

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Flevoland**



# Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

## Provincie Flevoland

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Flevoland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie bijlage 1):

### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod en in onderstaande tabel. <sup>1</sup>

We streven er gezamenlijk naar dat in alle provincies ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Ook provincies waarbij in het bod nu nog minder dan twee derde van de bruto nieuwbouw betaalbaar is, streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen op regionale schaal. Indien de langjarige praktijk van betaalbaar bouwen kan worden voortgezet, kan dit streven vanaf 2025 worden gerealiseerd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

Bod Flevoland: cijfers woningbouw Flevoland 2022-2030								
Jaartal	Bruto nieuwbouw	Beschikbare netto plancapaciteit	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	3374	3350	3374	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2023	4409	4409	3845	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2024	5876	5876	3423	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2025	5410	5410	3387	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2026	4746	4746	2207	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2027	4893	4893	1242	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2028	3465	3465	924	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2029	3356	3356	798	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2030	3664	3664	712	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
Totaal	39.193	39.169	19.912	7.917*	4.474*	7.168*	7.559*	1.510*

<sup>1</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. Ik vraag het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

\* Aantallen betaalbaarheid en woningcorporaties worden in voorbereiding woondeals uitgewerkt en aangevuld.

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 6). Ondertekening van dit afsprakenkader is een eerste stap op weg naar een gezamenlijke strategische Samenwerkingsagenda Flevoland tussen Rijk, provincie, gemeenten en waterschap. Aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid, brede welvaart, voorzieningen en integraliteit zijn onderdeel van deze gezamenlijke agenda. Zoals bekend zijn we in het kader van de strategische agenda met het Rijk in gesprek over een verdere doorontwikkeling, waaronder aanvullende woningbouw, van Flevoland. Graag maken we ook hierover integraal nadere afspraken.

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

## **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

4.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. De kwalitatieve

en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

4.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon-zorgvisies. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.

Indien langjarig bouwen van betaalbare woningen kan worden voortgezet, zet het college van GS samen met de gemeenten in de woondeals in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

4.3 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 6) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **5. Kritische succesfactoren en ondersteuning**

*Toelichting: Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, ook wel de kritische succesfactoren genoemd. Denk hierbij aan geluid, stikstof, hogere bouwprijzen, klimaatadaptatie, capaciteit etc. Het opnemen van kritische succesfactoren in deze afspraken vraagt maatwerk met individuele provincies en andere departementen. Wederkerige afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie worden in de regionale woondeals gemaakt.*

5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).

5.2 Realisatie van de woningbouwopgave in Flevoland is relatief een flinke groei van het aantal woningen in de provincie (+20% tot en met 2030). Provincie Flevoland en de andere overheden in Flevoland stellen bij de verdere ontwikkeling van de regio het bouwen van een samenleving centraal. Om een samenleving duurzaam te bouwen, wordt de bouwopgave in samenhang met andere thema's gezien (klimaat, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen etcetera). Realisatie van deze woningbouwopgave kan alleen gerealiseerd worden wanneer de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen waaronder de onderwijsinfrastructuur in de volle breedte en culturele voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart meegenomen worden. Een toevoeging van 40.000 woningen tot en met 2030 betekent ca. 90.000 nieuwe inwoners van Flevoland. Inspanning om bovenop de huidige 200.000 banen in Flevoland meer werkgelegenheid naar Flevoland te halen, is noodzakelijk om de huidige pendel niet nog ongunstiger te maken. Dit past in de Rijk-regio afspraken (RRAAM) om een 3-voudige schaa sprong in mobiliteit, natuur en woningen te realiseren.

## Generieke afspraken

### 6. Samenwerking en sturing: governance

6.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

6.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau.
- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de

woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 6.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 6.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 6.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 6.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 6.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 6.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

#### **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 6.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de

landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

- 6.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022.

Namens het college van Gedeputeerde Staten  
van de provincie Flevoland,  
gedeputeerde Jan de Reus

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,  
Hugo de Jonge

---

## **Bijlage 1 – Randvoorwaardelijk bod en uitkomsten reality check Flevoland**

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Utrecht**



## Bestuurlijke afspraken woningbouw Provincie Utrecht – Ministerie van BZK

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het randvoorwaardelijke provinciaal bod, dat integraal onderdeel is van deze afspraken (zie bijlage 1):

### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk

de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur nodig.

Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod en in onderstaande samenvattende tabellen.

Samenvattend overzicht aantallen randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht. Deze zijn alleen haalbaar indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Voor meer duiding: zie bod.			
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. bruto nieuwbouw)
2022	7.500	7.750	7.350 (98%)
2023	8.500	9.000	7.350 (86%)
2024	9.500	11.000	5.550 (58%)
2025	9.500	15.400	5.300 (56%)
2026 t/m 2030	48.500	59.250	12.900 (27%)
Onbekend		8.850	
<b>Totaal</b>	<b>83.500</b>	<b>111.250</b>	<b>39.800 (48%)</b>

Samenvattend overzicht aantallen randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht. Deze aantallen zijn alleen haalbaar indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Voor meer duiding: zie bod.						
Jaartal	Betaalbaarheid (% t.o.v. bruto nieuwbouw)			Aantal woningen door woningcorporaties		
	Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	Onbekend
2022	2.150	800	1.050	1.700	10	0
2023	2.700	900	1.300	2.750	250	50
2024	2.900	1.300	1.100	3.650	200	50
2025	4.050	2.200	1.400	3.850	350	0
2026 t/m 2030	12.250	6.750	3.700	13.750	1.500	550
Onbekend	1.550	500	500			
<b>Totaal</b>	<b>25.600 (31%)</b>	<b>12.450 (15%)</b>	<b>9.050 (11%)</b>	<b>25.700</b>	<b>2.310</b>	<b>650</b>

*Toelichting bij bovenstaande tabellen:*

*Het is een samenvattend overzicht: voor meer duiding en context wordt verwezen naar het provinciale bod. Het gaat om afgeronde aantallen. Het is een momentopname (aantallen zijn continue in beweging).*

*De aantallen in kolom bruto nieuwbouw zijn indicatieve aantallen op basis van nu bekende concrete plannen (exclusief onzelfstandige wooneenheden). De verdeling over de jaarschijven is indicatief.*

*De aantallen plancapaciteit zijn de stand van zaken medio augustus 2022. Totaal nu bekende netto plancapaciteit (ook na 2030): 165.250 woningen.*

*De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend).*

*De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporaties.*

- 1.2 We streven er gezamenlijk naar dat in alle provincies ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Ook provincies waarbij in het bod nu nog minder dan twee derde van de bruto nieuwbouw betaalbaar is, streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.
- 1.3 Het college van GS zet zich – in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen – in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave waarbij het college van GS zich inzet voor een gezonde woon- en leefomgeving; gezonde verstedelijking betekent ook toekomstbestendige verstedelijking. Realisatie van deze opgave is afhankelijk van de tijdige invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 5).
- 1.4 De minister voor VRO zet zich in voor de opgave door onder meer (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren. Voor de realisatie van deze ambities zijn ook andere departementen nodig. Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er – samen met gemeenten in regionaal verband – voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, via (onder andere) afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het vergroten van de harde plancapaciteit voor met name de periode tot en met 2024. Hiervoor wordt het proces van de regionale programmering wonen en werken benut.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024 in Nederland. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS zet zich binnen haar mogelijkheden in voor een tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen door gemeenten en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen. Daarbij hecht het college van GS aan de kwaliteit van de leefomgeving, een goede ruimtelijke ordening en de basisprincipes voor verstedelijking zoals opgenomen in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS zet zich, samen met gemeenten in regionaal verband, in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven op termijn naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door binnen de huidige mogelijkheden in te zetten dat er voldoende plancapaciteit is voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband, uitgaande van een fair share per gemeente.
- 3.2 De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. De mate waarin aan afspraak 3.1 voldaan kan worden is mede afhankelijk van de uitwerking van dit instrumentarium.

#### **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

4.1 In december 2022- met uitloop naar januari 2023- zet het college van GS zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten te vertalen. GS, de regio's-/gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken.

De kwalitatieve betaalbaarheidsdoelstelling en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die worden vastgelegd in de regionale woondeals, tellen minimaal op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

4.2 In de regionale woondeals zet het college van GS zich in om samen met gemeenten, in regionaal verband, de provinciale bouwopgave te vertalen naar concrete afspraken over de uitvoering van de woningbouw en betaalbaarheid, inclusief het benoemen van de belangrijkste locaties en de kritische succesfactoren. De focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. Er vindt afstemming plaats met het proces van de regionale programmering in de provincie Utrecht waarbij provincie samen met gemeenten afspraken maken over de regionale programma's wonen en werken.

4.3 In de regionale woondeals maken partijen waar mogelijk afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon/zorgvisies. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad.

In de woondeals zet het college van GS bovendien samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

Waar dit niet of niet geheel mogelijk is overleggen provincie, gemeenten en het Rijk over welke onderwerpen procesafspraken gemaakt kunnen worden. Aandachtspunt voor het college van GS is dat als de provincie nieuwe taken krijgt, deze wettelijk goed verankerd zijn/worden, daarvoor ook de benodigde formatie beschikbaar komt en voldoende tijd krijgt om hieraan invulling te geven.

4.4 Partijen zetten zich in de in het provinciale bod genoemde kritische succesfactoren bij de uitwerking in regionale woondeals zoveel mogelijk te vertalen naar de regio-specifieke situatie. Het gaat daarbij om het zoveel mogelijk concretiseren van de knelpunten en het gezamenlijk zoeken van oplossingen. Waar mogelijk maken het college van GS en de minister voor VRO hierover in de woondeals wederkerige afspraken met gemeenten in regioverband. Het gaat daarbij om concrete afspraken over de inzet en bijdragen vanuit het Rijk, provincie en gemeenten.

#### **5. Randvoorwaarden / kritische succesfactoren en ondersteuning**

5.1 Partijen onderkennen dat de (realisatie van de) woningbouwopgave complex is, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en ook veel externe factoren en actuele ontwikkelingen waar beperkt invloed op is (zoals inflatie, stijgende kosten bouwmaterialen, rentestand en grondposities). Het uitvoeren van de afspraken is hiervan afhankelijk.

