderwerpen lijken meer aandacht te hebben gehad dan andere onderwerpen. Veel aandacht ging uit naar versnelling en verhoging van woningbouwproductie. Minder energie werd gestoken in het verbeteren van de betaalbaarheid en kwaliteit van de bestaande voorraad en excessen op de woningmarkt. Woondeals hebben daarom in mindere mate geleid tot aanpassing van landelijk beleid en wetgeving voor de woningmarkt dan in de afspraken is opgenomen.

## **Vrijblijvende karakter heeft voordelen gehad, maar op dit moment vooral nadelen**

Door het vrije karakter van de afspraken en het ontbreken van juridische bindende afspraken is het gelukt om in korte tijd woondeals te sluiten met de belangrijkste (publieke) partijen in de desbetreffende regio's. Dit had een groot voordeel om snel tot urgentie te komen. Nu deze urgentie is gecreëerd blijkt de vrijblijvendheid ook een belemmering om de afspraken allemaal uit te voeren. Ook de mate van integraliteit heeft geen baat gehad bij de focus op wonen en, specifiek, bouwen. Omdat de woondeals vrijblijvender zijn dan afspraken op bijvoorbeeld ruimtelijke ordening (BO MIRT), hebben zij op het terrein van ruimtelijke ordening in algemene zin en mobiliteit in het bijzonder beduidend minder effect gesorteerd.

## **Het vervolg op de woondeals kan sterker gericht zijn op uitvoering en wederzijdse binding**

De gesloten woondeals zijn tot nu toe primair een instrument geweest voor agendering en samenwerking. De gemaakte afspraken hebben voor een groot deel het karakter van het formuleren van ambities en het uitspreken van inspanningsverplichtingen. Een vervolg op de woondeals kan sterker richting geven aan de uitvoering. Verschillende woondealregio's geven aan dat zij als vervolgstap op de woondeal graag strakkere resultaatsafspraken zouden maken. In de volgende fase is het ook belangrijk om meer marktpartijen te betrekken, gezien de grote rol die zij spelen in de uitvoering.

Het realiseren van de meeste ambities vraagt verdergaande afspraken en commitment van de betrokken partijen. Het meerjarige partnerschap waar de woondeals een startpunt van moeten zijn, dient zich nu te vertalen naar een volgende fase, met bijbehorende afspraken. De procesresultaten vertalen in meer woningen op langere termijn vraagt meer aandacht voor de uitvoering, financiële middelen en aanpassing van wet- en regelgeving. Zo kunnen de inzichten uit de afgelopen fase en de verstevigde relaties benut worden voor het structureel verbeteren van de grootste knelpunten op de woningmarkt. De mate waarin de woondeals en het proces tot nu toe meerwaarde hebben voor de huidige problematiek wordt in de komende jaren dus nog bewezen. De resultaatgerichtheid van de woondeals kan worden versterkt. Een vervolg op de woondeals kan meer aandacht voor uitvoering, wederzijdse binding en de lange termijn hebben.

De instrumenten die de afgelopen tijd zijn gekoppeld aan de woondeals (zoals de WBI en het Volkshuisvestingsfonds) hadden het karakter van 'snelkookpanprocedures' in een competitief model. Regio's moesten onder grote druk een aanvraag voorbereiden, waarbij er sprake was van forse concurrentie met andere gemeenten. Dit is niet wenselijk in de toekomst. Om echt tot uitvoering te komen is het zaak om de deals te verbinden aan (financieel) instrumentarium gericht op de lange termijn.

## **5.2 Versterking van de huidige woondeals**

We zien een aantal kansen voor het verder versteken van de in de huidige zes woondeals ingeslagen weg.

### **Behoud de werkzame elementen binnen de deals**

De belangrijkste werkzame elementen van de huidige woondeals zijn het versterken van de samenwerking binnen de regio én tussen regio en Rijk, de regionale focus (focus op regio's en specifieke thema's) en integraliteit (aandacht voor opgaven in het woondomein in den

brede). Deze elementen vormen de kern van de meerwaarde van de woondeals en verdienen blijvend aandacht.