5.2 Het college van GS en de minister van VRO benadrukken, zoals beschreven en uitgewerkt in het provinciale bod, dat realisatie van de opgaven afhankelijk is van de invulling van onder andere de volgende randvoorwaarden: financiële tekorten, investeringen in bereikbaarheid, opgave betaalbare woningen en tijdelijke/flexwoningen, capaciteit bij overheden (extra formatie) en de bouwsector, positie woningbouwcorporaties, versnelling/vereenvoudiging (juridische) procedures, investeringen in energie-infrastructuur, stikstofruimte, geluid en het water- en bodemsysteem. Bij financiële tekorten gaat het ook om publieke onrendabele top en om bijvoorbeeld noodzakelijke investeringen voor de opgave Groen Groeit Mee en duurzaamheid/klimaatadaptatie.

- 5.3 Het college van GS en de minister voor VRO benadrukken ook het belang van (wederkerige afspraken over) grootschalige investeringen in OV (bijvoorbeeld de Merwedelijn). In het randvoorwaardelijk bod is toegelicht dat hier een substantieel aantal woningen van afhankelijk zijn. Afspraken bij BO MIRT 2022 over de benodigde investeringen om dit waar te kunnen maken zijn randvoorwaardelijk.
- 5.4 Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken en de benodigde randvoorwaarden voor realisatie van het bod in te vullen.

## Generieke afspraken

### 6. Samenwerking en sturing: governance

- 6.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 6.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.
  - Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
  - **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de

minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 6.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 6.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 6.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 6.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 6.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 6.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

#### **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 6.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn.

Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

6.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht,  
Ir. R.G.H. van Muilekom  
Gedeputeerde Binnenstedelijke Ontwikkeling,  
Wonen en Gezonde leefomgeving

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,  
Hugo de Jonge

---

### **Bijlage 1 – Definitief provinciaal bod provincie Utrecht Zie apart bijlage.**

Utrechtse bijdrage aan de nationale woningbouwopgave.  
Randvoorwaardelijk bod Provincie Utrecht  
Datum: 27 september 2022  
Documentnummer: UTSP-127407295-2321

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Limburg**



## Bestuurlijke afspraken wonen Limburg

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Limburg (hierna: College van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod met bijbehorende bijlagen 1 tot en met 4 (zie bijlage 1):

### 1. Huisvestingsopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige nationale woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) geeft het college van GS aan bij te dragen aan de realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve provinciale huisvestingsopgave, waartoe ook het provinciaal bod (zie bijlage) behoort. Dit bod is vertaald in onderstaande tabellen.

Tabel 1: woningtoevoegingen en -onttrekkingen naar jaar

Periode	Toevoegingen	Onttrekkingen	Netto uitbreiding
2022	2.900	-850	2.050
2023	2.900	-850	2.050
2024	2.950	-850	2.100
2025	2.950	-950	2.000
2026	2.950	-1.050	1.900
2027	3.050	-1.250	1.800
2028	3.050	-1.500	1.550
2029	2.900	-1.900	1.000
2030	2.850	-2.800	50
<b>Totaal</b>	<b>26.550</b>	<b>-12.000</b>	<b>14.550</b>

Tabel 2: woningtoevoegingen en betaalbaarheid naar jaar

Aantallen Provincie Limburg						
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Betaalbaarheid (percentage X)			Aantal woningen door woningcorporaties	
		Sociale huurwoningen (percentage)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	2.900	25%	20%	20%	750	150
2023	2.900	25%	20%	20%	750	150
2024	2.950	28%	20%	19%	850	150
2025	2.950	33%	20%	17%	950	200
2026	2.950	44%	25%	21%	1.300	250
2027	3.050	46%	24%	19%	1.400	300
2028	3.050	48%	24%	18%	1.450	300
2029	2.900	48%	24%	18%	1.400	300
2030	2.850	48%	24%	19%	1.350	250
<b>Totaal</b>	<b>26.550</b>	<b>38%</b>	<b>22%</b>	<b>19%</b>	<b>10.200</b>	<b>2.050</b>

Tabel 3: woningtoevoegingen in relatie tot plancapaciteit naar jaar en hardheid

Periode	Toevoegingen	Plan capaciteit toevoegingen		Harde plan capaciteit toevoegingen	
		(#)	(%) <sup>1</sup>	(#)	(%) <sup>2</sup>
2022	2.900	5.787	200%	4.815	83%
2023	2.900	5.092	176%	3.000	59%
2024	2.950	4.698	159%	1.582	34%
2025	2.950	3.764	128%	775	21%
2026	2.950	3.764	128%	775	21%
2027	3.050	3.764	123%	775	21%
2028	3.050	3.764	123%	775	21%
2029	2.900	3.764	130%	775	21%
2030	2.850	1.053	37%	196	19%
<b>Totaal</b>	<b>26.550</b>	<b>35.448</b>	<b>134%</b>	<b>13.471</b>	<b>38%</b>

1.2. Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale huisvestingsopgave. Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO ondersteunt door verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de huisvestingsopgave, ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

## 2. Voldoende (harde) plan capaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale huisvestingsopgave

2.1 Voldoende plan capaciteit, van de juiste kwaliteit op de juiste plek, is cruciaal voor het nieuw- en herbouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom (met specifieke aandacht voor de juiste kwaliteit en de juiste locaties) van de gemeentelijke plan capaciteit voldoende is voor de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve provinciale huisvestingsopgave.

2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals.

2.3 Het college van GS zet zich in voor het door gemeenten herijken van verouderde (zachte én harde) woningbouwplannen naar plannen die bij de opgave passen, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals.

2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe periodiek overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een jaarlijkse woningbouwproductie waarmee versneld het kwalitatieve en kwantitatieve woningtekort ingelopen kan worden.

<sup>1</sup> Verhouding met minimale woningtoevoegingen Limburgse bod

<sup>2</sup> Verhouding met plan capaciteit woningtoevoegingen

### **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1. Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar een voor Limburg realistisch percentage sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Actuele regionale behoefteonderzoeken zijn richtinggevend voor de toevoegingen. Een streven van 30% sociale huurwoningen is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering. Relatief gezien worden in Limburg weinig woningen toegevoegd (3%). De inzet is bij de toevoegingen uit te gaan van een fair share, maar een scheve balans in de bestaande voorraad is niet op korte termijn goed te maken. Toevoegingen in het dure segment, binnen de afspraken over tweederde betaalbaar, zijn bovendien noodzakelijk voor een haalbare businesscase.
- 3.2. Het college van GS streeft na dat op termijn minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen die in Limburg gebouwd worden betaalbaar zijn en betaalbaar blijven. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur) nodig. De minister voor VRO zal in de wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

### **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 4.1. Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar drie regionale woondeals. De kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsopgaven per regio, die worden vastgelegd in de regionale woondeals, tellen op tot de in het provinciaal (periodiek bij te stellen) bod, opgenomen provinciale huisvestingsopgave. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.
- 4.2. In de regionale woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale huisvestingsopgave op korte termijn naar concrete locaties en maakt (randvoorwaardelijke) afspraken over de concrete uitvoering hiervan. De focus ligt hierbij voor de korte termijn op feitelijke realisatie van harde plannen, het opharden van kwalitatief goede zachte plannen en, en het starten met het herijken van incurante planvoorraad. Waar mogelijk maken partijen in de woondeals aanvullend afspraken over planning en realisatie van flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, vakantieparken, studentenhuisvesting en de doorvertaling van de woon/zorgvisies. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad. Provincie, gemeenten en het Rijk overleggen over welke onderwerpen procesafspraken gemaakt kunnen worden.
- 4.3. Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken vormen vooralsnog geen onderdeel van het Limburgs bod, aangezien hier niet eerder een rol voor de Provincie lag. De benodigde informatie is nog niet beschikbaar. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk en wordt in 2023 nader uitgewerkt bij de opstelling van de regionale woonzorgvisies. Daarna worden ze alsnog aan de regionale woondeals worden toegevoegd.
- 4.4. Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 4) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de regionale woondeals wederkerige afspraken maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage, als de bijdrage vanuit de provincie, eventueel de regio én de individuele gemeenten.

## 5. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 5.1. Realisatie van de huisvestingsopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie- en drinkwaterinfrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit en expertise, investeringscapaciteit van woningcorporaties en marktpartijen, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc. Het behalen van resultaten is hiervan afhankelijk.
- 5.2. Ontwikkelingen en nieuwe inzichten zijn van invloed op de afspraken. Het college van GS benadrukt de noodzaak van een periodieke bijstelling.
- 5.3. Nieuwbouw, transformatie, herstructurering en sloop hangen met elkaar samen en moeten in samenhang opgepakt worden. Hierover worden in de regionale woondeals afspraken gemaakt, incl. wederkerige afspraken over (financiële) ondersteuning in alle Limburgse woondeals hierbij.
- 5.4. Het Rijk is zoveel als mogelijk fysiek aanwezig bij overleg dat de provincie voorziet over de regionale woondeals.
- 5.5. De belangrijkste afhankelijkheden van het provinciaal bod zijn in bijlage 2 bij het provinciaal bod weergegeven. Deze afhankelijkheden worden bij het maken van wederkerige afspraken in de regionale woondeals meegenomen.

## Generieke afspraken

### 6. Samenwerking en sturing: governance

- 6.1. Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 6.2. Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en beleidskaders<sup>3</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Nationaal doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.
  - Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet versterking regie volkshuisvesting.
  - **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de nationale huisvestingsopgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de huisvestingsopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale huisvestingsopgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- 6.3. Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

## 7. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

- 7.1. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor enerzijds is, het voorzien van de (semi)overheden van informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de huisvestingsopgave en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de huisvestingsopgave noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er eenduidige en betrouwbare data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (waaronder gerealiseerde sociale woningen). Het ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.2. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het ministerie van BZK en de provincie.
- 7.3. De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten.
- 7.4. Er vindt een regulier overleg op ambtelijk niveau plaats tussen het ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

<sup>3</sup> - Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023, versnellen, versterken en doorzetten  
- Kader Kwaliteit Limburgse centra

- 7.5. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden actuele regionale woningbouwbehoefteramingen tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de huisvestingsopgave per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze onderzoeken, de gerealiseerde bouwproductie, de ontwikkeling van de woningvoorraad en andere (externe) ontwikkelingen die van invloed zijn op de huisvestingsopgave. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 7.6. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **8. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 8.1. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".  
Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 8.2. Via de regionale woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Limburg,  
Gedeputeerde Drs. C.W.J.M. Roefs  
Gedeputeerde wonen, ruimte, water en  
landbouw

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,  
Hugo de Jonge

---

## **Bijlagen – Definitief provinciaal bod provincie Limburg:**

- GS-brief met Limburgs definitief bod aan minister voor VRO
- Bijlage 1: Specificatie en toelichting cijfers van het Limburgs bod
- Bijlage 2: Afhankelijkheden bij het Limburgs bod
- Bijlage 3: Proces Reality-check Limburgs bod
- Bijlage 4: Lijst Stakeholders

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Zeeland**



## Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

### Provincie Zeeland

#### Intenties en afspraken

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie uitwerking verderop):

#### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

Aantallen Provincie Zeeland										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen) 13.720 62%				Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koopwoningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	1.540	22.210	18.940	1.370	700	90	290	1.520	7.600	150
2023	1.690			1.310	790	100	330			
2024	1.770			1.240	840	110	350			
2025	1.820			1.170	870	110	360			
2026	1.850			760	880	120	370			
2027	1.880			410	900	120	380			
2028	1.910			270	920	120	380			
2029	2.000			210	970	130	410			
2030	2.050			140	1.010	130	420			
Totaal	16.500			22.210	18.940	6.870	7.870			

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. Realisatie van deze opgave is

randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 6).