### **Ga gezamenlijk na of herijking gewenst is en stel duidelijke prioriteiten**

De huidige woondeals bevatten een grote hoeveelheid afspraken over een breed scala aan onderwerpen. In de uitvoering van de deals is niet aan alle afspraken evenveel aandacht gegeven. In veel woondeals is de prioritering geleidelijk en impliciet ontstaan, zonder een inhoudelijke motivering. Vaak waren meer pragmatische overwegingen zoals beschikbare capaciteit en energie van partijen daarin leidend. Wij bevelen aan om, nu de woondeals alweer enige tijd geleden zijn gesloten, afspraken te herijken. Voldoen ze nog, of moeten ze worden geactualiseerd? Aan de hand van de herijking kunnen de woondealpartners een uitvoeringsagenda opstellen. Daarbij is vooral ook aandacht nodig voor *prioritering* (wat) en *uitvoering* (hoe): wat is écht belangrijk in de uitvoering, en welke afspraken zijn (inmiddels) minder relevant en hoe wordt de uitvoering vormgegeven? Dit gesprek moet worden gevoerd met de verschillende partijen die samen de deal gesloten hebben. Zij moeten expliciet en transparant keuzes maken over prioritering in uitvoering en de allocering van middelen.

### **Zorg voor meer mogelijkheden tot monitoring en sturing op uitvoering van de afspraken**

Uit deze evaluatie is gebleken dat er nauwelijks sprake is van monitoring op de uitvoering van gemaakte afspraken en er weinig tot geen mogelijkheid is voor de partijen om elkaar verantwoordelijk te houden voor de voortgang op deze afspraken. Het is belangrijk meer aandacht te besteden aan monitoring en de mogelijkheden voor partijen om elkaar aan te spreken op de geboekte voortgang. Zeker als er nieuwe, meer resultaatgerichte, afspraken worden gemaakt in de woondealregio's is dit een belangrijk aandachtspunt.

### **Voeg verschillende trajecten in het fysieke domein samen**

Gegeven de veelheid aan trajecten en overleggen is het wenselijk om structuren samen te voegen. In eerste plaats kan dit gebeuren met de verstedelijkingsstrategieën. Dit is belangrijk voor eenduidigheid (wie gaat waarover) en efficiëntie (beperken overlegtafels). Bij verdere trajecten is het raadzaam om de administratieve lasten voor regio's te beperken. Nu is er een 'rat race aan potjes,' wat veel tijd en energie vraagt van de betrokken partijen. Door het beperken van alle nieuwe trajecten blijft er meer capaciteit over voor het daadwerkelijk realiseren van meer woningen en andere beleidsdoelen.

## **5.3 Scenario's voor een vervolg op de deals**

Tot slot beschrijven we scenario's voor het vormgeven van een vervolg op de woondeals. Deze paragraaf is niet alleen gebaseerd op een analyse van de woondeals tot nu toe maar bestaat uit ook uit eigen inzichten van de onderzoekers. De scenario's dienen ter gedachtevorming en hebben dan ook een andere status dan de bevindingen die we hiervoor beschreven.

Behalve het versterken van de huidige woondeals (zie hierboven) kan ook het instrument woondeal in bredere zin worden doorontwikkeld. Dan komen er ook andere vragen in beeld, bijvoorbeeld over eventuele nieuwe woondealregio's. Er zijn vele smaken mogelijk op basis van een groot aantal afwegingen. Voorbeelden daarvan zijn: wat voor type afspraken moeten

gesloten worden? Voor welke termijn zijn de deals? Met welk type actoren worden de deals gesloten?

Aan de basis zien we echter twee afwegingen die als eerste moeten worden gemaakt: hoe *selectief* gaan de woondeals zijn en welke mate van *integraliteit* kennen zij? De keuzes op deze dimensies resulteren in vier mogelijke scenario's. Daarbij is ook belangrijk dat de keuzes rondom de doorontwikkeling van de woondeals niet los kunnen worden gezien van de bredere vraag hoe het Rijk zich wil verhouden tot 'de regio' in het woondomein. Woondeals spelen daar op dit moment een rol in, maar zijn slechts een enkel instrument waarvan de meerwaarde ook afhankelijk is van andere beleidskeuzes en ontwikkelingen op het gebied van wonen. Bij het vormgeven van vervolgstappen staat de opgaven voorop, pas daarna volgen specifieke oplossingen.