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de Zeeuwse woondeal. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Uit recente en minder recente behoefteramingen blijkt telkens dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de meeste Zeeuwse gemeenten ver onder de 30% is. Een groot deel van de doelgroep wordt in Zeeland namelijk bediend door de omvangrijke goedkope koopwoningvoorraad (80.000 met een WOZ < € 200.000, 43% van totaal), vandaar ook de relatief lage wacht/zoektijden. Het college van GS streeft daarom naar een sociale woningvoorraad die past bij de behoefte van elke regio en gemeenten binnen die regio. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

## **4. Woningbouw voor ouderen**

Toelichting: afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken is niet standaard onderdeel van het provinciale bod. Het opnemen van afspraken over het provinciale

aandeel van deze opgave in de voorliggende bestuurlijke afspraken is nu nog optioneel, dus maatwerk per provincie

4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. Het college van GS zet zich in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van 6.000 nultreden woningen en geclusterde woningen.

## **5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale Zeeuwse woondeal**

5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via de Zeeuwse woondeal naar gemeenten. De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de Zeeuwse woondeal, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, de Zeeuwse woondeal.

5.2 In de woondeal vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. In de woondeal maken partijen aanvullend afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad. In de woondeal zet het college van GS samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

5.3 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 6) worden bij de uitwerking in de Zeeuwse woondeal vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6. Kritische succesfactoren: Samen de schouders eronder!**

De provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten, de wooncorporaties en de marktpartijen willen graag een extra bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Onze bijdrage kunnen wij alleen realiseren als de juiste randvoorwaarden hiervoor aanwezig zijn. Om de juiste randvoorwaarden te creëren hebben we hulp van het Rijk nodig. Wij vinden het belangrijk om hierover in gesprek te

gaan, afspraken te maken en deze vast te leggen in de nog te sluiten woondeal met het Rijk. Het gaat daarbij om de volgende vijf zaken:

1. Samenwerk als één overheid.
2. Integraliteit van de opgaven en transities.
3. Creëren van benodigde ambtelijke capaciteit.
4. Regels en procedures.
5. Passende financiële instrumenten

## **6.1. Samenwerken als één overheid**

### *6.1.1 Verantwoordelijk voor een deel, medeverantwoordelijk voor het geheel*

Als gemeenten, provincie en Rijk zijn we gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regio op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Dit kunnen we als overheden ook niet alleen, daarom is het belangrijk dat we samen met de woningcorporaties en marktpartijen een gezamenlijke inspanning leveren. Samen zetten we de schouders er onder om de extra ambitie in Zeeland te realiseren en daarmee bij te dragen aan de nationale opgave.

### *6.1.2. Adaptieve samenwerking*

Wanneer ontwikkelingen of nieuwe inzichten daar aanleiding voor geven willen we met het Rijk samen kijken wat dit betekent voor de Zeeuwse ambitie en de regionale uitvoering. Het doel is de maatschappelijke prestatie die we samen willen realiseren waarbij de regio en het Rijk zich inspannen om deze ambities te realiseren.

We willen in de regio met het Rijk op een constructieve en adaptieve wijze samenwerken. We nodigen het Rijk uit om structureel deel te nemen aan gesprekken in de regio over de woonopgave, de ervaren knelpunten en dilemma's. Het Rijk participeert als actieve partner in ons Zeeuwse nieuwbouwprogramma.

## **6.2. Integraliteit van de opgaven en transities.**

### *6.2.1. De bredere ruimtelijke opgaven*

De woningbouwopgave maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke opgave en het gaat niet alleen om aantallen. Het is meer dan ooit nodig om toekomstbestendig te bouwen, ofwel in ieder geval klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair/biobased, energieneutraal, gezond & veilig. De stapeling van verschillende duurzaamheidsopgaven zet de betaalbaarheid onder druk (als gevolg van meerkosten). Dit is wel het moment om samenhangende plannen te maken voor de verschillende transities én de regionale accenten daarbinnen te maken. Kleine investeringen nu levert grote besparingen op in de toekomst. We denken hierbij aan opschalingsprogramma's van bijvoorbeeld de toepassing van biobased materialen, een programma voor de hergebruik van de materialen van de bijna 3.000 te slopen woningen in Zeeland, toepassing van klimaatadaptieve maatregelen, etc. **We vragen van het Rijk stimuleringsprogramma's en condities waarmee we kunnen werken naar de nationale vastgestelde circulaire doelen in 2030 en de klimaatdoelen.**

### *6.2.2. De bestaande woningvoorraad*

We blijven werken aan het versterken van de bestaande woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken. Door de toevoeging van nieuwe toekomstbestendige woningen creëren we een probleem doordat bepaalde typen woningen aan onderkant van de markt de aansluiting missen. (zijn niet meer van deze tijd).

**Het college van GS vindt het essentieel dat het Rijk participeert in een regionaal fonds (zie randvoorwaarde 5), waar rijk en regio samen beslissen op welke wijze gelden kunnen worden geïnvesteerd in de Zeeuwse bestaande woningvoorraad.**

### **6.3. Creëren van benodigde gezamenlijke ambtelijke capaciteit**

#### 6.3.1. Vergroten ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten en provincie te vergroten. Een inventarisatie in de regio laat zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. We verwachten voor Zeeland tezamen een jaarlijks personeel tekort (in de periode 2022-2024) dat grosso modo neerkomt op ca 60 fte per jaar. Momenteel maken diverse gemeenten gebruik van de subsidieregeling voor flexibele inzet capaciteit voor de versnelling van woningbouw. Voortzetting van deze regeling helpt om de personele problemen bij met name gemeenten te verkleinen. Daarnaast zouden we graag zien dat de flexpool regeling wordt aangepast zodat deze ook meerjarig (projectmatig) is in te zetten en voor bredere doelen, zoals intergemeentelijke mobiliteitsbevordering van personeel of opleidingskosten. Daarmee ontstaat voorspelbaarheid, duidelijkheid en continuïteit waardoor de overheden personeel perspectief kunnen bieden en vasthouden (bijvoorbeeld het opzetten van traineeprogramma's) **We vragen van het Rijk om de flexpool regeling tot en met 2030 structureel in te richten en te verbreden.**

### **6.4. Regels en procedures**

In het algemeen zou het helpen om procedures te verkorten en eenvoudiger te maken, zodat helderheid ontstaat en risico's op uitstel of extra kosten worden voorkomen. Het gaat hierbij om de volgende elementen:

- Het helpt ons om met aanvullende regelgeving sturing op het toevoegen van betaalbare woningen mogelijk te maken. Gemeenten moeten in staat zijn om dit in ruimtelijke plannen en verordeningen te kunnen afdwingen. De provincies en het Rijk moeten in staat zijn om te kunnen ingrijpen als dit onvoldoende resultaat geeft.
- Ook zou het helpen als er helderheid ontstaat over schadeclaims en kostenverhaal bij sturing door de overheid op dit gebied. Mogelijk is bijvoorbeeld aanpassing van de grondpolitiek wenselijk waardoor grondeigenaren alleen een vergoeding krijgen voor de werkelijke waarde van hun grond.
- Industrieel (of conceptueel) bouwen biedt kansen en mogelijkheden om de bouwproductie te verhogen en de bouwkosten te verlagen. Wet en regelgeving is nog niet aangepast op deze manier van bouwproductie. Op gemeentelijk niveau hebben bouwers te maken met veel verschillende bouwregels. Het is dan ook nodig de regelgeving voor industrieel bouwen te uniformeren en te vereenvoudigen om daarmee de opschaling van deze wijze van produceren mogelijk te maken.
- Het onderzoeken op welke wijze de doorlooptijd van planologische procedures zijn te verkorten zonder daarbij afbreuk te doen aan de democratische rechten van de burgers. Veel vertraging wordt veroorzaakt door o.a. participatie- en besluitvormingsprocedures. Een veel gehoord knelpunt is ook de doorlooptijd bij de Raad van State.
- Voorkomen dat bestaande wet en regelgeving (geluid, stikstof, flora en fauna, water en bodem, BKB toets, etc.) woningbouw onnodig vertraagd of te duur maakt.

- Voorkomen dat door toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wenselijke woningbouw (betaalbaar, nultreden, transformatie) tegen wordt gehouden bij procedures. Het gaat hierbij om gevallen waarbij 'ladderruimte' wordt ingenomen door bestaande harde, vaak verouderde woningbouwplannen die niet of te langzaam worden ontwikkeld.
- Verkennen op welke wijze overige procedures en processen zouden kunnen worden vereenvoudigd of geüniformeerd.

**We vragen het Rijk om het huidige juridisch instrumentarium en bijbehorende procedures aan te passen zodat versnelling van woningbouw en sturing op betaalbaarheid verbeterd wordt.**

## **6.5. Passende financiële instrumenten**

### *6.5.1. Regionaal woon- en transitiefonds*

De woningbouwopgave van Zeeland kent vele uitdagingen, met name financiële. Financiële steun is nodig voor:

- Het wegnemen van onrendabele toppen: Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. We zien dat de (publieke) onrendabele top vaak hoger wordt naar mate meer betaalbare woningen worden gerealiseerd en er sprake is van binnenstedelijke locaties met meervoudige problematiek.
- Transformatie van haven- en bedrijventerreinen: Er zijn diverse locaties in beeld bij met name steden om woningbouw te ontwikkelen op bedrijventerreinen/binnenhaventerreinen die moeilijk van de grond komen, maar qua locatie en potentie een grote meerwaarde zouden hebben. Knelpunten hebben vooral te maken met milieunormen, bedrijfsverplaatsingen en (bodem)saneringskosten.
- Aanpak van de bestaande woningvoorraad: Voor Zeeland geldt dat de bestaande woningvoorraad het grootste probleem is op de woningmarkt. We zien grote uitdagingen bij het toekomstbestendig maken van met name de particuliere woningvoorraad door de demografische en klimaatuitdagingen die op ons afkomen. In naoorlogse wijken zien we daarbij ook andere problemen die te maken hebben met leefbaarheid. Deze wijken zijn te klein om indruk te maken op nationale schaal

We waarderen de inzet van het rijk via de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Helaas werken deze subsidieregelingen onvoldoende in Zeeland. De criteria van onder andere de minimale projectomvang en de leefbaarheidsproblematiek sluiten niet aan bij de Zeeuwse schaal. Daarnaast worden de procedures en voorwaarden van de verschillende regelingen als complex en zeer arbeidsintensief ervaren. Door het gebrek aan ambtelijke capaciteit (zie 6.3) en gebrek aan perspectief op resultaat is de animo om aan dergelijke landelijke regelingen tijd, geld en energie te besteden, laag. Vanuit de provincie Zeeland, de Zeeuwse gemeenten, corporaties en bouwers is behoefte aan continuïteit (het creëren van een stabiele bouwstroom) en de zekerheid van een constante geld/subsidiestroom. De langdurige, complexe, integrale ruimtelijke opgaven vragen om regionale fondsvorming met substantiële ondersteuning van de rijksoverheid. Pas dan ontstaat het benodigde vertrouwen en de vereiste duidelijkheid die essentieel zijn om de bouwproductie langdurig te versnellen.

**Het college van GS vindt het essentieel dat er samen met het Rijk een regionaal woon- en transitiefonds opgericht wordt. Hierbij beslissen regio en Rijk samen op welke wijze gelden kunnen worden geïnvesteerd in de Zeeuwse woonopgaven.**

### 6.5.2. Exploitatie Flexwoningen

Het is in de praktijk lastig om de exploitatie van flexwoningen financieel rond te krijgen. Dit komt door de relatief korte periode waarover kosten voor die woningen dienen te worden terugverdiend, de terugkerende kosten bij verplaatsing (denk aan infrastructurele ontsluiting, nutsvoorzieningen, transport v/d flexwoningen, aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte) en/of de prijs van de grond.

**We vragen van het Rijk een financiële bijdrage voor een garantieregeling voor verplaatsbare woningen.**

### Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen interventieladder om bij te sturen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van “water en bodem sturend”. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en

regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.

- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken

dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur

Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

7.1 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingsstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.2 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

### **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

de Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening en  
Wonen

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,

Dick van der Velde

Hugo de Jonge

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Zuid-Holland**



# Provinciale woningbouwafspraken 2022 – 2030

## Provincie Zuid-Holland

Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland

tussen Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en

het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de Minister voor VRO) hebben de gezamenlijke ambitie om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. Daarbij gaat het ons nadrukkelijk om meer dan aantallen. Samen met onze partners (de woonregio's, gemeenten, waterschappen, woningcorporaties, private partijen, huurdersorganisaties, netbeheerders en drinkwaterbedrijven) zetten wij ons niet alleen in voor het bouwen van huizen. Met de woningbouw werken wij aan sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Het gaat ons om de mensen achter de cijfers en woorden. Het gaat over een (t)huis voor iedereen, over een eigen plek om te léven. Dit geldt voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor aandachtgroepen, zoals jongeren, dak- en thuislozen of arbeidsmigranten, die nu moeilijk aan goede huisvesting komen. Maar ook voor ouderen, die langer zelfstandig willen blijven wonen in geschikte woningen. De juiste woning op de juiste plek; dat is wat wij nastreven. En wij constateren dat er vooral een tekort is aan betaalbare woningen.

We versterken als overheden de regie op de woningbouw door het maken van bestuurlijke afspraken met richtinggevende woningbouwdoelstellingen. Met de voorliggende samenwerkingsafspraken zetten het college van GS en de Minister voor VRO hierin een belangrijke stap. Deze samenwerkingsafspraken vormen de basis voor de te sluiten regionale woondeals tussen gemeenten, de provincie Zuid-Holland en de Minister voor VRO. Het college van GS en de Minister voor VRO bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de onderstaande samenwerkingsafspraken, gebaseerd op de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland. Het college van GS en de Minister voor VRO zien deze samenwerkingsafspraken als een wederzijdse inspanningsverplichting. We maken deze afspraken in onzekere tijden. Dat maakt de noodzaak om nu afspraken te maken alleen groter, want juist nu is het nodig om samen grote stappen te zetten. Versnellen is noodzakelijk en vertragen is geen optie. Daarvoor is de urgentie van de opgave te groot. Daarbij kunnen de richtinggevende woningbouwdoelstellingen alleen gerealiseerd worden als we ons inzetten voor het fixen van problemen. Als wij er, samen met onze partners, niet in slagen om de kritische succesfactoren te tackelen, gaan we onze richtinggevende woningbouwdoelstellingen niet halen. Onze ambities zijn hoog en tegelijkertijd blijven we realistisch.

### **Context afspraken**

Het college van GS en de Minister voor VRO zijn zich er van bewust dat het realiseren van deze afspraken ook samenhangt met afspraken uit de Woondeal Zuidelijke Randstad, het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad, de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland en met de uitwerking van het principe 'water en bodem sturend' in het in voorbereiding zijnde gelijknamige programma. Het college van GS en de Minister voor VRO zijn zich mede ervan bewust dat we steeds oog moeten houden met omstandigheden die kunnen veranderen, nu des te meer, omdat wij leven in onzekere tijden. Wij willen met elkaar de woningbouw versnellen, bestaande knelpunten oplossen, en als we nieuwe zien, die ook oplossen. Vanaf heden, tijdens het proces om te komen tot regionale woondeals en tot en met 2030 blijven we kijken naar de voortgang van de woningbouw, de daarvoor benodigde kritische succesfactoren en nieuwe ontwikkelingen en de consequenties daarvan op de geformuleerde ambities, zowel kwalitatief of kwantitatief. Daar hebben we alle partijen bij nodig: Rijk, provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen. Omdat het college van GS graag wil benadrukken dat regionale woondeals gericht zijn op de realisatie van de woningbouwopgave, noemen we de woondeals in Zuid-Holland: regionale realisatiesagenda woningbouw.

### **1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave**

Partijen maken deze afspraken in het kader van een gezamenlijke opgave, waar al hard aan wordt gewerkt: het terugdringen van het woningtekort. Maar er is meer nodig. De voorliggende afspraken zijn een uitwerking van de nationale doelstellingen uit het programma Woningbouw. In heel Nederland zijn vanaf 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Om het tekort in te lopen werken we op landelijk niveau toe naar de bouw van

100.000 woningen in 2024. Daarbij is het streven van Rijk en provincie dat vanaf 2025 dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar (sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot aan de NHG-grens) is. Daarom is nationaal de bouw gewenst van 300.000 woningen door corporaties (250.000 sociale huurwoningen en 50.000 in de middenhuur) en 350.000 koopwoningen tot aan de NHG grens en particuliere middenhuurwoningen. In de geactualiseerde inzet woonopgave Zuid-Holland is dit doorvertaald naar de Zuid-Hollandse situatie. De te bouwen woningen en gebieden moeten toekomstbestendig zijn en bijdragen aan vitale en leefbare gemeenschappen.

Aantallen provincie Zuid-Holland								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) <sup>1</sup>	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) <sup>2</sup>	Aantal woningen in harde plancapaciteit op basis van Planregistratie Wonen <sup>3</sup>	Betaalbaarheid <sup>4</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen <sup>5</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen <sup>6</sup>	Midden huurwoningen <sup>7</sup>
2022	15.670	23.787	32,976 <sup>8</sup>	3.601	2.454	3.454	3.601	1.142
2023	16.160	25.686	22.806	3.048	2.730	3.730	3.048	1.233
2024	18.070	25.571	16.510	5.021	2.713	3.713	5.021	1.227
2025	21.790	29.037	11.890	5.837	4.216	4.216	5.837	1.394
2026	32.754	39.184	8.437	10.226	6.689	5.689	10.226	1.881
2027	32.754	39.184	4.953	10.226	6.689	5.689	10.226	1.881
2028	32.754	39.184	2.166	10.226	6.689	5.689	10.226	1.881
2029	32.754	39.184	3.994	10.226	6.689	5.689	10.226	1.881
2030	32.754	39.184	2.629	10.226	6.689	5.689	10.226	1.881
<b>Totaal</b>	<b>235.460</b>	<b>300.000</b>	<b>106.361</b>	<b>70.638</b>	<b>43.560</b>	<b>43.560</b>	<b>70.638</b>	<b>14.400</b>

Deze tabel is een 'doelstellingstabel', waarbij de gezamenlijke doelstelling van de Minister van VRO en het college van GS is gekwantificeerd, dit is onze gezamenlijke stip op de horizon. Om aan de doelstelling te voldoen is er veel inzet nodig van beide partijen om kritische succesfactoren samen te tackelen, samen met onze partners gemeenten, waterschappen, woningcorporaties, private partijen, netbeheerders en drinkwaterbedrijven. Dit is een dynamische tabel, die per dag verandert. Zodra er bijvoorbeeld een huis is afgebouwd, verdwijnt dit als hard plan uit de tabel en verschuift de woning naar nieuwbouw. Deze tabel wordt regelmatig geactualiseerd (zie hieronder). Bijstelling kan op die momenten plaatsvinden. Indien er niet tijdig genoeg de stappen op de kritische succesfactoren mogelijk zijn, is uiteindelijk neerwaartse bijstelling ook een uiteindelijke mogelijkheid.