### **Hoofdkeuze 1: Selectiviteit**

De eerste afweging voor de doorontwikkeling van de woondeal als instrument is: hoeveel 'woondeals' of andere vormen van gebiedsspecifieke afspraken gaan er komen en waar? Aan de ene kant kan er gekozen worden voor een hoge mate van selectiviteit, zoals in de huidige situatie: alleen de regio's met de grootste problematiek krijgen een woondeal. Helemaal aan de andere kant van het spectrum kan gekozen worden voor een landsdekkende aanpak: elke regio krijgt een woondeal, aansluitend op hun eigen regionale problematiek. In het midden van die schaal is er ook een tussenweg mogelijk: woondeals hebben een zekere mate van selectiviteit, maar er worden afspraken gemaakt met een groter aantal regio's dan nu het geval is.

In de afgelopen jaren is er bewust voor gekozen om met een beperkt aantal regio's deals te sluiten. De woondeals zijn daarmee een erkenning dat de aard en omvang van de problematiek in deze regio's ernstiger zijn dan in de rest van het land. Door maar met enkele regio's een deal te sluiten kan het Rijk de tijd en middelen die tot haar beschikking staan inzetten voor de regio's met de grootste problematiek en hier de grootste sprongen bewerkstelligen. Als de woondeals in de toekomst minder selectief worden, betekent dat dat de aandacht en capaciteit van het Rijk meer verdeeld moeten worden. Een risico hiervan is dat het partnerschap tussen Rijk en regio zich niet op dezelfde manier kan ontwikkelen door beperkte capaciteit. Ook de agenderende kracht rondom de thema's die spelen in de regio's met de hoogste problematiek kan afnemen, als er meer thema's worden aangedragen uit bijkomende regio's.

Een aanvullende overweging is het specifieke doel van de woondeals. Deze kunnen bedoeld zijn voor de regio's met de grootste krapte, zoals op dit moment het geval is. Of ze kunnen breder ingezet worden, namelijk ook bij krimpregio's. Woningmarktproblematiek speelt op dit moment in het hele land, zij het in verschillende mate van intensiteit en met verschillende soorten problemen. Zo kent de woningmarkt in de provincie Limburg ook problemen. Deze zijn anders van aard dan in bijvoorbeeld de Zuidelijke Randstad, maar ook hier kan het Rijk meerwaarde bieden. Door een bredere scope te kiezen, wordt meer recht gedaan aan de breedte van de problematiek in het woondomein. Weinig tot geen selectiviteit is transparanter en geeft het Rijk de kans breder sturing te geven aan het woondomein. Daarnaast kan het Rijk dan nog breder signalen opvangen vanuit de regio's. Bij de selectiviteit speelt de keuze voor de soort problematiek (alleen krapte of breder?) en daarbinnen de mate van urgentie die een woondeal 'rechtvaardigt'.

## Hoofdkeuze 2: Integraliteit

De tweede belangrijke afweging is de integraliteit van het vervolg op de woondeals: over welke domeinen en onderwerpen worden afspraken gemaakt? Betreft het alleen het woondomein of ook andere ruimtelijke thema's zoals verstedelijking, mobiliteit, energie, groen, water en landbouw?

Met een bredere aanpak en meer interdepartementale samenwerking kunnen opgaven op verschillende domeinen in samenhang aangepakt worden waardoor de deals mogelijk toenemen in effectiviteit. De druk op de ruimte is groot. Het bouwen van huizen moet worden afgewogen tegen het behouden van natuur, het behouden of vergroten van landbouwgrond of klimaatadaptatie, zoals ook het Interdepartementaal Beleidsonderzoek ruimtelijke ordening laat zien<sup>10</sup>.ieuwe woonwijken moeten ook bereikbaar zijn. en d, de opwek van energie en andere ruimtelijke claims. In een succesvol integraal traject kunnen deze afwegingen en beslissingen worden gemaakt aan een enkele bestuurlijke tafel met verantwoordelijkheid en regie.

We zien echter ook twee keerzijdes van grotere integraliteit met de rest van het ruimtelijk domein. Ten eerste bestaat de kans dat de tijd die het kost om beslissingen te maken toeneemt, omdat meer departementen en meer individuen, het eens moeten zijn. Daarnaast bestaan de huidige Woondeals al uit een lange lijst aan afspraken op uiteenlopende thema's. Het nog 'integraler' maken van de woondeals zou kunnen zorgen voor vermindering van focus en het risico opleveren dat het niet meer werkbaar is om het geheel te overzien. Ook kan dit betekenen dat er specifieke thema's en afspraken binnen het woondomein niet meer passen in deze opzet. Een grotere integraliteit in het fysieke domein kan dus leiden tot minder diepgang binnen het thema wonen.