Met de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (zie bijlage) draagt het college van GS bij aan de realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de Minister voor VRO zetten zich gezamenlijk en in samenwerking met gemeenten, waterschappen, corporaties, de bouwsector, huurdersorganisaties, netbeheerders en drinkwaterbedrijven in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland. We zijn ons ervan bewust dat we dit doen in een weerbarstige praktijk die ons steeds noopt tot creativiteit, volharding en het voeren van

<sup>1</sup> Bij de bruto nieuwbouw in de periode 2022 tot en met 2025 is uitgegaan van de ABF-prognose voorjaar 2022

<sup>2</sup> De netto plancapaciteit is gebaseerd op het procentueel aandeel van de bruto bouwopgave per jaar

<sup>3</sup> Deze kolom is opgesteld op basis van de planregistratie Wonen en geeft een feitelijk weergave van de harde plannen. De andere kolommen zijn gebaseerd op de doelstellingen.

<sup>4</sup> Op basis van het procentueel aandeel van de bruto bouwopgave per jaar

<sup>5</sup> We zijn ons ervan bewust dat er op dit moment ook een deel van de sociale huurwoningen wordt gebouwd door niet-corporaties. Welk deel dat is wordt later geconcretiseerd. Daarom is erop dit moment geen onderscheid gemaakt tussen kolom 5 en 8.

<sup>6</sup> Op basis van 30% sociale huur

<sup>7</sup> Op basis van inschatting door woningcorporaties. Dit zal de eerste jaren verder geconcretiseerd worden in gesprekken met de (koepels van) Zuid-Hollandse woningcorporaties.

<sup>8</sup> Dit getal is opgebouwd uit de plannen van 2022 (20.914) en eerder (12.061).

scherpe gesprekken en het realiseren van doorbraken. Dat vraagt van ons ook steeds aanpassingsvermogen en het continue actueel houden van de inzet en doelstelling.

Provincie Zuid Holland maakt zich hard voor de grootste bouwopgave van alle provincies. Vanaf 2022 tot en met 2030 gaat het om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. In de geactualiseerde opgave geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren zoals hieronder geschetst onder punt 6 daarvoor randvoorwaardelijk is.

Ter illustratie: o.a. het uitblijven of vertragen van voorkeursbesluiten voor de MIRT-verkenningen CID-Binckhorst, Oeververbindingen regio Rotterdam en de toekenning van de middelen en cofinanciering voor de voor het Nationaal Groeifonds ingediende propositie MOVV Zuidelijke Randstad en het startbesluit MIRT verkenning Oude Lijn en Knooppunten kunnen leiden tot een neerwaartse bijstelling van de gemeenschappelijke doelstellingen met een kleine 100.000 woningen. Ook blijken zo'n 145.000 te realiseren woningen door de stikstofproblematiek geraakt te kunnen worden. Voor verdere voorbeelden verwijzen we naar de 'Geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland.'

In de optelsom van alle randvoorwaarden schat het college van GS in dat het uiterste scenario dan mogelijk maar 103.500 woningen kunnen worden gebouwd. De reality-checks die door de provincie zijn uitgevoerd met gemeenten, waterschappen, woningcorporaties, private partijen, huurdersorganisaties, netbeheerders en drinkwaterbedrijven hebben laten zien dat het noodzakelijk is dat alle partners zich inzetten om de woningbouwproductie op peil te houden en gezamenlijk een ontwikkelpad op te gaan om de gezamenlijke ambities te realiseren. Het college van GS en de Minister voor VRO spreken daarom af dat zij zich om die reden gezamenlijk maximaal inzetten om steeds te kijken wat er dan nodig om de geformuleerde richtinggevende doelstelling wel te halen. Dit vraagt een extra stap van de Minister voor VRO, het college van GS, en alle andere betrokken partijen.

De geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland is randvoorwaardelijk. Het college van GS en de Minister voor VRO zetten zich in voor het oplossen van kritische succesfactoren bijvoorbeeld door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave. Deze inzet is nodig om de gehele gezamenlijke doelstelling te behalen of in het uiterste geval te komen tot bijstelling.

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Voldoende (harde) plancapaciteit is daarvoor een eerste vereiste. Het college van GS zet zich er met de gemeenten in regionaal verband voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale opgave. Om de bouwproductie te verhogen, is het daarbij noodzakelijk de zachte plancapaciteit om te zetten in harde plannen. Het college van GS stuurt actief op het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten (met een focus op de korte termijn tot en met 2024).

Onder andere via afspraken in de regionale woonagenda's/realisatieagenda's, maar ook door inzet van instrumenten zoals subsidies, de Vliegende Brigade en Woon-werkakkoorden en inzet op concrete projecten (zoals Valkenhorst (Katwijk), het vijfde dorp in Zuidplas, Binckhorst (Den Haag), Stationstuinen (Barendrecht), Schieoever (Delft), etc.

Het college van GS zet zich, binnen haar mogelijkheden, verder in voor een tijdige vergunningverlening door gemeenten en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee het woningtekort versneld in te lopen. De Minister voor VRO zet daarbij in voor het versnellen van procedures, onder meer via het wetsvoorstel versterken regie Volkshuisvesting.

De plancapaciteit in Zuid-Holland biedt op basis van de huidige gegevens ruimte voor zo'n ruim 300.000 woningen tot en met 2030, waarvan er op dit moment zo'n 100.000 in harde plannen zijn opgenomen. Vanuit die harde plancapaciteit draagt Zuid-Holland graag naar vermogen bij in de nationale opgave van 80.000/90.000/100.000 voor de jaren 2022-2025). Dit concretiseert GS met de gemeenten in regionaal verband met voorrang in de woondeals/ regionale realisatieagenda's.

### **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

De woningbouwopgave is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Juist om te zorgen voor passende huisvesting voor iedereen en om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing.

Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten (fair-share). Deze evenwichtige verdeling is gericht op het toegroeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. Daarbij streven de partijen ernaar dat vanaf 2025 minimaal 2/3 van de totale programmering van de Provincie Zuid-Holland bestaat uit betaalbare woningen waarover we nu al gesprekken voeren met onze partners. Dit betekent concreet dat we insteken op 1/3 van het totaal door corporaties te laten bouwen en dat marktpartijen de andere 1/3 gaan bouwen (betaalbare koop- en huurwoningen). De overige 1/3 kunnen duurdere koop- en huurwoningen zijn, afhankelijk van de behoefte.

Inzet van het college van GS is het streven naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in regionaal verband en per gemeente te verankeren in de aankomende herziening van het omgevingsbeleid in het provinciaal omgevingsbeleid. De Minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

Het college van GS onderschrijft de ambities uit het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' voor goede huisvesting van aandachtsgroepen<sup>9</sup>. De afgelopen jaren heeft het college van GS zich ingezet voor een goede huisvesting van arbeidsmigranten en is het ruimtelijke beleid daarvoor aangepast. Daarnaast krijgen de provincies steeds meer vragen vanuit het Rijk om regie te nemen zoals voor de huisvesting van asielzoekers. Voldoende sociale huurwoningen tot aan de eerste aftoppingsgrens zijn nodig voor een goede huisvesting van de genoemde aandachtsgroepen. Daarnaast kunnen tijdelijke wooneenheden een goede vorm van huisvesting voor aandachtsgroepen zijn.

### **4. Woningbouw voor ouderen**

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers in Nederland, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken zijn niet standaard onderdeel van de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland, aangezien hierin niet eerder een rol voor de provincie lag en de benodigde informatie nog niet beschikbaar is. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk. In Zuid-Holland wordt dat in 2023 nader uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor regionale woon-zorgvisies en t.z.t. worden verwerkt in de woondealafspraken/ regionale realisatieagenda's.

### **5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

In woondeals/ regionale realisatieagenda's worden afspraken gemaakt over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave en de realisatie daarvan. Ook zullen daarbij de onder 6. genoemde kritische succesfactoren worden betrokken en zoveel mogelijk geconcretiseerd.

Op lokaal en regionaal niveau gaan partijen gezamenlijk aan de slag met de uitvoering van deze afspraken. Dat doen zij allereerst door gebiedsgericht te kijken wat er voor de woningbouw nodig is en, waar dit niet lukt, op te

schalen, naar provinciaal en/of rijksniveau. Provincie en Rijk nemen deel aan de woondealtafel. Op deze tafels wordt de voortgang gemonitord en komen de kritische succesfactoren aan de orde, waarbij gezamenlijk bepaald wordt of die in het gebied bijvoorbeeld met bronmaatregelen, creatieve oplossingen, meervoudig ruimtegebruik, etc. oplosbaar zijn of moeten worden opgeschaald naar de juiste provinciale of landelijke tafels.

Er zullen vijf regionale realisatieagenda's worden opgesteld. Voor de woonregio's Holland Rijnland, Haaglanden, Rotterdamse regio en Midden-Holland ieder een afzonderlijke en voor de huidige woonregio's Drechtsteden, Alblasserwaard, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee één regionale realisatieagenda woningbouw. De provincie organiseert het proces om tot de 5 woondeals te komen en betreft daarbij het door het Rijk aangereikte format. De woondeals worden zo mogelijk uiterlijk 31 december 2022 ondertekend.

De woondeals richten zich op de periode vanaf de ondertekening tot en met 31 december 2030. In deze woondeals vertaalt het college van GS de hierboven genoemde gemeenschappelijke doelstellingen via regionale woondeals/ realisatieagenda's door naar gemeenten. Inzet is om hierin (proces)afspraken te maken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor (bijzondere) aandachtsgroepen, en ouderen, toekomstige bouw, de herstructureringsopgave, studentenhuisvesting, vakantieparken, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), en het opstellen van de woonzorgvisies. Soms zijn hier al stappen op gezet, zo is bijvoorbeeld het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken recent geactualiseerd. Ook worden in de regionale woondeals/ realisatieagenda's afspraken gemaakt die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad ('de juiste woning op de juiste plek').

Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie en gemeente(n) en de daarbij te verwachten aantallen.

De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals/ realisatieagenda's. In Zuid-Holland participeert BZK/VRO ambtelijk in de totstandkoming van deze regionale woondeals/ realisatie-agenda's.

## **6. Kritische succesfactoren en ondersteuning**

In de geactualiseerde inzet voor de woonopgave in Zuid-Holland zijn de uitkomsten opgenomen van de reality-check en de bestuurlijke gesprekken die gevoerd zijn over de opgave waar we gezamenlijk voor staan. Daarbij zijn de onderstaande kritische succesfactoren om tot versnelling te komen zijn de volgende onderwerpen door GS geïdentificeerd:

- Mobiliteit en infrastructuur
- Stikstof
- Geluid
- Water en bodem sturend
- Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
- Procedures
- Wegnemen onzekerheid bij marktpartijen over veranderende regelgeving (o.a. aanpassingen huurbeleid en de invoering Omgevingswet) en gerechtelijke uitspraken.

Het college van GS en de Minister voor VRO weten uiteraard dat er ook ontwikkelingen zijn waar wij beperkt invloed op hebben zoals de hoogte van de hypotheekrente. Daarnaast is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom zijn eerder in deze samenwerkingsafspraken passages opgenomen over het continue *continu gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten te tackelen*.

## **7. Samenwerking en sturing: governance**

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de Minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg,

over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>10</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van GS van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van GS van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering<sup>11</sup>.
- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's/realisatieagenda's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De Minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de Minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de Minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 Het college van GS en de Minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

---

<sup>11</sup> Deze genoemde omstandigheden lijken in Zuid-Holland niet aan de orde te zijn.

## **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de Minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere Ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland,  
Gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie  
en Sport

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,

drs. ir. A.L. (Anne) Koning

Hugo de Jonge

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Overijssel**



# Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

## Provincie Overijssel

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Overijssel (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie bijlage 1):

### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur). Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod en in onderstaande tabel.

Aantallen Regio Overijssel								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	4.400	3.893	4.022	921	474	1.018	330	12
2023	4.500	5.800	5.967	2.200	613	1.506	1.926	60
2024	4.600	6.138	5.905	2.064	759	1.834	2.283	24
2025	4.800	8.028	5.158	2.645	1.363	2.539	2.353	18
2026 t/m 2030	24.000	25.335	12.057	6.836	3.774	7.332	6.394	398
Totaal	42.300 (1)	57.029 (2)	33.153 (3)	14.666 (4)	6.983 (5)	14.219 (6)	13.286 (7)	512 (8)

(1) Deze kolom is ingevuld op basis van het indicatief bod van juni 2022.

(2) Hier is ingevuld wat gemeenten hebben aangegeven als bruto nieuwbouw 2022 t/m 2030 min onttrekkingen. In deze kolom kloppen de cijfers per jaar niet, het totaal wel. Bruto nieuwbouw totaal hebben we niet per jaar uitgevraagd, omdat dit niet in de BZK-brief van 1 juli werd gevraagd. Er is een optelsom gemaakt van bruto nieuwbouw sociaal in het genoemde jaar, de middenhuur in het genoemde jaar, de goedkope koop in het genoemde jaar en 'overig' en 'ntb' gedeeld door het aantal jaren. Omdat de prijssegmenten per jaar, 'overig' en 'n.t.b.' door een aantal gemeenten niet is ingevuld, klopt het aantal per jaar niet; er ontbreken zo'n 8.000 woningen. De aantallen per jaar moeten dus waarschijnlijk hoger zijn.

(3), (4), (5) en (6) In deze kolommen ontbreken gegevens van enkele gemeenten

(7) In Twente worden in de periode 2023 t/m 2027 6.090 woningen door de woningcorporaties gebouwd. Deze zijn hier evenredig verdeeld over deze jaren.

(8) In deze kolom ontbreken de gegevens van de Twentse corporaties en de woningcorporaties uit Deventer

- 1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 5).

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

## **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 4.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 4.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 4.3 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **5. Kritische succesfactoren en ondersteuning**

*Toelichting: Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden , ook wel de kritische succesfactoren genoemd. Denk hierbij aan geluid, stikstof, hogere bouwprizen, klimaatadaptatie, capaciteit etc. Het opnemen van kritische succesfactoren in deze afspraken vraagt maatwerk met individuele provincies en andere departementen. Wederkerige afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie worden in de regionale woondeals gemaakt.*

- 5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).
- 5.2 GS constateert dat invulling van de kritische succesfactoren, zoals beschreven in hoofdstuk 6 in de provinciale propositie, noodzakelijk is om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave tijdig te realiseren. De belangrijkste randvoorwaarden uit de propositie wonen in Overijssel zijn:

- Voldoende (structurele) Rijksmiddelen
- Meer personele capaciteit bij gemeenten op het ruimtelijk domein
- Investeren in bereikbaarheid
- Structurele innovatie in bouwsector en -proces
- Nieuwe maatregelen stikstof
- Rol woningcorporaties
- Ruimte voor nieuwe rolverdeling rijk-provincie-gemeente
- Monitoring en rapportage
- Ruimte voor lokaal maatwerk

## Generieke afspraken

### 6. Samenwerking en sturing: governance

- 6.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 6.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programmavormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.
  - Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
  - **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet

van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 6.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 6.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 6.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 6.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 6.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 6.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 6.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

- 6.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022

Namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel,  
gedeputeerde Monique van Haaf

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

## **Bijlage 1 – Definitief provinciaal bod provincie Overijssel**

Propositie wonen in Overijssel

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Noord-Holland**



# Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022-2030

## Provincie Noord-Holland

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het randvoorwaardelijk provinciaal bod, dat integraal onderdeel is van deze bestuurlijke afspraken (zie bijlage 1):

### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke en urgente opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het randvoorwaardelijk provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het randvoorwaardelijk provinciaal bod en in onderstaande tabel. <sup>1</sup>

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw <b>Noord-Holland</b>								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	Uitwerking in de woondeals,
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
<b>Totaal</b>	<b>183.600</b>	<b>246.457</b>	<b>81.665</b>	<b>54.620</b>	<b>42.050</b>	<b>25.270</b>	<b>51.885</b>	<b>n.t.b.</b>

In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de - door Rijk en provincie gedeelde - ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (waarbij is uitgegaan van bijna 30% sociaal en circa 36% middensegment). De aantallen betaalbare

<sup>1</sup>De in deze tabel opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod.

woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Het programma van de woondealregio's is deels nog niet bepaald, wat ruimte biedt om dit nader in te vullen. Dit is daarmee onderdeel van de verdere uitwerking in regionale woondeals, evenals het aandeel middenhuurwoningen dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd. Bij deze verdere uitwerking wordt rekening gehouden met berekeningen van het Rijk, gebaseerd op zowel de behoefteraming in Socrates als de Nationale prestatieafspraken over corporatiewoningen, die uitkomen op een indicatief aantal van 7600 middenhuur corporatie-woningen in Noord-Holland.

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave zoals beschreven in het randvoorwaardelijk bod.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 4).

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

2.2 Het college van GS zet zich in voor het tijdig omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen steeds minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Om wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Plancapaciteit voor vijf jaar en verder blijft deels zacht om dit adaptief programmeren mogelijk te maken.

2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van plannen - en tijdig hard maken daarvan - is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen. Voor dit volgen van de voortgang wordt gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van de provincie en regio's:

- de monitor plancapaciteit,
- de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
- voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
- het sturingsinstrument primavera,
- de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen

in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

#### **4. Woningbouw voor ouderen**

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Dit kan ook de doorstroming helpen en daarmee eengezinswoningen vrijspelen.

Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. In de plancapaciteit van Noord-Holland zijn tot en met 2030 momenteel ruim 113.000 appartementen voorzien, dit zijn normaal gesproken grotendeels nultreden-woningen.

- 4.1 Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken zijn niet standaard onderdeel van het provinciale bod, aangezien hierin niet eerder een rol voor de provincie lag en de benodigde informatie nog niet beschikbaar is. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk. In Noord-Holland geldt dat dit in 2023 nader wordt uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-)regionale woonzorgvisies, waarna dit onderdeel wordt van de twee regionale woondeals.

#### **5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. In de regionale woondeal MRA geldt dat – in lijn met de Verstedelijkingsstrategie van de Rijk en MRA - ook Flevoland partij is.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. Indien nodig worden hier op onderdelen procesafspraken over gemaakt, die in 2023 nader worden ingevuld. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 5.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave afspraken over de uitvoering van de woningbouw, op het niveau van plancapaciteit. Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de (deel)regionale of provinciale opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (bijvoorbeeld via de Woningbouwimpuls, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins). De focus ligt op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend (proces)afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, studentenhuusvesting en de verdere uitwerking en doorvertaling van de woon- zorgvisies in relatie tot de regionale woondeals. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, in lijn met 'fair share'.
- 5.3 Onderstaande kritische succesfactoren, ofwel de randvoorwaarden uit het bod van de provincie (zie paragraaf 6 en het randvoorwaardelijk bod van de provincie, bijlage 1) worden

bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage en inzet als de bijdrage en inzet vanuit de provincie.

## 6. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, door het Rijk de kritische succesfactoren genoemd en in het bod van de provincie als randvoorwaarden voor de woningbouwaantallen opgenomen.

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).
- 6.2 De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Het Rijk participeert daarom actief gedurende de gehele looptijd van de woondeals (tot en met 2030) in de twee regionale woondeals in Noord-Holland namens het gehele kabinet en speelt een actieve rol in het oplossen van knelpunten waar het Rijk een bijdrage aan kan leveren dan wel voor aan de lat staat.
- 6.3 Het randvoorwaardelijk bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave. Het randvoorwaardelijk bod is daarom integraal onderdeel van voorliggende bestuurlijke afspraken.

Overzicht van deze randvoorwaarden voor woningbouw in Noord-Holland:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

In het randvoorwaardelijk provinciaal bod is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot – door beide partijen ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden.

- 6.4 Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren. Hierover worden in de regionale woondeals wederkerige afspraken gemaakt.

## 7. Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen om bij te sturen als de voortgang stopt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening<sup>2</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar 30% sociaal evident niet logisch of haalbaar is, zoals gemeenten in krimpregio's of gemeenten met een grote herstructureringsopgave. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet

---

<sup>2</sup> Specifiek voor de inzet op wonen is de Omgevingsvisie nader uitgewerkt en toegelicht in de provinciale Woonagenda en het Masterplan Wonen van de provincie.

van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Noord-Holland loopt voorop met de al bestaande monitor plancapaciteit, waarin de plancapaciteit, segmenten en planning al – grotendeels openbaar – beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij de recent gemaakte interbestuurlijke afspraken over uitgangspunten van de landelijke monitoring plancapaciteit.

- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt, via de regionale woondeals, nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave, waaronder de MRA, geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. In het geval van de MRA zijn twee provincies bij dit overleg betrokken. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande monitoring van de provincie, zoals genoemd bij onderdeel 2.3. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op"

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten via de (deel)regionale bouwtafels agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022

Namens het college van Gedeputeerde Staten  
van de provincie Noord-Holland,  
gedeputeerde Cees Loggen

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,  
Hugo de Jonge

---

**Bijlage 1**      **Randvoorwaardelijk provinciaal bod provincie Noord-Holland**  
(integraal onderdeel van de bestuurlijke afspraken woningbouw tussen Rijk en Provincie Noord-Holland)

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Noord-Brabant**



# Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022-2030

## Provincie Noord-Brabant

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op de randvoorwaardelijke provinciale woonopgave (bijlage 1) en bijbehorende tabel (bijlage 2). GS en de minister voor VRO zien deze afspraken als een inspanningsverplichting.

### **1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave**

1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd. Met de provinciale woonopgave (bijlage 1 en 2) draagt GS bij aan realisatie van de nationale opgave. GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.
2. GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. De minister voor VRO zet zich in voor de realisatie van de woningbouwopgave door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk hiertoe nodig hebben. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

### **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

1. Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
2. GS zet zich, via afspraken met gemeenten in de regionale woondeals, ervoor in dat er tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Met name voor de periode tot en met 2024 wordt daarbij ingezet op het verder vergroten van de harde plancapaciteit.
3. Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor de versnelling van de woningbouw. GS voert daartoe op basis van monitoringsgegevens frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

### **3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad**

1. GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

2. GS doet dit door afspraken met gemeenten te maken in de regionale woondeals over voldoende (harde) plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woningvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde "Wet versterking regie op de Volkshuisvesting" zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

#### **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

1. In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de provinciale woningbouwopgave 3. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.
2. In de regionale woondeals vertaalt GS samen met gemeenten en andere partijen -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande plannen. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad (zie paragraaf 3).
3. In de regionale woondeals maken partijen in 2022 afspraken over flex- en transformatiewoningen. Ook maken partijen afspraken over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Waar dit in 2022 niet of niet geheel mogelijk is, overleggen provincie en Rijk waarover procesafspraken kunnen worden gemaakt.
4. Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

#### **5. Kritische succesfactoren**

1. De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijzontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties en ontwikkelaars, knellende wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen etc.). Het halen van de afspraken is hiervan afhankelijk. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 4 uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgaven).

#### **6. Samenwerking en sturing: governance**

1. Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over een escalatieladder om bij te sturen als de voortgang stopt.
2. Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de

woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
  - **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
3. Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

4. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
5. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
6. De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar

plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

7. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen.
8. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

### **B. Inzet escalatieladder**

9. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

10. Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

### **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Noord-  
Brabant,

de minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,

De heer H.A.G. Ronnes  
Gedeputeerde Wonen, Werken en Leefomgeving

Hugo de Jonge

## Bijlage 1 – Uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgave

## Bijlage 2 – Tabel provinciale woonopgave (hierin is onderstaande tabel opgenomen)

Woningbouw en planaanbod, Noord-Brabant									
indicatieve gegevens / inspanningsverplichting, afspraken provincie Noord-Brabant – Rijk / 1 oktober 2022									
de gegevens in de tabel zijn afgerond op 50-tallen									
Jaar	Groei woningvoorraad <sup>1)</sup> - netto -	Verwachte sloop van woningen <sup>2)</sup>	Groei woningvoorraad <sup>1)</sup> - bruto - (excl. sloop)	Groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)		Beschikbare plancapaciteit <sup>3)</sup> - bruto - (aantal woningen)	Verhouding (%) totale planaanbod / bruto groei woningvoorraad	Aantal woningen in harde plancapaciteit <sup>3)</sup>	Verhouding (%) hard planaanbod / bruto groei woningvoorraad
2021	13.000	1.200	14.200						
2022	12.850	1.300	14.150	72.350	2022 t/m 2026 (1e 5 jaars periode)	112.550	156%	58.300	81%
2023	9.850	1.300	11.150						
2024	14.600	1.250	15.850						
2025	14.450	1.250	15.700						
2026	14.250	1.250	15.500						
2027	13.850	1.250	15.100	58.250	2027 t/m 2030 (4-jaars periode)	44.800	77%	5.000	9%
2028	13.600	1.250	14.850						
2029	13.150	1.250	14.400						
2030	12.800	1.100	13.900						
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	119.400	11.200	130.600	130.600		157.350	120%	63.300	48%

Jaar	Betaalbaarheid <sup>4)</sup>												Overige gegevens			
	Groei woningvoorraad					Planncapaciteiten (bruto, aantal woningen) <sup>3)5)</sup>								Dure huurwoningen in plannen	Koopwoningen boven NHG-grens in plannen	Nultredwoningen in plannen <sup>6)</sup>
	Groei woningvoorraad - bruto - tweerde betaalbaa <sup>4)</sup>	Groei woningvoorraad - bruto - tweerde betaalbaa	Groei woningvoorraad - bruto - 30% sociale huur <sup>4)</sup>	Groei woningvoorraad - bruto - 30% sociale huur		Sociale huurwoningen in plannen	Verhouding (%) sociale huur / bruto groei woningvoorraad	Middeldure huurwoningen in plannen	Koopwoningen tot NHG-grens in plannen	Totaal aantal betaalbare woningen in plannen	Verhouding (%) betaalbaar / totale planaanbod	Sociale huurwoningen woningcorporaties in plannen <sup>6)</sup>	Middeldure huurwoningen woningcorporaties <sup>7)</sup>			
2021																
2022	9.400	48.150	4.250	21.700	2022 t/m 2026 (1e 5 jaars periode)	26.500	37%	19.850	30.000	76.400	68%	26.500	4.002	8.550	27.650	57.050
2023	7.450		3.350													
2024	10.550		4.750													
2025	10.450		4.700													
2026	10.300		4.650													
2027	10.050	38.800	4.550	17.450	2027 t/m 2030 (4-jaars periode)	10.800	19%	7.650	11.700	30.150	67%	10.800	4.002	3.400	11.300	21.050
2028	9.900		4.450													
2029	9.600		4.300													
2030	9.250		4.150													
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	86.950	86.950	39.150	39.150		37.300	29%	27.500	41.700	106.550	68%	37.300	8.005	11.950	38.950	78.100

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken**

**2022- 2030**

**Groningen**



## Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

### Provincie Groningen

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Groningen (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie bijlage 1):

#### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur). Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod en in onderstaande tabel. <sup>1</sup>

Aantallen Regio Groningen								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (percentage 30%)	Betaalbaarheid (percentage 77%)			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen (percentage 48%)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	3.327	1.777	2.076	1.034	97	410	1.005	-
2023	3.576	5.223	2.412	1.740	1.076	726	1.684	157
2024	3.724	4.318	1.303	1.739	616	983	1.734	157
2025	3.474	4.102	691	1.654	338	857	1.615	157
2026	3.084	3.609	600	1.632	344	486	1.602	157
2027	2.942	2.448	419	1.607	355	343	1.578	157
2028	3.024	1.431	372	1.405	71	455	1.376	160
2029	3.072	816	274	1.427	75	398	1.398	160
2030	2.136	1.204	312	1.405	69	368	1.376	160
Totaal	28.359	24.926	8.459	13.639	3.041	5.026	13.370	1.265

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en

<sup>1</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. Minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 4).

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 In het kader van de regionale woondeals, zet het college van GS zich in, in samenwerking met gemeentes, voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde -plannen.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versnelt het woningtekort in te lopen.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad in regionaal verband. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Maar uitgangspunt is dat er altijd gebouwd wordt naar behoefte. Het college van GS stuurt op voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen in regionaal verband. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde 'Wet versterking regie op de Volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

## **4. Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als dat er op dit moment zijn. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan passende huisvesting. Het college van GS zet zich in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van deze passende huisvesting.

## **5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten, eerst ambtelijk en daarna bestuurlijk. We respecteren hierbij de tijd die nodig is om te komen tot draagvlak en besluitvorming bij de gemeenten.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

5.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen.

In de woondeals maken partijen aanvullend procesafspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.

5.3 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 6) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6. Randvoorwaardelijke kritische succesfactoren en ondersteuning**

*Toelichting: Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, ook wel de kritische succesfactoren genoemd. Denk hierbij aan geluid, stikstof, hogere bouwrijzen, klimaatadaptatie, capaciteit etc. Het opnemen van deze randvoorwaardelijke kritische succesfactoren in de afspraken vraagt maatwerk met individuele provincies en andere departementen. Wederkerige afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie worden in de regionale woondeals gemaakt.*

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).

GS constateert in haar bod dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de hieronder genoemde randvoorwaarden. Het betreft de volgende randvoorwaarden die eveneens staan beschreven in het bijgevoegde bod van GS:

- Bij de aantallen woningbouw uit het bod horen vanzelfsprekend ook investeringen in de weg- en vervoersinfrastructuur. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn immers bepalend voor kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonlocaties. Daarmee zijn deze investeringen een harde randvoorwaarde om de plannen waar te kunnen maken. Daarom vindt GS het nodig dat Groningen een fair share krijgt van de hiervoor beschikbare Rijksmiddelen.
- Fair share betekent eerlijke voorwaarden in de woon- en infrastructuurregelingen (zoals de WBI, het VHF, SPUK flexpool, SPUK-woondeals, de versnellingsafspraken). Iedere regio levert een gelijkwaardige bijdrage aan de woonopgave, hier horen vervolgens ook regelingen bij die door elke provincie en gemeente te benutten zijn.
- Naast het op korte termijn toevoegen van woningen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad op de langere termijn. Vanwege de verwachte afnemende woonvraag in het Ommeland op de lange termijn en de benodigde wijkvernieuwing in de stad Groningen is een substantiële bijdrage van partijen (waaronder het Rijk) via een Transitiefonds nodig om op termijn de oude/niet passende voorraad uit de markt te kunnen nemen. Wederkerige afspraken hierover wil GS opnemen in de regionale woondeals.