## Vier scenario's op hoofdlijnen voor het vervolg

Binnen de keuzemogelijkheden op de dimensies selectiviteit en integraliteit zien we vier scenario's voor de doorontwikkeling (zie figuur onder). Deze scenario's zijn archetypes en behoeven verdere afstemming en invulling. Binnen elk scenario is het in ieder geval belangrijk om af te wegen:

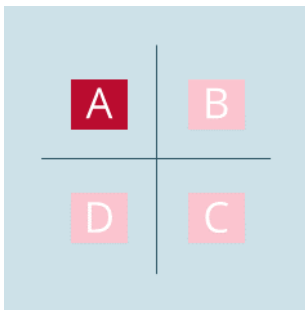
- ▶ Welke partijen hebben we nodig om dit tot een succes te maken?
- ▶ Wat is de tijdshorizon van de afspraken?



<sup>10</sup> IBO Van woorden naar daden: over de governance van de ruimtelijke ordening (12 mei 2021)



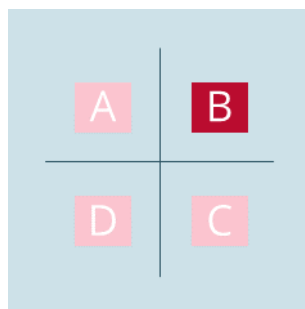
## Woonakkoorden



Het eerste scenario is om de energie, capaciteit en middelen te steken in het verbeteren en verdiepen van de bestaande woondeals door ze meer te richten op uitvoering, te verbinden aan bestaand instrumentarium, meer mogelijkheden voor monitoring in te bouwen en private partijen beter te betrekken. Dit neemt niet de mogelijkheid weg om enkele nieuwe deals te sluiten die de eerdere fases van de woondeal nog moeten doorlopen. Wel houden de woondeals een hoge mate van selectiviteit op basis van de aard en omvang van de problematiek.

Benodigde partijen	Doorlooptijd
Huidige partijen en private partijen zoals corporaties en ontwikkelaars	Focus op de (middel)lange termijn

### A. Verstedelijkingsstrategie 2.0

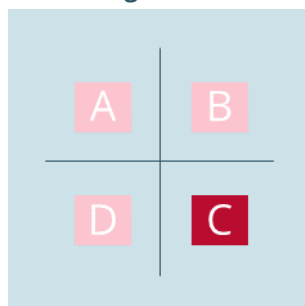


Een tweede scenario is het houden van de selectieve regionale focus, maar de deals te verbreden door andere thema's uit het ruimtelijk domein toe te voegen. In sommige regio's zal dit neerkomen op het samenvoegen van de trajecten rondom de verstedelijkingsstrategieën en de woondeals, maar in andere regio's moet het meer integrale beeld nog gevormd worden. Dit zal regio's helpen om afspraken te maken over de ambities binnen het ruimtelijk domein, grotere plaatje, effectievere afspraken te formuleren om deze te bereiken en een wildgroei

aan bestuurlijke (en ambtelijke) overleggen tegen te gaan. Aan de andere kant vraagt dit scenario wel om een duidelijke prioritering binnen het woondomein, en zullen niet alle onderwerpen die nu aan de orde komen in de huidige woondeals ook in een meer integrale woondeal aan bod kunnen komen.

Benodigde partijen	Doorlooptijd
Huidige partijen, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ministerie van ministerie van LNV, ministerie van EZK	Focus op de lange termijn

### B. Regionale investeringsagenda



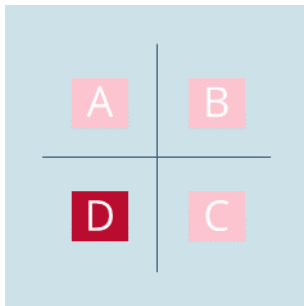
In dit scenario maken alle regio's in Nederland aan de NOVI gekoppelde uitvoeringsafspraken, waarin ze gezamenlijk keuzes maken over de verdeling van schaarse ruimte over domeinen als wonen, mobiliteit, landbouw, groen en energie.<sup>11</sup> Die afspraken worden gemaakt tussen bestuurslagen, maar ook private partijen worden van meet af aan betrokken. Mogelijk

<sup>11</sup> Zie ook de RIA's zoals voorgesteld door de NOVI-Alliantie

zijn dit ook grote investerende partijen.<sup>12</sup> Alle betrokken partijen leveren financiële bijdragen die uitmonden in een regionale investeringsagenda voor de komende periode. Zo is duidelijk welke private investeringen worden uitgelokt door overheidsinvesteringen in bijvoorbeeld infrastructuur.