- Het Rijk spant zich in om achterstand in het afhandelen van procedures bij de Raad van State op te lossen zodat grote nieuwbouwplannen, zoals project Suikerzijde in de gemeente Groningen, doorgang kunnen vinden.
- Borging van de ambtelijke capaciteit bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties voor de realisatie van deze woonplannen, zoals menskracht, expertise en organisatie.
- Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwopgave. Gemeenten moeten in staat gesteld worden voldoende en betaalbare locaties beschikbaar te stellen.
- Door de stapeling van de opgaven kennen woonplannen (incl. benodigde infrastructuur, klimaatbestendigheid, etc.) in veel van onze regio's een, naar verhouding grotere, onrendabele top. De stijgende bouwkosten verergeren dit. Een bijdrage vanuit het Rijk vindt GS nodig om deze toch te kunnen realiseren volgens de condities (gecontroleerde sociale huur, aandachtsgroepen etc.) van het Rijk.
- Op landelijk niveau zijn met corporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage in de woningvoorraad ter compensatie voor het wegvallen van de verhuurderheffing. Ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is er een grotere opgave in hun eigen ambities en in dit bod opgenomen ten opzichte van wat landelijk is doorgerekend. Naast deze nieuwbouw moeten corporaties ruimte blijven houden voor de nodige investeringen in de totale sociale woningvoorraad.

## 7. Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening<sup>2</sup> en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale

---

<sup>2</sup> Geconsolideerde omgevingsvisie juni 2022 & Geconsolideerde omgevingsverordening juni 2022

woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.

- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".
- Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Groningen,  
gedeputeerde Mirjam Wulfse

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Drenthe**



# Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

## Provincie Drenthe

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Drenthe (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod (zie bijlage 1) en de reality check (zie toelichting in bijlage 2):

### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod en in onderstaande tabel. <sup>1</sup>

We streven er gezamenlijk naar dat in alle provincies ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Ook provincies waarbij in het bod nu nog minder dan twee derde van de bruto nieuwbouw betaalbaar is, streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			Nog onbekend	Aantal woningen door woning corporaties
				Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen		
2022	1.005	955	920	206	100	195	-	166
2023	1.508	1.483	1.019	500	169	392	-	373
2024	1.915	1.710	669	309	119	409	-	233
2025	2.165	2.033	540	602	108	539	-	579
2026	2.010	1.869	355	411	177	546	-	341
2027	1.628	1.592	276	529	158	402	-	491
2028	1.152	1.140	232	275	84	266	-	277
2029	937	910	205	245	46	182	-	230
2030	1.312	1.307	220	407	126	167	-	389
Totaal	13.631	13.000	4.435	3.483	1.088	3.098		3.080
<b>Totaal</b>			<b>33%</b>	<b>26%</b>	<b>8%</b>	<b>23%</b>		<b>23%</b>

<sup>1</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. Minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave van 13.000 woningen. Het specifieke aantal woningen wat bovenop de Drentse Woonagenda a 13.000 woningen kan worden gerealiseerd conform het provinciale bidbook a 18.800 woningen (zie bijlage 1), is mede afhankelijk van een Rijksbijdrage.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. Wij zetten ons in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 5).

## **2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Wij zetten ons in, volgens de verantwoordelijkheden zoals aangegeven hierna in onderdeel 7, voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, via afspraken in de regionale woondeals. Hierin worden gemeenten gevraagd de bouwafspraken op te nemen in de gemeentelijke Woonvisies, de (reguliere) prestatieafspraken met corporaties en huurderorganisaties en de gemeentelijke woningbouwprogrammering, conform de Woningwet. Het realiseren van de woningbouwplannen tot en met 2024 conform gemeentelijke planning is hierbij prioritair.
- 2.3 Waar gemeenten in hun programmering naar 13.000 woningen nog geen keuzes hebben gemaakt ten aanzien van de jaren waarin gestreefd wordt naar oplevering, vragen wij gemeenten dit uiterlijk januari 2025, gespecificeerd naar aantal, doelgroep, betaalbaarheid (sociaal, middenhuur) en locatie, in hun planning te hebben opgenomen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over adequate organisatie en het oplossen van bijhorende knelpunten voor de bouw van woningen en zet in op een hogere jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 We dragen bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen op basis van de regionale woonbehoefte. Het streven naar 30% is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

#### **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 4.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in deze afspraken opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 4.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten en corporaties -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op realisatie van de bestaande door gemeenten benoemde prioritaire plannen. Ook maken partijen afspraken over de balans in de woningvoorraad met aandacht voor specifieke doelgroepen.
- 4.3 In de woondeals zet het college van GS samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) wordt daarbij door de Provincie rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.
- 4.4 Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten en corporaties in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.  
Wij maken uiterlijk 2025 inzichtelijk op welke wijze wij ons inspannen om bij te dragen aan de afgesproken extra woningaantallen.

#### **5. Kritische succesfactoren en ondersteuning**

*Toelichting: Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, ook wel de kritische succesfactoren genoemd. Denk hierbij aan geluid, stikstof, hogere bouwrijzen, klimaatadaptatie, capaciteit etc. Het opnemen van kritische succesfactoren in deze afspraken vraagt maatwerk met individuele provincies en andere departementen. Wederkerige afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie worden in de regionale woondeals gemaakt.*

- Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).
- GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden zoals beschreven in het Drents bod (bijlage 1). Met name de volgende randvoorwaarden zijn daarvoor belangrijk:
  - Investeringscapaciteit in bestaand spoor en de Nedersaksenlijn.
  - Frequentieverhoging van het bestaande spoor tussen Zwolle en Groningen.

- Aanvullend op de mogelijkheden van het Rijk biedt de Provincie gemeenten ondersteuning in de vorm van middelen, kennis en een pool van specialisten ter bevordering en versnelling van woningen in Drenthe overeenkomstig de Drentse Woonagenda.
- In het Drents bod (zie bijlage 1) zijn diverse kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen, zowel wat betreft de integrale benadering vanuit de overheid als het doorpakken op sociaaleconomische knelpunten in de leefomgeving en ruimtelijke ordening (mobiliteit, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen). We trekken samen op om hierin samen met gemeenten en waterschappen als één overheid op te trekken.
- Rijk en provincie spreken af om de afspraken in de woondeal die samenhangen met de afspraken die binnen het NOVEX-verstedelijkingsgebied regio Zwolle en Groningen-Assen worden gemaakt met elkaar te verbinden.

## Generieke afspraken

### 6. Samenwerking en sturing: governance

6.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

6.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken

voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is en met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.

- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

6.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

6.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

6.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

6.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

6.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt

bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

6.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

6.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

6.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Drenthe,  
gedeputeerde Hans Kuipers

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Provinciaal bod provincie Drenthe d.d. 1 juni 2022  
Bijlage 2: Toelichting bod en reality check d.d. 11 oktober 2022

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken**

**2022- 2030**

**Gelderland**



# Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

## Provincie Gelderland

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod.

### **1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave**

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig.<sup>1</sup> Met het provinciaal bod (bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod en in de tabel hierna.

We streven er gezamenlijk naar dat in alle provincies ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Ook provincies waarbij in het bod nu nog minder dan tweederde van de bruto nieuwbouw betaalbaar is, streven naar ten minste tweederde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging op te laten lopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

---

<sup>1</sup> Het middensegment bestaat uit middenhuur en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.

	Te realiseren woningen bruto	Netto plan- capaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaar- heid totaal	Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur <sup>2</sup>	Midden- huur <sup>3</sup>	Betaalbare koop <sup>4</sup>		
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
<b>Totaal</b>	<b>100.000</b>	<b>104.600</b>	<b>27.500</b>	<b>10.300</b>	<b>22.600</b>	<b>60.400</b>	<b>23.300</b>
	100%	105%	28%	10%	23%	60%	23%

De cijfers in deze tabel kunnen in bescheiden mate wijzigen vanwege zaken die naar voren komen gedurende de doorvertaling van bovengenoemde provinciale cijfers naar de regionale woondeals.

- 1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. De realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk en hangt af van diverse kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). De minister voor VRO zet zich hiervoor in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen, door afstemming met andere departementen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie.

## 2. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, onder andere via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe regelmatig overleg met

<sup>2</sup> Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.

<sup>3</sup> Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.

<sup>4</sup> Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, te weten 355.000 euro. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

### **3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

### **4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

4.1 Het college van GS zet zich ervoor in om samen met gemeenten deze bestuurlijke afspraken waar mogelijk in januari 2023 uit te werken naar zes regionale woondeals. De kwalitatieve en kwantitatieve opgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt ruwweg op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

4.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten – in regionaal verband – de provinciale woningbouwopgave door naar concretere afspraken over de uitvoering van de woningbouw en betaalbaarheid, inclusief het benoemen van enkele belangrijke locaties.

4.3 In de woondeals zet het college van GS samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste tweederde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

4.4 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Waar mogelijk worden hier in 2022 afspraken over gemaakt. Waar dit in 2022 niet of niet geheel mogelijk is, maken gemeenten, provincie en Rijk in overleg procesafspraken.

### **5. Randvoorwaarden en ondersteuning**

5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur.

5.2 Het college van GS heeft in haar bod aangegeven dat het voor realisatie van de opgave (zoals beschreven onder 1.1) nodig is dat de rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden / kritische succesfactoren zijn uitgewerkt in de brief van 29 september van het college van GS (bijlage 1) en betreffen:

A. Investerings in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

5.3 De minister voor VRO coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en zet zich maximaal in voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden door (eventuele) verstrekking van financiële middelen, door afstemming met andere departementen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie.

5.4 De bij 5.2 genoemde randvoorwaarden / kritische succesfactoren worden waar mogelijk vertaald naar de regio-specifieke situatie bij de uitwerking in de regionale woondeals. Het gaat daarbij om het zoveel mogelijk concretiseren van de knelpunten en het gezamenlijke zoeken van oplossingen daarvoor. Waar mogelijk maken het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken met gemeenten in regioverband.

## **6. Samenwerking en sturing: governance**

6.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

6.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het College van B&W is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is, zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

6.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg**

6.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

6.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

6.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt twee keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij (een deel van) dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

6.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

6.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

6.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (*fact finding*). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

6.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **7. Handtekeningen**

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022.

Namens het college van Gedeputeerde Staten van  
de provincie Gelderland,  
gedeputeerde Peter Kerris

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

## **Bijlage**

Definitief provinciaal bod van de provincie Gelderland d.d. 27 september 2022,  
met drie bijlagen bij deze brief van de provincie aan de minister.

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**



## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden - 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022  
Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022  
Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân									
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)		
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen <sup>5</sup>	
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-	
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-	
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-	
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-	
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief 'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.

- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.

- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nul treden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuisvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 'De Romte Diele'

woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022