Benodigde partijen	Doorlooptijd
Huidige partijen, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ministerie van EZK, ministerie van LNV, ministerie van Financiën, marktpartijen	Focus op de lange termijn

### C. Alle regio's een eigen woondeal



De woondeal blijkt een sterk agenderingsinstrument te zijn. Het laatste scenario is om de woondeals in te richten als een voorportaal voor regiospecifiek woonbeleid. Juist omdat de woondeal vormvrij is, faciliteert het instrument het inhoudelijke gesprek over regiospecifieke opgaven, kansen en mogelijkheden op het gebied van wonen. Het gesprek leidt tot hele concrete praktische afspraken op de meer korte termijn en opent de mogelijkheid tot toegang naar meer middelen, ook als deze worden beheerd door andere departementen dan het ministerie van BZK. Daarnaast opent de deal de mogelijkheid tot wettelijke uitzonderingen om regionale knelpunten aan te kunnen pakken.

In dit scenario blijft 'wonen' voorop staan en kan in principe elke regio zich melden voor het sluiten van een woondeal. Als gekozen wordt voor dit scenario zullen de deals minder omvangrijk moeten zijn en waarschijnlijk in een minder intensief proces gesloten worden om het grotere aantal te kunnen bewerkstelligen.

Benodigde partijen	Doorlooptijd
Huidige partijen, in meer regio's	Focus op de korte en middellange termijn

<sup>12</sup> Dit voorstel is elders uitgewerkt, zie De Zeeuw en Verdaas, Nieuwsturingconcept voor de inrichting van Nederland (juni 2020)

## / A Evaluatiekader

In dit onderzoek hebben we gebruik gemaakt van een evaluatiekader om de inzet van de woondeals te evalueren. Dit kader bood houvast voor een gestructureerde benadering van het onderzoek. Het kader is gebaseerd op een analyse op hoofdlijnen van de doelen van de woondeals en de manier waarop de woondeals beoogden die doelen te bereiken – de *beleidstheorie* achter de woondeals. Die doelen zijn gedestilleerd uit openbare documentatie rond de woondeals. Zo hebben we de deals getoetst op die doelen en aspecten die met de deals zijn beoogd. We hebben die doelen vertaald in toetspunten voor het onderzoek.

### Totstandkoming evaluatiekader

De woondeals bevatten afspraken over een breed scala aan belangrijke inhoudelijke issues die spelen op de woningmarkt in de woondealregio's. Voorbeelden daarvan zijn het inlopen van het woningtekort en het versnellen van woningbouw, de betaalbaarheid van de woningvoorraad, aandacht voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt en bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken.

Dit geeft een beeld van de **doelen** van de woondeals: het is de bedoeling dat de deals bijdragen aan oplossingen op deze verschillende aspecten. Dit geeft alleen nog geen inzicht in de keuze voor het **instrument** woondeal. Wat is de gedachte achter de keuze voor dit instrument? Om welke reden(en) is er voor gekozen om *deals* te sluiten om te komen tot oplossingen? En welke aannames over de werking van zo'n deal liggen daaraan ten grondslag: *hoe* wordt verwacht dat een deal bij kan dragen aan het bereiken van oplossing- en? De **beleidstheorie** achter de woondeals kan antwoorden op deze vragen bieden.

Het achterhalen van de beleidstheorie leidt op die manier tot een beoordelingskader dat inzicht in de werking van de woondeals biedt: een beeld van hoe de woondeals geacht worden te werken. Dat geeft een basis om te evalueren in hoeverre ze daarin zijn geslaagd.

### Achtergrond: deals als een vorm van het sturen met akkoorden

De keuze voor het sluiten van *deals* past in een trend waarin de overheid steeds vaker stuurt aan de hand van akkoorden en convenanten. Voorbeelden uit de afgelopen jaren zijn het Klimaatakkoord, het Nationaal Preventieakkoord en het Interbestuurlijk Programma. De ROB stelt in zijn advies *Akkoord?! - Besturen met akkoorden als evenwichtskunst* dat de keuze voor het sluiten van akkoorden past bij "modern besturen, in een context van maatschappelijke complexiteit." Daarbij zijn volgens de Raad akkoorden een "welkom en zelfs noodzakelijk sturingsarrangement", zorgen voor verbinding en "gebruik maken van de energie, opvattingen, kennis, ervaringen en beïnvloedingsmogelijkheden van alle geledingen in de samenleving."

De in de afgelopen jaren gesloten woon-, city- en regiodeals ziet de Raad als "nieuwe loten aan de stam van convenanten/akkoorden". Als een kenmerkend aspect van de deal, in vergelijking met andere voorbeelden van sturing via akkoorden, benoemt de Raad het *regionale* karakter van de deals. Waar veel akkoorden nationaal van aard zijn, zijn de deals steeds gericht op specifieke regionale opgaven. De Raad benoemt daarnaast dat bij deals meestal "meerdere departementen (...), decentrale overheden, en vaak ook maatschappelijke organisaties en bedrijven" betrokken zijn.

## De beleidstheorie achter de woondeals: de verwachte werking van het instrument

In de openbare documentatie rondom de woondeals is geen expliciete toelichting op de verwachte werking van de woondeals te vinden. De beleidstheorie van de woondeals is dus niet eenduidig vast te stellen. Wel is het mogelijk om aan de hand van de verschillende verschenen documenten ‘rondom’ de woondeals, zoals Kamerbrieven, de deals zelf en andere publiciteit rond de deals een beeld te schetsen van de doelen van de deals. Gezamenlijk geven deze documenten een vrij duidelijk beeld van de verschillende aspecten die centraal hebben gestaan in de keuze voor het sluiten van woondeals. In onderstaande tabel hebben we die aspecten beknopt samengevat.

Elementen woondeals	Toelichting en bron	Toetspunten
<b>Partnerschap van betrokken partijen</b>	<p>“Deze woondeals zijn geen eindstation, maar een <b>startpunt van een langdurige samenwerking</b> tussen Rijk en regionale partijen. Deze vormen het startpunt voor een langdurige samenwerking tussen het Rijk en regio rondom de uitdagingen die gepaard gaan met duurzame verstedelijking.” Bron: <a href="#">Website woondeals</a></p> <p>“De woondeals staan misschien wel model voor onze aanpak in de komende jaren: als een manier van samenwerken via een <b>langjarig partnerschap</b> waarbij we met mede-overheden, maatschappelijke partners, waaronder corporaties en marktpartijen – voor de langere termijn – werken aan de integrale aanpak van prioritaire, grootschalige binnen- en buitenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Waarbij iedereen vanuit zijn eigen kracht bijdraagt. (...) Zo geven we een <b>gelijkwaardig, meerjarig partnerschap</b> vorm.” Bron: <a href="#">Bevlogen Bouwen Magazine</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zijn de betrokken partijen de juiste gebleken, gegeven de opgave?</li> <li>▶ Helpt de woondeal om samenwerking en partnerschap binnen de regio en tussen rijk en regio te versterken?</li> <li>▶ Is er sprake van effectieve samenwerking en meerjarig partnerschap?</li> </ul>
<b>Samenhang en integraliteit</b>	<p>“Met de woondeal wordt een langjarig partnerschap aangegaan om de opgaven op het gebied van onder meer wonen, duurzaamheid, stedelijke en landschappelijke kwaliteit <b>integraal en gezamenlijk</b> vorm te geven.” Bron: <a href="#">Kamerbrief woondeal Utrecht (juni 2019)</a></p> <p>“Nu al leidt de Woondeal-aanpak tot concrete versnelling in de regio’s. Zo is de Woondeal door zijn <b>brede en integrale aanpak</b> een belangrijke bouwsteen voor de toekomst.” Bron: <a href="#">Bevlogen Bouwen Magazine</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Helpt de woondeal om samenhang aan te brengen in de verschillende onderwerpen die de problematiek van de regionale woningmarkt beïnvloeden?</li> <li>▶ Helpt de woondeal om verbindingen aan te brengen tussen verschillende (bestuurlijke en besluitvormings-) trajecten die van invloed zijn op de woningmarkt?</li> </ul>

Elementen woondeals	Toelichting en bron	Toetspunten
<p><b>Regionaal maatwerk en differentiatie in inhoud afspraken</b></p>	<p>“Aanvullend op bovengenoemde trajecten om tot oplossingen te komen voor de complexe verstedelijkingsopgave worden in deze woondeal <b>regiospecifieke afspraken</b> gemaakt.”  <i>Bron: <a href="#">Woondeal zuidelijke Randstad</a></i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bevat de woondeal afspraken over de belangrijkste (regionale) opgaven?</li> <li>▶ Wat maakt de woondeal wel of geen geschikte instrumenten om in te spelen op regiospecifieke uitdagingen op de woningmarkt?</li> </ul>
<p><b>Focus op uitvoering: van afspraken naar resultaten</b></p>	<p>“De aanwezigen bij het beraad zien in de woondeals dé mogelijkheid om met provincies en gemeenten effectiever afspraken te maken. (...) Deze gezamenlijke inzet en duidelijkheid is nodig om <b>snel tot realisatie te komen</b> en vooruit te komen met de aantallen die we als doel hebben gesteld. (...) Met een woondeal begint de samenwerking pas echt. We moeten er met elkaar op blijven <b>toezien dat de uitvoering van de afspraken gestaag plaats vindt.</b>”  <i><a href="#">Kamerbrief voortgangsrapportage Nationale Woonagenda (juni 2019)</a></i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hoe zijn de afspraken uit de woondeal tot nu toe uitgevoerd? Wat zijn daarin succesfactoren gebleken, wat uitdagingen en aandachtspunten, bijvoorbeeld wat betreft inzicht in de voortgang en de manier waarop daarop wordt gestuurd?</li> <li>▶ Wat zijn de resultaten van de woondeal-aanpak voor verschillende inhoudelijke thema’s waarop de deals zich richten? In hoeverre zijn de beoogde resultaten behaald, gegeven de regionale opgaven?</li> <li>▶ Is de woondeal voldoende adaptief om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen?</li> </ul>
<p><b>Doorontwikkeling woondeals: versterken en bijsturen</b></p>	<p>Geen (openbare) documenten beschikbaar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Welke lessen leveren de inzichten op voor de toekomst van woondeals?</li> <li>▶ In welke situatie kan een instrument zoals de woondeal worden ingezet? Voor de aanpak van welke problemen leent een woondeal zich goed, waarvoor minder?</li> <li>▶ Op welke manier passen de deals optimaal in de bredere (gebiedsgerichte) aanpak van de woningmarkt vanuit het Rijk?</li> </ul>

## **/ B** Gesproken partijen

### Gesproken partijen

Woondeal	Organisatie
Woondeal Groningen	▶ Gemeente Groningen
Woondeal regio Eindhoven	▶ Gemeente Eindhoven ▶ Gemeente Nuenen ▶ Provincie Noord-Brabant ▶ Woningcorporatie Mijn Thuis
Woondeal Zuidelijke Randstad	▶ Gemeente Delft ▶ Gemeente Den Haag ▶ Gemeente Leiden ▶ Gemeente Rotterdam ▶ Gemeente Zoetermeer ▶ Provincie Zuid-Holland
Woondeal regio Utrecht	▶ Gemeente Nieuwegein ▶ Gemeente Utrecht ▶ Provincie Utrecht ▶ Samenwerkingsverband U10 ▶ Stichting Utrechtse woningcorporaties
Woondeal Metropoolregio Amsterdam	▶ Gemeente Amsterdam ▶ Gemeente Diemen ▶ Provincie Noord-Holland ▶ Woningcorporatie Intermaris
Woondeal regio Arnhem/Nijmegen	▶ Gemeente Nijmegen ▶ Gemeente Arnhem ▶ Gemeente Overbetuwe ▶ Gemeente Rheden ▶ Platform regio Arnhem Nijmegen ▶ Provincie Gelderland ▶ Woningcorporatie Portaal ▶ Companen BV
Algemeen	▶ Ministerie van BZK ▶ NEPROM ▶ Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur ▶ TU Delft

### Klankbordgroep regio's

Organisatie	
Ministerie van BZK	Gemeente Eindhoven
Woondeal regio Eindhoven	Gemeente Groningen
Metropoolregio Amsterdam	Gemeente Utrecht
Gemeente Amsterdam	Portaal, platform woningcorporaties Utrecht
Provincie Gelderland	Gemeente Den Haag
Gemeente Den Haag	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties