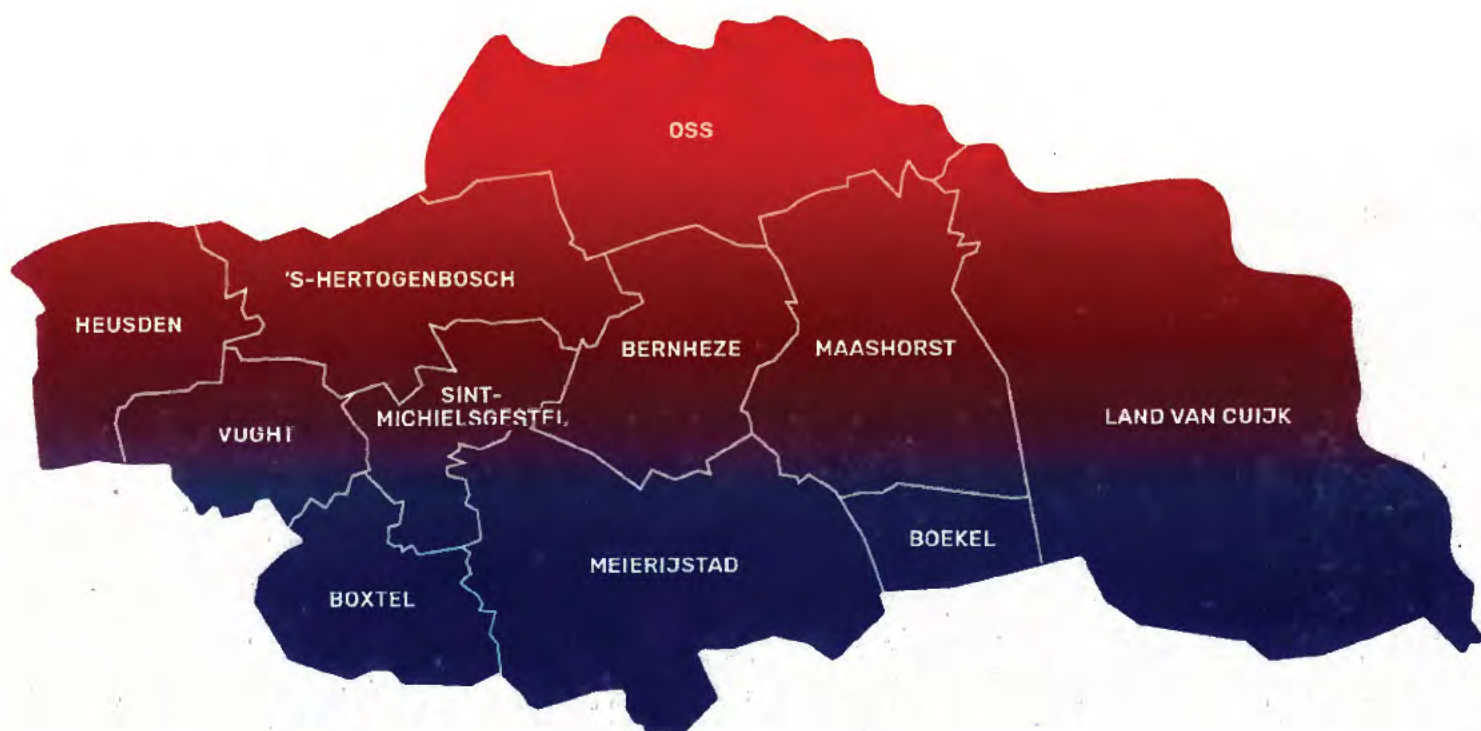


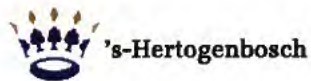
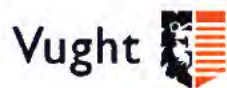
# Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

De start van een intensieve(re) samenwerking.

*Samen krijgen we meer gedaan!*



# Deelnemers





# Inhoudsopgave

<b>Deelnemers</b>	<b>2</b>
<b>Vooraf</b>	<b>4</b>
Woningbouwopgave	4
Regionale Woondeal voor Noordoost-Brabant	5
Rollen en verantwoordelijkheden	6
Aandachtspunten bij deze woondeal	6
<b>1. Woningbouw</b>	<b>8</b>
1.1 De woningbouwopgave	8
1.2 Betaalbaarheid	10
1.2.1 Sociale huurwoningen	10
1.2.2 Middenhuur en betaalbare koopwoningen	11
<b>2. Woningbouwlocaties</b>	<b>13</b>
2.1 Prioritaire woningbouwlocaties	13
<b>3. Mogelijkheden tot versnellen van de woningbouwopgave</b>	<b>15</b>
3.1 Flexwoningen	15
3.2 Herstructurering en transformatie	16
<b>4. Huisvesting aandachtsgroepen</b>	<b>17</b>
4.1 Woningbouw voor Ouderen en verpleegzorgplekken	17
4.2 Woningbouw voor jongeren en starters	18
4.3 Woningbouw voor opvang en migratie	18
<b>5. Overige thema's</b>	<b>20</b>
5.1 Duurzame en toekomstbestendige bouw	20
5.2 Ruimtelijke ordening	20
5.3 Vakantieparken	22
<b>6. Samenwerking en sturing</b>	<b>23</b>
6.1 Monitoring en bespreking voortgang	23
6.2 Belemmeringen oplossen en besluiten nemen	24
6.3 Overlegstructuur in Noordoost-Brabant Regionale Versnellingstafel	24
<b>7. Kritische succesfactoren en ondersteuning vanuit Rijk en provincie</b>	<b>26</b>
<b>8. Ondertekening Regionale Woondeal Noordoost-Brabant</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 1:</b> Rollen en verantwoordelijkheden	33
<b>Bijlage 2:</b> Definities/omschrijvingen	35
<b>Bijlage 3:</b> Toelichting vanuit BZK over de sociale huurwoningen d.d. 15 november 2022	37
<b>Bijlage 4:</b> Diverse informatie ter onderbouwing van de gemaakte afspraken	38
<b>Bijlage 5:</b> Gemeentelijke woningbouwprogramma's	40
<b>Bijlage 6:</b> Prioritaire woningbouwlocaties	51
<b>Bijlage 7:</b> Contouren financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen	53

# Vooraf

In de regio Noordoost-Brabant werken we samen aan een gezonde, leefbare en sterke regio. Een gebied in balans met een hoogstedelijk centrum, een fijnmazig netwerk van stedelijke knooppunten, landelijke kernen en een groenblauw mozaïeklandschap. Kwaliteit van leven en een brede welvaart staan hierin voorop.

Noordoost-Brabant heeft van oudsher een stevige positie in de wereld van agrifood. Waar aanpakkers en doorzetters wonen, werken en leven. Die van schrale grond een bloeiende, vruchtbare regio hebben gemaakt. Een regio waar de hechte community centraal staat. Niet voor niets is hier al generaties lang een groot aantal familiebedrijven gevestigd, zoals Jumbo, Hendrix Genetics, Hutten en Sligro. Nergens anders is de voedselketen zó compleet en hoogwaardig als hier. Van boer tot bord: we hebben alles in huis. Werken doen we met handen, hoofd én hart. We kleuren graag buiten de lijntjes. Data en slimme technologieën bieden kansen voor nieuwe, duurzame manieren van voedsel maken én eten. In onze regio raken agrifood en hightech dan ook meer en meer met elkaar verweven.

Samenwerken loont: Noordoost-Brabant is de zesde economische regio, van de 40 regio's, in Nederland. Agrifood is hier dé economische motor. Het draait niet meer om groot en sterk zijn, maar juist om duurzaam, slim en vooral wendbaar zijn. Dit geldt ook voor onze woningbouwopgave.

Als we de zesde economische regio van Nederland willen blijven, dan moeten we voldoende woningen bouwen die passen bij de behoeften.

## Woningbouwopgave

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Gemeenten, provincies en het Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 [afspraken](#) gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen.

Op 30 juni 2022 hebben Minister Hugo de Jonge, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Voor corporaties ligt in die prestatieafspraken een opgave vast voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen tot en met 2030.

In deze Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties.



## **Regionale Woondeal voor Noordoost-Brabant**

Ook in onze regio is het huidige woningtekort groot. Het is daarom noodzakelijk dat we de komende jaren versneld meer woningen gaan bouwen. Belangrijk aan deze opgave is dat er woningbouw blijkt voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, ouderen en statusouders.

De regio Noordoost-Brabant staat voor zeer ambitieuze wonen-opgaven. Uit deze woondeal blijkt dat er ruim voldoende plannen zijn voor woningbouw, ook in het betaalbare segment. Onze inzet is er daarom vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Daarop ligt het accent, zeker gezien het terugvallende bouwtempo vandaag de dag. Het is alle hens aan dek om het tempo erin te houden. Er zijn genoeg kansen en met intensieve(re) samenwerking krijgen we meer gedaan.

Daarnaast zijn alle partijen zich ervan bewust dat er veel factoren zijn die voor extra uitdagingen zorgen en die we met elkaar te managen hebben om de gewenste versnelling tot stand te brengen. Denk daarbij aan kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit van mensen en materialen bij alle partijen, ruimtelijke ordening procedures, stikstof, economische omstandigheden, energieaansluitingen, wet- en regelgeving, stapeling van ambities en/ of beleid, nieuwe wet- en regelgeving et cetera. Partijen gaan gezamenlijk op zoek naar oplossingen voor deze uitdagingen. Juist hierin zit de kracht van samenwerking, iedereen vanuit een eigen expertise maar samen voor integrale oplossingen en de gewenste versnelling.

Deze woondeal zien we dan ook als een inspanningsverplichting met elkaar en naar elkaar (één overheid in samenwerking met de woningcorporaties) om versneld meer woningen te kunnen bouwen, elkaar te ondersteunen en te versterken. Met daarbij focus op de realisatie van bestaande plannen en meer sociale en betaalbare woningbouw als uitgangspunt.

Om deze prestaties te kunnen leveren, hebben we het door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aangereikte format gebruikt om overzicht en inzicht te bieden in de woningbouwprogrammering van de regio en te laten zien hoe we als regio bijdragen aan de landelijke opgaven. Hiermee wordt ook duidelijk dat de regio Noordoost-Brabant een substantiële bijdrage wil leveren met de bouw van bijna 34.000 woningen, waarvan ca. 22.300 betaalbaar en waaronder ca. 10.000 sociale huurwoningen.

Papier is geduldig. In de praktijk blijkt dat versnelling in de woningproductie veel inzet vraagt en op sommige vlakken ook beperkt beïnvloedbaar is. Gemeenten en corporaties zetten daarom in samenspraak met de provincie en het Rijk, alle beschikbare instrumenten en middelen zo slim mogelijk in om de noodzakelijke versnelling te realiseren. Dat kan via financiële ondersteuning, maar even zo goed via aanpassing van wet- en regelgeving, contractuele of procedurele afspraken en/of gemeentelijk beleid.

Het bouwen van "de juiste woning op de juiste plek" is uiteraard alleen mogelijk als ook opgaven rondom o.a. de mobiliteitstransitie, werklocaties, klimaatrobustheid en vergroening in samenhang invulling krijgen. Met de realisatie van de opgave wordt ook (deels) uitvoering gegeven aan het concept Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant door programmatische en gebiedsgerichte afspraken te maken voor de periode tot en met 2030.



De afspraken in deze woondeal moeten ervoor zorgen dat de woningbouw niet wordt belemmerd maar juist wordt bevorderd en versneld. Daarom zijn het flexibele afspraken. Gedurende de looptijd worden de afspraken voortdurend gemonitord en periodiek geactualiseerd. De woondeal is dus een adaptief document. De in voorbereiding Wet Versterken regie Volkshuisvesting en de invoering van de (aangepaste) Omgevingswet kunnen er echter wel toe leiden dat enkele afspraken herzien moeten worden.

We zien deze woondeal als een start van een jarenlange samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten en te versnellen. De gemeenten **Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught**, de woningcorporaties **Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, Mooiland, PeelrandWonen, JOOST, Wonen Vierlingsbeek, Woonmeij, Woonveste, Woonzorg Nederland en Zayaz, provincie Noord-Brabant en het Rijk** werken de komende jaren samen aan de uitwerking van de circa 40 afspraken in deze regionale woondeal.

In het nog op te stellen uitvoeringsprogramma maken we concreet welke afspraken we nog uit moeten werken.

### **Rollen en verantwoordelijkheden**

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 toekomstige Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we ieders rol en verantwoordelijkheden in bijlage 1.

### **Aandachtspunten bij deze woondeal**

- De afspraken in deze woondeal zijn het startpunt voor intensieve(re) samenwerking tussen gemeenten, corporaties, provincie en het Rijk. Met deze samenwerking zorgen partijen ervoor dat ze de ambities uit de woondeal (versneld) realiseren. Over een aantal onderwerpen zijn inhoudelijke afspraken gemaakt, maar er zijn ook onderwerpen die om meer voorwerk en uitwerking vragen. Daarom is er ook een aantal procesafspraken gemaakt die vanaf 2023 een nadere invulling krijgen, bijvoorbeeld de Woonzorgvisies van gemeenten.
- Bestuurders hebben met elkaar afgesproken dat uitgegaan wordt van de informatie die ook met de gemeenteraad is gedeeld. Op deze manier is er consistentie tussen alle Informatiestromen.
- We zijn ons ervan bewust dat er op diverse tafels binnen en buiten de regio gesproken wordt over de woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze woondeal staat daarom niet op zichzelf en houdt dus ook niet op bij de regiogrens van Noordoost-Brabant. We blijven de verbinding met anderen zoeken en houden.
- Onze regio werkt samen en is afhankelijk van andere regio's. We staan niet op onszelf, maar hebben andere regio's nodig. Voor deze woondeal is het echter wel van belang om onze focus te hebben op de regio Noordoost-Brabant. Voorbeeld van een gemeente met meerdere regio's is het Land van Cuijk. Dat is een gemeente met vele kernen en is polycentrisch van opbouw. Het noordelijk deel van de gemeente is sterk gericht op Nijmegen en het zuidelijk deel is meer gericht op Noord-Limburg. Door de regionale



bestuurlijke structuur is de gemeente Land van Cuijk onderdeel van de regio Noordoost-Brabant (RNOB). In de praktijk grenst de gemeente echter aan meerdere regio's en komt het 'daily urban system' op het gebied van de woningmarkt niet per definitie overeen met de regionale samenwerkingsstructuur in Noordoost-Brabant.

- De provincie benadrukt (nogmaals) dat zij al geruime tijd niet meer met woningbouwcontingenten werkt, maar overeenkomstig de richtinggevende principes uit de [Brabantse agenda Wonen](#) "ruim baan maakt voor 'goede woningbouwplannen', die aansluiten op een actuele vraag en snel in aanbouw kunnen worden genomen". En als het kan en in lijn met het genoemde 'ruim-baan-principe', mag de bouwproductie de komende jaren ook hoger liggen dan de vigerende prognoses aangeven, zodat bestaande woningtekorten in Noord-Brabant waaronder ook in Noordoost-Brabant versneld kunnen worden teruggedrongen.
- We respecteren vanzelfsprekend bestaande wet- en regelgeving en zorgen voor een goede ruimtelijke ordening en toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking bij nieuwe locatieontwikkelingen.
- Afstemming over nieuwbouwplannen blijft vooralsnog plaatsvinden in de regionale kopgroep Wonen van de RNOB.
- Gemeenten zorgen, in lijn met de [Nationale prestatieafspraken](#), voor voldoende ondersteuning en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- Bij het tekenen van deze woondeal zijn partijen zich ervan bewust dat bij gemeenten de vigerende woonvisies af kunnen wijken van de afspraken in deze regionale woondeal. Het is aan de gemeenteraden om het lokale beleid in lijn te brengen met de afspraken in deze regionale woondeal.
- Peildatum van de informatie in deze woondeal is 12 december 2022.
- Ten aanzien van de prijsgrens van middenhuur wordt het woningwaarderingsstelsel gevolgd. De regulering van het middensegment gaat gelden tot 187 punten conform het woningwaarderingsstelsel (€ 1.026,- euro; prijspeil januari 2023). Het woningwaarderingsstelsel wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en komt naar verwachting uit op € 1.100,- bij inwerkingtreding van de middenhuurregeling in 2024. Alle informatie in deze woondeal heeft prijspeil 2022, vandaar dat deze huurgrens nog niet is verwerkt in de tabellen of in de tekst.





# Woningbouw

## 1.1 De woningbouwopgave

We werken aan een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te versnellen en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in Noord-Brabant.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 van de 900.000) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen<sup>1</sup>, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1.000,- per maand en koopwoningen tot onder de € 355.000,- (prijsspeil 2022). In de provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar ca. 87.000 betaalbare huur- en koopwoningen. De opgave voor de regio Noordoost-Brabant behelst de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan moeten 22.270 betaalbare woningen (67%) worden gerealiseerd, waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30% van het totaal). De regio Noordoost-Brabant zet zich hiervoor, in samenwerking met de corporaties, in. Naast de partijen in deze regionale woondeal zijn er ook andere partijen die een grote rol spelen bij de realisatie van de afspraken. Markt- en zorgpartijen worden dan ook van harte uitgenodigd om aan tafel te komen en samen te werken aan de realisatie van de opgaven.

## De plannen in Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost is er op dit moment (peildatum is december 2022) voor de periode tot en met 2030 plancapaciteit voor ruim 41.000 woningen. In tabel 1 wordt per gemeente de aantallen woningen in de plannen weergegeven, waarbij ook per gemeente de huidige woningvoorraad is opgenomen.

Tabel 1: per gemeente de huidige woningvoorraad en het aantal woningen in plannen tot en met 2030

Gemeente	woningvoorraad per 1/1/2022 *	in %	aantal woningen in de plannen: 2022 tot en met 2030	in %
Bernheze	13.239	4%	2.485	6%
Boekel	4.473	2%	830	2%
Boxtel	14.695	5%	1.810	4%
Heusden	19.706	7%	2.435	6%
Land van Cuijk	39.769	13%	4.180	10%
Maashorst	25.864	9%	3.240	8%
Meierijstad	35.845	12%	6.695	16%
Oss	41.601	14%	5.215	13%
's-Hertogenbosch	74.218	25%	11.120	27%
Sint Michielsgestel	12.529	4%	1.135	3%
Vught	13.967	5%	2.100	5%
<b>totaal</b>	<b>295.906</b>	<b>100%</b>	<b>41.245</b>	<b>100%</b>

\*bron: ONS, Regionale woningmarktmonitor 2022.

<sup>1</sup> In bijlage 2 is de definitie van een sociale huurwoning aangegeven, zoals deze in de consultatieversie van de Wet Versterken regie Volkshuisvesting wordt opgenomen



Deze plancapaciteit van 41.245 woningen ligt met 123% boven de geambieerde nieuwbouw van 33.425 woningen. Ook ten aanzien van de opgave voor betaalbare woningen en het deel sociale huurwoningen zijn er in deze regio voldoende plannen (zie tabel 2).

Tabel 2: woningbouwopgave versus aantallen in de plannen (peildatum december 2022)

	opgave	in de plannen	in %
Betaalbare woningen	22.270	28.265	127%
waarvan sociale huurwoningen	10.020	12.370	123%
Overige woningen	11.155	12.980	116%
<b>totaal</b>	<b>33.425</b>	<b>41.245</b>	<b>123%</b>

In theorie zijn er dus voldoende plannen. Hoewel de hardheid van plannen in de tijd terugloopt, zie tabel a in bijlage 4.

Voor de eerste vijf jaren is dat gemiddeld 50%, zie tabel 3. Het is voor de korte termijn belangrijk om zachte plannen voor de komende twee à drie jaar 100% hard te maken en de harde plannen versneld uit te voeren.

Tabel 3: status van de plannen in de eerste vijf jaar

2022-2026	in de plannen	waarvan hard
Betaalbare woningen	17.840	41%
waarvan sociale huurwoningen	8.310	45%
Overige woningen	8.610	69%
<b>Totaal</b>	<b>26.450</b>	<b>50%</b>

Een plan is hard wanneer het een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan heeft.

Overigens wil het hebben van een hard plan niet automatisch betekenen dat er dan ook meteen woningen worden gerealiseerd. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan nog beroep worden ingesteld en partijen moeten vaak ook nog een omgevingsvergunning aanvragen. Veelal kunnen bouwers niet worden gedwongen om deze vergunning aan te vragen en te starten met de bouw.

Het aandeel harde plancapaciteit is niet in elke gemeente even hoog, in tabel b in bijlage 4 is het aandeel harde plancapaciteit voor de jaren 2022 tot en met 2026 per gemeente weergegeven.

## 1.2 Betaalbaarheid

Deze regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan zijn er 22.270 betaalbare woningen (67%), waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30%).

Tabel 4: regionaal aandeel betaalbaarheid in de plannen

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	sociale huurwoningen	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de €355.000	totaal betaalbare woningen
2022	2.720	865	185	585	1.635
2023	4.430	1.580	370	895	2.845
2024	7.465	2.180	720	2.125	5.025
2025	6.240	1.910	815	1.650	4.375
2026	5.605	1.780	730	1.465	3.975
2027-2030	14.785	4.055	1.945	4.415	10.415
<b>TOTAAL</b>	<b>41.245</b>	<b>12.370</b>	<b>4.765</b>	<b>11.135</b>	<b>28.270</b>
		30%	12%	27%	69%

In de plannen bij de gemeenten zijn ca 12.370 sociale huurwoningen opgenomen. Dit is 30% van de geplande bruto nieuwbouw. Het totaal aandeel betaalbare woningen is 69% van de bruto plancapaciteit. Voor beide woningbouwcategorieën zijn in theorie **voldoende plannen beschikbaar** ten opzichte van de opgave. Maar het aandeel harde plancapaciteit is zeer laag, tot 48% in 2024 (zie tabel c in bijlage 4).

### 1.2.1 Sociale huurwoningen

In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad, waarbij ook het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen.



In Noordoost-Brabant is de sociale woningvoorraad (2022) van de corporaties per gemeente als volgt:

Tabel 5: huidige aandeel sociale huurwoningen in bezit bij corporaties per gemeente

Gemeente	aantal sociale huurwoningen bij corporaties	% sociale huurwoningen corporaties in totale voorraad
Bernheze	2.380	18,0%
Boekel	626	14,0%
Boxtel	3.783	25,7%
Heusden	4.812	24,4%
Land van Cuijk	8.505	21,4%
Maashorst	6.236	24,1%
Meierijstad	6.983	19,5%
Oss	11.106	26,7%
's-Hertogenbosch	24.702	33,3%
Sint Michielsgestel	1.892	15,1%
Vught	3.338	23,9%
<b>TOTAAL</b>	<b>74.363</b>	<b>25,1%</b>

Bron: Regionale Woningmarktmonitor 2022, peildatum 1-1-2022, aangevuld met gegevens vanuit Boekel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er gemiddeld 25,1% sociale huurwoningen ten opzichte van de bestaande voorraad (peildatum 2022) zijn in Noordoost-Brabant. Er is duidelijk te zien dat er grote verschillen zijn tussen de gemeenten. Daarnaast gaat het hier enkel om de sociale huurwoningen die in bezit zijn bij corporaties. Het is dus mogelijk dat het percentage aan sociale huurwoningen in de bestaande voorraad hoger is dan in tabel 5 is aangegeven.

#### Sociale huurwoningen in de plannen

Uit tabel 4 blijkt dat er regionaal gezien 30% sociale huurwoningen in de plannen is opgenomen. Het aandeel sociale huurwoningen per gemeente is zeer verschillend. In tabel d in bijlage 4 is aangegeven hoeveel sociale huurwoningen elke gemeente in haar plannen heeft opgenomen tot en met 2030. Daar is te zien dat nog niet elke gemeente uitgaat van 30% sociale huurwoningen in haar nieuwbouwoopgave.

### 1.2.2 Middenhuur en betaalbare koopwoningen

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 87.000 midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-). Vertaald naar de regio Noordoost-Brabant is de opgave 12.250 midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen.



Op dit moment zijn ca 4.730 midden huurwoningen en ca 10.620 betaalbare koopwoningen in de plannen opgenomen. Uit tabel c in bijlage 4 blijkt dat het aandeel harde plancapaciteit ook voor de midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen erg laag is (gemiddeld 25% en 24%). De corporaties geven aan dat zij de ambitie hebben om naar rato van de nationale prestatieafspraken midden huurwoningen te realiseren, dit zijn vooralsnog 2.300 geplande midden huurwoningen.

In bijlage 5 is informatie over de woningbouwopgave per gemeente beschikbaar.

**We spreken over de woningbouwopgave en het onderdeel betaalbaarheid het volgende af:**

1. Partijen spreken af dat zij zich inspannen om tot en met 2030 ca 33.425 woningen in Noordoost-Brabant te realiseren. Hiervan zijn ca 22.270 betaalbare woningen en daarvan zijn ca 10.020 sociale huurwoningen.
2. Om dit voor elkaar te krijgen, streven zij naar voldoende plancapaciteit (regionaal 130% van de opgave) en zorgen gemeenten ervoor dat deze op tijd 'hard' is (steeds drie jaar vooruit 100% harde plancapaciteit). Dit is mogelijk door bestaande plannen in tijd naar voren te halen en nieuwe plannen voor te bereiden.
3. Partijen prioriteit geven aan projecten die snel en relatief makkelijk te realiseren zijn.
4. Partijen geen harde plannen gaan openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling van de opgave en of extra woningen in het betaalbare segment.
5. Partijen in de eerste helft van 2023 aangeven welke projecten in tijd naar voren gehaald kunnen worden.
6. De provincie Noord-Brabant de komende jaren ruim baan geeft aan de goede woningbouwplannen om het woningtekort terug te dringen.
7. Partijen verhogen het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave tot 67% voor zover mogelijk en wenselijk, waarbij vooral de nadruk ligt op sociale huurwoningen (minimaal 30%) en de midden huurwoningen. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen ontwerp bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst is, geldt in beginsel dat zij een bijdrage moeten leveren aan het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in de totale nieuwbouwopgave.
8. In gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel (peildatum 2022) in de woonvoorraad onder de 30% ligt, maken gemeente en corporatie(s) in 2023 afspraken om het aandeel sociale huurwoningen in de plannen te verhogen. Hierbij wordt rekening gehouden met de samenstelling van de huidige woningvoorraad. De ambitie van partijen is wel dat vanaf 2024 minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale huurwoning wordt gerealiseerd.
9. Gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel (peildatum 2022) boven de 30% ligt, zorgen partijen ervoor dat dit percentage niet daalt.
10. Partijen zetten zich in om zoveel mogelijk van de sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren.
11. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijsspeil 2023) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. Corporaties zorgen ervoor dat dit aandeel sociale huurwoningen in de regio tot en met minimaal 2025 minimaal 36% blijft.
12. Ten aanzien van de midden huurwoningen spreken partijen af dat corporaties zich inspannen om 2.300 woningen te realiseren. In 2023 werken partijen uit in welke gemeenten deze huurwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast gaan partijen in 2023 met elkaar in overleg om te onderzoeken of corporaties dit aandeel kunnen vergroten.



# 2

## Woningbouwlocaties

### 2.1 Prioritaire woningbouwlocaties

Partners focussen op gebieden waar een groot aandeel van de regionale opgave gerealiseerd gaat worden. Deze aandacht draagt ertoe bij dat de productie van voldoende omvang is en waar mogelijk versneld wordt. Voor deze kansrijke gebiedsontwikkelingen kunnen ondersteunende middelen en instrumenten vanuit het Rijk en de provincie worden ingezet (zie hoofdstuk 7).

Deze woningbouwlocaties zijn dus belangrijk voor de versnelling van de opgave. De woningen kunnen binnen drie jaar worden gerealiseerd. De locaties dragen bij aan het gewenste betaalbare programma. De projecten verschillen in omvang en planologische status. In totaal worden met deze prioritaire locaties minimaal 20.270 woningen gerealiseerd, dit is 61% van de regionale opgave van 33.425 woningen. De overige woningen worden na 2026 gerealiseerd of hebben (vooralsnog) geen extra aandacht nodig omdat de ontwikkeling voortvarend gaat.

Het gaat in Noordoost-Brabant om de volgende categorieën<sup>2</sup>:

- 1.** NOVEX- grootschalige woningbouwlocaties:  
Spoorzone, gemeente 's-Hertogenbosch (Rijksbijdrage is 96 miljoen euro en valt uiteen in twee onderdelen, namelijk 36,1 miljoen euro voor stedelijke infra-en mobiliteitsmaatregelen en 60 miljoen euro voor OV knooppunt station Den Bosch).
- 2A** Locaties die gelden ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls:  
Weljen-west fase 1 en fase 2/5, gemeente Bernheze (Rijksbijdrage is 1,2 miljoen euro).
- 2B** Locaties die gelden ontvangen vanuit het Mobiliteitsfonds:
  - a.** Stationskwartier Ravenstein, gemeente Oss (Rijksbijdrage is 4 miljoen euro).
  - b.** Station Oost, gemeente 's-Hertogenbosch (Rijksbijdrage is 13,4 miljoen euro).
- 3.** Locaties die aan minimaal drie van de vier criteria voldoen:  
van voldoende omvang zijn (>50 woningen), waar binnen 3 jaar (tot en met 2025) de eerste woningen op geleverd kunnen worden, die bijdragen aan het betaalbare programma van de opgave en of die regionale betekenis hebben (samenhang Ontwikkelperspectief en mobiliteit).
- 4.** Locaties die gezamenlijke denkkracht of een duwtje in de rug nodig hebben om tot versnelling te komen, maar niet voldoen aan de criteria onder punt drie.

Deze lijst is een momentopname en is niet statisch. Er kunnen gedurende de looptijd van de woondeal plannen afvallen en bijkomen. In bijlage 6 zijn de locaties opgenomen die gemeenten hebben aangedragen en voor nu voldoen aan bovenstaande criteria. Per locatie is de globale ligging aangegeven en zijn enkele kritische succesfactoren opgenomen.

Deze locaties worden, via nog op te richten versnellingstafels (zie hoofdstuk 6) nauw gemonitord, daar waar nodig wordt extra capaciteit beschikbaar gesteld via de provincie en/of het Rijk, worden hinderfactoren weggenomen et cetera. Dit alles om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk (snel) gerealiseerd worden.

In de regio Noordoost-Brabant zijn veel kleine plannen. Zij behouden vanzelfsprekend hun waarde. De aandacht voor die plannen is primair lokaal. Wanneer het toch nodig blijkt te zijn hier vanuit de regio aandacht voor te hebben, kan dat door de betreffende gemeente worden ingebracht op de regionale Versnellingstafel.

<sup>2</sup> Nog niet alle plannen zijn ruimtelijk getoetst en/of regionaal afgestemd.

**We spreken ten aanzien van deze prioritaire woningbouwlocaties af dat:**

- 13.** Partijen zich inzetten voor realisatie van de eerste woningen op de prioritaire locaties voor 2026.
- 14.** Partijen de prioritaire locaties en bijbehorende succesfactoren in Q2 2023 nader beschouwen en de meest urgente locaties gezamenlijk bespreken op een nog in te richten regionale Versnellingstafel (nadere toelichting in hoofdstuk 6).
- 15.** Partijen op vaste momenten gedurende het jaar plannen aan kunnen dragen die besproken worden op de Versnellingstafel. De governance van de Versnellingstafel wordt uiterlijk in Q2 2023 nader uitgewerkt.



# 3

## Mogelijkheden tot versnellen van de woningbouwopgave

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd: sneller dan de gemiddelde tien jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. In het recentelijk door het Rijk opgestelde Plan van Aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw zijn daartoe al een aantal goede voorzetten gegeven.

### We spreken af dat

16. Partijen in 2023 samen onderzoeken of bepaalde processen en procedures met name in de voorbereidingsfase efficiënter doorlopen kunnen worden.

In bijlage 2 wordt verwezen naar een aantal onderzoeken en actieplannen die gericht zijn op het versnellen van o.a. processen en procedures.

Naast het efficiënter inrichten van processen en procedures denken we ook dat het realiseren van flexwoningen en meer aandacht voor transformatie bij kan dragen aan het versnellen van de woningbouw.

### 3.1 Flexwoningen

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen relatief snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar (37.500 tot en met 2024). Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van ca. 3.500 flexwoningen tot en met 2030 te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave, zoals opgenomen in tabel 1: Op dit moment heeft de regio voor 1.900 flexwoningen concrete plannen. Bijna elke gemeente is bezig met het plaatsen van tijdelijke woningen en op zoek naar locaties. De aantallen kunnen snel toenemen. In bijlage 4 (tabel e) is aangegeven hoeveel flexwoningen elke gemeente op dit moment in haar plannen heeft.

Partijen zetten flexwoningen in om sneller woningen toe te voegen en woningzoekenden een thuis te bieden. Flexwoningen worden gezien als instrument om te versnellen. Het bouwen of plaatsen van een flexwoning is geen doel op zich.

Ondanks dat flexwoningen tijdelijk zijn, zijn ze wel onderdeel van de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Flexwoningen voorzien, net als de meer reguliere woningbouw, in de woningbehoefte van huishoudens.

Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar (zie bijlage 6 voor een nadere duiding van deze garantie). Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.



Op het moment dat de flexwoningen weer aan de voorraad worden onttrokken, bijvoorbeeld omdat de locatie niet langer beschikbaar is en de flexwoningen worden verplaatst, moet de betreffende woningbehoefte veelal wel weer op een andere wijze worden ingevuld. Op dat moment ligt er een nieuwe woningbouwopgave.

**We spreken ten aanzien van flexwoningen af dat:**

17. Partijen nadrukkelijk aandacht hebben voor de inzet van flexwoningen om de bouwproductie te versnellen.
18. Partijen in Q3 2023 tot een concreet uitvoeringsprogramma komen om tegemoet te komen aan de opgave van 3.500 flexwoningen tot en met 2030. Dit uitvoeringsprogramma gaat over o.a. de doelgroepen, aantallen, (kansrijke) locaties, samenwerking en monitoring van de opgave en verdeling van de risico's bij eventuele herplaatsing van flexwoningen (zie ook de contouren van de herplaatsingsgarantie zoals die door het Rijk, Aedes en VNG is opgesteld in bijlage 6).
19. Wanneer in gemeenten relatief grotere locaties flexwoningen worden gerealiseerd, zien partijen dit als een regionale opgave en is deze niet enkel voor de lokale behoefte.

### 3.2 Herstructurering en transformatie

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het gaat om technisch en ruimtelijk verouderde woningen in een teruglopende woonomgeving. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In de herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop. Gezien de grote opgave vinden partijen sloop zonder vervangende nieuwbouw niet gewenst tot en met 2030. Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft volgens de corporaties ca. 1.650 te herstructureren sociale huurwoningen tot en met 2030. Het zwaartepunt ligt hierbij op de vervangende nieuwbouw.

Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. De opgave voor deze regio is nog niet inzichtelijk gemaakt.

**We spreken ten aanzien van transformatie en herstructurering af dat:**

20. Partijen zich inspannen om de opgave ten aanzien van herstructurering en transformatie in 2023 in beeld te brengen en deze minimaal eens per jaar met elkaar te bespreken.
21. Partijen zich inspannen om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds en van de provincie via het Ontwikkelbedrijf.
22. Partijen wensen een betere aansluiting op de woningbehoefte en/of het verbeteren van de differentiatie in een wijk/ buurt, waarbij partijen een verdere verdichting nastreven, rekening houdende met andere ruimtelijke opgaven.



# 4

## Huisvesting aandachtsgroepen

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen, die in hun woonzorgvisie terugkomen (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave, die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie, worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen en middelen. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de gemaakte afspraken in deze woondeal. Op lokaal niveau wordt aandacht besteed aan alle aandachtsgroepen. Daar waar dit nog niet is vastgelegd in bestaand beleid of wordt ontwikkeld in het volkshuisvestelijk programma dient dit te landen in de woonzorgvisie. Daar waar dit wel het geval is, wordt verwezen naar bestaande afspraken, denk bijvoorbeeld aan de huisvesting van studenten waaraan, in lijn met het Actieplan Studentenhuisvesting, ook aandacht wordt gegeven.

In deze woondeal wordt nog specifiek aandacht besteed aan woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken, woningbouw voor jongeren en woningbouw voor statushouders. Wat betreft woonwagendplaatszoekenden heeft deze regio al separaat regionale afspraken gemaakt in een regionaal handelingsperspectief woonwagendbeleid in Noordoost-Brabant (22 december 2020). Over arbeidsmigranten worden ook in regionaal verband afspraken opgesteld en uitgewerkt maar dit verloopt met name via de regionale 'Economie' tafel.

### 4.1 Woningbouw voor Ouderen en verpleegzorgplekken

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 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. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het gaat om 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 geclusterde verpleegzorgplekken. Over deze woningen gaan partijen afspraken maken waarbij het Rijk financiële stimulansen gaat bieden ter bevordering van de realisatie van ontmoetingsruimten, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Om medeoverheden te ontzorgen, komt er vanuit het Rijk een handreiking met informatie over geclusterde woonconcepten, volgt er een standaardisatietraject omtrent verpleegzorgplekken en wordt er een ondersteuningsstructuur opgetuigd voor de uitvoering. Deze acties worden vormgegeven met de betrokken koepelorganisaties. Voor ouderen die dat nodig hebben, blijft het verpleeghuis bestaan als mogelijkheid om wonen en zorg te ontvangen. Maar daarnaast kunnen ouderen zelf ook in Cpo verband (Collectief particulier opdrachtgeverschap) woningen realiseren.

#### De opgave in deze regio

Volgens BZK is het regionale aandeel in deze opgave 6.900 nultredenwoningen en 3.500 woningen in geclusterde woonvormen (Bron: *doorberekening prognoses ABF en geactualiseerde capaciteitsraming RIVM (2022)*).



Deze woningen zijn onderdeel van het aantal woningen opgenomen in tabel 1. Overigens hoeven deze woningen niet allemaal nieuw gebouwd te worden. Ook bestaande woningen kunnen seniorenproof gemaakt worden.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave is 1.740 aantal verpleegzorgplekken (Bron: doorberekening prognoses ABF en geactualiseerde capaciteitsraming RIVM [2022]).

De verdeling van deze opgave (nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken) per gemeente moet in deze regio nog plaatsvinden.

## **4.2 Woningbouw voor jongeren en starters**

De woningnood is met name onder jongeren groot. Vanaf 18 jaar wordt een jongere als zelfstandige gezien en kan een entree op de woningmarkt gemaakt worden, al dan niet vanuit een vrije keuze (opvang vanuit jeugdhulp vervalt). Vanwege de lange wachttijden en beperkte inschrijftijd is de kans op een sociale huurwoning klein. Voor jongeren jonger dan 23 jaar geldt een complicerende factor, namelijk dat de huur niet hoger mag zijn dan € 452,50 (prijsspeel 2023). De hoogte van de huurtoeslag hangt verder af van de leeftijd, woonsituatie en het inkomen. Daarnaast is er meer specifiek ook grote behoefte om naar onze jongeren in de leeftijd 16-25 jaar te kijken. Er is ook een aanzienlijke groep (jong-) volwassenen met een WLZ indicatie die gebaat zou zijn met een geclusterde woonvorm.

Daarnaast is het verkrijgen van een hypotheek voor veel startende jongeren onbereikbaar. Aangezien het goed kunnen huisvesten van de starter voor elke gemeente van groot belang is, dient te worden ingezet op het toevoegen van woningen die bereikbaar zijn voor deze doelgroep. Daarbij gaat het om voldoende (geschikte) sociale huurwoningen (met of zonder geclusterd wonen), betaalbare koopwoningen en middenhuur. Naast het belang van huisvesting voor de groep jongeren is er voor de regio ook een economisch belang om deze groep te behouden in de regio.

Jongeren zijn nu en in de toekomst ook hard nodig om een bijdrage te leveren aan het leefbaar houden van buurten, werkgelegenheid op peil te houden, et cetera.

## **4.3 Woningbouw voor opvang en migratie**

Door de gemeenten uit de Veiligheidsregio Brabant Noord is een regioplan opgesteld. Dit regioplan is gericht op het beschikken over voldoende duurzame opvangplaatsen voor vluchtelingen (asiel en Oekraïne) en de huisvesting van vergunninghouders (statushouders). Dit regioplan geeft uitvoering aan de Uitvoeringsagenda Flexibilisering Asielketen.

De opvang van vluchtelingen (asiel) betreft vaak grootschaligere logieslocaties, waarbij het huisvesten van vergunninghouders om reguliere huisvesting gaat. De opvang van Oekraïners was in eerste instantie ook voorzien op tijdelijke locaties, maar hiervoor worden steeds vaker duurzamere huisvestingslocaties gezocht. De huisvestingsvraag drukt daarmee op de reguliere woningmarkt. De taakstelling per gemeente voor vergunninghouders en Oekraïners wordt door het Rijk bepaald.



### **We spreken ten aanzien van de aandachtsgroepen af dat**

- 23.** Gemeenten bij het opstellen van de woonzorgvisies expliciet aandacht besteden aan zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Het verdelen naar gemeentelijk niveau van bovenstaande opgave voor ouderen en verpleegzorgplekken wordt daarin meegenomen. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.
- 24.** Partijen in 2023 de verdeling van de opgave (nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken) per gemeente bepalen.
- 25.** Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zijn leidend voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.
- 26.** Gemeenten voor de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, uitstromers uit intramurale instellingen en detentie, (dreigend) dakloze mensen, mantelzorgverleners- en ontvangers, (conform wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting) beleid formuleren, als sprake is van een huisvestingsopgave voor deze groepen binnen de gemeente en het beleid er nog niet is.
- 27.** Partijen onderzoeken in 2023 de mogelijkheden van het inzetten van sturingsinstrumenten om de slagingskansen voor jongeren op de woningmarkt te verbeteren.

# 5

## Overige thema's

Naast afspraken over de opgave en huisvesting aandachtsgroepen willen we ook aandacht besteden aan thema's die samengaan met de woningbouwopgave. In deze tijd zijn er ook grote opgaven rondom klimaat, landbouw, energie, natuur en mobiliteit. Het is belangrijk dat al deze opgaven in samenhang worden bekeken. In dit hoofdstuk worden enkele onderwerpen aangestipt.

### 5.1 Duurzame en toekomstbestendige bouw

Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Hier ligt een grote relatie met de woningbouwopgave. Daarom wordt gewerkt aan landelijke aanscherpingen. Gezamenlijk streven we naar standaardisatie en uniformering van de eisen, zodat marktpartijen hier beter op in kunnen spelen met oog op de bouwproductie.

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

Partijen onderkennen het belang van verduurzamen en toekomstbestendig bouwen. Belangrijke elementen zijn daarbij diverse vormen van conceptueel en circulair bouwen. Aanpasbaarheid en flexibiliteit van de woning hoort daar ook bij. En vanzelfsprekend moeten de woningen klimaatadaptief en natuurinclusief te verbouwen en in te richten zijn. In deze regio hebben partijen op dit terrein nog niet regionaal met elkaar samengewerkt en zijn zij nog niet zover dat hierover daadwerkelijk gezamenlijke afspraken kunnen worden gemaakt.

#### **We spreken ten aanzien van duurzame en toekomstbestendige bouw af dat**

- 28.** Woningen vooralsnog minimaal moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.
- 29.** Partijen vanaf Q2 2023 onderzoeken of het mogelijk is om regionale afspraken te maken over circulair en industrieel bouwen en toepassing van biobased materialen, waarbij het uitgangspunt is dat dit bijdraagt aan de versnelling van de woningbouw. BZK en de provincie (Brabantse aanpak circulair bouwen) ondersteunen daarbij deze regio met kennis en kunde.

### 5.2 Ruimtelijke ordening

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven, zoals klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn tussen Rijk en provincie in oktober 2022, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken zijn in deze woondeal, zijn bij de verdere uitwerking hiervoor één van de uitgangspunten.



## Nota Ruimte

Naar verwachting wordt in 2024 een nieuwe Nota Ruimte vastgesteld. Elke provincie heeft tot en met 2023 de tijd om, op basis van een door het Rijk opgesteld startpakket een voorstel voor de ruimtelijke opgave uit te werken. Water en bodem zijn daarbij leidend. Er wordt ook rekening gehouden met ontwikkelingen als klimaatveranderingen, verzilting, verdroging, wateroverlast en bevolkingsgroei. Rijk en provincie maken eind 2023 bestuurlijke afspraken over de ruimtelijke inpassing van opgaven op het gebied van wonen, bereikbaarheid, energie, economie, landbouw en natuur. De aantallen uit deze woondeal zijn daarbij tot en met 2030 leidend. De afspraken vormen de basis voor de Nota Ruimte In 2024, oftewel de tweede Omgevingsvisie.

## Water en bodem sturend

In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd. Rekening houdend met het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaat adaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd. Voor bouwplannen op locaties, die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast. De locatiekeuze wordt daarbij geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing. Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealafspraken en de regionale Versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke Versnellingstafel.

## Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040

In het BO MIRT van november 2022 is een belangrijke eerste stap gezet in een strategie voor de duurzame verstedelijking van Noordoost-Brabant. In deze strategie is een vijftal ontwikkelprincipes vastgesteld die als leidraad gelden voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening. De opgaven en ambities voor een leefbare, werkbaar en klimaatrobuuste regio gaan niet vanzelf. In gezamenlijkheid integraal ruimtelijke afwegingen maken, is noodzakelijk voordat doorgeschakeld wordt naar programmatische afspraken.

De vijf ontwikkelprincipes zijn:

1. Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking;
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking;
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp;
4. Mobiliteitstransitie is maatwerk voor stad en dorp;
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie.

## We spreken ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling af dat

30. Gemeenten en provincie per gemeente een separaat regulier planteamoverleg organiseren, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteamoverleg worden in een vroeg stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken.
31. De regionale afstemming van uitleglocaties bij de kopgroep Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht over een aangepaste werkwijze, zodat uitleglocaties op een integrale(re) wijze worden beoordeeld (wonen, mobiliteit, economie).
32. Partijen bij de afweging van projecten uitgaan van de ruimtelijke kaders (nationaal/provinciaal/regionaal) die al aanwezig zijn of in ontwikkeling zijn.



### 5.3 Vakantieparken

In Nederland zijn bijna 4.000 vakantieparken, die qua type park zeer divers zijn, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Wat deze scenario's zijn, is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en de lokale economie. Eén van de toekomstscenario's, die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

De provincie heeft vanuit de Actieagenda Vitale Vakantieparken – en in lijn met de bestuurlijke afspraken met het Rijk – een inventarisatie gedaan van vakantieparken, die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie (2022) is gebleken dat van de ongeveer 200 parken in Noord-Brabant er circa 10 parken mogelijk in aanmerking komen voor een transformatie naar wonen. Nader onderzoek en overleg met gemeenten naar de aard, ligging, verschijningsvorm en zaken als eigendom, veiligheid en ondermijning moet uitwijzen of transformatie wenselijk en haalbaar is. Deze transformatie is intensief wat betreft tijd en financiën en levert in het algemeen maar een beperkt aantal toe te voegen woningen op.

#### **We spreken ten aanzien van de vakantieparken af dat:**

- 33.** In Noordoost-Brabant het permanent bewonen van vakantieparken in zijn algemeenheid niet wordt gestimuleerd.
- 34.** Provincie en gemeenten in 2023 inventariseren of er en zo ja, welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.



# 6

## Samenwerking en sturing

Met deze woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (tot en met 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang;
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken;
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en het nemen van besluiten.

### 6.1. Monitoring en bespreking voortgang

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 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 informatie om deze knelpunten (voor de noodzakelijke woningbouwopgaven) op te kunnen lossen. 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.

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.

De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant wordt nader bepaald in overleg met de provincie en de gemeenten. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van de 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en een afvaardiging van het college van Gedeputeerde Staten.

De afspraken uit deze woondeal worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste provinciale prognoses 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 en 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.

Vanuit de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en tafels als de landelijke Versnellingstafel agenderen we waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke – directeurs – en bestuurlijke overleggen.



## 6.2. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

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 samen 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.

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.

## 6.3 Overlegstructuur in Noordoost-Brabant

We weten nog niet precies op welke wijze de governance rondom deze woondeal eruit gaat zien, maar onze eerste gedachten volgen hieronder.

We maken zoveel mogelijk gebruik van de bestaande overlegstructuren om de voortgang van de afspraken te bespreken. Dat zijn op dit moment het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte/Wonen/Economie RNOB, de kopgroep Wonen RNOB, het ambtelijk overleg Wonen RNOB, en het bestuurlijk overleg wethouders Wonen en bestuurders corporaties (voorheen de kennistafels). Maar omdat we nauwer dan voorheen met partijen samen willen gaan werken en dat ook op een meer integrale wijze wensen te doen, richten we een aanvullende overlegtafel in de zogenaamde: Versnellingstafel.

### Regionale Versnellingstafel

Op de nog in te richten Versnellingstafel worden afspraken gemaakt om de prioritaire woningbouwlocaties uit hoofdstuk 2 te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Aan deze tafels zitten vertegenwoordigers van gemeenten, provincie, Rijk, corporaties en marktpartijen. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen ook andere partijen aanschuiven, denk aan waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties. Het gaat o.a. over planning, knelpunten, kansen, haalbaarheid, prioriteren etc. Aan deze tafel wordt vooral expertise en denkracht verzameld die ingezet kan worden om bijvoorbeeld processen te versnellen of vastgelopen onderhandelingen los te trekken. De focus moet liggen op concrete versnelling, het is niet de bedoeling dat dit een 'praatclubje' wordt waar enkel de voortgang met elkaar wordt gedeeld. De personen aan deze tafels hebben allen regionale denkracht en het team is multidisciplinair (o.a. juridisch, grondzaken, strategie, wonen). Deelnemers prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsontwikkelingen en thema's. Als er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de provinciale en of landelijke Versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

Om de voortgang en uitvoering van deze bestuurlijke afspraken tussen partijen te borgen, is het belangrijk dat er een onafhankelijk procesmanager aangesteld wordt met veel kennis van gebiedsontwikkeling en wonen. Vanuit het Rijk worden daarvoor middelen ter beschikking gesteld.

Met deze woondeal wordt ook een belangrijke stap gezet in de uitvoering van het "Ontwikkelperspectief voor Stedelijk Brabant" voor de periode tot en met 2030. Het is daarom van belang om het spoor van het ontwikkelperspectief/uitwerking voor Noordoost-Brabant en de woondeal goed op elkaar af te stemmen en periodiek te bespreken.

**We spreken ten aanzien van de governance af dat:**

- 35.** Het Rijk zich in afstemming met provincie en gemeenten inzet voor een landelijk monitoringssysteem (2023).
- 36.** Gemeenten en provincie in Q2 2023 onderzoeken of het mogelijk is om een gezamenlijk monitoringssysteem aan te schaffen.
- 37.** Partijen jaarlijks de afspraken uit de woondeal herijken, de eerste maal nadat de provinciale prognoses gereed zijn en de ruimtelijke puzzel is gelegd (naar verwachting eind 2023).
- 38.** Jaarlijks de samenwerking wordt geëvalueerd, als eerste in Q1 2024.
- 39.** Dat er een onafhankelijk procesmanager wordt aangesteld.
- 40.** Dat er regelmatig afstemming is tussen de Versnellingstafel en de Verstedelijkingstafel.
- 41.** De wijze waarop de governance, waaronder de regionale Versnellingstafel georganiseerd wordt uiterlijk Q2 2023 nader is uitgewerkt en dan aan partijen wordt voorgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de status aparte van het Land van Cuijk.
- 42.** Partijen uiterlijk Q2 2023 een uitvoeringsprogramma hebben opgesteld, waarin is aangegeven welke afspraken nader moeten worden uitgewerkt en hoe we dat gaan doen.



# 7 Kritische succesfactoren en ondersteuning vanuit Rijk en provincie

Het realiseren van de opgave is complex waarbij indirect en direct diverse factoren een rol spelen (prijsontwikkelingen, rente, beschikbaarheid locaties, personeel, materiaal et cetera).

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

## **Generiek:**

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen. Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken. De meeste belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale Versnellingstafel en/of het Expertteam Woningbouw worden ingezet. De landelijke Versnellingstafel is opgericht voor alle boven regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governancestructuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daar wordt bij aangesloten.

## **Kritische succesfactoren:**

### **Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen**

- Er is nog geen indicatie dat de woningbouw vertraging oploopt door het niet kunnen aansluiten van woningen op het elektriciteitsnetwerk. Voor voorzieningen in wijken, zoals scholen en/of winkels kan er mogelijk wel vertraging optreden. Bij het tijdig aanvragen van projecten leidt dit vooralsnog niet tot vertraging.
- Met het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) kijkt het Rijk of en waar er in het netwerk moet worden geïnvesteerd, zodat de woningbouw en de voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK-tafels worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.



## Stikstof

- De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot' gaat. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten kunnen veelal doorgang vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.
- Met de stikstofbrief van 25 november 2022 is veel duidelijk geworden. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte, die vrijkomt, centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouw materiaal met 400 miljoen euro (bovenop de 500 miljoen euro die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering Q1 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuilstregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe het door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kan bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke Versnellingsstafel.

## Geluid

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de tafel waar de woondeal wordt besproken, aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden.

## Capaciteit en expertise overheden en Raad van State

- Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook is er een gebrek aan procesmatige - en inhoudelijke kennis.
- Het Rijk brengt samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van zes tot maximaal twaalf maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.



- Door middel van de flexpoolregelingen kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 worden op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaat het Rijk aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij mede- overheden en Raad van State worden geagendeerd op de lokale woontafels. Desgewenst kan via de regionale Versnellingstafel de landelijke Versnellingstafel worden ingezet.
- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal met procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

#### **Financiële middelen vanuit het Rijk**

- WBI gelden; de volgende tranche van de woningbouwimpuls: kleine kernen kunnen op basis van de 5e tranche WBI ook gezamenlijk een aanvraag indienen voor projecten van minimaal 200 woningen (voorheen 500 woningen). Dit is echter voor veel gemeenten in deze regio niet de oplossing.
- RVO ondersteunt de aanvragers via de Impulskamer
- Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)
- Het Volkshuisvestingsfonds voor herstructurering
- Transformatie faciliteit
- De regelingen voor Tijdelijke huisvesting

#### **Financiële middelen vanuit de provincie**

- Flexpool versnelling woningbouw 1e tranche, deel A en B
- Flexpool versnelling woningbouw 2e tranche (nog uit te werken)
- Subsidieregeling collectieve woonvormen
- Ondersteuning bij gebiedstransformaties
- Flexwoningvloot (in voorbereiding)

#### **Overig**

- BZK versterkt via het Wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting de mogelijkheid om beter te sturen op betaalbaar bouwen en maakt versnelling van procedures in de beroepsfase mogelijk. Ook het sturen op een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen wordt in de wet vastgelegd.
- BZK werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief d.d. 9 december 2022). Het gezamenlijke streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden ([Kamerbrief-over-regulering-middenhuur](#)).
- BZK komt in 2023 met een brief over het wetstraject grondinstrumentarium, gericht op versnelling van (betaalbare) woningbouw.
- Het Rijk draagt met grondposities en/of vastgoedbezit bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.



Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio als er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden opengesteld worden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden met betrekking tot de aanvraag van financiële middelen.

**We spreken af dat:**

- 43.** Gemeenten en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in Q2 2023 samen onderzoeken op welke wijze gemeenten gebruik kunnen maken van de WBI gelden. Daarnaast wordt gekeken hoe aanvragen voor financiële bijdragen vereenvoudigd kunnen worden en of er meer samenhang kan ontstaan met andere subsidiemogelijkheden.



# 8

## Ondertekening Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen hebben de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend.

Datum \_\_\_\_\_

Plaats \_\_\_\_\_



**Gemeente Bernheze**

5.1.2.e



**Gemeente Boekel**

5.1.2.e



**Gemeente Boxtel**

5.1.2.e



**Gemeente Heusden**

5.1.2.e



**Gemeente Land van Cuijk**

5.1.2.e



**Gemeente Maashorst**

5.1.2.e



**Gemeente Meierijstad**

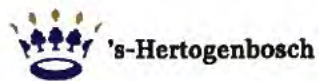
5.1.2.e



**Gemeente Oss**

5.1.2.e





's-Hertogenbosch

**Gemeente 's-Hertogenbosch**

5.1.2.e



**Gemeente Sint-Michielsgestel**

5.1.2.e



**Gemeente Vught**

5.1.2.e



**Area**

5.1.2.e



**Brabant Wonen**

5.1.2.e



**Charlotte van Beuningen**

5.1.2.e



**Mooiland**

5.1.2.e



**PeelrandWonen**

5.1.2.e



**JOOST**

5.1.2.e



**Wonen Vierlingsbeek**

5.1.2.e



**Woonmeij**

5.1.2.e



**Woonveste**

5.1.2.e



**Woonzorg Nederland**

5.1.2.e



**Zayaz**

5.1.2.e

**Provincie Noord-Brabant**

**Provincie Noord-Brabant**

5.1.2.e



**Ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties**

H.M. de Jonge



# Bijlage 1: Rollen en verantwoordelijkheden

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 zo 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. Daar waar twijfel bestaat over de invulling van dit principe ten aanzien van concrete locaties wordt het Waterschap betrokken.

De Provinciale Omgevingsvisie, (Interim) omgevingsverordening en het programma<sup>3</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 woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal -, regionaal - 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.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium maakt onderdeel uit van het Wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting.

**De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave. Ook is de minister stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen, het bieden van hulp bij de afstemming met overige ministeries en waar nodig inbreng van menskracht, kennis, rijksgronden en rijksgebouwen. 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.

<sup>3</sup> (Ontwerp) Beleidskader Leefomgeving en (Ontwerp) Beleidskader Wonen en werken



**De Woningcorporaties** in Noordoost-Brabant delen het beeld en de overtuiging dat we op de woningmarkt alleen kunnen versnellen als we samenwerken en afspraken maken. Derhalve ondertekenen zij dan ook mede deze woondeal, wetende dat een belangrijk deel van de opgave in hun handen ligt en een uitvloeisel is van de Nationale Prestatieafspraken.

**Samenwerkingspartners.** Om de opgave ook daadwerkelijk te realiseren is samenwerking met een netwerk van partners nodig, zoals zorg- en marktpartijen. Zij zijn onmisbare netwerkpartners en worden in de komende periode gevraagd om aan te haken op het woondealproces. Samen met de Woonbond wordt bekeken op welke momenten en aan welke tafels een vertegenwoordiging van een huurdersbelangenvereniging een plek moet krijgen.



## Bijlage 2: Definities/ omschrijvingen

**Betaalbare woning:** een betaalbare woning is een sociale huur of midden huurwoning door corporaties en een midden huurwoning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro.

**Flexwoning:** flexibele (verplaatsbare) woonoplossingen met een tijdelijk karakter van de flexwoningen zelf of het gebruik van de locatie waarop de flexwoningen worden geplaatst. De flexwoningen zijn betaalbare woningen, als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en voldoen aan de minimumeisen zoals vastgesteld in het programma van eisen van Aedes.

**Geclusterde woonvormen:** geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, beslaan onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), servicefats en seniorenfats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, maar daarnaast ook op (jong-) volwassenen met een WLZ-Indicatie. Deze woonvormen beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.

**Grootschalige renovatie:** het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die de doeltreffendheid en courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.

**Herstructurering:** het vernieuwen van verouderde of verloederde woongebieden, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw, waardoor met andere typen woningen voorzien wordt in de actuele vraag naar woningen.

**Levensloopbestendige woningen:** levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen.

**Nultredenwoningen:** nultredenwoningen hoeft geen trap te worden gelopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen en appartementen in de buurt van voorzieningen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen. Niet alle nultredenwoningen worden bewoond door ouderen; ook jongeren en starters wonen vaker in dit type woningen. De extra nultredenwoningen zijn nodig om in totaliteit genoeg nultredenwoningen te bieden voor doorstromende ouderen en andere groepen die in dit soort woningen willen wonen.



### **Plancapaciteit**

**Bruto** plancapaciteit. Alle woningbouwplannen. De bruto toe te voegen woningen.

**Netto** plancapaciteit. Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen.

**Harde** plancapaciteit. Woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is.

**Zachte** plancapaciteit. Woningbouwplannen waaraan de gemeenteraad een principeakkoord heeft gegeven of die in planvorming zijn genomen, dan wel waarvoor een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

**Prioritaire locaties:** woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave. Locaties die belangrijk zijn voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave.

**Sloop:** betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hiervan is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

**Transformatie:** de verandering van de functie van de bebouwing van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een winkelpand wordt woning of na sloop van een bedrijf ontstaat er ruimte voor woningbouw.

**Verpleegzorgplekken:** een deel van de geclusterde woonvormen betreffen verpleegzorgplekken. Deze eenheden dienen zorggeschikt te zijn voor extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen (volledig pakket thuis (vpt)) en betalen zelf de woonkosten.

**Vervangende nieuwbouw:** het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied.

**Woonzorgvisie:** met de **Woonzorgvisie** is de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

[Webinar vernieuwende aanpak versnelling woningbouw](#)

[Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting \(realisatiehuisvesting.nl\)](#)

[Kamerbrief-over-aanbieding-plan-van-aanpak-versnellen-processen-en-procedures-woningbouw](#)



# **Bijlage 3: Toelichting vanuit BZK over de sociale huurwoningen d.d. 15 november 2022**

*(Wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting)*

## **Wat mag worden meegeteld als sociale huur?**

Het wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting wordt op dit moment door BZK opgesteld. Onderdeel van deze wet wordt de definitie van sociale huur. Deze definitie nemen we op in de wet zodat duidelijk is aan welke voorwaarden voldaan moet worden om als zodanig te kwalificeren. We verwachten dat het wetsvoorstel in Q1 2023 in internetconsultatie kan. Hieronder staan de uitgangspunten van wat er in de wet komt te staan. Desgewenst kan dit worden bevestigd in de directeuren en bestuurlijke overleggen die de komende tijd gepland staan:

### **Nieuwbouw**

- Een sociale huurwoning een instandhoudingstermijn heeft van ten minste 25 jaar, waarmee wordt bedoeld dat een nieuwbouwwoning ten minste 25 jaar als sociale huurwoning wordt verhuurd.
- Het een woning betreft die ook bij mutaties wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst.
- De woning door toewijzing beschikbaar is voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens.

Om te monitoren of aan die eisen wordt voldaan tellen we mee:

- Woningen die gebouwd zijn op locaties met een bestemming 'sociale huur'.
- DAEB-woningen van woningcorporaties (ook flexwoningen).
- Woningen waarbij een gemeente anderszins kan aantonen dat deze voldoen aan de voorwaarden van de definitie voor sociale huur.

### **Bestaande voorraad**

Bij de bestaande particuliere voorraad kan niet worden vastgesteld of worden afgedwongen of de instandhoudingstermijn van 25 jaar is overeengekomen. Daarom worden voor de bestaande voorraad in beginsel enkel sociale huurwoningen van toegelaten instellingen meegeteld. Gemeenten kunnen om aan te tonen dat zij voldoen aan het streven naar 30%, onderbouwd motiveren waarom zij vinden dat ook de particuliere huur tot deze voorraad meetelt. Voor de bestaande voorraad geldt ook dat de aanvangshuur van de woning onder de liberalisatiegrens valt en deze met voorrang wordt toegewezen aan de DAEB-doelgroep.

## **Hoe gaan we de fair share (30%) meten?**

Het Rijk verwacht dat gemeenten met minder dan 30% sociale huur in hun woonvoorraad in hun nieuwbouwplannen een hoger percentage sociale huur gaan opnemen dan zij nu in de bestaande voorraad hebben. Dus als een gemeente bijvoorbeeld 20% voorraad heeft, dan draagt een planning met een hoger percentage dan 20% sociale huur in de nieuwbouw bij aan het toewerken naar de 30%. Een gemeente met meer dan 30% sociale huur kan zich juist meer toeleggen op het bouwen van woningen voor mensen met een middeninkomen. Uiteindelijk moet in de regio wel voldoende sociale huur gebouwd worden om aan de vraag te voldoen.



## Bijlage 4: Diverse informatie ter onderbouwing van de gemaakte afspraken

Tabel a: regionaal aandeel in de provinciale afspraken

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	sloop en verkoop per jaar (ca. 305 per jaar)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	% woningen in harde plan-capaciteit (bruto)
2022	2.720	305	2.415	2.485	91%
2023	4.430	305	4.125	3.500	79%
2024	7.465	305	7.160	4.465	60%
2025	6.240	305	5.935	1.220	20%
2026	5.605	305	5.300	1.625	29%
2027-2030	14.785	1.220	13.565	1.255	8%
<b>TOTAAL</b>	<b>41.245</b>	<b>2.745</b>	<b>38.500</b>	<b>14.550</b>	<b>35%</b>

De aantallen sloop en verkoop per jaar betreft een indicatie vanuit de corporaties, het is een ambitie van hen om 305 sociale huurwoningen per jaar te slopen dan wel te verkopen.

Tabel b: per gemeente de harde plancapaciteit voor de eerste vijf jaren

gemeente	te realiseren woningen bruto 2022/2026	waarvan harde plan capaciteit 2022/2026	harde plan capaciteit in % (bruto) 2022/2026
Bernheze	1.834	558	30%
Boekel	672	291	43%
Boxtel	1.128	688	61%
's-Hertogenbosch	6.164	4.735	77%
Heusden	1.538	655	43%
Land van Cuijk	3.170	1.673	53%
Maashorst	2.269	850	37%
Meerijstad	4.431	1.803	41%
Oss	2.949	1.056	36%
Sint Michielsgestel	652	318	49%
Vught	1.647	659	40%
<b>totaal</b>	<b>26.454</b>	<b>13.286</b>	<b>50%</b>

Een plan is hard wanneer het een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan heeft.



Tabel c: Status van de plannen met een betaalbare opgave, harde plancapaciteit

jaar van oplevering	sociale huur	midden huur	betaalbare koop	totaal betaalbare woningen
2022	88%	93%	94%	90%
2023	68%	81%	79%	73%
2024	45%	56%	48%	48%
2025	22%	4%	6%	13%
2026	30%	15%	8%	19%
2027-2030	5%	10%	4%	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>32%</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>	<b>28%</b>

Tabel d: per gemeente het aantal sociale huurwoningen in de plannen tot en met 2030

gemeente	te realiseren woningen bruto	sociale huur in de plannen	sociale huur in % (bruto)
Bernheze	2.485	595	24%
Boekel	830	140	17%
Boxtel	1.810	450	25%
Heusden	2.435	820	34%
Land van Cuijk	4.180	800	19%
Maashorst	3.240	790	24%
Meerijstad	6.695	2.030	30%
Oss	5.215	1.670	32%
's-Hertogenbosch	11.120	4.415	40%
Sint Michielsgestel	1.135	235	21%
Vught	2.100	425	20%
<b>totaal</b>	<b>41.245</b>	<b>12.370</b>	<b>30%</b>

Tabel e: flexwoningen per gemeente in de huidige plannen bij gemeenten

Gemeente	flexwoningen in de plannen bij de gemeenten
Bernheze	114
Boekel	18
Boxtel	12
Heusden	19
Land van Cuijk	250
Maashorst	200
Meerijstad	253
Oss	240
's-Hertogenbosch	672
Sint Michielsgestel	19
Vught	50/100
<b>totaal</b>	<b>1847/1897</b>

# Bijlage 5: gemeentelijke woningbouwprogramma's<sup>4</sup>

## FACTSHEET

### Bernheze

jaar van oplevering	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 €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	209		204	47	0	67	114	37	
2023	270		250	48	15	76	139	35	
2024	442		104	207	14	87	308	180	
2025	504		0	92	62	180	334	51	
2026	409		0	51	18	181	250	51	
2027-2030	650		0	148	21	303	472	148	
<b>TOTAAL</b>	<b>2484</b>	<b>0</b>	<b>558</b>	<b>593</b>	<b>130</b>	<b>894</b>	<b>1617</b>	<b>502</b>	<b>0</b>
			<b>22%</b>	<b>24%</b>	<b>5%</b>	<b>36%</b>	<b>65%</b>	<b>85%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	47	45	0		67	65	114	110	96%
2023	48	44	15	15	76	71	139	130	94%
2024	207		14	6	87	18	308	24	8%
2025	92		62		180		334		0%
2026	51		18		181		250		0%
2027-2030	148		21		303		472		0%
<b>TOTAAL</b>	<b>593</b>	<b>89</b>	<b>130</b>	<b>21</b>	<b>894</b>	<b>154</b>	<b>1617</b>	<b>264</b>	<b>16%</b>
		<b>15%</b>		<b>16%</b>		<b>17%</b>			

<sup>4</sup> Data uit deze tabellen is afkomstig uit de gemeentelijke woningbouwplanningen (peildatum 12 december 2022). Planningen zijn adaptief en voortdurend aan veranderingen onderhevig. De gegevens worden periodiek gemonitord en geactualiseerd.





FACTSHEET

**Boekel**

jaar van oplevering	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 €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	34		34	0	8	12	20	0	
2023	75		57	40	0	7	47	38	
2024	87		63	11	0	4	15	11	
2025	291		48	31	44	32	107	31	
2026	185		69	36	10	46	92	36	
2027-2030	156		34	24	0	46	70	24	
<b>TOTAAL</b>	<b>828</b>	<b>0</b>	<b>325</b>	<b>142</b>	<b>62</b>	<b>147</b>	<b>351</b>	<b>140</b>	<b>0</b>
			<b>39%</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>18%</b>	<b>42%</b>	<b>99%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	0	0	8	8	12	12	20	20	100%
2023	40	22	0		7	7	47	29	62%
2024	11	11	0		4	4	15	15	100%
2025	31	0	44		32	4	107	4	4%
2026	36	9	10		46	16	92	25	27%
2027-2030	24	0	0		46	7	70	7	10%
<b>TOTAAL</b>	<b>142</b>	<b>42</b>	<b>62</b>	<b>8</b>	<b>147</b>	<b>50</b>	<b>351</b>	<b>100</b>	<b>28%</b>
		<b>30%</b>		<b>13%</b>		<b>34%</b>			

GEMEENTE BOEKEL



FACTSHEET

**Boxtel**

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	270		270	30		92	122	30	
2023	152		138	32		37	69	12	
2024	235		170	87		53	140	76	
2025	389		108	57		124	181	32	48
2026	82		2	6	3	0	9	0	
2027-2030	682		2	240		222	462	0	
<b>TOTAAL</b>	<b>1810</b>	<b>0</b>	<b>690</b>	<b>452</b>	<b>3</b>	<b>528</b>	<b>983</b>	<b>150</b>	<b>48</b>
			<b>38%</b>	<b>25%</b>	<b>0%</b>	<b>29%</b>	<b>54%</b>	<b>33%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	30	30	0	0	92	92	122	122	100%
2023	32	20	0	0	37	35	69	55	80%
2024	87	33	0	0	53	42	140	75	54%
2025	57	16	0	0	124	34	181	50	28%
2026	6	0	3	0	0	0	9	0	0%
2027-2030	240	0	0	0	222	0	462	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>452</b>	<b>99</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>528</b>	<b>203</b>	<b>983</b>	<b>302</b>	<b>31%</b>
		<b>22%</b>		<b>0%</b>		<b>38%</b>			



FACTSHEET

# Heusden

jaar van oplevering	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 €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	186		186	75	5	29	109	49	
2023	327		223	104		73	177	59	
2024	309		147	80		53	133	46	
2025	381		52	153		65	218	139	
2026	335		47	136		73	209	92	
2027-2030	897		42	274		281	555	130	
<b>TOTAAL</b>	<b>2435</b>	<b>0</b>	<b>697</b>	<b>822</b>	<b>5</b>	<b>574</b>	<b>1401</b>	<b>515</b>	<b>0</b>
			<b>29%</b>	<b>34%</b>	<b>0%</b>	<b>24%</b>	<b>58%</b>	<b>63%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	75	75	5	5	29	29	109	109	100%
2023	104	47	0		73	59	177	106	60%
2024	80	6	0		53	10	133	16	12%
2025	153		0		65		218	0	0%
2026	136		0		73		209	0	0%
2027-2030	274		0		281		555	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>822</b>	<b>128</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>574</b>	<b>98</b>	<b>1401</b>	<b>231</b>	<b>16%</b>
		<b>16%</b>		<b>100%</b>		<b>17%</b>			

FACTSHEET

# Land van Cuijk

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	485		255	110	52	184	346	110	
2023	786		401	254	47	283	584	254	
2024	1029		732	46	159	608	813	46	
2025	485		64	102	29	260	391	102	
2026	385		221	56	7	216	279	56	
2027-2030	1011		202	232	122	432	786	232	
<b>TOTAAL</b>	<b>4181</b>	<b>0</b>	<b>1875</b>	<b>800</b>	<b>416</b>	<b>1983</b>	<b>3199</b>	<b>800</b>	<b>0</b>
			<b>46%</b>	<b>19%</b>	<b>10%</b>	<b>47%</b>	<b>77%</b>	<b>100%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	110	6	52	40	184	149	346	195	56%
2023	254	81	47	18	283	197	584	296	51%
2024	46	28	159	104	608	153	813	285	35%
2025	102	4	29	2	260	32	391	38	10%
2026	56	0	7	0	216	41	279	41	15%
2027-2030	232	6	122	45	432	124	786	175	22%
<b>TOTAAL</b>	<b>800</b>	<b>125</b>	<b>416</b>	<b>209</b>	<b>1983</b>	<b>696</b>	<b>3199</b>	<b>1030</b>	<b>32%</b>
		<b>16%</b>		<b>50%</b>		<b>35%</b>			



FACTSHEET

**Maashorst**

jaar van oplevering	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 €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	119		119	0	10	14	24	0	
2023	173		173	84	14	14	112	72	
2024	855		465	210	48	215	473	187	
2025	556		47	156	8	138	302	158	
2026	566		46	100	13	188	301	79	
2027-2030	970		0	238	11	349	598	223	
<b>TOTAAL</b>	<b>3239</b>	<b>0</b>	<b>850</b>	<b>788</b>	<b>104</b>	<b>918</b>	<b>1810</b>	<b>719</b>	<b>0</b>
			<b>26%</b>	<b>24%</b>	<b>3%</b>	<b>28%</b>	<b>56%</b>	<b>91%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	0	0	10	10	14	14	24	24	100%
2023	84	84	14	14	14	14	112	112	100%
2024	210	78	48	20	215	158	473	256	54%
2025	156	0	8	0	138	10	302	10	3%
2026	100	0	13	0	188	10	301	10	3%
2027-2030	238	0	11	0	349	0	598	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>788</b>	<b>162</b>	<b>104</b>	<b>44</b>	<b>918</b>	<b>206</b>	<b>1810</b>	<b>412</b>	<b>23%</b>
		<b>21%</b>		<b>42%</b>		<b>22%</b>			

FACTSHEET

# Meierijstad

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	63		63	25		24	49	25	
2023	418		259	178	71	62	311	192	
2024	2234		1303	693	158	674	1525	271	
2025	868		0	199	110	357	666	139	
2026	848		178	271	117	269	657	172	
2027-2030	2264		0	662	293	837	1792	490	
<b>TOTAAL</b>	<b>6695</b>	<b>0</b>	<b>1803</b>	<b>2028</b>	<b>749</b>	<b>2223</b>	<b>5000</b>	<b>1289</b>	<b>0</b>
			<b>27%</b>	<b>30%</b>	<b>11%</b>	<b>33%</b>	<b>75%</b>	<b>64%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	25	25	0	0	24	24	49	49	100%
2023	178	110	71	31	62	25	311	166	53%
2024	693	360	158	75	674	353	1525	788	52%
2025	199	0	110	0	357	0	666	0	0%
2026	271	100	117	24	269	0	657	124	19%
2027-2030	662	0	293	0	837	0	1792	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>2028</b>	<b>595</b>	<b>749</b>	<b>130</b>	<b>2223</b>	<b>402</b>	<b>5000</b>	<b>1127</b>	<b>23%</b>
		<b>29%</b>		<b>17%</b>		<b>18%</b>			



## FACTSHEET

### Oss

Jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	68		68	0	45	23	68	0	
2023	459		385	215	25	180	420	215	
2024	461		220	207	122	45	374	207	
2025	1043		88	355	159	352	866	385	
2026	918		295	308	181	252	741	194	
2027-2030	2268		0	585	260	981	1826	576	
<b>TOTAAL</b>	<b>5217</b>	<b>0</b>	<b>1056</b>	<b>1670</b>	<b>792</b>	<b>1833</b>	<b>4295</b>	<b>1577</b>	<b>0</b>
			<b>20%</b>	<b>32%</b>	<b>15%</b>	<b>35%</b>	<b>82%</b>	<b>94%</b>	

Jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	0	0	45	45	23	23	68	68	100%
2023	215	141	25	25	180	180	420	346	82%
2024	207	27	122	74	45	32	374	133	36%
2025	355	45	159	24	352	12	866	81	9%
2026	308	101	181	78	252	47	741	226	30%
2027-2030	585	0	260	0	981	0	1826	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>1670</b>	<b>314</b>	<b>792</b>	<b>246</b>	<b>1833</b>	<b>294</b>	<b>4295</b>	<b>854</b>	<b>20%</b>
		<b>19%</b>		<b>31%</b>		<b>16%</b>			

FACTSHEET

# s-Hertogenbosch

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	1151		1151	552	64	92	708	552	
2023	1322		1276	485	159	80	724	455	
2024	1.132		779	509	207	33	749	484	50
2025	1.280		765	690	366	73	1.128	562	150
2026	1.280		765	690	366	73	1.128	562	150
2027-2030	4.958		973	1.487	1.240	744	3.471	1.240	500
<b>TOTAAL</b>	<b>11122</b>	<b>0</b>	<b>5708</b>	<b>4.413</b>	<b>2.401</b>	<b>1.094</b>	<b>7.908</b>	<b>3.855</b>	<b>850</b>
			<b>51%</b>	<b>40%</b>	<b>22%</b>	<b>10%</b>	<b>71%</b>	<b>87%</b>	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	552	552	64	64	92	92	708	708	100%
2023	485	461	159	159	80	80	724	700	97%
2024	509	396	207	116	33	46	749	558	74%
2025	690	322	366	10	73	10	1.128	342	30%
2026	690	322	366	10	73	10	1.128	342	30%
2027-2030	1.487	193	1.240	145	744	40	3.471	378	11%
<b>TOTAAL</b>	<b>4.413</b>	<b>2.246</b>	<b>2.401</b>	<b>504</b>	<b>1.094</b>	<b>278</b>	<b>7.908</b>	<b>3.028</b>	<b>38%</b>
		<b>51%</b>		<b>21%</b>		<b>25%</b>			



's-Hertogenbosch



FACTSHEET

## Sint Michielsgestel

Jaar van oplevering	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 €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	125		125	23	0	47	70	0	
2023	158		126	57	0	53	110	57	
2024	270		46	83	3	106	192	30	
2025	49		21	15	0	22	37	15	
2026	50		0	0	0	50	50	0	
2027-2030	482		2	55	0	92	147	0	
<b>TOTAAL</b>	<b>1134</b>	<b>0</b>	<b>320</b>	<b>233</b>	<b>3</b>	<b>370</b>	<b>606</b>	<b>102</b>	<b>0</b>
			<b>28%</b>	<b>21%</b>	<b>0%</b>	<b>33%</b>	<b>53%</b>	<b>44%</b>	

Jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	23	23	0		47	47	70	70	100%
2023	57	38	0		53	42	110	80	73%
2024	83	0	3		106	30	192	30	16%
2025	15	15	0		22	0	37	15	41%
2026	0	0	0		50	0	50	0	0%
2027-2030	55	0	0		92	2	147	2	1%
<b>TOTAAL</b>	<b>233</b>	<b>76</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>121</b>	<b>606</b>	<b>197</b>	<b>33%</b>
		<b>33%</b>		<b>0%</b>		<b>33%</b>			



Sint-Michielsgestel  
geeft ruimte

FACTSHEET

# Vught

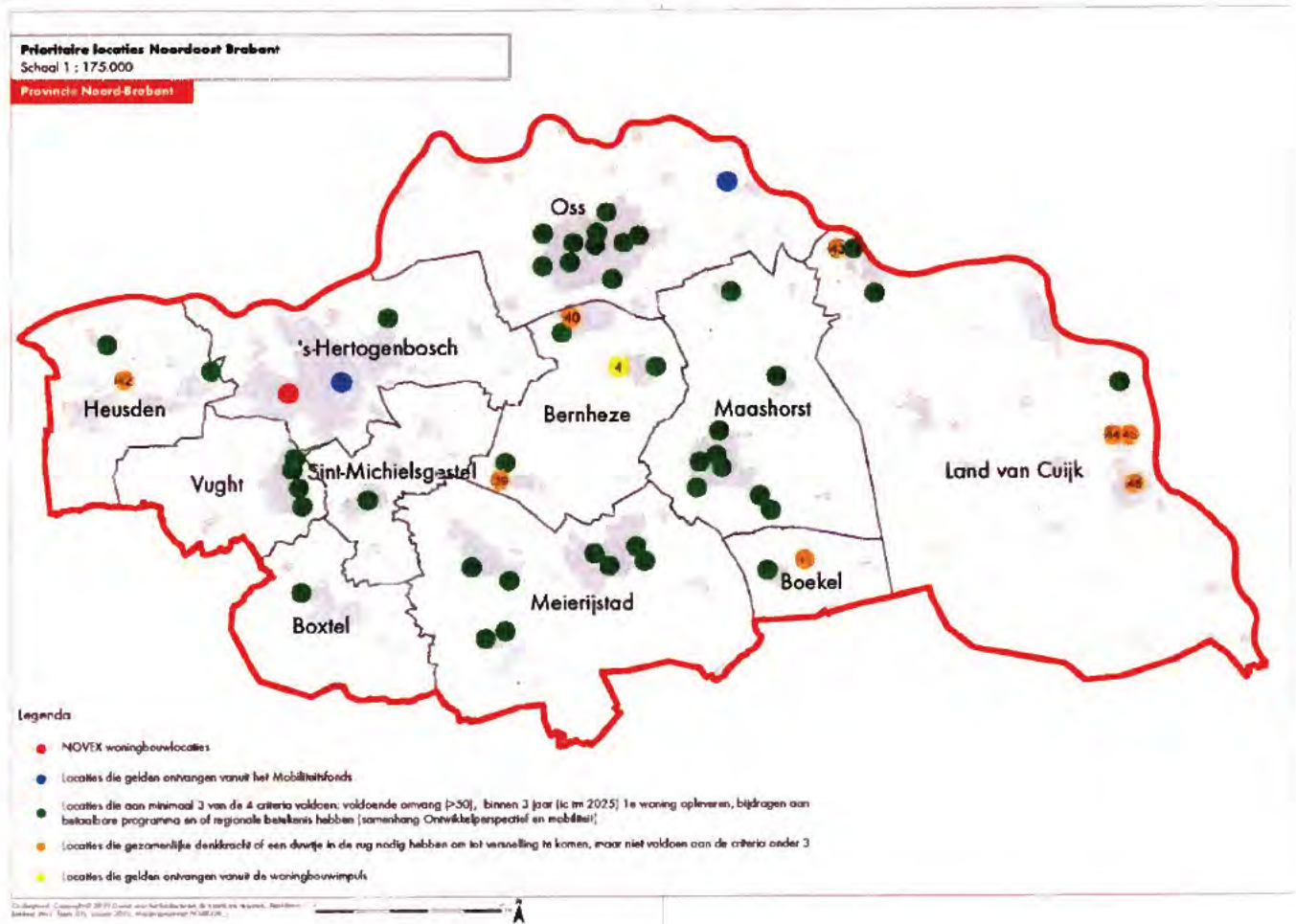
Jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	8		8	0	0	0	0		
2023	290		211	79	35	29	143	50	
2024	535		414	46	10	245	301	46	
2025	224		26	60	38	47	145	30	
2026	400		0	128	15	119	262	45	
2027-2030	375		0	113	0	131	244		
<b>TOTAAL</b>	<b>1832</b>	<b>0</b>	<b>659</b>	<b>426</b>	<b>98</b>	<b>571</b>	<b>1095</b>	<b>171</b>	<b>0</b>
			<b>36%</b>	<b>23%</b>	<b>5%</b>	<b>31%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	

Jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	0		0		0		0	0	0%
2023	79	29	35	35	29		143	64	45%
2024	46	38	10	10	245	180	301	228	76%
2025	60	26	38		47		145	26	18%
2026	128		15		119		262	0	0%
2027-2030	113		0		131		244	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>426</b>	<b>93</b>	<b>98</b>	<b>45</b>	<b>571</b>	<b>180</b>	<b>1095</b>	<b>318</b>	<b>29%</b>
		<b>22%</b>		<b>46%</b>		<b>32%</b>			



# Bijlage 6: Prioritaire woningbouwlocaties

Globale aanduiding van de prioritaire locaties in de regio en de kritische succesfactoren



## Prioritaire locaties

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Spoorzone, Den Bosch</li> <li>2. Station Oost, Den Bosch</li> <li>3. Stationskwartier Ravenstein Oss</li> <li>4. Weijzenwest fase 1 en fase 2/5, Bernheze</li> <li>5. Kamersche Hoef, Bernheze</li> <li>6. Zwarte molen, Bernheze</li> <li>7. Bunderstraat, Bernheze</li> <li>8. Schutboom fase 1, Boekel</li> <li>9. Grote Wielen Noordoosthoek, Den Bosch</li> <li>10. Extra Flexwoningen, Den Bosch</li> <li>11. De Grassen, Heusden</li> <li>12. De Oosters, Heusden</li> <li>13. Generaal De Bonskazeme, Land van Cuijk</li> <li>14. Sprankel, Land van Cuijk</li> <li>15. Wijziging 1, Brakels Eng, Land van Cuijk</li> <li>16. Akkerwinde fase 3b/3b/3c, Maashorst</li> <li>17. Eikenheuvel, Maashorst</li> <li>18. Kastanjeweg-Oost (Kastanjetuin/zuid), Maashorst</li> <li>19. Lœuweriksweg/land van Ravenstraat, Maashorst</li> <li>20. Niemeskant, Maashorst</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>21. Veghels Buiten NO flexwoningen, Meierijstad</li> <li>22. Veghels Buiten NO, Meierijstad</li> <li>23. Rembrandtlaan, Meierijstad</li> <li>24. Havenkwartier (Zuidkade), Meierijstad</li> <li>25. Hooghekke fase 1, Meierijstad</li> <li>26. De Grote Braak/Plein, fase 1, Meierijstad</li> <li>27. Fraterspark, Oss</li> <li>28. Raadhuislaan Noord, Oss</li> <li>29. Raadhuislaan Zuid, Oss</li> <li>30. Euterpeelaan, Oss</li> <li>31. Sinopel, Oss</li> <li>32. Schadewijk herstructurering, Oss</li> <li>33. Tijdelijk wonen locaties 2-3-4, Oss</li> <li>34. Amsteleind, Oss</li> <li>35. Voorburg, Vught</li> <li>36. Leijhoeve, Vught</li> <li>37. Isabellaveld, Vught</li> <li>38. Enexsterrein, Vught</li> <li>39. Heeswijkse Akkers, Bernheze</li> <li>40. De erven, Bernheze</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>41. De Burgt fase 1b, Boekel</li> <li>42. Wolfshoek, Heusden</li> <li>43. GVV-terrein, Land van Cuijk</li> <li>44. Maasbroekse Blokken—fase 2, land van Cuijk</li> <li>45. Maasbroekse Blokken—fase 2 deel 2, land van Cuijk</li> <li>46. Rigida Schothorst, land van Cuijk</li> <li>47. Kloosterstraat dierenparkje, Maashorst</li> <li>48. Piusplein, Maashorst</li> <li>49. Repelekker fase 3, Maashorst</li> <li>50. Uden Noord, Maashorst</li> <li>51. Kentalis, Sint Michiëlsgestel</li> <li>52. Noordwesthoek, Boxtel</li> <li>53. Zwembadweg, Meierijstad</li> <li>54. WVG locatie, Meierijstad</li> </ol> |
|--|--|---|

Ten aanzien van de kritische succesfactoren kan gemeld worden dat nog niet duidelijk is in hoeverre plannen hinder gaan ondervinden van de recente stikstofuitspraken.

**kritische succesfactoren**

Gemeente en plannamen	inbreiding uitleg	status	te oplevering woning	woning aantallen	mobilität	Kennis en capaciteit	stikstof	programmering/ businesscase	Andere knelpunten
<b>Bernheze</b>									
Weijerwost fase 1 en fase 2/5	uitleg	zacht	2025	244	v	v	?	v	v
Heeswijkse akkers	uitleg	zacht	2023	73			?		v
Kamersche Hoef	uitleg	zacht	2024	139			?	v	
Zwarte molen	uitleg	hard	in uitvoering	99			?		
De Erven	uitleg	hard	in uitvoering	298		v	?	v	v
Bunderstraat	uitleg	zacht	2025	320	v	v	?	v	v
<b>Beek</b>									
Schutboom fase 1	uitleg	hard	2025	53		v	?		
De Burgt fase 1b	uitleg	hard	2025	193		v	?		v
<b>Boxtel</b>									
Noordwesthoek	uitleg	zacht	2029	1500			?	v	v
<b>Den Bosch</b>									
Spoorzone incl WXL	inbreiding	hard/zacht	2022	4800	v		?	v	v
Station Oost	inbreiding	zacht	2025	1190			?	v	v
Groote Wielen Noordoosthoek	uitleg	zacht	2024	700			?	v	v
extra flexwoningen		zacht	2024	400		v	?		
<b>Heusden</b>									
De Grassen	uitleg	zacht	2024	650	v	v	?	v	v
De Dosters	uitleg	zacht	2025	135		v	?		v
Wolfshoek	uitleg	zacht	2027	400	v	v	?	v	v
<b>Land van Cuijk</b>									
Generaal De Bonskazeme	inbreiding	optie	2023	117		v	?	v	v
GVV-terrein	inbreiding	optie	2030	50			?		v
Maasbroekse Blokken - fase 2	uitleg	zacht	2028	289	v	v	?	v	v
Maasbroekse Blokken - fase 2 deel 2	uitleg	zacht	2031	280	v	v	?	v	v
Rigida Schothorst	uitleg	zacht	2031	220	v	v	?	v	v
Sprankel	inbreiding	zacht	2025	58		v	?		v
Wijziging 1 (max 14 woningen) - Brakels Eng	inbreiding	zacht	2025	57			?	v	
<b>Maashorst</b>									
Akkerwinde fase 3a/3b/3c	uitleg	zacht	2024	100			?		v
Eikenheuvel	uitleg	zacht	2025	475			?	v	v
Gebiedsontwikkeling Kastenjeweg Oost	inbreiding	zacht	2025	360	v	v	?	v	v
kloosterstraat dierenparkje	inbreiding	zacht	2024	22			?	v	v
Leeuwenksweg/land v Ravensteinstr	inbreiding	zacht	2025	120			?		v
Niemeskant	uitleg	zacht	2024	186			?	v	
Piusplein	inbreiding	zacht	2024	75			?	v	v
Repelakker fase 3	uitleg	zacht	2024	480			?	v	v
Uden Noord (PM kamer 4)	uitleg	hard	2024	105 of 35			?	v	v
<b>Melrijstad</b>									
Veghels Buiten NO flexwon	uitleg	zacht	2023	50			?		
Veghels Buiten NO	uitleg	zacht	2024	300			?	v	
Rembrandtlaan	inbreiding	zacht	2024	224	v		?		v
Havenkwartier (Zuickade)	inbreiding	zacht	2025	150			?		v
Hooghekk fase 1	uitleg	zacht	2025	75			?		v
De Grote Braak/Plein fase 1	inbreiding	zacht	2025	122			?		v
Zwembadweg / Koningsvaaren	Uitbreiding	zacht	2025	101			?	v	
Wvg locatie Sint-Dedenode	Uitbreiding	zacht	2026	560		v	?		
<b>Oss</b>									
Fraterspark	inbreiding	zacht	2026	50	v	v	?	v	v
Raadhuislaan Noord	inbreiding	zacht	2025	200	v	v	?	v	v
Raadhuislaan Zuid	inbreiding	zacht	2026	440	v	v	?	v	v
Euterpeleaan	inbreiding	zacht	2025	700	v	v	?	v	v
Sinopel	inbreiding	zacht	2025	130	v	v	?	v	v
Schadewijk herstructurering	inbreiding	zacht	2026	100	v	v	?	v	v
Tijdelijk wonen locaties 2-3-4	inbreiding	zacht	2024	143	v	v	?	v	v
Stationskwartier Ravenstein	Inbreiding/ uitleg	zacht	2025	260	v	v	?	v	v
Amsteleind	uitleg	zacht	2025	1100	v	v	?	v	v
<b>Sint Michielsgestel</b>									
Kentalisterrein	inbreiding	zacht	2028	455			?	v	
<b>Vught</b>									
Voorburg	inbreiding	zacht	2026	500	v	v	?	v	
Leijhoeve	inbreiding	zacht	2025	290		v	?	v	
Isabelleveld	inbreiding	hard	2024	66	v		?	v	
Enexisterrein	inbreiding	zacht	2026	115		v	?	v	v



# Bijlage 7: Contouren financiële herplaatsings- garantie voor flexwoningen

Op 6 december 2022 hebben de Branchevereniging Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening overeenstemming bereikt over de contouren van een financiële herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Op de Rijksbegroting is 220 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herplaatsingsgarantie.

## Regeling

Gemeenten, corporaties en Rijk spannen zich maximaal in om flexwoningen een tweede en eventueel derde locatie te geven. Flexwoningen staan in de regel gemiddeld 10 tot 15 jaar op een locatie en worden daarna hergebruikt op een andere locatie, maar de investering is dan nog niet terugverdiend.

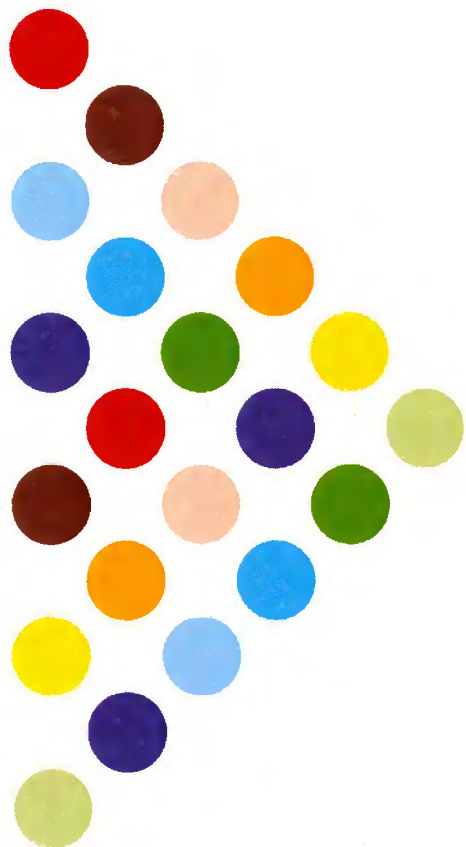
### De herplaatsingsgarantiestappen:

1. Eerst verkennen of de woning herplaatst kan worden in de regio van de woningcorporatie.
2. Daarna verkennen in een andere regio of in de provincie.
3. Daarna zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.
4. Mocht de woning na deze stappen alsnog niet geplaatst kunnen worden dan volgt er een financiële compensatie.

## Financiële compensatie

Binnen de financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen betrokkenen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie.

De komende tijd wordt deze garantiestelling nader financieel-juridisch uitgewerkt.



# SRBT-woondeal 2022-2030

9 maart 2023

---



# Inhoudsopgave

<b>Aanleiding</b>	<b>2</b>	<b>4 Kwalitatieve opgave</b>	<b>22</b>
<b>Leeswijzer</b>	<b>6</b>	4.1 Woonopgave aandachtsgroepen	22
<b>1 Woningbouwopgave</b>	<b>7</b>	<b>5 Herstructurering, transformatie en verduurzaming</b>	<b>25</b>
1.1 Benodigde groei woningvoorraad SRBT-regio	7	5.1 Herstructurering en transformatie	25
1.2 Totale plancapaciteit binnen de SRBT-regio	8	5.2 Duurzame en toekomstbestendige bouw	26
1.3 Harde plancapaciteit	9	<b>6 Samenwerking, monitoring en sturing</b>	<b>28</b>
<b>2 Versnellen woningbouw</b>	<b>10</b>	6.1 Monitoring en bespreken voortgang	28
2.1 De weg naar versnelling	12	<b>7 Kritische succesfactoren en ondersteuning</b>	<b>29</b>
2.2 Versnelling bij sleutelgebieden	12	7.1 Kritische succesfactoren	29
2.3 Versnelling op sleutellocaties	13	7.2 Ondersteuning bij de woningbouwopgave	32
2.4 Versnelling op kansrijke locaties	15	<b>Definities en afkortingen</b>	<b>33</b>
2.5 Versnelling door flexwoningen	16	<b>Bijlagen</b>	<b>36</b>
2.6 Versnelling door kleinschalige locaties	17	Bijlage 1 Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant	37
2.7 Versnelling door samenwerking	17	Bijlage 2 Generieke ondersteuning woningbouw	42
<b>3 Betaalbaarheid</b>	<b>19</b>	Bijlage 3 Monitoring en bespreking voortgang	43
3.1 Betaalbare huur- en koopwoningen	19		
3.2 Evenwichtige verdeling	20		

# Aanleiding

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen, die vertaald worden in regionale woondeals. Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant. In de bijlage leest u de bestuurlijke afspraken tussen het Rijk en de provincie Noord-Brabant.



## Woondeal SRBT-regio

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio<sup>1</sup>. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk, waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose. De provincie werkt vanuit de concept Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040. Het Woonbod is binnen de kaders van deze strategie vertaald naar deze regionale woondeal voor de gemeenten in de SRBT. De provincie, de gemeenten binnen de SRBT, de woningcorporaties en de minister maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeal, telt samen met deals in andere regio's op tot de provinciale woningbouwopgave. De provincie Noord-Brabant bestaat uit vier woonregio's. Voor u ligt de Woondeal SRBT-regio. We zetten daarmee een nieuwe en bredere samenwerking in om snel meer (betaalbare) woningen aan onze regio toe te voegen. We zien het als een gezamenlijke inspanning hieraan ieder onze bijdrage te leveren.

## Goed leven in deze regio

Als onderdeel van Stedelijk Brabant is de SRBT één van de regio's met de hoogste verstedelijkingsdruk. De spoorzones Breda/Tilburg en binnen SRBT de Kennisas-ontwikkeling in Tilburg en CrossMark in Breda horen bij de vijftien grootschalige ontwikkellocaties die in de NOVI zijn benoemd. De SRBT is zowel op de Oost-West-As, maar ook de Noord-Zuid-As een belangrijk knooppunt voor diverse economische activiteiten met de internationale OV-stations. Daardoor is er een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat ontstaan voor nationaal en internationaal opererende bedrijven en leisure. Naast die meer externe en naar buiten gerichte oriëntatie van onze regio, is er ook de eigen dynamiek en inrichting. Het vormt één regio waarin men woont, werkt, recreëert of anders gesteld: goed leeft.

### Kenmerken Stedelijke regio Breda – Tilburg

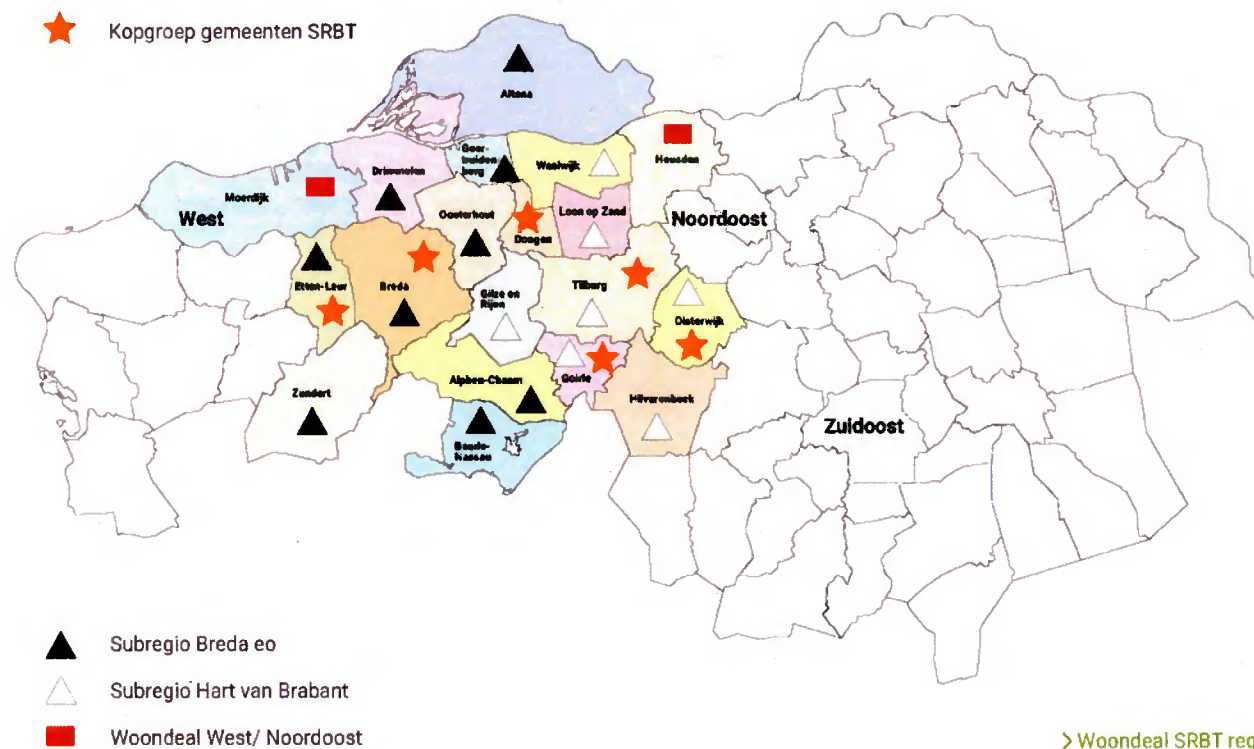
- 1 miljoen inwoners op 40 x 40 km
- 1 provincie, 2 subregio's, 4 waterschappen, 19 gemeenten
- 1 universiteit, 3 hogescholen, diverse ROC's
- 2 topziekenhuizen
- Internationaal verbonden via zeehaven Moerdijk, HSL-spoornetwerk en weg
- Veel MKB in Maakindustrie en Logistiek (6e economie van NL)
- Uniek profiel van brede kennis en toepassing op raakvlak technologie & maatschappij
- Aantrekkelijk gevarieerd landschap op de overgang van zand naar klei
- Nationale parken (NLDelta, Biesbosch, Loonse en Drunense Duinen, Van Gogh i.o.)
- Recreatie, leisure en erfgoed (Efteling, Beekse Bergen, Zuiderwaterlinie)

## Ontwikkelstrategie en NOVEX

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen gaat samen met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, economie, natuur en energie. Naast de Woondeal is er ook de **Ontwikkelstrategie voor de SRBT-regio** in voorbereiding met het Brabants Mozaïek als basis. Daarin zetten we als SRBT-regio in op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling, waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder worden ontwikkeld. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke puzzel de komende maanden opgepakt. Het is in eerste aanleg aan de provincies om deze – soms lastige – puzzel te leggen. De woningbouwaantallen, die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn de minimale taakstelling in deze ruimtelijke puzzel.

Het water- en bodemsysteem wordt leidend bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. In de Verstedelijkingsstrategie Brabant en de Ontwikkelstrategie SRBT worden hiervoor een aantal verstedelijkingsprincipes voor 2040 opgenomen.





## Wederzijdse inspanning

De Woondeal betreft een wederzijdse inspanning. De partners in deze woondeal spannen zich in om samen met marktpartijen in de regio voldoende woningen te bouwen. Hiervoor is ondersteuning gewenst van het Rijk en de provincie Noord-Brabant bij het oplossen van knelpunten. De afgesproken prestaties en inspanningen zijn realistisch, wanneer aan de kritische succesfactoren kan worden voldaan.

Met name de financiering van de woningbouwambities verdient aandacht. Hiervoor is naast inzet van corporaties en gemeenten ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig. De SRBT-regio ziet investeringen als randvoorwaardelijk voor het slagen van de gehele ambitie. De partners in de woondeal blijven daarom graag in gesprek over structurele en voldoende financiering van de gezamenlijke woningbouwopgave.

## Vervolg

De ondertekening van deze Woondeal is de start van een langjarige samenwerking en gezamenlijke inspanning om te komen tot uitwerking en realisatie van de afspraken die we maken. Het gezamenlijk gesprek over de opgave en wat nodig is voor realisatie zullen we de komende jaren met elkaar blijven voeren.



<sup>1</sup> De Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant. De Woondeal regio SRBT heeft betrekking op de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert. De gemeente Moerdijk is voor de Woondeal onderdeel van West Brabant West.

# Leeswijzer

De SRBT-Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's, die van belang zijn voor de gehele regio. We starten met afspraken over de woningbouwopgave in de regio (hoofdstuk 1), versnelling in sleutelgebieden, op de sleutellocaties en door flexwonen (hoofdstuk 2). We maken afspraken over het vergroten van het betaalbaar woningaanbod (hoofdstuk 3). Daarna volgen kwalitatieve afspraken over de opgave voor aandachtsgroepen (hoofdstuk 4). En over de opgave, die samenhangt met herstructurering, transformatie en verduurzaming (hoofdstuk 5). Tot slot gaan we in op de samenwerking, monitoring en sturing (hoofdstuk 6). En op de kritische succesfactoren, die van belang zijn voor het kunnen verwezenlijken van onze ambities (hoofdstuk 7).



## 1 Woningbouwopgave

In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Circa 130.000 van deze woningen (120.000 netto<sup>2</sup>) moeten worden gerealiseerd in de provincie Noord-Brabant. Het versnellen van de productie alleen is niet voldoende.

We zien voldoende en passende woningbouw als een gezamenlijke opgave voor deze regio. Zo willen we een antwoord geven op de mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad. Hiervoor is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo te verhogen en sneller en meer passende woningen bij te bouwen.

Deze opgave draagt, wanneer goed uitgewerkt, bij aan versterking van onze regio. En dient als hefboom voor opgaven als sociale stijging, het verduurzamen en klimaatrobuust maken van de woningvoorraad.

### 1.1 Benodigde groei woningvoorraad SRBT-regio

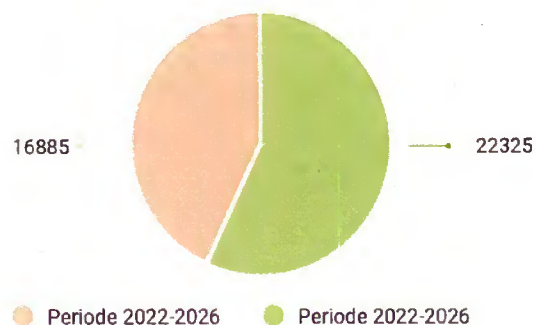
We zetten ons in voor de realisatie van ten minste onderstaande opgave:

JAAR	SRBT-REGIO NETTO	SRBT-REGIO BRUTO	HART VAN BRABANT NETTO	HART VAN BRABANT BRUTO	SUBREGIO BREDA EO NETTO	SUBREGIO BREDA EO BRUTO
<b>Totaal</b>	<b>39.210</b>	<b>42.905</b>	<b>22.145</b>	<b>24.255</b>	<b>17.090</b>	<b>18.650</b>
2021	4.145	4.545	2.200	2.410	1.945	2.135
2022	5.025	5.470	2.695	2.945	2.330	2.525
2023	2.885	3.330	1.270	1.520	1.615	1.810
2024	4.720	5.125	2.760	2.995	1.960	2.130
2025	4.645	5.045	2.655	2.885	1.990	2.160
2026	4.605	5.005	2.640	2.870	1.965	2.135
2027	4.485	4.885	2.575	2.805	1.910	2.080
2028	4.400	4.805	2.520	2.750	1.880	2.055
2029	4.235	4.640	2.420	2.650	1.815	1.990
2030	4.235	4.600	2.610	2.835	1.625	1.765

> Tabel Regionale en gemeentelijke opgave\*

<sup>2</sup> De nieuwbouwopgave is bruto groter dan de netto. Dit omdat er ook sprake is van sloop of op andere wijze onttrekken van woonruimte.

### > Versnelling woningbouw minimale opgave woondeal SRBT



Deze opgave is gebaseerd op de provinciale prognoses en de afspraken met het Rijk. In de figuur hiernaast is de minimale, benodigde groei in deze SRBT-regio te zien voor 2026 en tussen 2027-2030.

#### Voorlopige, minimale opgave per gemeente

Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale opgave van in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto/ excl. sloop). We maken afspraken over de lokale minimale opgave per gemeente.

NETTO MINIMALE OPGAVE PER GEMEENTE	2022 T/M 2026
Alphen-Chaam	195
Altena	1.270
Baarle-Nassau	95
Breda	5.251
Drimmelen	601
Etten-Leur	1.118
Geertruidenberg	400
Oosterhout	915
Zundert	310
Dongen	681
Gilze en Rijen	832
Goirle	615
Hilvarenbeek	435
Loon op Zand	659
Oisterwijk	565
Tilburg	8.055
Waalwijk	1.180

> Tabel 2 Provinciale doorberekening voorlopige, minimale gemeentelijke opgave realisatie<sup>3</sup>

Daarnaast zijn er aanvullende lokale en/ of regionale opgaven, die per gemeente kunnen verschillen. Denk hierbij aan afspraken in het kader van de spreiding van aandachtsgroepen door het vergroten en kwalitatief verbeteren van het geschikt aanbod in de regio. Maar ook de gezamenlijke wens maximaal bij te dragen aan de provinciale woningbouwopgave. We werken afspraken in 2023 verder uit op basis van de regionaal uitgevoerde woningmarktonderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders t.a.v. wonen en zorg.

#### 1.2 Totale plancapaciteit binnen de SRBT-regio

De **totale plancapaciteit** voor de periode 2022-2030 in de regio bedraagt 47.000 **woningen** (per 1-10-2022), waarvan 'hard' 18.555 woningen (vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan). Het streven is om ten minste 130% plancapaciteit over de totale bouwopgave te hebben. **Kwantitatief wordt hieraan nog niet voldaan** voor de regio als geheel. Er zijn voor circa 110% van de benodigde woningen plannen beschikbaar. Er zijn wel voldoende mogelijke locaties, die nog versneld kunnen worden.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Bron: provinciale matrix, doorrekening provincie en verleende bouwvergunningen, gekoppeld aan % vanuit minimale afspraak vanuit het rijk)

<sup>4</sup> Bron: Regionale Investerings Agenda's (potentieel planaanbod circa 170%).



### 1.3 Harde plancapaciteit

Om onze woningbouwopgave te kunnen realiseren, moeten we beschikken over voldoende harde plancapaciteit, met name voor steeds de eerstvolgende 3-jaarsperiode. Gemeenten zorgen ervoor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2026.

We accepteren dat het voor een aantal 'harde' projecten, die de komende jaren worden gerealiseerd, ondanks de inspanningsverplichting niet meer mogelijk is om het programma om te buigen naar 30% sociale huur, 40% betaalbare huur en koop en 30% vrije sector (zie hoofdstuk 3). Voor deze projecten focussen we op een snelle realisatie.

We hebben op dit moment tot 2030 een harde **planvoorraad van 18.555 woningen**, uitgaande van vastgestelde/ onherroepelijke bestemmingsplannen. De opgave 2022 tot en met 2026 bedraagt 22.325 woningen. Het is dus nog nodig om plannen voor **3.770 woningen op te harden**. Omdat er genoeg plancapaciteit in verkenning en voorbereiding is, verwachten we dat daarmee de minimumbouwopgave in de regio als geheel haalbaar is.

We voeren met elkaar het kritische gesprek op het moment dat gemeenten achterblijven in het opharden van plancapaciteit. Alle gemeenten zorgen voor het doorlopen van alle benodigde ruimtelijke procedures en tijdig afgeven van de vergunningen van woningbouwprojecten. Daarbij maken gemeenten gebruik van beschikbare instrumenten om start bouw waar mogelijk te kunnen sturen. Corporaties en/ of marktpartijen zijn verantwoordelijk voor start bouw. De partners in deze woondeal zetten in op dialoog en samenwerking om start bouw te stimuleren.

### Afspraken woningbouwopgave

1. Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale woningbouwopgave van in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto). De voorlopige, minimale opgave voor de periode 2022 t/m 2026 is per gemeente opgenomen in tabel 2.
2. Gemeenten werken deze afspraak in 2023 uiterlijk begin 4e kwartaal op het niveau van de SRBT verder uit in een opgave per gemeente per jaar op basis van de resultaten van de woningmarkt-onderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders t.a.v. £ wonen en zorg. Zij trekken hierin samen met corporaties op.
3. De regio houdt als totaal een (zachte en harde) planvoorraad aan van ten minste 130%.
4. Alle gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerstvolgende drie jaar om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. We monitoren steeds op dat er voor de eerstvolgende drie jaar 100% harde plancapaciteit beschikbaar is als SRBT-regio.
5. We voeren met elkaar het kritische gesprek op het moment dat gemeenten achterblijven in het opharden van plancapaciteit.
6. Alle gemeenten zorgen voor het doorlopen van alle benodigde ruimtelijke procedures en verlenen van vergunningen voor woningbouwprojecten. Corporaties en/ of marktpartijen zijn verantwoordelijk voor start bouw. De partners in deze woondeal zetten in op dialoog en samenwerking om start bouw te stimuleren.
7. Reeds harde plannen (bij ondertekening woondeal) worden zo snel mogelijk gerealiseerd.
8. Kritische succesfactoren (H6) zijn bij deze afspraken randvoorwaardelijk.

## 2 Versnellen woningbouw

**Als SRBT-regio zijn we hard aan de slag met (de versnelling van) woningbouw. We zien de realisatie van woningen als hefboom en oplossing voor meer en bredere maatschappelijke opgaven in deze regio. We werken en denken bij voorkeur integraal met als doel een hoogwaardig Brabants Mozaïek met volle kleuren. We werken hierin als SRBT-regio samen vanuit de opgaven, die we zien in de volgende woonmilieus:**

### 1. Hoogstedelijke / stedelijke milieus

- A. Hoogstedelijke milieus rondom OV-knopen (wonen, werken en leven) in Breda en Tilburg: Spoorzones, Kennisas Tilburg, 't Zoet Breda, binnensteden Breda en Tilburg
- B. OV-knopen in centra van Oosterhout, Waalwijk en Werkendam
- C. Stationsgebieden Tilburg Reeshof, Gilze-Rijen, Etten-Leur, Zevenbergen en Oisterwijk,
- D. Stedelijke kernen; Berkel-Enschot, Dongen, Goirle, Bavel, Ulvenhout, Prinsenbeek, Terheijden, Oisterwijk



## 2. Dorpenstrategie

Inzet op behoud en versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau) in de dorpen mede ten behoeve van maatschappelijke opgaven in de regio. Dit betreft Loon op Zand, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Geertruidenberg, Zundert, Hilvarenbeek, Drimmelen (behalve Terheijden), Altena (behalve Werkendam), Gilze

## 3. Revitalisering van naoorlogse wijken en buurten in de hele regio (verdeeld over stedelijke en dorpse kernen).

Zie ook dynamische figuur van de SRBT-woondealregio, waarin dit op hoofdlijnen geografisch is weergegeven.

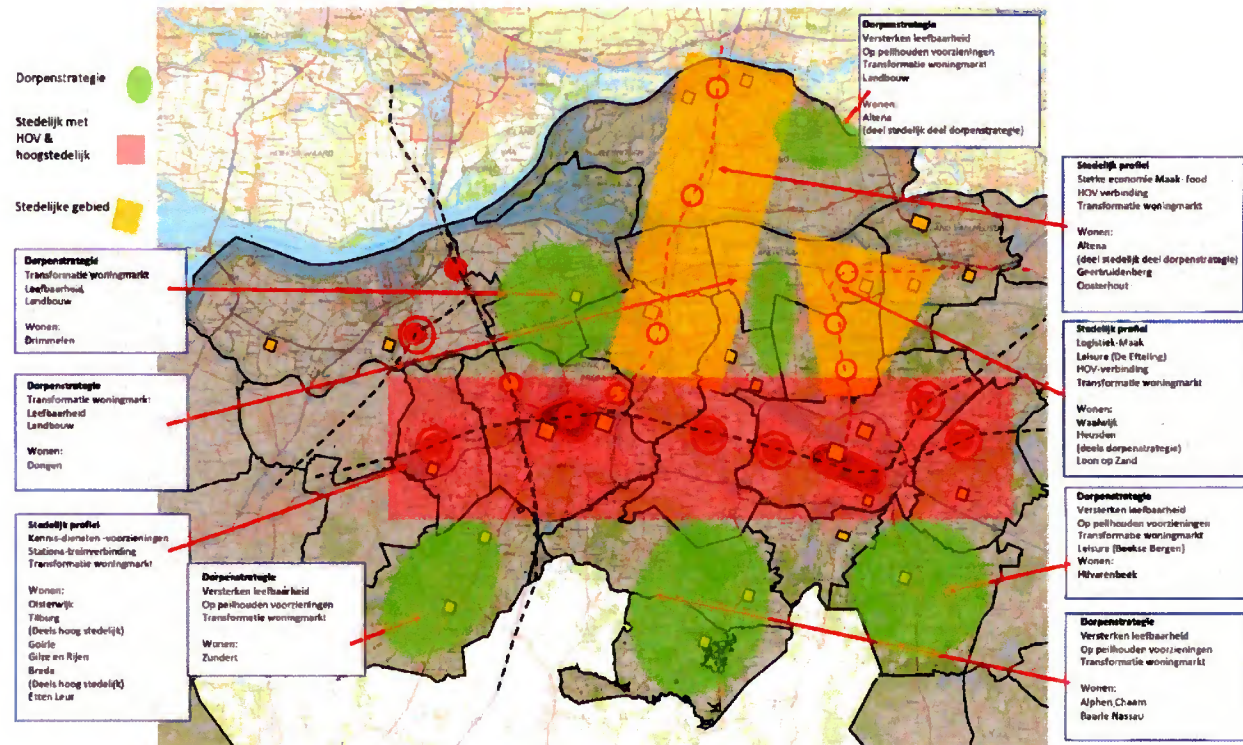
De nadere ruimtelijke positionering en kleuring van gebieden wordt nader uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategie Brabant en de ontwikkelstrategie SRBT.

Wonen is een van de pijlers bij de integrale afweging of een nieuwe locatie wenselijk is. Vanuit Wonen wordt bepaald voor wie we bouwen (welke doelgroep) en wat we bouwen (type, programma).

Zowel voor de kortere als lange termijn beschouwen we zorgvuldig wat nodig is binnen de SRBT-regio. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties zijn gemeenten primair zelf verantwoordelijk om integraal af te wegen hoe een ontwikkeling bijdraagt aan de lokale en regionale opgave.

> link tussen de SRBT-woondeal en de toekomstige ontwikkelstrategie

Opgaven binnen de SRBT-regio met sleutelgebieden en -locaties (verbeelding in concept)



## 2.1 De weg naar versnelling

Om versneld woningbouw te realiseren in deze regio, werken we aan de versnelling van de totstandkoming van nieuwbouwplannen. Daarbij zetten we vol in op het realiseren van:

1. Sleutelgebieden
2. Sleutel locaties
3. Kansrijke locaties
4. Flexwoningen
5. Kleinschalige woningbouwlocaties

We zetten de (versnelde) realisatie van reeds ver gevorderde en minder complexe plannen in onze bouwstroom tot 2030 door.

## 2.2 Versnelling bij sleutelgebieden

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de gemeenten in de regio locaties aangegeven als sleutelgebieden. Het gaat hier om grootschalige locaties/ gebiedsontwikkelingen, waar meerdere projecten worden gerealiseerd die bijdragen aan onze regionale opgaven.

De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutelgebieden te definiëren:

1. Plannen leveren substantiële bijdrage aan de regionale en lokale woningbouwopgave;
2. Plannen dragen bij aan doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in de nieuwbouw.
3. Plannen dragen zoveel als mogelijk bij aan:
  - ✓ Versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau)
  - ✓ Wegnemen van mismatch vraag en aanbod door toevoeging noodzakelijk type woningen
4. Plannen dragen zoveel mogelijk bij als hefboom bij aan de integrale ontwikkelprincipes van de verstedelijkingsstrategie, namelijk:
  - ✓ Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
  - ✓ Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
  - ✓ Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp.
  - ✓ Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
  - ✓ Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie
5. Het betreft harde of zachte plannen met grootschalige woningbouwlocaties, waarbij de gebiedsontwikkeling een langere periode beslaat (waarvan minimaal deels voor 2030)
6. Het betreft plannen waarbij subsidies zijn toegewezen door de provincie of de rijksoverheid en/of waarover samenwerkingsafspraken worden gemaakt. Tijdelijke locaties worden separaat benoemd en maken hier dus geen onderdeel van uit.

> In beginsel betreft het de volgende sleutelgebieden<sup>5</sup>, bij ondertekening woondeal:

SLEUTELGEBIED	GEMEENTE	SUBSIDIEREGELING
Crossmark/ t Zoet	Breda	NOVEX grootschalige Woningbouwlocaties WBI locatie SRBT
Centrum Oost	Breda	Versnellingslocaties SRBT: Chassékwartier
Pasteurlaan (Amphia)	Oosterhout	Versnellingslocaties SRBT
Binnenstad/ Spoorzone/ Pius-haven	Tilburg	Versnellingslocaties SRBT: Tilburg Binnenstad
Kenniskwartier	Tilburg	NOVEX grootschalige Woningbouwlocaties Versnellingslocatie SRBT: Kenniskwartier
Stappegoor	Tilburg	WBI-locaties SBRT

De opgave die we voorzien is dynamisch en ligt niet alleen binnen de periode tot 2030. Maar deels ook daarna. Dit zien we met name bij deze grootschalige sleutelgebieden, waarbij de gebiedsontwikkeling een langere periode beslaat. De inzet en de focus op deze gebiedsontwikkelingen is ook op de korte termijn belangrijk voor onze regio. Lijst sleutellocaties



### 2.3 Versnelling op sleutellocaties

We onderscheiden ook andere cruciale locaties. Deze locaties dragen bij aan de lokale opgave, maar zorgen er ook voor dat gemeenten aan regionale afspraken kunnen voldoen. Daarom zijn de sleutellocaties ook heel belangrijk voor de in deze Woondeal beoogde versnelling.

De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutellocaties te definiëren:

1. Plannen leveren substantiële bijdrage aan de lokale opgave<sup>6</sup>, zodat bijgedragen kan worden aan de regionale woningbouwopgave en afspraken in deze woondeal;
2. Plannen dragen bij aan doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in de nieuwbouw.
3. Plannen dragen bij aan:
  - Versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau)
  - Wegnemen van mismatch vraag en aanbod door toevoeging noodzakelijk type woningen
  - Hefboomwerking voor versterking van de bestaande stad of dorp
4. Plannen dragen zoveel mogelijk als hefboom bij aan de integrale ontwikkelprincipes van het SRBT, namelijk:
  - Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
  - Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
  - Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp.
  - Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
  - Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie
5. Plannen hebben een zekere mate van uitvoerbaarheid: plannen zijn uitvoeringsgereed of hard, dan wel op korte termijn hard te maken en start bouw is uiterlijk in 2026 voor zien. Voor deze locaties is dus bijvoorbeeld een bestemmingsplan vastgesteld of een anterieure overeenkomst (AOK) gesloten of een participatietraject afgerond.
6. Het betreft plannen, waaraan nog geen subsidies of andere ondersteuning is toegewezen door de provincie of de rijksoverheid, maar waar dit mogelijk nog wel noodzakelijk is.

<sup>6</sup> We definiëren dit als volgt: locaties met meer dan 200 woningen in stedelijke gebieden, locaties met meer dan 75 woningen in landelijke kernen en/of locaties met 100% sociale huur.

### > Lijst sleutellocaties

Voor sleutellocaties, bij ondertekening woondeal, kan er sprake zijn van afwijking van bovenstaande criteria. Immers, deze plannen zijn door de gemeenteraad vastgesteld dan wel is de AOK getekend. Het eenzijdig ombuigen door de gemeente is niet wenselijk, vanuit het perspectief van een betrouwbare overheid en omdat de bouw van deze woningen hard nodig is om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Bij deze locaties wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan spoedige realisatie.

In beginsel betreft het de volgende sleutellocaties, bij ondertekening woondeal:

Deze lijst is een dynamisch overzicht en wordt periodiek geactualiseerd. Nieuwe kansrijke locaties kunnen, na ondertekening van de woondeal, als sleutellocaties worden toegevoegd, wanneer aan bovenstaande criteria wordt voldaan.

SLEUTELLOCATIES	GEMEENTE
Werkendam achter de schans	Altena
Wijk en Aalburg Langestraat fase 1	Altena
SterkWest	Breda
Bavel fase 1 (Dorstseweg)	Breda
Woonakker Teteringen	Breda
Noorderlaan (Noorderbunder)	Dongen
Tussen de Leijen fase II - Rijen	Gilze en Rijen
Locatie Zuidrand Land van Anna	Goirle
Bakertand	Goirle
Locatie Zuidrand Van Besouw	Goirle
Vroonacker IV	Hilvarenbeek
Gelderakkers II	Hilvarenbeek
Moergestel Noord (Oostflank SRBT)	Oisterwijk
Oostelvoortjes II (Oostflank SRBT)	Oisterwijk
Pannenschuur VI (Oostflank SRBT)	Oisterwijk
Akkerlanen	Waalwijk
Landgoed Driessen Fase 2	Waalwijk



## 2.4 Versnelling op kansrijke locaties

We zien daarnaast veel kansrijke locaties. Over deze locaties heeft nog onvoldoende afstemming plaatsgevonden op het woonprogramma en/of de ruimtelijke puzzel, maar we kunnen deze locaties naar verwachting wel snel tot ontwikkeling brengen. Zodra de afstemming succesvol heeft plaatsgevonden, voegen we deze locaties toe aan het overzicht met sleutellocaties of sleutelgebieden.

KANSRIJKE LOCATIES	GEMEENTE
Toekomstig vrijkomende schoollocaties – Chaam	Alphen-Chaam
Kern Werkendam	Altena
Sleeuwijk	Altena
Wijk en Aalburg Langestraat fase 2	Altena
Woudrichem Zuid	Altena
Almkerk	Altena
Loveren fase II - Baarle-Nassau	Baarle-Nassau
Bavel fase 2 (west)	Breda
Bavel fase 3 (zuid)	Breda
Gasthuisvelden	Breda
Prinsenbeek (beeks buiten)	Breda
Wijkgerichte aanpak Breda	Breda
Made Oost II	Drimmelen
Haansberg	Etten-Leur
Lage Vaartkant	Etten-Leur

KANSRIJKE LOCATIES	GEMEENTE
Stationsomgeving Rijen	Gilze en Rijen
Centrum Goirle	Goirle
Riel Noord	Goirle
Riel Zuid	Goirle
Spaanse Hoek	Goirle
Wildenberg	Goirle
Westwaard fase 3/4	Loon op Zand
Centrum Noordzijde Kaatsheuvel	Loon op Zand
Haarendael	Oisterwijk
Oosterhout Oost totaal	Oosterhout
Station Reeshof	Tilburg
Verdichting Noord, West en Zuid	Tilburg
SRBT Oostflank	Tilburg - Oisterwijk
Centrum	Waalwijk
Els	Waalwijk

## 2.5 Versnelling door flexwoningen

De regio ziet flexwonen als middel om een snelle bijdrage te leveren aan verschillende actuele en urgente woonvraagstukken en om de woningmarkt in beweging te brengen en houden. De SRBT-regio heeft de ambitie om met flexwoningen een forse bijdrage te leveren aan het snel vergroten van het betaalbaar woningaanbod. De versnelling is tweeledig. Er kunnen snel meer woningen worden toegevoegd en de gewenste spreiding van betaalbaar wonen over de regio kan versneld tot stand worden gebracht. Daarnaast biedt dit type projecten kansen voor vernieuwende bouwmethoden (circulair/houtbouw e.d.).

Binnen deze regio wordt in 2023 verder verkend welke versnelling in aantallen en evenwichtige spreiding is te realiseren. Op dit moment zijn in Breda, Tilburg, Oosterhout, Etten-Leur, Drimmelen, Geertruidenberg, Goirle, Loon op Zand en Oisterwijk concrete plannen voor realisatie van ten minste 2.000 flexwoningen.

De woningcorporaties zien dat flexwoningen voor de korte en middellange termijn een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave. Flexwoningen kunnen als instrument zorgen dat er op korte termijn voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Woningcorporaties hebben daarbij de bereidheid

om in flexwoningen te investeren op basis van een wederzijds acceptabele businesscase.

GEMEENTE	AMBITIE 2022-2030	TIJDELIJKE WONINGEN IN PLANNEN
Breda	750	650
Dongen	ja	
Drimmelen	100	100
Etten-Leur	200	130
Oosterhout	270	270
Zundert	ja	
Baarle-Nassau	10-15	
Alphen-Chaam	ja	
Geertruidenberg	60	40
Altena	150	
Tilburg	500-800	433
Waalwijk	ja	
Oisterwijk	50-100	
Gilze en Rijen	50-100	
Dongen	ja	
Loon op Zand	60-100	
Goirle	25-50	
Hilvarenbeek	ja	

> Projecten & initiatieven tijdelijke woningen SRBT-regio

Vanuit de rijks- en provinciale subsidies zijn in de regio toekenningen gerealiseerd of nog in procedure:

- Breda
- Oosterhout
- Drimmelen
- Geertruidenberg
- Etten-Leur
- Tilburg
- Oisterwijk
- Loon op Zand



### › Voorwaarden voor realisatie flexwoningen

Bij verkenning van locaties voor flexwoningen zien we dat sommige locaties in het buitengebied liggen. Daarin is er sprake van 2 scenario's:

1. Tijdelijke woningen, voorafgaand aan de bouw van permanente woningen
2. Tijdelijke woningen als aanvulling op permanente woningbouw en dus geen definitieve omzetting naar de bestemming wonen.

We constateren dat in de manier waarop flexwoningbouw projecten worden beoordeeld, de urgentie en de noodzaak om te versnellen nog onvoldoende aandacht krijgen. We verwachten daarom van de provincie, maar ook van gemeenten dat zij een positieve grondhouding innemen over plannen en locaties voor flexwoningen en komen tot een integrale afweging.

### 2.6 Versnelling door kleinschalige locaties

Een deel van de projecten in onze bouwstroom vraagt op dit moment geen regionale afstemming of samenwerking vanuit deze woondeal. Dit zijn veelal kleinschalige inbreidingslocaties van 25 woningen in landelijke kernen en 75 woningen in stedelijke kernen.

### 2.7 Versnelling door samenwerking

Ook de samenwerking is een belangrijke manier om te kunnen versnellen. We kijken naar hoe we dit kunnen doen. Bijvoorbeeld door:

- Plannen vanaf de start meer integraal aan te vliegen. Wanneer gemeente, ontwikkelaars en corporaties en eventuele andere partijen (zoals nutsbedrijven) met elkaar in gesprek zijn, komen tot dezelfde doelstellingen en gezamenlijk aan de lat staan voor een snellere doorlooptijd van procedures en een goede integrale behandeling van vraagstukken.
- Benutten van de versnellingsmogelijkheden in procedures zoals die op dit moment door de minister nader worden uitgewerkt.
- Regionaal een oplossing te zoeken voor de lange wachttijden voor NUTS.
- Regionaal ontwikkelen van woonvormen en begeleidingsvormen.
- Regionaal aan te sluiten bij het expertteam versnelling en flexwonen om gespecialiseerde hulp te ontvangen over bijvoorbeeld juridische zaken en financiën.
- Samenwerkingsovereenkomsten en gronduitgifte overeenkomsten uniform te maken voor flexwonen.

### Afspraken versnelling

1. De provincie geeft in de komende jaren ruim baan aan goede woningbouwplannen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Gemeenten krijgen bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.
2. Gemeenten en provincie organiseren per gemeente een separaat regulier planteamoverleg, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteam overleg worden in vroegtijdig stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken.
3. De regionale afstemming van uitleglocaties bij de bestaande bestuurlijke overlegstructuren Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht over een aangepaste werkwijze zodat sleutelgebieden en sleutellocaties op een integrale wijze kunnen worden beoordeeld en specifiek vanuit de afspraken binnen deze woondeal t.a.v. wonen.
4. Gemeenten gaan in 2023 samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie in regionaal verband met elkaar in gesprek om concrete gezamenlijke afspraken te maken over de nieuwbouwplannen en de wijze waarop we deze projecten gaan realiseren.
5. Voor flexwoningen zoeken we als gemeenten nadrukkelijk de samenwerking en verbinding in de SRBT-regio.
6. Waar mogelijk wordt de verkaveling van flexwoningen duurzaam ingestoken zodat een vervolgfunctie (park, reguliere woningen, maatschappelijk vastgoed, etc.) efficiënt te realiseren is.
7. We verkennen de mogelijkheden om goede regionale afspraken te maken over herplaatsing en hergebruik van de flexwoningen i.r.t. de garantieregeling die in ontwikkeling is en maken afspraken over behoud van voldoende sociale voorraad na verplaatsing van flexwoningen uit een gemeente.
8. Waar mogelijk zijn de woningen circulair gebouwd en/of, kan de leverancier ze terugnemen na gebruik of zijn ze bij een volgend gebruik anders.



### 3 Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Daarom is het streven dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn (bron: programma Woningbouw) Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de liberalisatiegrens tot een maximum van €1.000 per maand) en betaalbare koopwoningen tot €355.000.

#### 3.1 Betaalbare huur- en koopwoningen

In de provincie Noord-Brabant gaat het om in totaal 87.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Voor de gemeenten binnen de SRBT Woondeal betreft het een opgave van bruto opgave van 28.604 betaalbare huur- en koopwoningen (2/3 van de regionale opgave). In totaal omvatten de gemeentelijke plannen op dit moment ongeveer 24.000 betaalbare woningen (bruto plancapaciteit), inclusief tijdelijke woningen. Hiermee is er op dit moment onvoldoende plancapaciteit in het betaalbare segment om in de opgave te voorzien. We zien flexwonen als een manier om te versnellen en om ervoor te zorgen dat er snel voldoende plancapaciteit is in het betaalbare segment.

#### > Sociale huurwoningen

De provincie Noord-Brabant wil in de periode t/m 2030 **37.300 sociale huurwoningen realiseren**. Vertaald naar de Woondeal SRBT betekent dit een **bruto opgave van 12.871 sociale huurwoningen**. Dit is hoger dan de netto opgave op basis van de regionaal uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Over de opgave per gemeente en de verdeling over de regio maken we onder andere op basis van deze onderzoeken, maar ook de afspraken in deze Woondeal nadere afspraken (zie paragraaf 3.2). De afspraken over de opgave per gemeente worden vertaald in lokaal beleid en prestatieafspraken.

Op basis van de huidige gemeentelijke- en corporatieplannen voor de periode tot 2030 concluderen we dat er op dit moment een planaanbod is van 8.000-9.000 sociale huurwoningen. 2] Het opharden en vergroten van het planaanbod aan sociale huurwoningen vraagt onze gezamenlijke inspanning. Dit mede in relatie tot onze afspraak dat we een totale plancapaciteit van tenminste 130% aanhouden.

Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun om de afgesproken aantallen betaalbare (huur)woningen daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten zich in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties.

#### > Betaalbare huur en betaalbare koop (midden categorie)

Naast sociale huurwoningen ligt er ook een opgave voor het toevoegen van middeldure huurwoningen<sup>7</sup> en betaalbare koopwoningen. In de SRBT-regio gaat dit om een bruto opgave van 17.162 middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De woningcorporaties in de regio zijn bereid om daar een bijdrage aan te leveren. Of hieraan behoefte is en hoe dit wordt vormgegeven kan per gemeente verschillen en wordt zo nodig uitgewerkt in lokale prestatieafspraken.

Hierbij kan ook sprake zijn van ontwikkeling in sociale koop, als aanscherping op de betaalbare koop met een prijs tot €355.000 (betaalbaarheidsgrens 2023), waar we in deze Woondeal over spreken.

#### NIEUWBOUWOPGAVE SRBT-REGIO TOT 2030

Betaalbare huur- en koopwoningen	28.603	2/3
Sociale huurwoningen	12.872	30%
Middelhoge huurwoningen en betaalbare koopwoningen	17.162	40%
<b>Totale opgave SRBT-regio (bruto)</b>	<b>2.410</b>	<b>1.945</b>

<sup>7</sup> Ten aanzien van de prijsgrens van middenhuur wordt het woningwaarderingstelsel gevolgd. De regulering van het middensegment gaat gelden tot 187 punten conform het woningwaarderingstelsel (circa 1.026 euro; prijspeil januari 2023). Het woningwaarderingstelsel wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en zal naar verwachting uitkomen op circa 1.100 euro bij inwerkingtreding van de middenhuurregeling in 2024

### 3.2 Evenwichtige verdeling

Het doel is om in de SRBT-regio gezamenlijk voldoende betaalbare woningen toe te voegen om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen. Uit de regionale woningmarktonderzoeken blijkt een grote vraag naar betaalbare woningen. De resultaten van deze woningmarktonderzoeken maken zowel de kwantitatieve opgave (aantallen) als kwalitatieve opgave (type woningen) in de regio inzichtelijk.

Gemeenten en corporaties werken op basis van de resultaten van de recent uitgevoerde regionale woningmarktonderzoeken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het evenwichtig aandeel dat afzonderlijke gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is. Voor dit gesprek zijn onderstaande figuren relevant (bron: Woningmarktonderzoeken Hart van Brabant en Subregio Breda, 2022/2023). Hierin wordt de urgentie weergegeven om per gemeente in te zetten op meer sociale woningbouw. Niet langer uitsluitend op basis van het bedienen van de 'eigen behoefte', maar om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven en rijksbeleid.

OPGAVE SOCIALE HUUR VOLGEND UIT:		
	ONTWIKKELING VAN DE 'EIGEN' BEHOEFTE	MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE/ RIJKSBELEID
Alphen-Chaam	0	++++
Hilvarenbeek	0	++++
Baarle-Nassau	0	++++
Oisterwijk	0	++++
Dongen	++	+++
Goirle	0	++++
Loon op Zand	+	+++
Heusden	+	++
Gilze en Rijen	++	++
Hart van Brabant	++	++
Waalwijk	+++	0
Tilburg	+++	0

OPGAVE SOCIALE HUUR VOLGEND UIT:		
	ONTWIKKELING VAN DE 'EIGEN' BEHOEFTE	MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE/ RIJKSBELEID
Zundert	0	++++
Alphen-Chaam	0	++++
Baarle-Nassau	0	++++
Drimmelen	0	+++
Altena	++	+++
Subregio Breda	++	++
Etten-Leur	++	++
Breda	++	+
Oosterhout	+	0
Geertruidenberg	+++++	0

Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast. Binnen gemeenten kan in wijken/kernen sprake zijn van een andere verdeling van percentages sociale huur. Het gaat om een gemeentelijk gemiddelde. Om spreiding over projecten makkelijker te maken kunnen gemeenten overwegen een vereveningsfonds<sup>8</sup> in te zetten.

De regionale opgave wordt door gemeenten uitgewerkt in lokaal beleid en prestatieafspraken met corporaties en een vertegenwoordiging van huurders.

<sup>8</sup> Is een ontwikkelaar minder dan 30% sociale huurwoningen in een project realiseert, stort hij een vergoeding voor het tekort in dit fonds. Wanneer in een project meer dan 30% sociale huurwoningen realiseert dan kan een bijdrage worden verkregen uit dit fonds.



### > Programma

We spreken in de SRBT-regio af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe, zachte plannen.

Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande plannen waar mogelijk omvormen in lijn met dat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen. Zo werken we toe naar realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken per gemeente en een meer evenredige verdeling van de voorraad sociale huurwoningen en de verdeling van de aandachtsgroepen van 'een thuis voor iedereen'.

### Afspraken betaalbaarheid

1. Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast.
2. De SRBT-regio spant zich gezamenlijk in om de regionale opgave twee-derde betaalbare woningen voor de periode 2022-2030 (totaal 28.604 woningen, waarvan 12.871 sociale huurwoningen) ten minste te realiseren en de planvoorraad hiervoor uit te breiden en op te harden, conform uitgangspunten H1.
3. Gemeenten en corporaties in de SRBT-regio werken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het kwantitatief en kwalitatief aandeel dat gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is en verwerken dit in lokaal beleid en prestatieafspraken.
4. Gemeenten en corporaties matchen de lokale planvoorraad om de geplande maar nog niet aan locaties gebonden sociale huurwoningen te koppelen aan concrete plannen (2023-Q2)
5. We spreken af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
6. Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande zachte planvoorraad<sup>9</sup>, waar mogelijk en noodzakelijk omvormen zodat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
7. Gemeenten zetten erop in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties. Wanneer de in de gemeente actieve corporatie(s) om een passende reden niet kunnen leveren, worden eerst door de corporatie de andere corporaties in de woningmarktregio gevraagd om de nieuwbouw op te pakken conform de regionale intentieverklaring<sup>10</sup>. Pas als dat ook niet succesvol is, kan de sociale huur door een belegger opgepakt worden. De voorwaarden waaronder werken we de komende periode samen uit.

<sup>9</sup> Plannen waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is getekend.

<sup>10</sup> Twaalf corporaties in West-Brabant zijn er voor elkaar | Aedes

## 4 Kwalitatieve opgave

**Onze woonambities gaan verder dan alleen de realisatie van (versnelde) nieuwbouw en de inzet op betaalbaarheid. We zien ook een kwalitatieve woonopgave om de mismatch tussen vraag en aanbod op dit moment te beperken. En om ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat in de regio te realiseren. Zo zien we een grote opgave bij de huisvesting van een aantal aandachtsgroepen. In dit hoofdstuk staan procesmatige afspraken, die gemeenten en corporaties in de regio samen verder gaan uitwerken.**

### 4.1 Woonopgave aandachtsgroepen

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. In deze paragraaf onderscheiden we de volgende aandachtsgroepen:

1. Ouderen
2. Dak en thuislozen (i), sociaal urgenten en dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii).
3. Statushouders

4. Studenten
5. Arbeidsmigranten
6. Woonwageneigenaren

De daadwerkelijke opgave en de verdeling van aandachtsgroepen wordt onder andere bepaald op basis van de (nog op te stellen) woonzorganalyse. Deze analyses vormen de basis voor regionale afsprakenkaders en (lokale) visies. Dit biedt ook een basis voor het maken van afspraken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio. En om de versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen te concretiseren.

#### > Ouderen

Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het programma 'wonen en zorg voor ouderen' (BZK) is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen, die ook geschikt zijn voor ouderen en 40.000 verpleegzorgplekken (VPT, dus scheiden wonen en zorg). In de 'begrippenlijst' zijn de definities van deze woningen opgenomen.

Voor deze woondealregio is de volgende opgave becijferd door het Rijk: 2.300 verpleegzorgplekken, 4.400 geclusterde woonvormen en 7.100 nultredenwoningen. We zullen opgave toetsen aan de hand van de regionale woonzorganalyses, waarin deze opgave voor onze regio nader geduid wordt.

Het Rijk vraagt van de regio SRBT in 2023 de opgave aan ouderenhuisvesting per gemeente te verdelen. Nadere afspraken maken we met betrokken partijen uit de woondeal (in ieder geval corporaties, gemeenten en provincie), aangevuld met zorgkantoren. De betrokkenheid van zorgkantoren is wenselijk, omdat zij de levering van verpleegzorg aan een verpleegzorgplek toewijzen. Het zorgkantoor kent een zorgplicht voor de levering van verpleegzorg.



› **Dak & thuislozen (i), sociaal urgenten, dreigend daklozen (ii), uitstroom uit intramurale situaties (iii)**

De subregio Breda en regio Hart van Brabant kennen voor deze groepen ieder een eigen samenwerkingsverband waarbinnen afspraken zijn gemaakt die de basis vormen voor afspraken in deze woondeal.

In de regio's Hart van Brabant en Breda wordt door gemeenten, corporaties en diverse zorgaanbieders samengewerkt om de beweging van beschermd wonen naar beschermd en zelfstandig thuis vorm te geven. Daarvoor hebben partijen afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor de uitstroom van mensen uit jeugdzorg, beschermd wonen, maatschappelijke opvang en per 2023 ook voor mensen in de WLZ die na verblijf in een intramurale setting zelfstandig kunnen gaan wonen. Essentie van de gemaakte afspraken is aanbieden van voldoende sociale huurwoningen en spreiding over de regio.

Voor passende huisvesting van 'urgenten en spoedzoekers' maken gemeenten diverse (maatwerk)afspraken met corporaties en zo nodig andere partijen. Gemeenten en corporaties bepalen in de loop van 2023 of (nadere) regionale afspraken nodig zijn respectievelijk

herzien moeten worden. Op basis van het aantal benodigde woningen in 2023, zullen tot 2030 naar schatting tussen 4.000 en 5.000 woningen nodig zijn voor deze doelgroep in de SRBT-regio.

› **Statushouders**

Statushouders worden op basis van de landelijke taakstelling door gemeenten gehuisvest. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor haar eigen taakstelling. De gemeenten maken daarvoor regionale en lokale afspraken met corporaties en andere partijen die hier een bijdrage aan kunnen leveren.

› **Studenten**

Studenten zijn in het kader van 'Een thuis voor iedereen' ook als aandachtsgroep benoemd. Dit vanwege de grote tekorten aan studentenhuysvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. Studenten wonen primair in de studentensteden Breda en Tilburg. Hierover zijn lokaal afspraken gemaakt.

› **Arbeidsmigranten**

In deze regio werken op basis van het onderzoek van (PON, uit 2020) bij elkaar iets meer dan 30.000 arbeidsmigranten, grotendeels in onze topsectoren logistiek, de industrie of bij toeleverende bedrijven. Nu, maar ook in de toekomst hebben we deze groep arbeiders

hard nodig. Niet alleen in de primaire sectoren, ook in de technische beroepen en de zorg knelt het op de regionale arbeidsmarkt, zowel nu als in de toekomst. We willen arbeidsmigranten en hun inzet en talenten daarom binden aan onze regio. Daarvoor zetten we in op optimale randvoorwaarden, bijvoorbeeld voor goede en humane huisvesting. De regio heeft hierover met elkaar en de provincie afspraken gemaakt. Jaarlijks worden die afspraken gemonitord.

› **Woonwagengebwoners**

Het Ministerie van BZK bracht in juli 2018 het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsenbeleid' (Beleidskader) uit. Dit kader biedt gemeenten bouwstenen voor de beleidsvorming rondom standplaatsen en woonwagens. Gemeenten geven lokaal invulling aan het woonwagengebeleid.

### **Afspraken aandachtsgroepen**

1. Beide regio's werken in 2023 een regionaal afsprakenkader uit waarbij ze vanuit het wonen in ieder geval:
  - a. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de aandachtsgroepen 'een thuis voor iedereen' en het 'Programma Wonen en Zorg' en de optimale verdeling van de woningen tussen de aandachtsgroepen in beeld brengen;
  - b. Afspraken maken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio;
  - c. De versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen concretiseren.
2. Gemeenten geven lokaal uitwerking aan woonwagengebeleid, de opgave voor studentenhuishuisvesting en arbeidsmigranten.



## 5 Herstructurering, transformatie en verduurzaming

**Het uitgangspunt van de verstedelijkingsstrategie van het Rijk, de provincie en SRBT is primair het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Extra woningbouw is mogelijk door herstructurering en het transformeren van vastgoed. Hiermee kan worden bijgedragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. We zetten erop in meerdere opgaven te combineren zodat er sprake is van een hefboom. Landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar door middel van transformatie.**

### 5.1 Herstructurering en transformatie

De herstructurering en transformatieopgave is onderdeel van de ontwikkelstrategie van de SRBT en draagt bij aan de hefboomwerking, die we in een aantal wijken met wonen beogen. De leefbaarheid in sommige wijken en buurten binnen de SRBT staat onder druk. Vooral in naoorlogse wijken en buurten spelen revitaliserings- en herstructureringsopgaven. Als onderdeel van deze opgaven houden we in de SRBT, verdeeld over de kernen, ruimte voor het toevoegen van 20.000 – 25.000 nieuwe

woningen<sup>11</sup> in de naoorlogse wijken en buurten van de SRBT tot 2040. We zien nadrukkelijk een opgave in zowel de dorpen als in steden.

#### > Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid (Breda en Tilburg)

Specifiek voor Breda-Noord, Tilburg Noord-West en Zuid zijn de sociaal-maatschappelijke problemen zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Het Rijk, de provincie en de gemeente maken daarom over deze gebieden concrete afspraken in het Nationaal Programma Leefbare en Veilige wijken (NPLV) en gaan een langjarige samenwerking aan om de leefbaarheid en veiligheid in vijftien tot twintig jaar op orde te brengen en het perspectief van de huidige en toekomstige bewoners te verbeteren.

Eigendomsverhoudingen en het belang om deze opgaven samen met betrokken partijen (woningcorporaties, huurders, eigenaren van particuliere koopwoningen) op te pakken maken dat we hier extra stappen moeten zetten. Breda en Tilburg hebben al een deelbedrag uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen waarmee

renovatieprojecten in de betreffende stedelijke focusgebieden (Breda Noord en Tilburg Noord-West) worden uitgevoerd. De komende periode zullen de gemeenten het specifieke aandeel te herstructureren woningen verder in beeld brengen. De uitvoeringsprogramma's die worden ontwikkeld in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid bieden richtlijnen om verduurzaming, herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad integraal te verbinden aan investeringen in de sociale veerkracht van de wijk. De partijen in de Woondeal spannen zich in om deze herstructurerings- en transformatieopgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van beschikbare ondersteuningsmiddelen.

#### > Vakantieparken

Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. We zien dit niet als een goede oplossing. Vakantieparken leveren een belangrijke bijdrage aan ons recreatieve profiel. Uitbreiden van de woningvoorraad doen we bij voorkeur en vooral binnen bestaand bebouwd gebied.

<sup>11</sup> Met een bestand van ca. 198.000 na-oorlogse woningen (dit is 48% van de woningvoorraad) in de SRBT-regio (1945 – 1985, bron CBS) is uitgegaan van een realistische een revitalisering en herstructureringsopgave met een toevoeging en intensivering van deze gebieden met tussen de 10% en 13%.

De provincie Noord-Brabant heeft vanuit de Actieagenda Vitale Vakantieparken – en in lijn met de bestuurlijke afspraken met het Rijk - een inventarisatie gedaan van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Hiermee wil de provincie en de regio onder andere permanente bewoning op vakantieparken tegengaan. Nader onderzoek en overleg met gemeenten naar de aard, ligging, verschijningsvorm en zaken als eigendom, veiligheid en ondermijning moet uitwijzen of transformatie wenselijk en haalbaar is.

**5.2 Duurzame en toekomstbestendige bouw**  
Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

#### > **Energietransitie**

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Op basis daarvan worden wijkenergieplannen opgesteld. Daarin wordt onder

meer een plan van aanpak van gespikkeld bezit, VVE's maar ook een aanpak uitgewerkt voor wijkenergieplannen.

#### > **Energie-infrastructuur**

We brengen de impact van andere energie-infrastructuren in kaart. Op basis daarvan maken we per wijk of buurt keuzes. Daarvoor is ondersteuning van verduurzaming en uitbreiding van het warmtenet gevraagd aan het Rijk binnen deze regio.

Voor wat betreft het elektranet is het randvoorwaardelijk dat geïnvesteerd kan worden in de verzwaring van het elektranet binnen deze regio. Dit betreft overigens zowel bestaande bouw als nieuwbouw. De voorkeur gaat hierbij uit naar een programmatische aanpak. Ook aanleg en uitbreiding van warmtenetten is hier onderdeel van.

De Provinciale tafels Meerjarenprogramma Infrastructuur Economie en Klimaat (P-MIEK) worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.

#### > **CO2 neutraal**

De route naar een CO2 neutrale woningvoorraad is om woningen aardgasvrij te maken.

Voorwaarde hierbij is dat de capaciteit van de warmte- en elektriciteitsinfrastructuur hierop is aangepast. Eind 2028 zijn alle woningen binnen de corporatiesector minimaal label D. Voor het isoleren van alle bestaande woningen is de Standaard de referentie voor de isolatienorm.

#### > **Nieuwbouw**

Gemeenten willen ervoor waken dat zij eigen ambities veel meer vragen van de marktpartijen dan andere gemeenten. Een generiek beleid, dat vanuit het Rijk wordt opgesteld, is daarom wenselijk. Het biedt duidelijkheid voor de ontwikkelende partijen, zet de markt in beweging, stimuleert innovaties en helpt ons als overheid om de klimaatdoelen te halen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels ten aanzien van circulair en energieneutraal bouwen. In aanvulling daarop zullen wij kansen in projecten benutten om te versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling door meer in te zetten op conceptueel en circulair bouwen.



### Afspraken herstructurering

1. De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door kansen voor woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te benutten. Het merendeel van de woningbouwopgave kan binnen de bestaande bebouwde gebieden gerealiseerd worden. Uitgangspunt daarbij is dat dit gecombineerd wordt met versterking van de aanwezige groenkwaliteiten en -structuren.
2. We spannen ons in samenwerking met marktpartijen in, om veerkrachtige, toekomstbestendige, en gedifferentieerde wijken te realiseren met een aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit en daarbij waar noodzakelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, waaronder het Volkshuisvestingsfonds
3. We signaleren in het kader van het NPLV of er sprake is van knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid en zorgen waar nodig voor doorbraken.

### Afspraken vakantieparken

1. De regio zorgt door uitbreiding van de woningvoorraad dat er een alternatief is voor het permanent verblijf op vakantieparken.
2. Provincie en gemeenten inventariseren of er en zo ja welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.

### Afspraken duurzame en toekomst bestendige woningbouw

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen gaan we uit van huidige wet en regelgeving, mocht sprake zijn van fundamentele aanscherpingen van deze regels dan accepteren we dat dit mogelijk effect heeft op het tempo van de nieuwbouw die we kunnen realiseren.
2. In aanvulling daarop zullen wij kansen in projecten benutten om te versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling door meer in te zetten op conceptueel en circulair bouwen met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

## 6 Samenwerking, monitoring en sturing

**Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningbouwcorporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van de woonopgave. We maken daarom - naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over de governance. Denk daarbij aan het monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, de overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te en het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.**

### 6.1 Monitoring en bespreken voortgang

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 en de regio. Dit noemen we het woondeal SRBT-overleg.

De woondeal maken we als SRBT-regio. Dat betekent dat er ook een overlegstructuur voor de totale regio moet gaan ontstaan. We erkennen voor de korte termijn de kracht bij de uitwerking van de individuele deelopgaven en ambities vanuit de beide regio's. Voor een passende overlegstructuur, die ook recht doet aan de input en samenwerking van alle individuele partners, gaan we samen in 2023 op zoek naar de juiste samenwerkingsvormen, vanuit de bestaande overlegstructuren. Waar nodig zorgen we dat deze bestaande overlegstructuren, wat betreft frequentie en inhoud van de agenda beter op elkaar aansluiten. In ieder geval zullen we samen met marktpartijen een versnellingsstafel oprichten. Ook organiseren we periodiek bestuurlijk overleg (woondealoverleg en woontafel) waar alle gemeenten en corporaties binnen de SRBT-regio bij aan tafel zitten.

> **Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**  
Doel is door monitoring en intensief en kortcyclisch 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. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van o.a. de landelijke versnellingsstafel, 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.

Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de landelijke versnellingsstafel.



## 7 Kritische succesfactoren en ondersteuning

Het realiseren van de woningbouwopgave kan alleen als het Rijk helpt bij het oplossen van de kritische succesfactoren voor realisatie van de afgesproken woningen. Denk daarbij aan de beschikbaarheid van geld, ambtelijke capaciteit en wettelijke vereisten voor stikstof en geluid. Maar bij nieuwe woningen moet ook rekeningen gehouden worden met bijvoorbeeld bereikbaarheid, betaalbaarheid en de energietransitie.

### 7.1 Kritische succesfactoren

Hieronder schetsen we de belangrijkste regionale kritische succesfactoren.

#### > Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering van de woondeal

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen.

Voor de regio is het belangrijk dat de WBI-procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn. Het rijk betreft de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase.

#### > Personele capaciteit

Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden, is voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten nodig. In veel gemeenten is dit kwantitatief en kwalitatief een knelpunt. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunen Rijk en provincie de gemeenten. Voor het uitvoeren van de afspraken, waaronder de procesorganisatie voor de regionale woondeals, maar bijvoorbeeld ook de intensivering op de monitoring, is extra ambtelijke capaciteit nodig. Het Rijk stelt een "Specifieke uitkering woondeals" beschikbaar. De regio zal op korte termijn een aanvraag doen om aanspraak te doen op deze uitkering.

#### > Vereenvoudiging planprocedures en inperken bezwaar

Daarnaast helpt het als gemeenten worden ontlast als het gaat om de onderzoekslast die komt kijken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan het vergoeden van MER-onderzoeken, bestemmingsplanontwikkelingen en andere onderzoeken. Maar ook vertraging van woningbouwprojecten vanuit de Wet Natuurbescherming (2017) door een gebrek aan toegankelijkheid, mogelijkheden tot afstemming en lange doorlooptijden bij de omgevingsdiensten. De regio vraagt aandacht voor vereenvoudigde planprocedures, het inperken van bezwaarprocedures en transparantie in Raad van Stateprocedures.

Het Rijk bereidt het actieplan Versnelling Woningbouwprocedures voor, waarin dit een plek krijgt. Het gezamenlijk, verder invullen en uitvoeren van dit actieplan is randvoorwaardelijk voor het slagen van deze Woondeal.

In het verlengde hiervan speelt voor een deel van de woningbouwplannen, dat deze in een procedure door de Raad van State behandeld moeten worden. Door **gebrek aan capaciteit bij de Raad van State** loopt de proceduretijd op en is er risico op woningbouwvertraging.

Gemeenten zetten vervolgens hun beperkte ambtelijke capaciteit in op het opstarten van planprocedures van andere woningbouwplannen. Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede-overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingsafels de landelijke versnellingsafel worden ingezet.

#### > Mobiliteit

Verschillende woningbouwplannen in de regio kunnen niet gerealiseerd worden vanwege de kosten voor de **noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen**. Investerings zijn noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken. Een aantal gemeenten in de regio ontvangt al een deel van de benodigde middelen vanuit de versnellingsafspraken die zijn gemaakt in het BO-MIRT 2022. Denk hierbij aan het multimodale mobiliteitspakket voor de SRBT. Dit wordt op dit moment verder uitgewerkt op basis van afspraken in het BO-MIRT. Extra middelen vanuit het Mobiliteitsfonds zijn deze

kabinetsperiode niet voorzien. Wel kan de regio voorstellen indienen voor de door de WBI beschikbare Rijksmiddelen. De regio verwacht een deel van de beschikbare middelen aan te vragen die passen bij de woonopgave.

#### > Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling van locaties langs het spoor is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor een aandachtspunt. Eventuele verdere intensivering van het vervoer kan leiden tot aanvullende maatregelen, vertraging of beperkingen ten aanzien van de verdichtingsopgave door de toename van overlast en risico's. Tegelijk is het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor voor deze en omliggende regio's van groot sociaaleconomisch belang en zijn er weinig alternatieve transportwijzen beschikbaar.

#### > Stikstof

Een goede aanpak van de **stikstofproblematiek** is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter

wordt. Het is randvoorwaardelijk dat erop korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van de stikstofproblematiek.

#### > Energie

**Beschikbaarheid van energie:** ons huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. Vooral nog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. Dit betekent dus ook dat er geprogrammeerd en geprioriteerd zal moeten worden. De mate waarin we als gezamenlijke overheden dit gaan aanpakken is zodoende een belangrijke voorwaarde voor te realiseren woningen.

#### > Investeringscapaciteit woningcorporaties

De rijksoverheid en woningcorporaties hebben nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid. Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om corporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt er namelijk voor dat de investeringscapaciteit



van woningcorporaties op landelijk niveau toeneemt. De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken. Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1). In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze Woondeal hun zorgen over hebben geuit.

#### › Monitoring en rapportage

Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig. Het Rijk kondigt een Interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw aan. Het is voor de regio van belang dat deze monitor, naast kwantitatieve gegevens, ook kwalitatieve informatie gaat bevatten. Daarnaast is er natuurlijk ook al monitoring beschikbaar vanuit Provincie, de Aedes-forecast en lokale monitoring van prestatieafspraken. De regio pleit ervoor geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van en aan te sluiten op de provinciale monitoring. Voor het slagen van de uitvoering van de Woondeal is het noodzakelijk dat op korte termijn duidelijk wordt hoe de monitoring eruit gaat zien, wat de rol van gemeenten en provincie is in het aanleveren van gegevens.

Op dit moment heeft de woningmarkt te maken met een tekort aan bouw personeel, grondstoffen en bouwmaterialen. Daardoor nemen de bouwkosten snel toe. Het aantal verkochte huizen en de huizenprijzen nemen sterk af. Dat is vooral een gevolg van het oplopen van de hypotheekrente. Daardoor kunnen mensen nu minder lenen. Omdat de bouwkosten hoog zijn en de opbrengsten dalen staat de business case van woningbouwprojecten onder druk. Omdat de huizenprijzen in de SRBT-regio lager liggen dan in andere regio's staat de bouwproductie en betaalbaarheid hier ook sneller onder druk. Dit kan voor vertraging zorgen. Uiteindelijk zou er wel weer een nieuw evenwicht op de markt moeten kunnen ontstaan. Maar deze marktomstandigheden kunnen wel leiden tot een risico op het niet kunnen realiseren van de bestuurlijke versnellingsafspraken.

## 7.2 Ondersteuning bij de woningbouwopgave

Het realiseren van de woningbouwopgave is complex. Kritische succesfactoren dienen opgelost te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is naast inzet van woningcorporaties en gemeentes ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig.

Onderstaand wordt (1) aangegeven op welke wijze het Rijk en de provincie op dit moment al ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Daarna wordt aangegeven (2) welke ondersteuning aanvullend nodig is. Hierin wordt de koppeling gemaakt met de eerdergenoemde kritische succesfactoren.

### > Ondersteuning provincie en Rijk:

De regio wordt op dit moment op onderdelen al ondersteund door de provincie en het Rijk. Deze ondersteuning bestaat uit het verstrekken van expertise, capaciteit en procesgeld.

1. **Procesgeld:** Het Rijk ondersteunt de SRBT-regio in het uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag wordt gebruikt voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het uitvoeren van de Woondeal.
2. **Versnellingsgelden:** Het Rijk heeft via het BO MIRT een bijdragen gegeven aan mobiliteitsmaatregelen voor een aantal locaties in de SRBT-regio waar woningbouw versneld kan worden.
3. **Capaciteit en expertise:** Vanuit de flexpoolregeling van de provincie zijn aan diverse gemeenten in de regio gelden toegekend die daarmee woningbouwplannen kunnen versnellen.

### > Aanvullende ondersteuningsvraag aan provincie en Rijk

De regio vraagt aanvullend project specifieke ondersteuning aan Rijk en de provincie op het moment dat sleutelgebieden of sleutellocaties niet tot ontwikkeling kunnen komen.

Naast inzetten op grootschalige stedelijke woningbouwlocaties is de inzet op de realisatie van kleine projecten in landelijke kernen van belang. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft recent met de studie 'Kleine groene woonlocaties' kleinschalige locaties in beeld gebracht. Het Rijk vindt de inzet op kleinschalige projecten belangrijk en start daarom een vervolgonderzoek met het EIB. Daarmee verwachten zij meer inzicht te krijgen in belemmeringen die realisatie in de weg staan en wordt gezien of en zo ja hoe deze belemmeringen kunnen worden weggenomen.

Een overzicht van de ondersteuning van het Rijk en de provincie via generieke (financiële) regelingen is opgenomen in de bijlage. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.



# **Definities en afkortingen**

## Definities

<b>Betaalbare woning</b>	Een betaalbare woning is een sociale huur of middenhuur woning door corporaties en een middenhuur woning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen die gereguleerd worden door WWS-puntenstelsel (€1.000 prijspeil 2023); betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€355.000 prijspeil 2023:).
<b>Flexwoningen</b>	Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De woning zelf</li> <li>2. De bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of</li> <li>3. De locatie</li> </ol> (Bron: RVO expertteam woningbouw flexwonen)
<b>Geclusterde (ouderen)woning</b>	Geclusterde woonvorm, vaak met ontmoetingsruimte en primair gericht op woonwensen van ouderen. (definitie conform programma wonen en zorg voor ouderen) Denk aan hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. De woningen zijn tenminste nultreden toegankelijk en gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Nabijheid van voorzieningen is belangrijk (definitie conform programma wonen en zorg voor ouderen BZK)
<b>Hart van Brabant</b>	Samenwerkingsverband met gemeenten Dongen, , Gilze en Rijen, Goirle, Heusen, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk
<b>Huisvesting arbeidsmigranten</b>	Betreft (grootschalige)logiesvoorzieningen (geen zelfstandige woningen). De plekken maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit.
<b>Nultredenwoning</b>	Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).
<b>Plancapaciteit</b>	
<b>Bruto plancapaciteit</b>	Alle woningbouwplannen. De bruto toe te voegen woningen.
<b>Netto plancapaciteit</b>	Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen.
<b>Totale plancapaciteit</b>	Optelsom van harde en zachte plannencapaciteit
<b>Harde plancapaciteit</b>	Woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is. Hierbij is dus de planologische procedure al doorlopen.
<b>Zachte plancapaciteit</b>	Woningbouwplannen met een positief principebesluit.



## Definities

<b>Provinciaal Woonbod</b>	Doorvertaling van nationale woondoelen in bestuurlijke afspraken woningbouw tussen provincie en het Rijk.
<b>Regio SRBT</b>	De Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant.
<b>Woondeal regio SRBT</b>	De Woondeal regio SRBT heeft betrekking op de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert en de corporaties Alwel, Bazalt Wonen, Casade, Land van Altena, Laurentius, Leystromen, TBV Wonen, Thuisvester, Tiwos, WonenBreborg en Woonvizioer. De gemeente Moerdijk is voor de Woondeal onderdeel van de regio West Brabant West.
<b>Regionale Woondeal</b>	Doorvertaling van de bestuurlijke afspraken tussen provincie, Rijk voor de SRBT-regio, waarbij met de regiogemeenten en woningcorporaties wederkerige afspraken zijn gemaakt.
<b>Sociale huur</b>	Sociale huur omvat alle woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Vanuit rijksbeleid wordt een aanscherping verwacht o.a. ten aanzien van de termijn waarop deze woningen in stand moeten worden gehouden. Deze aanscherping nemen we over, met de kanttekening dat we de sociale huur opgave primair beleggen bij de lokale en regionale corporaties.
<b>Sleutelgebieden</b>	Grotere woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave en de afspraken in deze Woondeal.
<b>Subregio Breda</b>	Samenwerkingsverband op het gebied van en met gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert. Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen zorggeschikte woningen. Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf de woonkosten van hun woning. (definitie conform programma wonen en zorg voor ouderen, BZK)
<b>Verpleegzorgplekken</b>	
<b>Ontwikkelingsstrategie</b>	Uitwerking van de verstedelijkingsopgave voor de SRBT-regio tot 2040 met bouwstenen, ontwerpprincipes en afspraken over de toepassing daarvan in de verschillende gebiedsuitwerkingen.

## Afkortingen

<b>BO MIRT</b>	Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport
<b>BZK</b>	Ministerie van Binnenlandse Zaken
<b>CPO</b>	Collectief particulier opdrachtgeverschap
<b>GS</b>	Gedeputeerde Staten
<b>I&amp;W</b>	Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
<b>NOVI</b>	Nationale Omgevingsvisie
<b>RIA</b>	Regionale Investeringsagenda
<b>WBI</b>	Woningbouwimpuls
<b>SRBT</b>	Stedelijke Regio Breda - Tilburg

# **Bijlagen**



## Bijlage 1. Bestuurlijke afspraken Rijk - 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

- 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.

- 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

- 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.
- 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.

- 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 tijds 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

- 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'.
- 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

- Uiterlijk in maart 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.
- 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 woning-

voorraad (zie paragraaf 3).

- In de regionale woondeals maken partijen in 2023 afspraken over tijdelijke woningen 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 2023 niet of niet geheel mogelijk is, overleggen provincie en Rijk waarover procesafspraken kunnen worden gemaakt.
- 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

De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouw personeel, 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

- 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.
- 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 speci-

fieke 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 boven-

liggende 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.

- 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

- 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.

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



## 8. Inzet escalatieladder

- 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.
- 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

namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

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

De minister voor Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening,

De heer H.M. De Jonge

## Bijlage 2. Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

1. Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
2. Procesgeld gekoppeld aan de woondeals:
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - Mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

3. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
4. Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
 

BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.

### Het Rijk ondersteunt door:

1. Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. De provincie informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden.
2. Procesgeld woondeals
  - Flexpool versnelling woningbouw deel 1A en 1B
  - Flexpool versnelling woningbouw deel 2 (medio 2023)
  - Ondersteuning bij transformatieopgaven in B5 en M7
  - Financiële ondersteuning regionale woningbouwopgaven



### Bijlage 3. Monitoring en bespreking voortgang

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 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.
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.
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. 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.
4. 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 2024 vindt de eerste herijking plaats. Op dat moment is 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 2024 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.
5. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellings-tafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeurs en bestuurlijke overleggen.

# Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant



**9 maart 2023**



**De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is op 9 maart 2023 ondertekend door:**

**de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant**

**Asten – Bergeijk – Best – Bladel – Cranendonck – Deurne – Eersel – Eindhoven  
Geldrop-Mierlo – Gemert-Bakel – Heeze-Leende – Helmond – Laarbeek  
Nuenen, Gerwen en Nederwetten – Oirschot - Reusel-De Mierden – Someren  
Son en Breugel – Valkenswaard – Veldhoven – Waalre**

**de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant**

**Bergopwaarts – Compaen – Goed Wonen – Helpt Elkander – Sint Trudo – 'thuis  
Volksbelang – Wocom Woningbelang – WSZ – Woonbedrijf  
Wooninc. – Woonpartners**

**Provincie Noord-Brabant**

**en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**

**met een steunverklaring van de waterschappen  
Aa en Maas – De Dommel**

## Woord vooraf

In de regio Zuidoost-Brabant staan we voor een schaa sprong. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave. De komende jaren staat onze regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte termijn om investeringen in extra woningen, extra werklocaties en belangrijke randvoorwaarden zoals een duurzaam mobiliteits- en energiesysteem.

Leefbaarheid is hierbij een belangrijke doelstelling. Leefbaarheid van oude en nieuwe stadswijken, maar ook leefbaarheid van dorpen. In de steden hebben we aandacht voor diverse wijken met verschillende typen woningen en woonvormen. In de dorpen zijn nieuwe bouwprojecten onmisbaar om voldoende inwoners te houden om het voorzieningenniveau op peil te houden. Gezamenlijk zetten wij ons in voor de realisatie van minimaal 45.000 woningen in onze regio in de periode 2022-2030. Voor deze opgave staan wij gezamenlijk aan de lat. Wij hebben elkaar keihard nodig om dit voor elkaar te krijgen.

De ondertekenende partijen committeren zich allen aan deze Woondeal, die een startpunt voor partnerschap is, geen eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. Door samen te werken, leren we beter en concreter wat er nodig is om de woningbouw te versnellen en problemen op te lossen zodat ieder vanuit de eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen.

Met de woondeals versterken we onze samenwerking rond de volkshuisvesting. De woningbouwprogrammering per regio en gemeente klikken we vast. Iedereen weet dan hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Corporaties en marktpartijen weten wat ze kunnen bouwen. We spreken in de woondeals een samenwerkingsstructuur af. Lijnen met het Rijk worden korter. We zullen vaker contact hebben om die knelpunten op te lossen en om de woningbouw te versnellen. Alle partijen, Rijk, provincie, gemeente, corporaties, maar zeker ook de marktpartijen leveren hun aandeel. Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting.

Deze Woondeal is een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. Na de ondertekening gaan we starten met de uitvoering van de woondeals. In het nader uit te werken 'uitvoeringsprogramma' maken we concreet wat ieders bijdrage hieraan is.



## Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuurwoningen, waarvan 50.000 door corporaties, en betaalbare koopwoningen) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven (bruto nieuwbouwoopgave 130.600 woningen). Deze opgave is in bijlage 1 bijgevoegd. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie.
- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie, corporaties en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie, corporaties en Rijk, in nauwe samenwerking met marktpartijen en maatschappelijke partners.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.
- In 2019 is een Woondeal gesloten tussen rijk, Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de provincie Noord-Brabant. De aanleiding en uitgangspunten voor deze Woondeal zijn onverkort van toepassing. De afspraken uit de Woondeal SGE gaan op in deze woondeal, zoals onder andere in paragraaf 9.4 verwoord.
- De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken, zoals vastgelegd in de Nationale Actieagenda Brainport. Deze grotere opgaven en grotere ambities die in de regio en bij de gemeenten aanwezig zijn worden afgewogen en afgestemd via de uitwerking van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en in overleg met partners zoals de corporaties (wat is haalbaar) verwerkt in een actualisatie van de Woondeal.
- De schaalessprong is geen toekomst, maar feitelijk al ingezet. Door de groei van de hightechindustrie groeien ook andere sectoren mee, wat naar verwachting ca. 70.000 extra banen oplevert in de gehele regio. Deze extra werkgelegenheid resulteert naast de huidige opgave in een forse extra woningbouwopgave, een toename van de mobiliteit en een toenemende druk op de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en op de leefkwaliteit (brede welvaart). De aan de banengroei gekoppelde behoefte aan woonruimte is nu al, en zal nog verder, zichtbaar worden in de gehele regio en in alle woonmilieus. Deze (forse) extra woningbouwopgave wordt uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Deze woondeal beperkt zich tot de minimale opgave tot en met 2030.

- Voldoende, passende woningbouw op goede locaties is noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoeften, maar ook voor het behoud en versterken van de economische kracht van de regio en het behoud van de vitaliteit van onze steden en dorpen. Brainport Eindhoven laat al meer dan 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien en dat is goed voor Zuidoost-Brabant, maar ook voor de ontwikkeling van Nederland. Deze groei willen we blijvend faciliteren, met behoud van kwaliteit en eigenheid van de regio.
- De hele regio Zuidoost-Brabant ervaart de gevolgen van het huidige woningtekort en de druk op de betaalbaarheid van het wonen. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is een urgente opgave. Ook ligt er een opgave op het gebied van sociale huur; in een regio waarin groei en inclusiviteit centraal staan moet er ook daarvoor voldoende plek zijn. Met de economische ontwikkeling en aantrekkingskracht komen er niet alleen hoogopgeleiden en hogere inkomens naar de regio, ook mensen met een lager inkomen moeten aan een betaalbare en passende woning kunnen komen. Daarnaast hebben veel inwoners in de regio een (veranderende) woningbehoefte zoals senioren en starters op de woningmarkt. Tot slot zijn er de studenten en bijzondere doelgroepen die dringend behoefte hebben aan passende woonruimte.
- In Zuidoost-Brabant wordt gestreefd naar evenwichtige groei, die past bij de huidige en de toekomstige ontwikkelingen (zie ook de uitwerking van de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, in voorbereiding).

#### *Rollen en verantwoordelijkheden*

- Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regio 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:
  - De **Colleges van B&W** zijn 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.
  - De **Dagelijks Besturen van de waterschappen** zijn verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In de Omgevingsplannen houden de gemeenteraden 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 concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het rijksprogramma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, (interim) omgevingsverordening en programma<sup>1</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

<sup>1</sup> [Omgevingsvisie Noord-Brabant](#), [\(Interim\) Omgevingsverordening](#), [\(Ontwerp\) Beleidskader Leefomgeving](#), [\(Ontwerp\) Beleidskader Wonen en Werken](#)

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.

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.
- De **woningcorporaties** zetten zich vol in op de volkshuisvestelijke opgave uit de [Nationale Prestatieafspraken](#) op de prestatievelden beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid in de regio Zuidoost-Brabant. Ten aanzien van de woningbouwopgave nemen zij de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de volledige opgave in de sociale huur, zoals opgenomen in deze woondeal, en dragen zij bij aan de realisatie van middenhuurwoningen, flexwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen.



# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de [Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030](#) hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

## 1.2

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de minimale opgave per gemeente (zie bijlage 2). Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Tabel 1a:	Fair share woningbouwopgave	
	Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030	
	Provinciaal bod aan BZK uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente	
	Bruto nieuwbouwopgave	Netto toe te voegen aan de voorraad
<b>Regio Zuidoost-Brabant</b>	<b>45.130</b>	<b>41.985</b>
<b>Stedelijk Gebied Eindhoven</b>	<b>35.920</b>	<b>33.415</b>
Best	1.765	1.640
Eindhoven	21.375	19.885
Geldrop-Mierlo	1.575	1.465
Helmond	6.450	6.000
Nuenen c.a.	815	760
Oirschot	695	645
Son en Breugel	655	610
Veldhoven	1.880	1.750
Waalre	710	660
<b>A2-gemeenten</b>	<b>1.955</b>	<b>1.820</b>
Cranendonck	555	515
Heeze-Leende	315	295
Valkenswaard	1.085	1.010
<b>De Kempen</b>	<b>2.600</b>	<b>2.420</b>
Bergeijk	645	600
Bladel	820	765
Eersel	545	505
Reusel-De Mierden	590	550
<b>De Peel</b>	<b>4.655</b>	<b>4.330</b>
Asten	690	640
Deurne	1.080	1.005
Gemert-Bakel	1.270	1.180
Laarbeek	735	685
Someren	880	820

*NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan.*

Tabel 1a: Verdeling van de bruto nieuwbouwopgave en de minimaal netto toe te voegen woningen van het aandeel van de regio in het provinciaal bod aan BZK naar de gemeenten en subregio's. In bijlage 2 is verdere een specificatie opgenomen.

### 1.3

De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit), d.w.z. gelijk aan de minimale woningbouwopgave.

### 1.4

De gemeenten dragen zorg voor het tijdig afgeven van aangevraagde vergunningen voor de realisatie van de afgesproken woningbouwopgave in de regio.

### 1.5

Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten spannen zich in om 'zachte' woningbouwplannen tijdig om te zetten in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het zo snel mogelijk opharden van de plannen voor de eerstkomende 3 jaar. Indien nodig jaagt de provincie de gemeenten aan.

#### *Het regionale aandeel in de provinciale opgave*

De regio realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 45.130 woningen. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn.

Jaartal	Bruto nieuwbouw opgave	Netto toe te voegen aan de woning-voorraad	Beschikbare plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Opgave betaalbaarheid (netto)		
					Sociale huur 30%	Middenhuur 16%	Betaalbare koop 20%
2022	4.230	3.875	8.360	4.635	1.165	645	775
2023	3.515	3.160	8.360	4.635	950	525	630
2024	5.430	5.190	8.360	4.635	1.555	865	1.040
2025	5.435	5.190	8.360	4.635	1.555	865	1.040
2026	5.380	5.135	8.360	4.635	1.540	855	1.025
2027	5.220	4.985	4.015	625	1.495	830	995
2028	5.145	4.915	4.015	625	1.475	820	985
2029	4.980	4.750	4.015	620	1.425	790	950
2030	4.970	4.785	4.015	620	1.435	800	955
<b>Totaal</b>	<b>45.130</b>	<b>41.985</b>	<b>57.870</b>	<b>25.660</b>	<b>12.595</b>	<b>6.995</b>	<b>8.395</b>

*NB: De aantallen zijn afgerond op vijftallen. Daardoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.*

*Tabel 1b: Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau. In bijlage 2 is een verdere uitsplitsing per gemeente toegevoegd.*

### 1.6

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 738 flexwoningen per jaar te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1a.

In de provinciale woondeal hebben het Rijk en de provincie Noord-Brabant afgesproken dat er wordt gewerkt aan de verdere uitrol van de provinciale 'vloot van flexwoningen'. Met de inzet op

de realisatie van (indicatief) zo'n 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar, draagt de provincie bij aan zowel kwantitatieve (versnelling) als kwalitatieve opgaven (veranderende vraag). Hierbij heeft de provincie oog voor vernieuwende en betaalbare woonconcepten. Daarbij wordt wel in het oog gehouden dat tijdelijke woningen geen belemmering mogen zijn voor het realiseren van permanente woningbouw.

Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

In het uitvoeringsprogramma wordt bepaald hoe invulling kan worden gegeven aan een locatiebank, waarin de gemeenten locaties verzamelen die gedurende een bepaalde periode beschikbaar zijn voor tijdelijke woningen. Begin Q4 2023 wordt het aandeel flexwoningen per gemeente opgenomen in de actualisatie van de woondeal. Projecten voor flexwoningen die in 2022 en 2023 al in voorbereiding of uitvoering zijn tellen mee in de opgave en worden meegenomen in de actualisatie.

### **1.7**

Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar door middel van transformatie. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage te leveren. De gemeenten hebben nog niet in beeld of er te transformeren vastgoed in de huidige plannen is opgenomen. Met de actualisering van de gemeentelijke woningbouwmatrices komt deze informatie in Q2 van 2023 beschikbaar. Kansrijke locaties voor transformatie worden daarbij ook in beeld gebracht. In de eerstvolgende actualisatie van de woondeal (begin Q4 2023) worden de aantallen per gemeente opgenomen.

### **1.8**

Ondertekenende partijen maken in 2023 afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de woondeal wordt gemonitord en besproken.

### **1.9**

Regionale partijen zorgen voor een gezamenlijk monitoringssysteem voor 21 gemeenten, gebruikmakend van wat er al aanwezig is in de SGE-regio, en regulier ambtelijk en bestuurlijk woonoverleg op niveau van 21 gemeenten.



## 2. Bouwlocaties

### 2.1

De bouwlocaties in onderstaande tabel en kaart zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Deze lijst is dynamisch. Ook andere woningbouwlocaties houden we in het vizier. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties worden voor de herijking van de woondeal eind 2023 in kaart gebracht. We blijven via de woondeal- en versnellingstafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

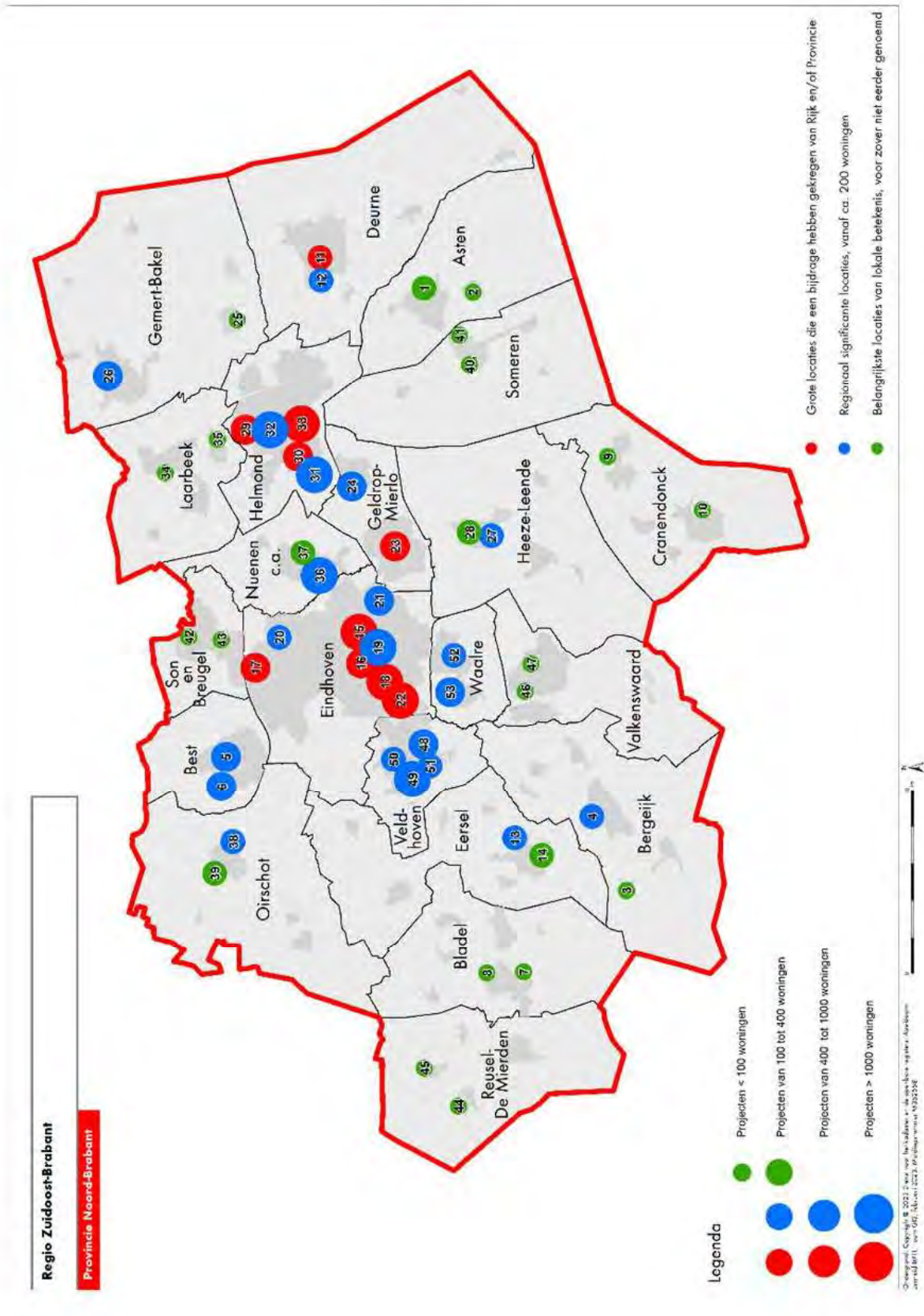
Sleutelprojecten zijn locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op deze locaties wordt ca. 85% van de opgave gerealiseerd. Deze projecten zijn ruimtelijk akkoord bevonden en regionaal afgestemd. Daardoor is er een grote mate van zekerheid dat ze ook gerealiseerd gaan worden. Deels zijn deze sleutelprojecten al in uitvoering. Voor onderstaande lijst is een ondergrens van ca. 200 woningen gekozen voor de regionaal significante locaties, om de lijst overzichtelijk te houden. Omdat de bijdrage van elke gemeente essentieel is voor de realisatie van de woningbouwopgave zijn voor die gemeenten waar geen projecten van 200 woningen of meer aanwezig zijn, de twee belangrijkste projecten opgenomen.

Alle woningbouwlocaties klein en groot zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave, vanuit kwantiteit, maar vooral ook vanuit kwaliteit en diversiteit. Deze locaties worden niet allemaal specifiek benoemd in deze Woondeal, maar maken hier wel integraal onderdeel van uit. De totale voortgang wordt gemonitord, waarbij ook het gesprek wordt gevoerd over eventuele knelpunten op deze locaties.

Het afwegingskader van de regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (oplevering juli 2023) en het Ontwikkelperspectief voor NOVEX-gebied Stedelijk Brabant (oplevering BO Leefomgeving juni 2023) zijn leidend voor het toevoegen van nieuwe locaties.

BZK en regio hebben op het BO-MIRT 2022 afspraken gemaakt over investeringen in de HOV4 (rijksbijdrage €132 mln) en Multimodale Knoop (rijksbijdrage € 469 mln). De investeringen in de Multimodale Knoop maken het mogelijk de verwachte reizigersgroei van het Openbaar Vervoer in de regio te accommoderen en dragen bij aan de bouw van bijna 5.000 woningen tot en met 2030 en nog eens bijna 5.000 woningen na 2030. De investering in de HOV4 draagt direct bij aan de realisatie van circa 11.400 nieuwe woningen, waarvan ruim 6.500 woningen tot en met 2030 (en bijna 5.000 woningen in de periode daarna) en versterkt de verbinding van centrum met de economische toplocaties.

Tabel 2:		Sleutelprojecten woningbouw Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030					
		Categorieën:		<p>A Grote locaties die een bijdrage hebben gekregen van Rijk en/of provincie</p> <p>B Regionaal significante locaties, vanaf ca. 200 woningen</p> <p>C Belangrijkste locaties van lokale betekenis, voor zover niet eerder genoemd</p>			
Gemeente	Naam project	Aantal woningen	In- of uitbreiding, tijdelijk	Categorie	Ontvangen bijdrage Van		
1	Asten	Loverbosch fase 3a	180	uitbreiding	C		
2	Asten	Heusden Oost	67	uitbreiding	C		
3	Bergeijk	Kapelledries fase III	58	uitbreiding	C		
4	Bergeijk	Hoge Berkt II	220	uitbreiding	B		
5	Best	Stationsgebied	600	inbreiding	B		
6	Best	Aerlesche Erven	880	uitbreiding	B		
7	Bladel	Kempenland 1e fase	90	inbreiding	C		
8	Bladel	Lange Trekken	90	uitbreiding	C		
9	Cranendonck	Neerlanden II	94	uitbreiding	C		
10	Cranendonck	Boschackers	99	uitbreiding	C		
11	Deurne	Boerenbondterrein	316	inbreiding	A	€ 1.604.732	BZK - WBI 3
12	Deurne	Binderendreef-Grote Bottel	250	uitbreiding	B		
13	Eersel	STG-terrein	250	inbreiding	B		
14	Eersel	Veldhoek Eersel	175	uitbreiding	C		
15	Eindhoven	Internationale Knoop XL (incl. Fellenoord en District-E)	6.000	inbreiding	A	€ 75.000.000	BOL 2022; en
						€ 469.000.000	Multimodale Knoop; en
						€ 13.000.000	BV Ontwikkelmaatschappij Fellenoord (PNB); en
						€ 1.500.000	BZK - WBI 2
						€ 23.311.954	BZK - WBI 3
16	Eindhoven	Emmasingelkwadrant	900	inbreiding	A	€ 4.500.000	BZK - WBI 1
17	Eindhoven	Castiliëlaan	700	tijdelijk	A	€ 5.006.430	BZK - WBI 1
18	Eindhoven	Strijp-S fase 4	1.382	inbreiding	A	€ 6.043.704	BZK - WBI 3
19	Eindhoven	Binnen de Ring, overig	6.218	inbreiding	B		
20	Eindhoven	Blixembosch	181	uitbreiding	B		
21	Eindhoven	Tongelresche Akkers	447	uitbreiding	B		
22	Eindhoven/Veldhoven	Ontwikkelas HOV 4 (Eindhoven buiten de Ring en Veldhoven)	3.500	inbreiding	A	€ 132.000.000	BO MIRT 2022
23	Geldrop-Mierlo	Centrumimpuls Geldrop	800	inbreiding	A	€ 7.814.927	BZK - WBI 2
24	Geldrop-Mierlo	Luchen, Mierlo	500	uitbreiding	B		
25	Gemert-Bakel	Hooghland	100	uitbreiding	C		
26	Gemert-Bakel	Doonheide II en III	500	uitbreiding	B		
27	Heeze-Leende	De Bulders	350	uitbreiding	B		
28	Heeze-Leende	Diverse inbreidingsprojecten	250	inbreiding	C		
29	Helmond	Centrum-noord	900	inbreiding	A	€ 8.500.000	BZK - WBI 1
30	Helmond	Brainport Smart District (tijdelijke woningen)	500	tijdelijk	A	€ 3.195.540	BZK - WBI 2
31	Helmond	Brandevoort (Brainport Smart District)	2.100	uitbreiding	B		
32	Helmond	Centrum Plus (excl. Transformatie Stationskwartier en Houtsdonk)	2.500	inbreiding	B		
33	Helmond	Transformatie Stationskwartier en Houtsdonk	1.500	inbreiding	A	€ 100.000	PNB + ambt. capaciteit
						€ 16.123.250	BO MIRT 2022
34	Laarbeek	Heuvelsche Velden, Beek en Donk	65	uitbreiding	C		
35	Laarbeek	Klokkengieterij, Aarle-Rixtel	63	inbreiding	C		
36	Nuenen c.a.	Nuenen-West	1.284	uitbreiding	B		
37	Nuenen c.a.	Luistruik	112	inbreiding	C		
38	Oirschot	De Kemmer	400	uitbreiding	B		
39	Oirschot	Ekerschot	148	uitbreiding	C		
40	Someren	Groote Hoeven	97	uitbreiding	C		
41	Someren	Goede Vaart	68	uitbreiding	C		
42	Son en Breugel	Planetenlaan/Eind	46	inbreiding	C		
43	Son en Breugel	Ruysdaalstraat	43	inbreiding	C		
44	Reusel-De Mierden	Rogse Wieken, Hooge Mierde	90	uitbreiding	C		
45	Reusel-De Mierden	Centrumplan Reusel	40	inbreiding	C		
46	Valkenswaard	Wilde Wingerd	58	inbreiding	C		
47	Valkenswaard	Parallelweg noord	62	inbreiding	C		
48	Veldhoven	City Centrum	750	inbreiding	B		
49	Veldhoven	Zilverackers	1.200	uitbreiding	B		
50	Veldhoven	Djept	302	inbreiding	B		
51	Veldhoven	Genderkwartier	196	inbreiding	B		
52	Waalre	Ekenrooi-zuid	229	uitbreiding	B		
53	Waalre	Waalre-noord	610	uitbreiding	B		
<b>Totaal aantal woningen in sleutelprojecten</b>			<b>38.560</b>				
<b>Percentage van totale bruto nieuwbouwpoging 2022 t/m 2030</b>			<b>85%</b>				



Kaart met de regionale woningbouwopgave en sleutelprojecten in Zuidoost-Brabant. De nummers verwijzen naar de projecten in tabel 2.



### 3. Versnellingsafspraken

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele ontwikkelproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een [Plan van aanpak Versnellen Processen en Procedures](#) opgesteld. De volgende aanbevelingen –voor zover nodig– worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslistmomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het opzetten van een regionale flexpool waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
- Actueel houden van eenduidige kaders, zoals de regionale begrippenlijst, maar ook afspraken over extra eisen, zoals de Brainport Principes kunnen processen versnellen. Dit zorgt voor eenduidigheid richting de marktpartijen

#### 3.1

Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de uitvoering van de regionale woondeal.

#### 3.2

De realisatie- en uitvoeringskracht is een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van de woningbouwopgave. De regio borgt de uitvoeringskracht voor de woningbouwopgave binnen de 21 gemeenten van de MRE, door bijvoorbeeld de aanstelling van een commissaris. In de regio wordt daarvoor gewerkt aan een heldere structuur van versnellingsstafels en bestuurlijke en ambtelijk gremia om voor de nodige afstemming te zorgen.

#### 3.3

In 2021 is in het SGE een versnellingsonderzoek (Actieplan versnelling Woningbouw) uitgevoerd. Dat heeft geleid tot de aanstelling van woningbouwversnellers die met concrete acties om woningbouwplannen te versnellen aan de slag zijn. Ook zijn in Veldhoven, Eindhoven en Helmond lokale woningbouwregisseurs in dienst genomen. Partijen onderzoeken daarnaast de mogelijkheden voor een versnellingssteam/flexpool op MRE-niveau, waarbij lessen van de huidige versnellingssteams worden meegenomen.

#### 3.4

Partijen richten een regionale versnellingsstafel in Q2 2023 waar afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Hierbij maken gemeenten gebruik van de versnellers en woningbouwregisseurs die al in de regio aanwezig zijn op lokaal, subregionaal en regionaal niveau en de middelen die BZK en de provincie via de Flexpool Versnelling Woningbouw beschikbaar stellen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk sluiten waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's.

Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingsstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

### **3.5**

In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten binnen bestaand stedelijk gebied die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Projecten op uitbreidingslocaties zijn aanvullend op de mogelijkheden binnen de kernen. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald. In Hoofdstuk 9 worden de ruimtelijke ordeningsaspecten verder uitgewerkt.

### **3.6**

Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op 130% plancapaciteit (afpraak 1.3).

### **3.7**

Ook wordt ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 1.6, 1.7 en 8.1), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en projectoverstijgend inkopen van woningen via bouwstromen. Hierin vervult de regio Zuidoost-Brabant een voortrekkersrol. In het najaar van 2020 hebben de 9 SGE gemeenten en de 13 MRE corporaties al een gezamenlijke tender op de markt gezet voor de bouw van 1000 gestandaardiseerde sociale huurwoningen, een conceptueel bouwen project genaamd WoonST. De afgelopen jaren is gewerkt aan diverse WoonST projecten in verschillende gemeenten en de eerste woningen worden inmiddels gerealiseerd en vermoedelijk dit jaar ook opgeleverd. Het succes van dit project leidt tot een vervolg, in 2023 wordt gezamenlijk gewerkt aan een nieuwe tender die 2024 in moet gaan. Er wordt naar gestreefd dat alle 21 MRE-gemeenten deelnemen aan de tender, evenals alle MRE-corporaties. WoonST 2.0 zal wederom als een zogenaamd conceptueel bouwen project worden getenderd, maar innovatiever en duurzamer worden.

## 4. Betaalbare woningen

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar 106.550 betaalbare huur- en koopwoningen.

### 4.1

De regio Zuidoost-Brabant zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 30.100 betaalbare huur- en koopwoningen (bruto, netto zijn dat er 28.035). Hiermee wordt 67% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Om dit te realiseren, wordt deze opgave van minimaal twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouw door elke gemeente (op gemeenteniveau) nagestreefd. Onderdeel hiervan is een minimum van 30% sociale huur van de nieuwbouw in de gemeente. Gemeenten passen hun woonbeleid en programmering hierop aan. Het resterende deel betaalbare woningen wordt op regioniveau onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop (voor prijsgrenzen zie begrippenlijst). In bijlage 2 staat de netto opgave per gemeente. Begin Q4 2023 wordt de plancapaciteit per gemeente opgenomen in de woondeal, zodat duidelijk is welke gemeenten nog plancapaciteit moeten toevoegen of aanpassen om aan het minimum van 30% sociale huur en 2/3<sup>e</sup> betaalbaar in de nieuwbouwoopgave te voldoen. Ook wordt het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt en opgenomen.

### 4.2

In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen. De regionale opgave voor sociale huurwoningen betreft 13.540 woningen (bruto).

De corporaties in de regio Zuidoost-Brabant zetten zich in voor de realisatie van de gehele opgave van deze 13.540 woningen in de regio, met een ambitie tot circa 14.750 sociale huurwoningen. Daarnaast hebben zij plannen voor de realisatie van 1.350 middenhuurwoningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwoopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

<b>Tabel 3: Opgave betaalbaarheid en plannen corporaties</b>										
Periode	Opgave betaalbaarheid (netto)			Plan capaciteit bij gemeenten			Plan capaciteit bij corporaties			
							Sociale huurwoningen		Middenhuurwoningen	
	Sociale huurwoningen	Middenhuur	Betaalbare koop	Sociale huurwoningen	Middenhuur	Betaalbare koop	alleen middelen locatie én middelen beschikbaar	alleen middelen nog geen locatie	alleen middelen locatie én middelen beschikbaar	alleen middelen nog geen locatie
2022 t/m 2026	7.000	3.900	4.675	9.990	9.450	10.010	6.876	2.475	817	20
2027 t/m 2030	5.600	3.120	3.740	4.010	3.960	3.320	1.414	3.971	338	181
<b>Totaal</b>	<b>12.600</b>	<b>7.020</b>	<b>8.415</b>	<b>14.000</b>	<b>13.410</b>	<b>13.330</b>	<b>8.290</b>	<b>6.446</b>	<b>1.155</b>	<b>201</b>

Tabel 3: De opgave aan betaalbare woningen op korte en middellange termijn, vergeleken met de beschikbare plancapaciteit en de potentiële capaciteit van de corporaties.



Gemeenten zien in de corporaties hun eerste partner als het gaat om realisatie van sociale huurwoningen. Zij gaan samen met de corporaties een aanpak vormgeven om corporaties beter in positie in te brengen bij gebiedsontwikkelingen, en daarbij concreet invulling te geven aan een efficiënte en effectieve samenwerking en procedures.

Provincie, gemeenten en corporaties constateren gezamenlijk dat corporaties pas voor een deel van de geplande sociale huurwoningen een locatie in beeld hebben (tabel 2). Er zijn middelen gereserveerd voor de gehele opgave. Alle partijen vinden het niet acceptabel, wanneer de middelen van de corporaties niet besteed kunnen worden aan de bouw van sociale huurwoningen. Daarom zetten zij zich ervoor in dat corporaties in positie worden gebracht om deze woningen te realiseren (zelf ontwikkeld of *in turnkey* afgenomen door corporatie). Gemeenten en corporaties gaan in Q2 2023 actief op zoek naar nieuwe locaties ten behoeve van de nieuwbouw voor sociale huurwoningen. Zij onderzoeken de mogelijkheid om hiervoor een acquisiteur in te zetten.

Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan.

Provincie, gemeenten en corporaties spreken af dat uiterlijk in Q2 van 2023 de plannen van de gemeenten voor sociale huurwoningen worden vergeleken met de plannen van de corporaties. Dit is een match op projectniveau en omvat alle projecten van gemeenten zoals aangegeven in deze woondeal en de plannen en ambities van de corporaties. Over de verschillen en de mogelijkheden om tot versnelling, verdichting of anderszins verhoging van de aantallen te komen gaan gemeenten en corporaties in overleg met als doel om de middelen die de corporaties hebben gereserveerd voor de realisatie van de gehele opgave te kunnen inzetten ten behoeve van de realisatie van sociale huur.

#### **4.3**

In de nationale prestatieafspraken is het volgende opgenomen over grondprijzen:

*"Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld."*

Partijen bekijken in Q2 2023 hoe hieraan in de MRE-regio invulling gegeven gaat worden.

#### **4.4**

Ook is in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio heeft 52% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. Tevens is afgesproken dat huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot dat bedrag. Onder voorbehoud van het doorgaan van deze wet, kunnen corporaties het niveau van 52% onder de 550 euro tot tenminste 2025 gelijk houden.

#### **4.5**

Gemeenten en corporaties zien de realisatie van voldoende sociale huurwoningen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Hierbij ligt ook een verantwoordelijkheid bij de corporaties. Gemeenten brengen corporaties in een vroeg stadium in positie bij potentiële bouwlocaties en – plannen voor sociale huurwoningen. Daarbij onderzoeken partijen met elkaar op welke manier hierbij samengewerkt kan worden.

#### **4.6**

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder verplaatsbare woningen (flexwoningen).

#### **4.7**

In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen. Dat het aandeel sociale huur in de woningvoorraad waar deze nog (ver) onder de 30% zit, een stevige impuls nodig heeft wordt onderschreven. Een eerste stap in deze richting is het opnemen van minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwopgave. We spreken af dat corporaties en gemeenten dit in de gemeentelijke prestatieafspraken verder uitwerken en elkaar ondersteunen bij het behalen van het doel, zoals via afspraken over beperking van sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen.

#### **4.8**

De huisvesting van studenten is een regionale opgave. Het aantal studenten zal de komende jaren fors groeien. Voor de Brainport Eindhoven is het aantrekken, binden en vasthouden van talent een belangrijke voorwaarde voor de economische groei van deze regio. De vraag is zodanig groot dat de steden Eindhoven en Helmond de volledige huisvesting niet zullen kunnen opvangen. Ouderejaarsstudenten, promovendi en internationale studenten moeten ook in de regiogemeenten een betaalbare plek kunnen vinden. Hierover worden, onder regie van de provincie, nadere afspraken gemaakt volgens een vergelijkbare systematiek als voor de aandachtsgroepen, zoals genoemd in bovenstaand artikel. In het uitvoeringsprogramma worden deze afspraken opgenomen.

## **5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken**

### **5.1**

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 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. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 40.000 woningen geschikt voor verpleegzorg, 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is 6.730 nultredenwoningen en 2.810 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van de 45.135 woningen opgenomen in tabel 1.

### **5.2**

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave voor verpleegzorgplekken is 1.530 woningen geschikt voor Volledig Pakket Thuis (VPT). Dit wordt in de uitvoeringsagenda, in samenspraak met de zorgkantoren, vertaald naar een opgave per gemeente. Het Rijk vraagt de regio dit voor 1 juli 2023 te doen.

### **5.3**

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Naar aanleiding hiervan worden de doelstellingen in de paragrafen 5.1 en 5.2 geactualiseerd. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.



## **6. Herstructurering**

### **6.1**

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

### **6.2**

Het regionale aandeel van herstructureringsopgave, brengen we in beeld en nemen we in Q4 2023 op in de actualisatie van de woondeal.

### **6.3**

De partijen in de woondeal spannen zich in om de herstructureringsopgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel. Het Rijk stelt ondersteuningsmiddelen ter beschikking voor de aanpak van deze opgaven, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

## **7. Vakantieparken**

### **7.1**

Er is een inventarisatie van de 600 parken in Brabant geweest. Slechts enkele hiervan komen misschien in aanmerking voor omzetting naar woonwijk. Bovendien worden die parken al grotendeels permanent bewoond, dus levert dit geen extra woningen op. Het initiatief voor een eventuele functiewijziging ligt bij de betreffende gemeenten. Bij een eventuele transformatie wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor verdichting.

## 8. Duurzame en toekomstbestendige woningbouw

Als Brainportregio willen we vooroplopen in technologische vernieuwingen. Dit passen we toe in de woningbouwopgave. Innovatief, industrieel, biobased en circulair bouwen en ontwikkelen, met aandacht voor sociale innovatie én voor meervoudig watergebruik, komt nog prominenter op de agenda. Het Rijk heeft verschillende middelen/subsidiemogelijkheden en kijkt daarnaast naar regelgeving (i.c. aanpassing Bouwbesluit per 01-01-2025) om innovatief en biobased en circulair bouwen te stimuleren. Innovatie in bouwen en wonen gaat verder dan ontwikkelen en toepassen van technologische oplossingen, het gaat ook om compact wonen, collectiviteit, deelvoorzieningen, e.d. Deze hebben ook impact op verduurzaming (kleinere footprint) of sociale duurzaamheid. Als pilotregio geven we hier invulling aan. In de gebiedsontwikkeling Fellenoord zetten gemeente Eindhoven en provincie Het Nieuwe Normaal (zie begrippenlijst) in als handleiding voor circulariteit.

Het Rijk heeft op 23 december 2022 de beleidsagenda circulair bouwen naar buiten gebracht. In deze agenda wordt ingezet op drie hoofdlijnen:

1. het aanscherpen en verbreden van de milieuprestatie-eis voor nieuwe gebouwen;
2. het introduceren van normering voor de CO<sub>2</sub>-emissie van het materiaalgebruik in gebouwen;
3. het stimuleren van bouwen met biobased grondstoffen.

De regio heeft al ruime ervaring met ontwikkelen en realiseren van innovatieve bouwconcepten en innovatieve fieldlabs, zoals Living Lab 040 en Brainport Smart District. En ook de ervaringen die opgedaan worden vanuit Cirkelstad Eindhoven, de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen worden breed gedeeld.

Onderstaande ambities worden ondersteund door alle partijen. Projectsamenwerking wordt er een afweging gemaakt of het haalbaar is om alle genoemde ambities te realiseren, zonder dat dit leidt tot substantiële vertraging of kostenverhoging.

### 8.1

De partners van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen worden ondersteund in de realisatie van projecten gericht op circulair en biobased bouwen. Tijdens het intervisietraject 2.0 dat door de City Deal wordt opgezet, zullen vragen, plannen, casussen en toetsingscriteria gebundeld worden om gemeenten te ondersteunen in hun kennis- en informatiebehoefte. Ook biedt het Expertteam woningbouw (RVO) de mogelijkheid om expertise op maat voor de gemeenten in te zetten. De gemeente Eindhoven is partner van de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en wordt uitgenodigd om kosteloos mee te doen aan het intervisietraject 2.0 en een concreet vraagstuk en/of project in te brengen. Deze ervaringen worden breed gedeeld in de regio.

### 8.2

Met het programma Building Balance wil de Rijksoverheid het verbouwen van biobased bouwmaterialen (m.n. isolatiemateriaal o.a. vlas en hennep) via doorbraakprojecten stimuleren. Samen met de gemeente Eindhoven, en eventueel meerdere gemeenten die willen aanhaken, verkent BZK de mogelijkheden om een doorbraakproject te starten, waarbij de gemeente(n) materialen uit de regio kan halen; een win-win-win voor de bouw, landbouw en circulaire economie. Het programma Building Balance is op zoek naar Field Labs waarin de hele keten van biobased materialen opgezet en ondersteund wordt. De gemeente kan zorgen voor een afzetmarkt.

### 8.3

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als



duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

#### **8.4**

De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. Rijk ondersteunt met expertise (expertteam) om na te gaan waar versnelling mogelijk is onder huidige wetgeving. Met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) hoeft niet langer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangevraagd voor bouwwerken benoemd in gevolgklasse 1 in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Hiervoor geldt een beoordeling door een onafhankelijke kwaliteitsborger die meekijkt of het gebouw aan de technische regels voldoet. Met de komst van de Wkb wordt het landelijk goedkeuren van fabriekswoningen grotendeels mogelijk.

#### **8.5**

Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

#### **8.6**

Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO<sub>2</sub> op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. Innovatieve projecten kennen (vooralsnog) hogere bouwkosten dan traditionele bouw. De regio benadrukt dat om een gelijke kans te krijgen in de woningbouwopgave van de regio andere, tot nu toe op het milieu afgewentelde kosten, meeberekend worden in de totale kosten.

#### **8.7**

We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

#### **8.8**

Gemeente en woningcorporaties gebruiken Het Nieuwe Normaal als methodiek bij aanbestedingen en uitvragen. Daarmee geven zij de markt brede kaders om uitvoering te geven aan circulariteit, en ontstaan tevens inzichten uit goed vergelijkbare projecten.

#### **8.9**

Het Rijk neemt obstakels voor toepassing van het Nieuwe Normaal weg, door te ondersteunen bij het komen tot een businesscase gebaseerd op waardecreatie (in brede zin) en de regio vraagt het Rijk partijen te ondersteunen met experimenteerruimte bij het implementeren, onderzoeken en door ontwikkelen hiervan. Over eventuele concrete obstakels gaan partijen in gesprek om te kijken hoe deze overwonnen kunnen worden.

#### **8.10**

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen én woonomgevingen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften. De regio benadrukt hierbij het belang van aangepaste rekenmethoden, wet- en regelgeving en (voor-)financiering en de rol van het Rijk hierin.

### **8.11**

Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe.

### **8.12**

Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

## 9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie.

### 9.1

De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. We werken hierin samen met Rijks- en regionale partners zoals onder andere vastgelegd in de Nationale Actieagenda Brainport. Op verschillende thema's maken we afspraken zoals over de verstedelijkingsopgave en bijbehorende randvoorwaardelijke ingrepen.

Voorbeelden hiervan zijn de afspraken gemaakt op regionaal niveau in de "Ruimtelijke schaalessprong; actieagenda Brainport" en de afspraken die op landelijk niveau in het BO-MIRT 2022 gemaakt zijn op het gebied van verstedelijking en de noodzakelijke eerste tranche gezamenlijke investeringen in mobiliteit. Voor aanvullende investeringen in, energie, groen, mobiliteit etc. gebruiken we de daarvoor ingerichte tafels (o.a. regionale mobiliteitstafel, MIEK, verstedelijkingsakkoord en verstedelijkingsstrategieën, BO MIRT en BO Leefomgeving).

Deze grotere opgaven en grotere ambities die in de regio en bij de gemeenten aanwezig zijn worden afgewogen en afgestemd via de uitwerking van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en in overleg met partners zoals de corporaties (wat is haalbaar) verwerkt in een actualisatie van de Woondeal. De afweging van nieuwe woningbouwlocaties vindt plaats op basis van de ruimtelijke kaders die in de regio aanwezig en in ontwikkeling zijn (zoals Afsprakenkader Wonen SGE en andere (sub)regionale woningbouwafspraken, Verstedelijkingsakkoord SGE, Verstedelijkingsstrategie Brabant, Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, NOVEX Stedelijk Brabant). De kwaliteit binnen de kernen, met voldoende ruimte voor groen, water, klimaatadaptatie, is een belangrijke afweging. Gemeenten krijgen bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.

### 9.2

De schaalessprong is geen toekomst, maar feitelijk al ingezet. Door de groei van de hightechindustrie (waaronder de verdubbeling van ASML van 18.000 naar 35.000 arbeidsplaatsen), groeien ook andere sectoren mee, wat naar verwachting ca. 70.000 extra banen oplevert in de gehele regio. Deze extra werkgelegenheid resulteert naast de huidige opgave in een forse extra woningbouwopgave, een toename van de mobiliteit en een toenemende druk op de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en op de leefkwaliteit (brede welvaart). De aan de banengroei gekoppelde behoefte aan woonruimte is nu al, en zal nog verder, zichtbaar worden in de gehele regio en in alle woonmilieus. Deze (forse) extra woningbouwopgave wordt uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

De banengroei concentreert zich niet alleen in het stedelijk gebied maar geldt voor de gehele keten (o.a. toeleverende bedrijven) die ook verweven is in de landelijke gebieden. Woonruimte wordt niet alleen gezocht in het stedelijk gebied, maar geeft druk op de gehele regio. Er is niet alleen een behoefte aan stedelijk wonen, maar ook aan wonen in landelijk gebied. De implicaties die dit heeft voor de woningbouwopgave worden uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

### 9.3

Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken en wordt de signaleringskaart uit de Brabantse Verstedelijkingsstrategie toegepast. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.



## 9.4

### *Verstedelijkingsakkoord 2022 en woondeal SGE 2019*

In het Verstedelijkingsakkoord SGE zijn afspraken gemaakt hoe om te gaan met de grootschalige locaties en randvoorwaardelijke ingrepen die nodig zijn om deze te realiseren. In de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant wordt dit nu ook uitgewerkt voor de overige subregio's. Waar nodig worden investeringsafspraken over bijvoorbeeld mobiliteit besproken via de daarvoor bestemde tafels, zoals het BO MIRT of het BO Leefomgeving. Onderstaande afspraken uit de Woondeal SGE blijven van belang en zetten we door in deze Woondeal.

#### *Goederenvervoer per spoor*

Gebiedsontwikkelingen rond het spoor kunnen worden beïnvloed door (intensivering van) goederenvervoer over het spoor. De regio vraagt met name aandacht voor goederenvervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot woningbouw in de spoorzone.

In het BO MIRT van november 2022 zijn de navolgende afspraken gemaakt:

- *Rijk, provincies en stedelijke regio's erkennen de spanning tussen de opgave van binnenstedelijk bouwen en wonen in de spoorzones en het gebruik van het spoor voor goederenvervoer en specifiek voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.*
- *Rijk en regio constateren dat het van gezamenlijk belang is om met elkaar in gesprek te blijven over een robuust Basisnet en verstedelijking langs het spoor.*
- *De Stuurgroep Basisnet is daarvoor het meest aangewezen overleg omdat dit in meer regio's speelt. In de Stuurgroep kan worden afgesproken om punten in andere bestuurlijke overleggen te agenderen; zoals in het BO Leefomgeving Zuid 2023. Begin 2023 worden in de Stuurgroep de verschillende perspectieven en kaders besproken voor goederenvervoer en op het terrein van ruimtelijke ordening. Op basis daarvan worden de mogelijkheden besproken om tot een gezamenlijk handelingsperspectief te komen.*

Ook in de Tweede Kamer is aandacht voor de spanning tussen de woningbouwopgave en het spoorgoederenvervoer en in het bijzonder het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Zo is de motie van Minhas, Van Ginneken en Geurts (Kamerstukken II 29984, nr. 1083) met algemene stemmen aangenomen. In die motie vraagt de Kamer de regering om in overleg met medeoverheden te komen tot nieuw beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor door stedelijk gebied, teneinde de veiligheid van omwonenden langs het spoor te garanderen. Ook ligt er de met algemene stemmen aangenomen motie Bouchallikh en De Hoop van 26 januari 2023 (Kamerstukken II 29984, nr. 1085) die de regering vraagt te onderzoeken in hoeverre vervoerders gestimuleerd kunnen worden zo veel mogelijk gebruik te maken van minder dichtbevolkte routes en andere modaliteiten teneinde een veilig vervoer van gevaarlijke stoffen te realiseren en aandacht te hebben voor de uitdagingen voor de woningbouwopgave nabij het spoor.

Aan de regionale versnellingstafel voor de MRE signaleren en bespreken we eventuele knelpunten in concrete woningbouwlocaties en -projecten en zoeken we samen naar mogelijke oplossingen (zie afspraak 3.4). Zoals opgenomen onder hoofdstuk 11 van deze woondeal zal het Rijk zich in de volle breedte inspannen om de kritische succesfactoren te adresseren.

#### *Woensel Zuid*

In de Woondeal SGE 2019 is aandacht voor wijkvernieuwing in het stedelijk focusgebied Woensel Zuid. Woensel Zuid ligt ten noorden van het centrum van Eindhoven en telt ruim 40.000 inwoners. Na een bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds in 2021 voor een 3-tal projecten in het gebied, heeft de bestuurlijke focus geholpen om opnieuw stappen te kunnen zetten. Ons doel is dat Woensel Zuid over 20 jaar een plek is waar je fijn kunt wonen en waar inwoners dezelfde kansen hebben als in de rest van de stad. Samen willen we dat waarmaken. In navolging van de afspraken vanuit de Woondeal SGE 2019 én door verschillende (sociaal-maatschappelijke) ontwikkelingen wordt eind Q1 2023 het Pact Woensel Zuid afgesloten (NPLV). Met dit Pact gaan de betrokken gebiedspartners, gemeente en Rijk, vanuit een Alliantieraad, een belangrijke rol spelen om over 20 jaar de ambities en doelen van het Pact te gaan realiseren. We streven naar een

divers woningaanbod in het stadsdeel. Voor alle doelgroepen moeten er passende woonplekken zijn en mensen met verschillende inkomens leven samen in één buurt. Met de Alliantie Pact Woensel Zuid willen we de energie van inwoners en ondernemers benutten en kansen creëren. We zorgen dat wat goed gaat, goed blijft gaan. En waar het Pact een extra doorbraak kan geven, doen we dat. Dit kan betekenen dat we bestaande activiteiten ondersteunen waar nodig of nieuwe activiteiten starten. Daarbij maken we gebruik van de financiële mogelijkheden die vanuit het Rijk in relatie tot het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid beschikbaar zijn.

## **10. Samenwerking en sturing**

### **A. Uitvoeringsafspraken**

Partijen stellen met elkaar in Q2 2023 een uitvoeringsprogramma op om de afspraken uit de woondeal te realiseren. Daarbij wordt onder andere benoemd, welke partij verantwoordelijk is, welke partijen worden betrokken en wanneer de betreffende actie wordt uitgevoerd.

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het voorkomen van dubbele monitoring door gebruik van verschillende systemen naast elkaar.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

### **B. Monitoring en bespreking voortgang**

#### **10.1**

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 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.

#### **10.2**

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, de provincie, gemeenten en corporaties.

#### **10.3**

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. Bij deze woondealregio 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 gemeenten en corporaties. Een overleg tussen de directeur Woningbouw van BZK 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.

#### **10.4**

De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognoses van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze worden periodiek geactualiseerd. De richtinggevendende doelstellingen voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 worden bijgewerkt op basis van deze prognoses, 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.

#### **10.5**

In de herijking wordt geëvalueerd in hoeverre de inzet van gemeenten en corporaties, voor de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, wordt gehaald. Partijen hebben daarbij aandacht voor de realisatie en de financiële ruimte.

#### **10.6**

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

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

#### **10.7**

Doel is door monitoring en intensief en kortcyclisch 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".

#### **10.8**

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.

#### **10.9**

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.

## 11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als 'toegangspoort' naar het Rijk.

Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw aan oplossingen gewerkt. De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle boven regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en mogelijke oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel.

### *Financiële ondersteuning*

- BZK levert via de eerste vier tranches van de Woningbouwimpuls een bijdrage van €61.527.295 mln. aan de bouw van 8.543 woningen in de MRE.
- BZK en regio hebben op het BO-MIRT 2022 afspraken gemaakt over investeringen in de HOV4 (rijksbijdrage €132 mln) en Multimodale Knoop (rijksbijdrage € 469 mln), De investeringen in de Multimodale Knoop dragen bij aan de bouw van bijna 5.000 woningen tot en met 2030 en nog eens bijna 5.000 woningen na 2030. De investering in de HOV4 draagt direct bij aan de realisatie van circa 11.400 nieuwe woningen, waarvan ruim 6.500 woningen tot en met 2030 (en bijna 5.000 woningen in de periode daarna) en versterkt de verbinding van centrum met de economische toplocaties.
- Eind 2022 is er een Specifieke Uitkering gedaan door het Rijk ten bate van het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. De middelen worden per provincie verdeeld en via hen zal het doorstromen naar de betreffende woondealteams. De provincie Noord-Brabant heeft €475.000 ontvangen in december 2022. Voor de jaren 2023 t/m 2025 zijn soortgelijke bedragen toegezegd.
- De volgende tranche van de woningbouwimpuls: kleine kernen kunnen op basis van de 5e tranche WBI ook gezamenlijk een aanvraag indienen voor projecten van minimaal 200 woningen (was 500). In woondeal-verband wordt het ook makkelijker om samen een aanvraag in te dienen. RVO ondersteunt de aanvragers via de Impulskamer.

### *Capaciteit Raad van State en ambtelijke capaciteit*

- Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouw productie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde.
- We brengen samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning ([woningbouw@rvo.nl](mailto:woningbouw@rvo.nl)). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden

ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. BZK keert hiervoor een bedrag uit van circa €5,1 miljoen voor de jaren 2023 en 2024, dat via de provincie beschikbaar wordt gesteld.

- De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij mede-overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woontafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

#### *Stikstof*

- De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.
- Met de stikstofbrief van 25 november 2022 is veel duidelijk geworden. Er is een aanpak voor piekbelasters, die gericht is op een directe forse reductie van uitstoot én een blijvend dalende lijn. Zodat de natuur herstelt en meer ruimte ontstaat voor PAS-melders en vervolgens voor nieuwe maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleren we schoon en emissieloos bouw materieel met 400 mln. euro. (bovenop de 500 mln. euro die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering eerste kwartaal 2023) werken we aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. We onderzoeken hoe we door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

#### *Energie-infrastructuur*

- Met EZK kijken we of en waar er in het netwerk moet worden geïnvesteerd, zodat de woningbouw en de voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De Provinciale tafels Meerjarenprogramma Infrastructuur Economie en Klimaat (P-MIEK) worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK overleg.



### *Water en bodem sturend*

In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met mede-overheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.

- Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

### *Overig*

- BZK versterkt via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen en door aanscherping van de definitie van sociale huur, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.
- BZK werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief dd 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden.
- BZK komt in 2023 met een brief over wetstraject grondinstrumentarium, gericht op versnelling van (betaalbare) woningbouw.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave.

#### **11.1**

Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

#### **11.2**

Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

#### **11.3**


Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

# Handtekeningen

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen hebben de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend:

 <b>5.1.2.e</b> Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge	 <b>5.1.2.e</b> Provincie Noord-Brabant Erik Ronnes	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Asten John Bankers
---	---	---

 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Bergeijk Mathijs Kuijken	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Best Stan van der Heijden	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Bladel Davy Jansen
---	--	---

 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Cranendonck Marcel Lemmen	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Deurne Marinus Biemans	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Eersel Steven Kraaijeveld
--	---	--

 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Eindhoven Mieke Verhees	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Geldrop-Mierlo Marc Jeucken	 <b>5.1.2.e</b> Gemeente Gemert-Bakel Hanneke Coppens
--	--	---



5.1.2.e

Gemeente Heeze-Leende  
Robert Groenewoud

Gemeente Helmond  
Gaby van den Waardenburg

Gemeente Laarbeek  
Ron van den Berkmortel



Oirschot



5.1.2.e

Gemeente Nuenen, Gerwen en  
Nederwetten  
Ralf Stultiëns

Gemeente Oirschot  
Joep van de Ven

Gemeente Reusel-De Mierden  
Frank Rombouts



5.1.2.e

Gemeente Someren  
Louis Swinkels

Gemeente Son en Breugel  
Jelle de Jong

Gemeente Valkenswaard  
Bram Bots



5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Veldhoven  
Caroline van Brakel

Gemeente Waalre  
Susan van de Goor-Gelens

Bergopwaarts  
Evert Remmerswaal



compaen  
Woningstichting

5.1.2.e

5.1.2.e Woningstichting Compaen  
5.1.2.e

Goed Wonen

5.1.2.e

5.1.2.e Goed Wonen Gemert  
5.1.2.e

helptelkander  
woningstichting

5.1.2.e

5.1.2.e Woningstichting Helpt  
Elkander  
5.1.2.e

TRUDO

5.1.2.e

supporting  
people

5.1.2.e Stichting Sint Trudo  
5.1.2.e

'thuis

5.1.2.e

5.1.2.e Woonstichting 'thuis

volksbelang

5.1.2.e

5.1.2.e Volksbelang

woCOM

5.1.2.e

5.1.2.e WoCom  
5.1.2.e

WONINGBELANG

5.1.2.e

5.1.2.e Stichting Woningbelang

WSZ

5.1.2.e

5.1.2.e WSZ

WOONBEDRIJF

5.1.2.e

5.1.2.e Stichting Woonbedrijf  
5.1.2.e

WOONinc.

5.1.2.e

5.1.2.e Wooninc.

WOON  
partners

5.1.2.e

5.1.2.e Stichting Woonpartners

# Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale afspraken

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente per jaar, opgave betaalbaarheid en plancapaciteit

Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bijlage 5: Bestuurlijk en ambtelijk kernteam

Bijlage 6: Ondersteuningsverklaring

## **Bijlage 1: Provinciale afspraken**

Via onderstaande link zijn de afspraken in te zien die de Provincie Noord-Brabant op 27 september 2022 heeft gemaakt met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de woningbouwopgave in Noord-Brabant:

[Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 - Provincie Noord-Brabant](#)



## Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente per jaar, opgave betaalbaarheid en plancapaciteit

Bijlage 2:	Woningbouwopgave per gemeente per jaar											Opgave betaalbaarheid					Opgave betaalbaarheid per jaar					Plancapaciteit					
	Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad)											Opgave betaalbaarheid *)					(per jaar toe te voegen aan de voorraad)					Plancapaciteiten					
	Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven											Total (netto toevoeging aan voorraad)					Total betaalbaar					gemeenten		(matrix 2022)			
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaalopgave periode: 2022 t/m 2030	Sociale huur	Sociale huur	Midden huur	Midden huur	Betaalbare koop	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar 2/3e	Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur	Sociale huur	Midden huur	Midden huur	Betaalbare koop	Betaalbare koop	gemeenten	totaal	hard
Regio Zuidoost-Brabant	3.890	3.205	5.175	5.185	5.125	4.970	4.905	4.740	4.790	41.985	12.595	7.000	8.395	3.110	1.400	780	935	57.855	25.690								
Subregio SGE	2.945	2.355	4.075	4.155	4.105	4.000	3.995	3.805	4.040	33.415	10.025	ntb	ntb	2.475	ntb	ntb	44.805	20.950									
Best	130	150	235	195	195	190	185	180	180	1.640	490	ntb	ntb	120	ntb	ntb	2.765	1.400									
Eindhoven	1.340	1.220	2.485	2.530	2.505	2.435	2.410	2.320	2.640	19.885	5.965	ntb	ntb	1.475	ntb	ntb	22.730	9.490									
Geldrop-Mierlo	115	150	165	180	180	180	170	170	155	1.465	440	ntb	ntb	110	ntb	ntb	2.230	880									
Heimond	915	465	635	700	690	670	660	635	630	6.000	1.800	ntb	ntb	445	ntb	ntb	7.625	6.135									
Nuenen c.a.	130	75	95	90	80	85	80	80	45	760	230	ntb	ntb	55	ntb	ntb	1.845	1.155									
Oirschot	50	50	100	85	85	80	80	80	35	645	430	ntb	ntb	45	ntb	ntb	1.080	120									
Son en Breugel	65	35	90	70	75	70	65	65	75	610	405	ntb	ntb	45	ntb	ntb	665	75									
Veindhoven	95	180	210	220	220	210	210	200	205	1.750	1.165	ntb	ntb	130	ntb	ntb	4.675	1.005									
Waalre	105	30	60	85	75	80	75	75	75	660	440	ntb	ntb	50	ntb	ntb	1.250	90									
Subregio A2-gemeenten	165	235	255	215	215	200	195	195	145	1.820	545	ntb	ntb	135	ntb	ntb	2.120	1.290									
Cranendonck	45	55	65	65	65	55	55	55	55	515	345	ntb	ntb	40	ntb	ntb	640	375									
Heeze-Leende	40	55	55	30	30	30	25	25	5	295	195	ntb	ntb	20	ntb	ntb	525	420									
Valkenswaard	80	125	135	120	120	115	115	115	85	1.010	675	ntb	ntb	75	ntb	ntb	955	435									
Subregio de Kempen	325	150	325	290	290	275	270	260	235	2.420	1.615	ntb	ntb	180	ntb	ntb	4.045	1.495									
Bergeijk	100	50	80	70	70	65	65	60	40	600	400	ntb	ntb	45	ntb	ntb	655	350									
Bladel	110	45	100	90	90	85	85	80	80	765	510	ntb	ntb	55	ntb	ntb	1.225	470									
Eersel	30	15	75	70	70	65	65	65	50	505	335	ntb	ntb	35	ntb	ntb	1.345	285									
Reusel-De Mierden	85	40	70	60	60	60	55	55	65	550	365	ntb	ntb	40	ntb	ntb	820	390									
Subregio de Peel	465	465	520	525	515	495	505	480	370	4.330	2.885	ntb	ntb	320	ntb	ntb	6.885	1.975									
Asten	55	100	70	70	70	70	65	70	70	640	425	ntb	ntb	45	ntb	ntb	710	170									
Deurne	195	185	110	95	95	85	90	85	65	1.005	670	ntb	ntb	75	ntb	ntb	1.760	520									
Gemert-Bakel	55	55	155	155	155	145	155	140	165	1.180	785	ntb	ntb	85	ntb	ntb	2.595	405									
Lambiek	55	25	85	105	105	100	105	95	10	685	455	ntb	ntb	50	ntb	ntb	825	385									
Somerem	95	100	100	100	90	95	90	90	60	820	545	ntb	ntb	60	ntb	ntb	995	405									

NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totale afrondingsverschillen ontstaan.

De aantallen in de jaren 2022 en 2023 zijn mede gebaseerd op de werkelijk in aanbouw genomen woningen.

\*) De afspraak is gemaakt dat de percentages sociaal en betaalbaar gelden voor nieuwbouwwoningen en niet voor plannen waarover al afspraken zijn gemaakt. De aantallen in de tabel hebben betrekking op de gehele opgave en vertekenen het beeld enigszins.

## Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - *PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken*
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie ondersteunt door:

- Flexpool versnelling woningbouw 1<sup>e</sup> tranche, deel A en B
- Flexpool versnelling woningbouw 2<sup>e</sup> tranche (nog uit te werken)
- Subsidieregeling collectieve woonvormen
- Ondersteuning bij gebiedstransformaties
- Partnerschap in Eindhoven Internationale Knoop XL
- Inbreng kennis, prognoses, monitoring en analyses
- Flexwoningvloot (in voorbereiding)
- Faciliteren regionale samenwerking

## Bijlage 4: Begrippenlijst

<i>Beschikbare plancapaciteit</i>	Plancapaciteit voor de periode 2022-2030 zoals doorgegeven door de gemeente in de provinciale inventarisatie in de zomer van 2022.
<i>Betaalbaar</i>	Optelsom van de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
<i>Betaalbare koop</i>	Koopwoningen met een prijs tot 355.000 euro (afspraken Woondeal maart 2023).
<i>Bruto woningbouwopgave</i>	De opgave voortvloeiend uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, niet gecorrigeerd voor sloop.
<i>Fair share</i>	De woningbouwopgave voor de provincie Noord-Brabant, verdeeld over regio's en gemeenten naar rato van de woningbouwprognoses.
<i>Geclusterde woonvormen</i>	Dit zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Vaak hebben ze ontmoetingsruimtes of gemeenschappelijke ruimtes. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur met een rollator toe- en doorgankelijk.
<i>Harde plancapaciteit</i>	Woningbouwplannen waarvoor de bestemmingsplannen "onherroepelijk" en/of "vastgesteld door gemeenteraad" zijn.
<i>Kritische succesfactoren</i>	Factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw. Dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.
<i>Middenhuur</i>	Huurwoningen die volgens het woningwaarderingstelsel tussen 143 en 187 punten hebben.
<i>Netto woningbouwopgave</i>	De bruto woningbouwopgave verminderd met sloopplannen, dus het aantal woningen wat per saldo wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.
<i>Nieuwe normaal, het</i>	Het Nieuwe Normaal voorziet in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren. Meer info: <a href="#">Het Nieuwe Normaal (HNN) - Cirkelstad</a>
<i>Nultredenwoningen</i>	Woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.



*Sleutelprojecten*

Woningbouwprojecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze projecten zijn alle ruimtelijk akkoord bevonden en regionaal afgestemd, waardoor er een grote mate van zekerheid is dat ze ook gerealiseerd gaan worden.

Drie groepen zijn hierin onderscheiden:

A: Woningbouwprojecten die een bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie.

B: Woningbouwprojecten van circa 200 woningen en groter.

C: Overige woningbouwprojecten, zodat in elke gemeente tenminste 2 projecten zijn benoemd.

*Transformatie*

Toevoegen van een woonfunctie om gebieden met veel leegstand van winkelpanden, kantoren, maatschappelijk vastgoed of bedrijfspanden om de levendigheid te vergroten. Functiemenging is hierbij het uitgangspunt.

*WBI*

Woningbouwimpuls, een stimuleringsfonds van de Rijksoverheid om met financiële steun woningbouwprojecten te versnellen.

*Woningbouwmatrices  
Noord-Brabant*

De jaarlijkse inventarisatie van woningbouwplannen die door gemeenten aan de provincie wordt aangeleverd

## Bijlage 5: Bestuurlijk en ambtelijk kernteam

### Bestuurlijk kernteam:

5.1.2.e

provincie Noord-Brabant  
gemeente Helmond, voorzitter tijdelijk poho wonen MRE  
gemeente Veldhoven, namens de gemeenten van het SGE  
gemeente Eersel, namens de Kempengemeenten  
gemeente Cranendonck, namens de A2-gemeenten  
gemeente Deurne, namens de Peelgemeenten  
woningbouwcorporatie 'thuis, namens de corporaties  
ministerie van BZK, directeur Woningbouw  
Provincie Noord-Brabant, projectleider, secretaris

### Ambtelijk kernteam:

5.1.2.e

provincie Noord-Brabant, projectleider  
provincie Noord-Brabant  
gemeente Eindhoven (tot 1-1-2023)  
gemeente Eindhoven (vanaf 1-1-2023)  
gemeente Eindhoven  
gemeente Helmond, namens de gemeenten van het SGE  
gemeente Cranendonck, namens de A2-gemeenten  
gemeente Bergeijk, namens de Kempengemeenten  
gemeente Deurne, namens de Peelgemeenten  
ministerie van BZK/Woningbouw  
woningbouwcorporatie Wooninc., namens de corporaties

## Bijlage 6: Ondersteuningsverklaring



Provincie Noord-Brabant  
T.a.v. de ondertekenaars van de regionale woondeal Zuidoost Brabant  
Postbus 90151  
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Boxtel	: 28 februari 2023	behandeld door	: 5.1.2.e
ons kenmerk	: 107497 / 114000	doorkiesnummer	: 5.1.2.e
uw kenmerk	: -	e-mail adres	: @dommel.nl
onderwerp	: woondeal Zuidoost Brabant	bijlagen	: -
		verzonden	: 28 februari 2023

Geachte ondertekenaars van de regionale woondeal Zuidoost Brabant,

Het dagelijks bestuur van waterschappen Aa en Maas en De Dommel heeft kennisgenomen van de regionale woondeal Zuidoost Brabant. Met deze woondeal worden de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor de regio tot 2030 bekrachtigd. Dit is een enorme opgave waar we als overheden samen in optrekken. Hoewel wij vanuit onze taakstelling en bevoegdheden geen ondertekenende partij zijn in deze woondeal, sturen wij u onze ondersteunende verklaring daar de woondeal water en bodem als sturend principe omarmt.

Brabant breed, in het 'Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040', werken we met een deel van de dezelfde partijen als in de regionale woondeal Zuidoost Brabant aan een nieuwe koers voor de aanpak van urgente en complexe ruimtelijke opgaven. We slaan de handen ineen om de groei in wonen en werken te accommoderen en tegelijkertijd de draagkracht van ons milieu, ons water-, energie- en mobiliteitssysteem te vergroten. Hiertoe zijn een viertal ontwikkelprincipes overeengekomen (vast te stellen in het BO Leefomgeving juni 2023) met water en bodem sturend als vertrekpunt. Het water- en bodemsysteem vormt in de lagenbenadering de ondergrond waarop de inrichting plaatsvindt en is dus leidend in de locatiekeuze en inrichting. We hebben afgesproken een signaleringskaart voor het water- en bodemsysteem te gebruiken voor de uitleglocaties. Daarnaast is afgesproken de 'landelijke maatlat' voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving voor de inrichtingsopgaven te hanteren. Deze instrumenten uit het 'Ontwikkelperspectief'



vormen de basis voor een veilige en klimaatadaptatieve woonomgeving. We zijn dan verheugd dat in de woondeal expliciet is opgenomen, dat deze afspraken één op één zijn doorvertaald woondeal.

De woondeal stelt dat het water- en bodem sturend principe niet mag leiden tot onevenredige vertraging van plannen die nu al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn. Daarbij is 'vergevorderd stadium' niet nader gedefinieerd. Dit is conform de Kamerbrief 'samenwerking in de woondeals' (kenmerk: 2023-0000045326) waarin minister de Jonge schrijft dat 'deze randvoorwaarde niet mag gaan knellen voor de woningbouw'. Daar waar snelheid, financiële druk en klimaat elkaar raken heeft de veiligheid van bewoners altijd prioriteit en bepaalt daarmee de locatie- en inrichtingskeuze.

In de woondeal wordt 'water en bodem sturend' als mogelijk knelpunt of vertragende factor aangemerkt. Met begrip voor de snelheid waarmee woningen gerealiseerd moeten worden, vragen wij aandacht voor één van de zeven uitgangspunten van de Kabinetsbrief 'water- en bodem sturend' (kenmerk: IENW/BSK-2022/283041) waarin staat dat kosten en risico's niet afgewenteld mogen worden op volgende generaties noch van privaat naar publiek. Tevens wordt dit onderschreven het 'Ontwikkelperspectief'. Dit betekent dat ook vergevorderde bouwplannen die onderdeel zijn van de woondeal getoetst worden aan de huidige klimaatscenario's en waar nodig de ontwerpeisen aangepast worden.

Hoewel wij als waterschap niet aan de lat staan voor de realisatie van woningen, zijn wij wel verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer hetgeen randvoorwaardelijk is voor het realiseren van veilige- en klimaatrobuuste woningen passend binnen een klimaatrobuust watersysteem. Dit maakt onze samenwerking met regio Zuidoost Brabant cruciaal is om te voorkomen dat mooie plannen uiteindelijk letterlijk of figuurlijk in het water vallen. Uw uitnodiging om de waterschappen te betrekken bij de uitwerking van de woondeal inclusief een plek aan de nog in te richten tafels, nemen we dan ook graag aan.

We kijken er naar uit om samen te werken aan het ontwikkelen van een klimaatrobuuste en veilige woonomgeving in de regio Zuidoost Brabant.

Met vriendelijke groet

5.1.2.e

Waterschap Aa en Maas

Waterschap De Dommel

5.1.2.e

Mario Jacobs  
directeuf

5.1.2.e

Erik de Ridder  
wateraraaf

5.1.2.e

secretaris-directeur

secretaris-directeur



Alwel

Stadlander

5.1.2.e

Thuisvester

5.1.2.e

woon

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

en Koninkrijksrelaties (BZK)  
H.M de Jonge



# Ondertekening woondeal West-Brabant West

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen hebben de regionale woondeal West-Brabant West ondertekend:



5.1.2.e

Gemeente Bergen op Zoom  
5.1.2.e



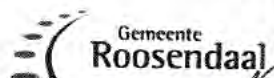
5.1.2.e

Gemeente Halderberge  
5.1.2.e

5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e

Gemeente Roosendaal  
5.1.2.e



5.1.2.e

gemeente Steenbergen

5.1.2.e

Gemeente Steenbergen  
5.1.2.e



5.1.2.e

Gemeente V  
5.1.2.e

Woondeal W

**JOOST.**  
thuis in  
de meierij

JOOST

5.1.2.e

**Wonen**  
Vierlingsbeek

Wonen Vierlingsbeek

5.1.2.e

**woon  
meij**  
Hart voor wonen

Woonmeij

**WOONVESTE**

Woonveste

5.1.2.e

WOON  
ZORG  
NEDERLAND

Woonzorg Nederland

5.1.2.e

ZAKEN

5.1.2.e

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties

5.1.2.e

5.1.2.e



's-Hertogenbosch

Gemeente 's-Hertogenbosch

5.1.2.e

St-M

Sint-Michielsgestel  
geeft ruimte

Gemeente Sint-Michielsgestel

5.1.2.e

Vught



Gemeente Vught

5.1.2.e

area

5.1.2.e

Area

5.1.2.e

Brabant Wonen



5.1.2.e

Brabant Wonen

5.1.2.e



CHARLOTTE  
VAN BEUNINGEN  
WOONSTICHTING

Charlotte van Beuningen

5.1.2.e

Mooiland



Mooiland

5.1.2.e

Peelrand

Wonen zonder  
zorgen

PeelrandWonen 5.1.2.e

5.1.2.e



# 8

## Ondertekening Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen hebben de Regionale  
Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend.

Datum \_\_\_\_\_

Plaats \_\_\_\_\_



Gemeente Bernheze

5.1.2.e



Gemeente Boekel

5.1.2.e

meewerkend

**boxtel**

Gemeente Boxtel

5.1.2.e

5.1.2.e



Gemeente Heusden

5.1.2.e

5.1.2.e



Gemeente Land van Cuijk

5.1.2.e

5.1.2.e

maashors

Gemeente Maashorst

5.1.2.e

**m**

MEIERIJSTAD

Gemeente Meierijstad

5.1.2.e



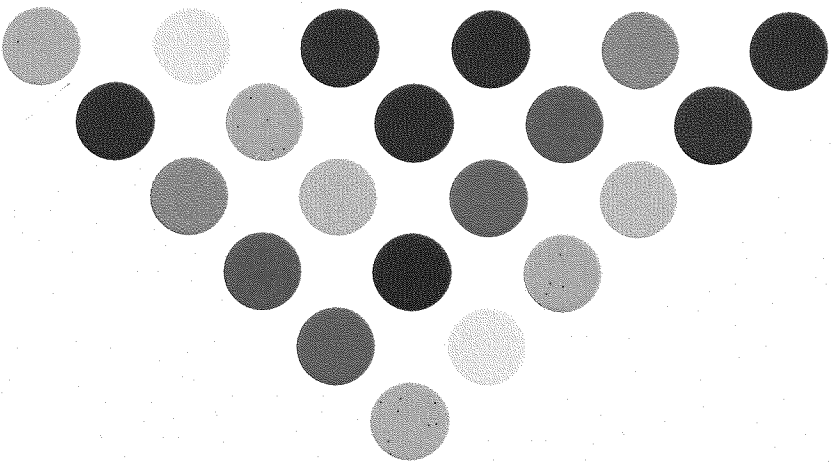
Gemeente Oss

5.1.2.e

5.1.2.e

# Ondertekening

---



Datum: 9 maart 2023

Deze woondeal is ondertekend door:


Gemeenten

Naam  
Handtekening



**Alphen Chaam**

5.1.2.e




Gemeente  
Alena

Naam  
Handtekening



Gemeente  
Baarle-Nassau

Naam



Gemeente  
Geertruidenberg

5.1.2.e

Naam



Gemeente Breda

Naam



Gemeente Dongen

Naam



GEMEENTE  
Drimmelen

Naam



GEMEENTE  
ETTEN-LEUR

Naam

Naam

Naam



Gemeente  
Gorinchem


5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



GEMEENTE TILBURG

5.1.2.e



Gemeente  
Waalwijk

5.1.2.e



ZIERIKZEE

5.1.2.e

Naam



Gemeente  
Oosterwijk

5.1.2.e

Naam



Gemeente  
Oosterhout

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



Alwel

Naam  
Handte

Naam  
Handte

5.1.2.e 5.1.2.e

WOONVIZIER

5.1.2.e

Naam  
Handte

5.1.2.e

BAZALT  
WONEN

Naam  
Handte

5.1.2.e



tiwos  
tijdelijke woonstichting

Naam  
Handteker

WOON  
ZORG

5.1.2.e



5.1.2.e

tivos  
vester

5.1.2.e

Provincie Noord-Brabant

Erik Ronnes

Provincie Noord-Brabant

5.1.2.e



LAURENTIUS

5.1.2.e

Leystromen  
verhuur | onderhuur

5.1.2.e



Provincie Noord-Brabant  
T.a.v. de ondertekenaars van de regionale woondeal Noordoost-Brabant  
Postbus 90151  
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Boxtel	: 28 februari 2023	behandeld door	: 5.1.2.e
ons kenmerk	: 107497 / 114607	doorkiesnummer	: 5.1.2.e
uw kenmerk	: -	e-mail adres	: 5.1.2.e @dommel.nl
onderwerp	: regionale woondeal Noordoost-Brabant	bijlagen	: -
		verzonden	: 28 februari 2023

Geachte ondertekenaars van de regionale woondeal Noordoost-Brabant,

Het dagelijks bestuur van waterschappen Aa en Maas en De Dommel heeft kennisgenomen van de regionale woondeal Noordoost-Brabant. Met deze woondeal worden de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor de regio tot 2030 bekrachtigd. Dit is een enorme opgave waar we als overheden samen in optrekken. Hoewel wij vanuit onze taakstelling en bevoegdheden geen ondertekenende partij zijn in deze woondeal, sturen wij u onze ondersteunende verklaring daar de woondeal water en bodem als sturend principe omarmt.

Brabant breed, in het 'Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040', werken we met een deel van de dezelfde partijen als in de regionale woondeal Noordoost Brabant aan een nieuwe koers voor de aanpak van urgente en complexe ruimtelijke opgaven. We slaan de handen ineen om de groei in wonen en werken te accommoderen en tegelijkertijd de draagkracht van ons milieu, ons water-, energie- en mobiliteitssysteem te vergroten. Hiertoe zijn een viertal ontwikkelprincipes overeengekomen (vast te stellen in het BO Leefomgeving juni '23) met water en bodem sturend als vertrekpunt. Het water- en bodemsysteem vormt in de lagen-benadering de ondergrond waarop de inrichting plaatsvindt en is dus leidend in de locatiekeuze en inrichting. We hebben afgesproken een signaleringskaart voor het water- en bodemsysteem te gebruiken voor de uitleglocaties. Daarnaast is afgesproken de 'landelijke maatlat' voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving voor de inrichtingsopgaven te hanteren. Deze instrumenten uit het 'Ontwikkelperspectief'

vormen de basis voor een veilige en klimaatadaptatieve woonomgeving. We zijn dan verheugd dat in de woondeal expliciet is opgenomen, dat deze afspraken één op één zijn doorvertaald woondeal.

De woondeal stelt dat het water- en bodem sturend principe niet mag leiden tot onevenredige vertraging van plannen die nu al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn. Daarbij is 'vergevorderd stadium' niet nader gedefinieerd. Dit is conform de Kamerbrief 'samenwerking in de woondeals' (kenmerk: 2023-0000045326) waarin minister de Jonge schrijft dat 'deze randvoorwaarde niet mag gaan knellen voor de woningbouw'. Daar waar snelheid, financiële druk en klimaat elkaar raken heeft de veiligheid van bewoners altijd prioriteit en bepaalt daarmee de locatie- en inrichtingskeuze.

In de woondeal wordt 'water en bodem sturend' als mogelijk knelpunt of vertragende factor aangemerkt. Met begrip voor de snelheid waarmee woningen gerealiseerd moeten worden, vragen wij aandacht voor één van de zeven uitgangspunten van de Kabinetsbrief 'water- en bodem sturend' (kenmerk: IENW/BSK-2022/283041) waarin staat dat kosten en risico's niet afgewenteld mogen worden op volgende generaties noch van privaat naar publiek. Tevens wordt dit onderschreven in het 'Ontwikkelperspectief'. Dit betekent dat ook vergevorderde bouwplannen die onderdeel zijn van de woondeal getoetst worden aan de huidige klimaatscenario's en waar nodig de ontwerpeisen aangepast worden.

Hoewel wij als waterschap niet aan de lat staan voor de realisatie van woningen, zijn wij wel verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer hetgeen randvoorwaardelijk is voor het realiseren van veilige- en klimaatrobuuste woningen passend binnen een klimaatrobuust watersysteem. Dit maakt onze samenwerking met regio Noordoost-Brabant cruciaal is om te voorkomen dat mooie plannen uiteindelijk letterlijk of figuurlijk in het water vallen. Wij hopen dan ook betrokken te worden bij de uitwerking van de woondeal door middel van een plek aan de nog in te richten tafels.

We kijken er naar uit om samen te werken aan het ontwikkelen van een klimaatrobuuste en veilige woonomgeving in de regio Noordoost-Brabant.

Met vriendelijke groet,

Waterschap Aa en Maas

5.1.2.e

5.1.2.e  
dijkgraaf

Waterschap De Dommel

5.1.2.e

5.1.2.e  
watergraaf

5.1.2.e

secretaris-directeur

5.1.2.e

secretaris-directeur



# WOONDEAL 2022 t/m 2030

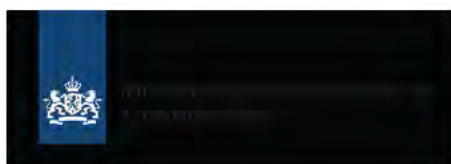
Regio Amersfoort



13 maart 2023

# Samenwerkingpartners

## Samenwerkingspartners Regio Amersfoort



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>	J. Vakantieparken	31
Forse ambitie	4	K. Ruimtelijke ordeningsaspecten	31
Langjarig commitment	4	L. Samenwerking en sturing	32
Deelnemende regionale partijen aan deze Woondeal	5		
<b>2. Woningbouwopgave</b>	<b>6</b>	<b>5. Duiding per gemeente</b>	<b>36</b>
Nationale opgave	6	Overzichtskaart belangrijke locaties	
Provinciale biedingen van Utrecht en Gelderland	6	Regio Amersfoort	37
Regionale woningbouwambitie	7	Gemeente Amersfoort	39
Woningbouwambitie Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort	8	Gemeente Baarn	45
Realitycheck	9	Gemeente Barneveld	49
		Gemeente Bunschoten	53
		Gemeente Eemnes	57
		Gemeente Leusden	61
		Gemeente Nijkerk	65
		Gemeente Soest	69
		Gemeente Woudenberg	73
<b>3. Samenwerkingsagenda</b>	<b>10</b>	<b>Ondertekening</b>	<b>76</b>
Regionale context en Woondeal 2021	10	<b>Bijlage 1</b>	
Programmatische aanpak	11	Realitychecks Realitycheck door gemeenten	78
1. Randvoorwaardelijke condities niet op orde	11	<b>Bijlage 2</b>	
2. Vanaf 2025 realiseren we twee derde van de nieuwbouwopgave in het betaalbaar segment	13	Woondeal 2021	80
3. Een derde van de opgave door en voor corporaties vraagt om een nieuw partnerschap met de corporaties 14		<b>Bijlage 3</b>	
4. Streven naar harmonisatie	15	Steunverklaring Provincie Gelderland	83
		<b>Bijlage 4</b>	
<b>4. Concretisering ambitie en doelstellingen</b>	<b>16</b>	Steunverklaring Woningstichting Barneveld en Nijkerk	85
A. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	16	<b>Bijlage 5</b>	
B. Betaalbaarheid	20	Financiële ondersteuning woningbouwlocaties	86
C. Flexwoningen en transformatie	23		
D. Versnellings- en realisatie afspraken	24		
E. Financiële afspraken	25		
F. Structurele programmatische aanpak en bekostiging	26		
G. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	26		
H. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies	29		
I. Herstructurering	30		



## Hoofdstuk I

# Inleiding

Het landelijk woningtekort wordt groter. Onze inzet om deze opgave in onze regio aan te pakken is onverminderd groot. De Minister voor VRO, de provincie Utrecht, de 9 regiogemeenten en 5 Utrechtse woningcorporaties in de Regio Amersfoort hernieuwen met deze Woondeal de samenwerking voor de woningbouwopgave in de periode 2022 t/m 2030. Daarbij worden we gesteund door de provincie Gelderland, Woningstichting Nijkerk en Woningstichting Barneveld. Wij voelen de noodzaak om onze schouders blijvend onder de opgave te zetten. En we realiseren ons dat we moeten blijven vernieuwen om het doel te bereiken. De minister voor VRO spant zich in om meer regie op de woningmarkt te voeren. Deze bestuurlijke afspraken zijn daarvan een resultaat.

In juli 2021 sloten het ministerie van Binnenlandse Zaken, alle 9 regiogemeenten, de provincies Utrecht en Gelderland en 8 corporaties een Woondeal voor de Regio Amersfoort. Als één gezamenlijke overheid schouder aan schouder werkend aan een flinke opgave. En uniek was het medeontdtekenen door de corporaties, een erkenning van de onmisbare rol in de opgave door corporaties.

## Forse ambitie

In de vernieuwde Woondeal behouden we wat goed is, actualiseren we zaken die inmiddels verder gevorderd zijn, en voegen we nieuwe inzichten toe die we de afgelopen periode, in bijvoorbeeld de realitycheck, ontdekt hebben. De woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie en de Nationale Prestatieafspraken tussen VNG, Aedes, Woonbond en Rijk, vragen ook op regionaal niveau om het maken van nieuwe afspraken om meer regie op de woningbouw te nemen. Een duidelijke doelstelling hoeveel,

voor wie en waar gebouwd moet worden helpt daarbij.

Deze Woondeal kent een ambitie van 27.000 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. Deze ambitie is passend bij de bruto nieuwbouwplannen van de gemeenten alsook bij de ambitie van de gezamenlijke corporaties.

## Langjarig commitment

Alle partners die meedoen in deze Woondeal hebben ambitie. Iedereen is tot op het bot gemotiveerd om deze wooncrisis op te lossen. We zien dit in een sterk toegenomen bouwtempo de afgelopen jaren terug. En misschien willen we eigenlijk nog wel veel meer! We zijn altijd op zoek naar kansen of versnellingsmogelijkheden.

Deze Woondeal wordt gesloten in een tijd van 'tegenwind' in de bouwsector. De regionale woningbouwplannen hebben te maken met stijgende bouwkosten en onzekerheid in de markt. De uitdagingen onder andere op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van keuzes.

Maar we zien ook dat dit een ambitie voor de langere termijn is en maken ons samen sterk om de omstandigheden voor de bouwende partners zo gunstig mogelijk te maken door een langjarig commitment met elkaar aan te gaan. We bespreken de voortgang frequent en zullen tijdig bijsturen en actie ondernemen waar dit essentieel voor het realiseren van de bouwopgave is. Na het sluiten van deze Woondeal zullen we een uitvoeringsprogramma maken met concrete afspraken over doelen, randvoorwaarden en monitoring daarvan.

## Deelnemende regionale partijen aan deze Woondeal

Onze regio bestaat uit 9 gemeenten die gelegen zijn in 2 provincies. De gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg in de provincie Utrecht en de gemeenten Barneveld en Nijkerk in de provincie Gelderland. Daarbij zijn Barneveld en Nijkerk ook onderdeel van de regio Foodvalley (en nemen ook deel aan de Woondeal voor de regio Foodvalley die leidend/bindend zal zijn conform de eenduidige regie op de volkshuisvesting). Hun verbondenheid met de Regio Amersfoort vindt met name op het gebied van wonen en mobiliteit plaats. Daardoor is de deelname van alle 9 gemeenten in deze Woondeal een vanzelfsprekend gevolg van het bestaande samenwerkingsverband.

De provincie Gelderland ondersteunt de Woondeal Regio Amersfoort via een steunverklaring. Deze verklaring is opgenomen in bijlage 3 bij deze Woondeal.

Ook voor woningcorporaties in de regio Amersfoort geldt dat zij een samenwerkingsverband kennen. De Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei (SWEV) bestaat uit de corporaties die actief zijn in de regio Amersfoort als onderdeel van de woningmarktregio Amersfoort, Noord Veluwe en Zeewolde. Het betreft de corporaties De Alliantie, Omthuis, G&O, Omnia Wonen, Portaal en Woningstichting Nijkerk. De SWEV-corporaties die actief zijn in de provincie Utrecht participeren allen volwaardig in deze nieuwe Woondeal. Woningstichting Nijkerk en Woningstichting Barneveld erkennen deze Woondeal door een steunverklaring voor de Woondeal Regio Amersfoort. Deze steunverklaring is terug te vinden in bijlage 4. En daarnaast participeren zij primair in de uitwerking van de Woondeal voor de regio Foodvalley.

*“We maken concrete afspraken over de te bouwen woningen, hoeveel daarvan betaalbare woningen zijn en de locaties die van belang zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te realiseren. Deze concreetheid is essentieel voor het goede gesprek in de samenwerking. We kunnen de voortgang daarmee monitoren en afzetten tegen onze inzet, zoals we die nu dus vastleggen. We kunnen daarmee zien waar het stukt, knelpunten signaleren en op een zo concreet mogelijk niveau samen naar oplossingen voor deze knelpunten zoeken.”*

*Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023*

## Hoofdstuk II

# Woningbouwopgave

### Nationale opgave

Als overheden staan Rijk, Provincies, Regio en gemeenten gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave met de corporaties en marktpartijen als belangrijke partners om tot uitvoering te komen. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag stijgt. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (programma Woningbouw) zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van 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 en 350.000 woningen in middensegment nodig. In de Nationale Prestatieafspraken tussen de corporaties, VNG, Woonbond en het Rijk is reeds vastgelegd dat de corporaties 250.000 woningen in de sociale huursector en 50.000 midden huurwoningen zullen realiseren tot en met 2030. Het is cruciaal dat de corporaties voldoende in positie worden gebracht om deze opgave te kunnen realiseren.

*De Nationale opgave is door het Rijk en de provincies vertaald in provinciale afspraken. Door de ligging van de Regio Amersfoort in 2 provincies is zij onderdeel van 2 provinciale biedingen die gedaan zijn bij het Rijk.*

### Provinciale biedingen van Utrecht en Gelderland

De **provincie Utrecht** heeft met het Rijk afgesproken zich hard te maken voor de toevoeging van **83.500 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030<sup>1</sup>**. In de provincie Utrecht wordt als gezamenlijke ambitie in het kader van regionaal programmeren, gestreefd dat vanaf 2025, tenminste 2/3 (66%) van de woningen op regionaal niveau in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Om dit waar te kunnen maken en te groeien in balans is het noodzakelijk om met partners te werken aan de invulling van benodigde randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld financiële tekorten, bereikbaarheid, capaciteitstekorten, energie infrastructuur en stikstof.

De **provincie Gelderland** staat ook voor een schaa sprong. Zij zet zich in om minimaal **100.000 woningen van 2022 tot en met 2030** te realiseren. Daarbij onderschrijft Gelderland de rijksambitie als het gaat om circa 66% betaalbare woningen, inclusief 28% sociale huurwoningen. Aan dit bod heeft zij 4 randvoorwaarden verbonden, namelijk: investeringen in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten en voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

---

<sup>1</sup> Betreft het aantal bruto toe te voegen woningen (sloop niet meegerekend)



## Regionale woningbouwambitie

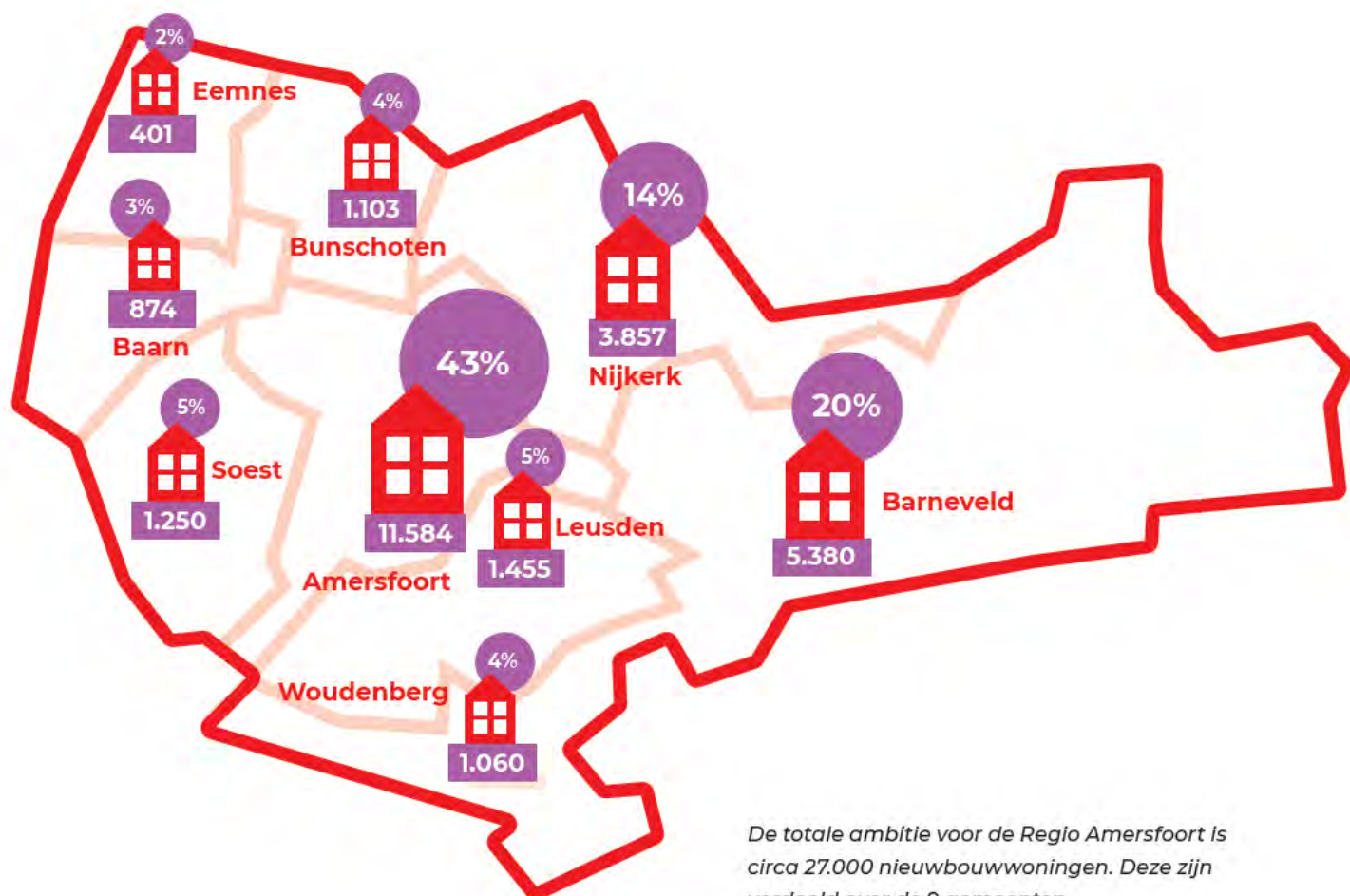
De woningbouwambitie voor de Regio Amersfoort voor de periode 2022 t/m 2030 komt neer op circa 27.000 nieuw te bouwen woningen, sloop niet meegerekend. Dit aantal is realistisch voor wat betreft de beschikbaarheid van voldoende locaties, maar tegelijkertijd ambitieus qua bouwtempo. Wel vraagt dit nog om voldoende locaties voor het realiseren van twee derde betaalbare woningen waarvan een derde sociale huur om aan de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) te kunnen voldoen. Om tot dit aantal te komen is in de provincie Utrecht gebruik gemaakt van het instrument regionale programmering. Doel van regionaal programmeren is om als overheden (provincie en gemeenten) met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar) via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen zodat flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd.

In de provincie Gelderland heeft men het Actieprogramma Wonen regio Foodvalley 2021-2024 (de regionale woonagenda) benut om de opgave voor de eerste jaarschijven te definiëren. Daarnaast heeft de input uit de realitycheck de aanvullende gegevens tot en met 2030 opgeleverd.

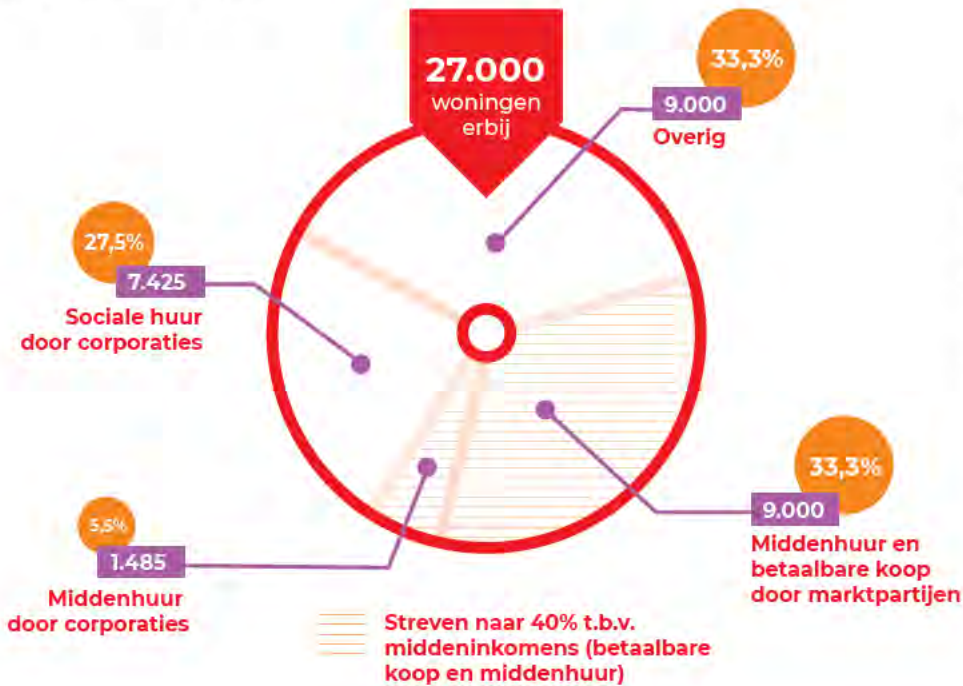
Na de laatste actualisatie van de gegevens door gemeenten, en een jaar opschuivend in de tijd geeft dit de nieuwe woningbouwambitie weer voor de Woondeal '22 t/m '30. Zie ook artikel 1.3 van de afspraken in hoofdstuk 4.

# Woningbouwambitie Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort

Partijen zetten zich in voor de realisatie van onderstaande opgave, conform de nationale doelstellingen

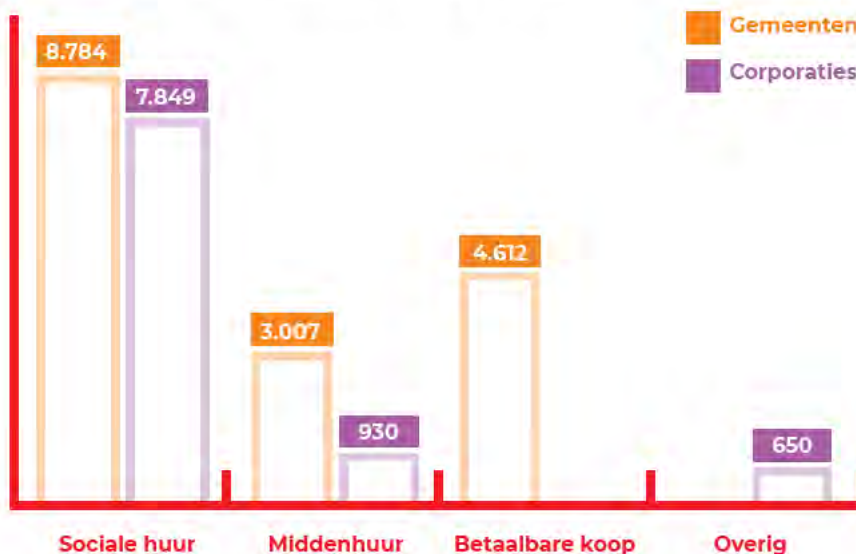


## Aandeel betaalbare woningen in regionale opgave



Uitgaande van 27.000 nieuwbouwwoningen, zorgt dit voor de volgende opgave op de betaalbaarheid op basis van de rijksdoelstellingen Deze opgave betaalbaarheid dient op orde te zijn vanaf 2025.

## Betaalbare woningen in huidige plannen



Weergave van het aandeel betaalbare woningen in de openbare gemeentelijke woningbouwplannen (plancapaciteit). Hieruit is de opgave herleidbaar dat de corporaties nog beter in positie gebracht moeten worden in de gemeentelijke plannen.

## Realitycheck

Deze provinciale biedingen zijn voorafgaand aan de gemaakte bestuursafspraken tussen Rijk en provincies in de periode 1 juni-1 oktober door alle gemeenten en corporaties op realiteitswaarde gecheckt en daarnaast heeft ook een gesprek met marktpartijen

hierover plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in deze nieuwe Woondeal.

Voor de volledigheid is een weergave van de realitychecks gevoegd in bijlage 1.



## Hoofdstuk III

# Samenwerkingsagenda

## Regionale context en Woondeal 2021

Om de complexe en omvangrijke verstedelijkingsopgave te laten slagen is een langjarig commitment en bestuurlijke samenwerking tussen Rijk, provincies, regio en woningcorporaties cruciaal. In deze Woondeal continueren we de reeds eerder benoemde doelstellingen voor het verbeteren van de woningmarkt, de bouwproductie te versnellen én op niveau te brengen (met oog voor circulariteit en duurzaamheid) en de leefbaarheid te vergroten.

De Regio Amersfoort blijkt met zijn ligging een uitstekende uitvalsbasis voor hoogwaardige bedrijvigheid en biedt een prettig woonklimaat voor kenniswerkers. De ambitie is om dit profiel in het licht van zowel de vorige als deze Woondeal te versterken. Samen met de provincie Utrecht hebben de regiogemeenten daar inmiddels de verstedelijkingsstrategie 2030-2040 voor opgesteld (Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal!): een strategie met een integrale lange termijnvisie. We zien bij deze opgaven sterke samenhang met de opgaven die spelen binnen het Programma U Ned.

In de Woondeal uit 2021 zijn vijf opgaven benoemd die nog steeds actueel zijn (nader toegelicht in bijlage 2):

1. **Woningbouw en woningmarkt**  
(Kwantitatief en kwalitatief voldoende woningaanbod)
2. **Bereikbaarheid en multimodaliteit**  
(Infrastructuur voorbereiden op de toekomstige verkeersstromen)
3. **Aandachtsgroepen** (Voldoende (financieel) passend aanbod voor aandachtsgroepen)
4. **Vitale wijken** (Terugbrengen van grote leefbaarheidsverschillen tussen buurten)
5. **Duurzaam, groen en circulair**  
(Versnellen van de transitie naar een duurzame, circulaire en groene regio)

Aandachtspunt hierbij is dat zowel voor (een deel van) de ingezette trajecten uit de Woondeal 2021 geldt dat deze op andere tafels dan de huidige woondeal tafel inhoudelijk uitgewerkt en besproken worden, bijvoorbeeld omdat hier al een governance structuur voor ingericht is. De regio zorgt er voor dat zij de betreffende onderwerpen op de juiste tafel bespreekbaar maakt.

In het later op te stellen uitvoeringsprogramma (zie onderstaande paragraaf) worden de acties uit de eerste Woondeal in relatie tot de inhoud van deze Woondeal nader beschouwd.

## Programmatische aanpak

Om het gezamenlijke commitment van alle partijen in deze Woondeal te onderstrepen, maken we met elkaar afspraken over de inzet om de aanpak van de woningbouwopgave te realiseren en te versnellen. Daartoe ontwikkelen de partijen een programmatische aanpak, vervat in een uitvoeringsprogramma, voor de langere termijn. Hierin continueren we reeds in gang gezette trajecten vanuit de Woondeal '21. We zetten daarnaast in op de volgende hoofdthema's:

1. De noodzakelijke randvoorwaardelijke condities uit de provinciale afspraken met het rijk;
2. De opgave om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbaar segment te realiseren vanaf 2025;
3. Het ontwikkelen van een nieuw partnerschap met de corporaties om een derde van de opgave door of voor hen gerealiseerd te krijgen;
4. De inzet om tot harmonisering van regels te komen zodat we een heldere en consistente overheid zijn voor corporaties en marktpartijen.

In hoofdstuk 4, onderdeel L Samenwerking en sturing, worden de contouren van deze programmatische aanpak vastgelegd in afspraken. De aanpak heeft zowel betrekking op de regionale opgave als de kritische succesfactoren die daar op van invloed zijn. Een deel van de ingezette trajecten uit de Woondeal 2021 en enkele van de randvoorwaardelijke condities uit hoofdstuk 1 worden op andere tafels dan de woondealtafel inhoudelijk uitgewerkt en besproken, bijvoorbeeld omdat hier al een governance structuur voor ingericht is.

Hierna volgt per hoofdthema een toelichting.

## 1. Randvoorwaardelijke condities niet op orde

Voor het realiseren van de woningbouwambitie is een tegemoetkoming aan de randvoorwaardelijke condities noodzakelijk. De partijen realiseren zich 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

De partijen zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog op zoveel mogelijk mensen een passend (t)huis te bieden met en gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We schep- pen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

In de volgende kaders<sup>2</sup> is een overzicht gegeven van randvoorwaarden die relevant zijn voor de Regio Amersfoort. Ook zijn door gemeenten diverse randvoorwaarden genoemd in hoofdstuk 5 en door beide provincies in het randvoorwaardelijk bod. Deze opsomming is niet limitatief.

---

**2 Voor de uitwerking van de randvoorwaarde 'positionering corporaties' uit de provinciale bieding van Utrecht - en daarmee de randvoorwaarden van corporaties - verwijzen wij naar de realitycheck door corporaties (bijlage 1).**

## Aanpak locatie- en gebiedsspecifieke knelpunten

Als randvoorwaarden niet op orde zijn leidt, dit tot knelpunten voor woningbouwprojecten. De uitvoering van de Woondeal is er op gericht deze knelpunten gezamenlijk aan te pakken. De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost.

Rijk en provincie bieden diverse instrumenten ter ondersteuning, zowel op het gebied van kennisdeling als subsidie. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Expertteam Woningbouw (RVO), expertteam TEMPO (provincie Utrecht), de Woningbouwimpuls (ministerie van BZK) en subsidie Versnelling Woningbouw (provincie Utrecht).

De programmatische aanpak is er op gericht voor locatie- en gebiedsspecifieke knelpunten de condities voor woningbouw





te verbeteren. Hiervoor gaan partijen gezamenlijk aan de slag met de randvoorwaarden. Voor signaleren en aanpakken van knelpunten kan gebruik worden gemaakt van de regionale versnellingstafel, waar gemeenten, provincie, corporaties en marktpartijen aan deel kunnen nemen.

### **Landelijke aanpak**

Randvoorwaarden betreffen vaak factoren, zoals stikstof, die niet alleen via een gebiedsgerichte aanpak kunnen worden opgelost, maar ook om een landelijke aanpak vragen. Voor knelpunten die een gebied of locatie overstijgen en voor interventies die landelijk schaalniveau vereisen wordt een landelijke versnellingstafel opgericht. Wanneer kritische succesfactoren op het beleidsterrein van andere ministeries liggen, zal de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening fungeren als toegangspoort naar andere ministeries. Via de regionale versnellingstafel worden korte lijnen onderhouden met de Landelijke Versnellingstafel.

*“De woondeals zijn het startpunt voor partnerschap en niet een eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten.”*

*Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023*

## **2. Vanaf 2025 realiseren we twee derde van de nieuwbouwpogave in het betaalbaar segment**

Om de twee derde van de nieuwbouwwoningen vanaf 2025 in het betaalbare segment te realiseren, moeten partijen gezamenlijk nog stappen zetten. In de Regio Amersfoort zetten we ons in om naar deze ambitie toe te groeien. Hierbij wordt rekening gehouden de gewenste onderverdeling in sociale huur, middenhuur en sociale koop, en wat eventuele noodzakelijke ingrepen zijn om tot de twee derde betaalbaarheid te komen. Een eerste indruk op basis van de realitycheck van gemeenten en corporaties levert het volgende beeld op:

- ▶ Op basis van de huidige inzichten zit het aandeel betaalbare woningen in de nu bekende plannen nog niet op 66% (zie hoofdstuk 4, tabel 1 en 2). Er zitten nu circa 16.400 betaalbare woningen in de plannen (opgave is realisatie van 17.910 betaalbare woningen);
- ▶ Uitgangspunt van gemeenten is realisatie en beheer van sociale huur (onder de liberalisatiegrens) door corporaties; de corporaties hebben de bereidheid en de middelen om wel voldoende woningen te realiseren om de gevraagde een derde van de totale ambitie op te pakken, mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Naast de harde plannen is er ambitie bij de corporaties om meer te doen, waarover de volgende procesafspraken worden gemaakt. In overleg tussen gemeenten en corporaties wordt bezien waar versnelling, verdichting of anderszins mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen om meer mensen een betaalbaar en passend thuis te bieden.

### 3. Een derde van de opgave door en voor corporaties vraagt om een nieuw partnerschap met de corporaties

We kunnen deze opgave alleen samen realiseren: de overheid in haar kaderstellende en voorwaardenscheppende rol, en corporaties die de handschoen willen oppakken om tot en met 2030 ruim 7.500 sociale huur en midden huurwoningen te realiseren.

De gemeenten wordt gevraagd om in haar programmering te komen tot haar aandeel in de nationale opgave van 250.000 sociale huurwoningen door corporaties en een aandeel in de nationale opgave van 50.000 middenhuur woningen door corporaties. Gemeenten staan achter die ambitie en zien dat de invulling hiervan ook bijdraagt aan de nationale doelstelling om te komen tot meer totale woningvoorraad in het sociale segment (streefwaarde 30%).

Als we kijken naar huidige programmering zijn daarin nog flinke stappen te maken. Dit vraagt nieuw partnerschap met corporaties, zeker gezien het feit dat grondposities schaars zijn, we economische tegenwind hebben en huidige doorlooptijden om tot realisatie te komen fors zijn. Het is de inzet om de huidige gemeentelijke programmering van sociale huurwoningen te matchen met aantallen waarvan de corporaties realisatie mogelijk achten (zie 2.6). De match omvat alle projecten van gemeenten zoals aangegeven in deze Woondeal en de plannen en ambities van corporaties zoals opgenomen in het SWEV-bod Samen bouwen aan woonkansen.

Partnerschap met corporaties wordt (evenals andere lijnen van de programmatische aanpak) uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma om tot een (nog) effectievere samenwerking in de uitvoering te komen. Hierbij denken we onder andere aan:

- ▶ We formuleren de gezamenlijke ambitie met als uitgangspunt de toename van de sociale woningvoorraad per gemeente (groeipad naar streefwaarde 30%);
- ▶ We betrekken elkaar in een vroegtijdig stadium bij planvorming en overleggen over nieuwbouwplannen;
- ▶ We streven efficiëntie na door slimmer samen te werken, ook bij oplossing van capaciteitsvraagstukken en knelpunten in procedures;
- ▶ We kijken samen hoe we tot versnelling van procedures kunnen komen;
- ▶ We zoeken samen naar potentiële bouwlocaties bijvoorbeeld door middel van een locatiescan (naar voorbeeld van Bunschoten en Leusden);
- ▶ We zetten samen de schouders onder het opharden van zachte plannen om ambities waar te maken;
- ▶ We benutten bestaand instrumentarium optimaal en inventariseren welke instrumenten binnen de vigerende regelgeving regionaal ingezet kunnen worden en gaan met elkaar op zoek naar meer instrumentarium om woningcorporaties in positie te brengen. Hierbij valt te denken aan mogelijkheden in de nog op te stellen Wet versterken regie volkshuisvesting, verordeningen of opname in gemeentelijke woonvisies;
- ▶ We geven gezamenlijk de monitoring van voortgang van de realisatie op projectniveau vorm en kijken hierbij naar besluitvorming, draagvlak, randvoorwaarden, kansen en knelpunten en maken interventieafspraken.

Om de positie van woningcorporaties te verbeteren en om “nep-sociale huur” tegen te gaan wordt in hoofdstuk 5, artikel 2.9 een definitie van sociale huur overeen gekomen. Deze definitie is in lijn met de landelijke definitie. Waar deze afspraken verder gaan dan de Woondeal regio Foodvalley, volgen de gemeenten Barneveld en Nijkerk de laatstgenoemde Woondeal.

#### **4. Streven naar harmonisatie**

In de gesprekken met marktpartijen en corporaties wordt telkens gevraagd om een consistente, duidelijke en voorspelbare overheid. Het is voor marktpartijen en corporaties niet efficiënt dat er overal verschillende regelgeving is. Marktpartijen geven aan soms te kiezen voor een ontwikkeling in gemeenten die “gunstige” voorwaarden hebben waardoor er een onbedoelde concurrentie ontstaat die niet wenselijk is gezien de woningbouwambitie die in alle gemeenten gerealiseerd moet worden. Dit zou bij voorkeur plaatsvinden als we een vorm van harmonisatie van (beleids)regels nastreven bij voorkeur als opmaat naar een landelijke standaard. Voorkomen dient te worden dat verschillende trajecten die betrekking hebben op de woningbouwopgave leiden tot afspraken die niet in overeenstemming zijn met elkaar.

Dit zou bijvoorbeeld ook kunnen gelden voor het convenant duurzaam bouwen of andere thema's uit de ruimtelijke puzzel (landbouw, natuur en energie). Waar er verschillen zijn geven we nu de “foto” van dit moment weer. We spreken in deze Woondeal af te werken aan de gewenste harmonisering. .

De corporaties hebben in dit perspectief behoefte aan harmonisering van woonbeleid huisvestings- en doelgroepenverordeningen. Dit zou een logisch vervolg zijn op het lopende harmonisatietraject van gemeentelijke verordeningen en beleid in het kader van de woonruimteverdeling.

Gezien de tijdsdruk waaronder deze Woondeal tot stand komt kan dit niet helemaal sluitend op elkaar afgestemd worden. Maar in gezamenlijkheid kunnen we wel streven naar een gelijkwaardig speelveld en in het uitvoeringsprogramma verder op ingaan.




## Hoofdstuk IV

# Concretisering ambitie en doelstellingen

Dit hoofdstuk omvat concrete afspraken tussen partijen en is een concretisering van de opgaven en doelstellingen zoals geformuleerd in hoofdstuk 3. Waar in dit hoofdstuk 'De provincie' staat wordt bedoeld: de provincie Utrecht. Indien het (ook) de provincie Gelderland betreft wordt dit expliciet benoemd.

### A. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- 1.1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. De provincie Utrecht zet zich in voor de realisatie van 83.500 van deze woningen en de provincie Gelderland voor 100.000 woningen conform de provinciale woningbouwafspraken.
- 1.2. De gemeenten in de Regio Amersfoort leveren gezamenlijk een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave ervan uitgaande dat de condities daarvoor worden ingevuld (wederkerige afspraken).
- 1.3. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de opgave per gemeente (zie hoofdstuk 5). De partijen zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van tenminste de in tabel 1 en 2 opgenomen aantallen. Voor wat betreft de prijssegmentering is inzichtelijk gemaakt wat in de huidige openbare plannen is opgenomen. Over de betaalbaarheidsopgave maken partijen afspraken. De mogelijkheid tot realisatie hangt nauw samen met de ontwikkelingen op de markt en de mate waarin kritische succesfactoren kunnen worden ingevuld. We geven daarom per gemeente in Hoofdstuk 5 weer waar de aandachtspunten in de opgave zitten en welke kritische succesfactoren er zijn.



Gemeenten							
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)			
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000	Totaal betaalbaar + (percentage van openbare plancapaciteit)
2022	1.946	3.152	1.390	802	292	407	1.501
2023	1.946	3.152	1.390	802	292	407	1.501
2024	1.946	3.152	1.390	802	292	407	1.501
2025	1.946	3.152	1.390	802	292	407	1.501
<b>'22-'25</b>	<b>7.785</b>	<b>12.610</b>	<b>5.560</b>	<b>3.210</b>	<b>1.170</b>	<b>1.630</b>	<b>6.010 (54%)</b>
<b>'26-'30</b>	<b>9.942</b>	<b>11.440</b>	<b>740</b>	<b>2.970</b>	<b>1.440</b>	<b>490</b>	<b>4.900 (50%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>17.727</b>	<b>24.050</b>	<b>6.300</b>	<b>6.180</b>	<b>2.610</b>	<b>2.120</b>	<b>10.910 (52%)</b>

Woningcorporaties			
Jaartal	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	Onbekend
2022	150	0	
2023	600	190	50
2024	840	90	50
2025	610	140	
<b>'22-'25</b>	<b>2.200</b>	<b>420</b>	<b>100</b>
<b>'26-'30</b>	<b>3.760</b>	<b>510</b>	<b>550</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.960</b>	<b>930</b>	<b>650</b>

Tabel 1 ingevuld voor Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg (in de Provincie Utrecht)

### **Toelichting tabel 1 onderdeel gemeenten**

- ▶ 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 bruto opgave voor nieuwbouw staat wel vast.
- ▶ De verdeling in jaarschijven in kolom bruto nieuwbouw is onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming en op basis van nu bekende inzichten in het proces van regionale programmering. Het gaat om aantallen woningen exclusief onzelfstandige wooneenheden.
- ▶ Bij de aantallen bruto toe te voegen woningen wordt opgemerkt dat voor deze aantallen alle randvoorwaarden moet worden voldaan. Gezien de huidige marktomstandigheden is dat onzeker en ambitieus.
- ▶ De aantallen plancapaciteit betreffen de openbare woningbouwplannen, stand van zaken 27 oktober 2022. Totaal nu bekende plancapaciteit (ook na 2030) is 29.260 woningen
- ▶ De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend). Dit betekent dat het percentage betaalbare woningen in de tabel relatief laag is. Bij de eerstvolgende herijking wordt meer inzicht geboden in het aandeel betaalbare woningen in de openbare plancapaciteit.
- ▶ De aantallen corporatiewoningen zijn o.b.v. inzichten medio 2022 op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporaties.
- ▶ De corporaties hebben met iedere gemeenten prestatieafspraken getekend. De aantallen kunnen afwijken van wat in de planregistratie opgenomen is. Indien deze aantallen hoger liggen zijn de prestatieafspraken leidend.





### Gemeenten

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>3</sup>		
				Sociale huurwoningen <sup>4</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000
2022	751	751	751	165	10	93
2023	876	876	876	248	73	287
2024	1.161	1.161	522	343	34	495
2025	1.810	1.810	790	485	104	366
2026	1.439	1.439	371	342	65	525
2027	1.127	1.127	426	306	40	307
2028	853	853	426	296	18	131
2029	632	632	161	211	26	145
2030	588	588	94	208	27	143
<b>'22-'25</b>	<b>4.598</b>	<b>4.598</b>	<b>2.939</b>	<b>1.241</b>	<b>221</b>	<b>1.241</b>
<b>'26-'30</b>	<b>4.639</b>	<b>4.639</b>	<b>1.478</b>	<b>1.363</b>	<b>176</b>	<b>1.251</b>
<b>Totaal</b>	<b>9.237</b>	<b>9.237</b>	<b>4.417</b>	<b>2.604</b>	<b>397</b>	<b>2.492</b>

Jaartal	Woningcorporaties	
	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	112	0
2023	182	0
2024	320	0
2025	195	0
2026	291	0
2027	306	0
2028	169	0
2029	161	0
2030	153	0
<b>'22-'25</b>	<b>809</b>	<b>0</b>
<b>'26-'30</b>	<b>1080</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.889</b>	<b>0</b>

<sup>3</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)

<sup>4</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw

Tabel 2 ingevuld voor Barneveld en Nijkerk (in de Provincie Gelderland)

1.4 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 en 2 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor '23 en '24. Partijen continueren de afspraak om in te zetten op 130% plancapaciteit om de woningbouwopgave te realiseren. Partijen onderkennen dat het 'opharden' van zachte plannen nauw samenhangt met de invulling van de gemaakte afspraken over de kritische succesfactoren en ondersteuning.

1.5 De realisatie van de aanzienlijke verstedelijkingsopgave en schaa sprong is complex, waarbij een aantal zaken randvoorwaardelijk zijn om de regionale woningbouwambitie daadwerkelijk te kunnen realiseren. De verstedelijking (waaronder de woningbouwopgave) is één bouwsteen van een breder te leggen ruimtelijke puzzel en kan niet zonder die bredere ruimtelijke samenhang gezien worden. Dit vraagt om een aanzienlijke inzet vanuit eenieder om te werken aan de invulling van de benodigde randvoorwaarden (zoals bereikbaarheid, financiële tekorten, capaciteitstekorten, stikstof, netcongestie; zie paragraaf 6 voor deze kritische succesfactoren). Als deze randvoorwaarden niet worden ingevuld, kunnen we de doelen in kwantitatieve en kwalitatieve zin niet halen.

## B. Betaalbaarheid

2.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat vanaf 2025 tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn, op regionaal niveau en per gemeente (dit betreft circa 18.000 woningen, conform de woningbouwambitie benoemd in hoofdstuk 2). Over de periode 2022 tot en met 2024 wordt in de Regio Amersfoort minimaal de helft van de alle woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten. Bij de herijking (begin Q4 2023) wordt de nieuwbouwopgave, waaronder de betaalbaarheidsopgave (segmentering) conform de gezamenlijke doelstelling, per gemeente in de Woondeal opgenomen.

2.1.1 Onder het betaalbare segment vallen:

- ▶ sociale huurwoningen (€ 808,06 prijspeil 2023 per maand) ,
- ▶ middenhuurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum waarbij het uitgangspunt is aan te sluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk (€1026 (prijspeil 2022 per maand, 187 WWS punten)
- ▶ en koopwoningen tot onder de € 355.000 (prijspeil 2023).

2.1.2 Uitgangspunt is in principe dat bestaande/contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.

- 2.2 In het beleidsprogramma 'een Thuis voor Iedereen' is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad, zowel voor de regio als per gemeente. Alle gemeenten in de Regio Amersfoort dragen bij aan het streven toe te groeien naar 30% sociaal in de voorraad. Om hiernaar toe te groeien maken gemeenten hierover afspraken in hun woonvisies (2023). Gemeenten waar dit nu evident niet haalbaar is (bijvoorbeeld doordat zij hiervoor onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden hebben) geven dit aan en geven aan op welke wijze zij wél op termijn gaan toegroeien naar 30%. De 30% sociale huur is geen bovengrens; gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. In samenhang met de woonzorgvisies, zoals voorzien in een Thuis voor Iedereen, wordt in 2023 nader uitgewerkt op welke wijze gemeenten hun aandeel sociale huur kunnen laten toenemen om aan hun fair share te kunnen voldoen.
- 2.3 De nieuwe coalitieakkoorden laten tevig ambities zien als het gaat om betaalbaar wonen. We zien echter dat deze ambitie in onze regio een forse (financiële) uitdaging is. Om de ambitieuze doelstelling van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen tot en met 2030 te kunnen realiseren vragen de gemeenten en provincies om meer ondersteuning en financiële en juridische instrumenten.
- 2.4 Het vergroten van het aandeel betaalbare woningen (waaronder sociale huurwoningen) hangt samen met de afspraken die gemaakt worden voor o.a. financiën en positie corporaties en instandhouding sociale huurwoningen, ook in de bestaande voorraad.
- 2.5 Het realiseren van middensegment woningen is gekoppeld aan de doelgroepenverordening. De instandhouding van deze woningen (na mutatie/doorverkoop) is echter moeilijk te borgen. De Regio vraagt het Rijk te helpen wat betreft dit uitvoeringsvraagstuk met het verkennen van oplossingen en waar nodig met het bieden van een (wettelijk) instrumentarium voor een doelmatige uitvoering.
- 2.6 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De gezamenlijke SWEV-corporaties in de provincie Utrecht zetten zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 5.961 sociale huurwoningen en 925 middenhuurwoningen te realiseren. In Q2 maken gemeenten en corporaties de match tussen de aantallen sociale huurwoningen in de huidige gemeentelijke programmering met de plannen en ambities van corporaties en lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. In overleg tussen gemeenten en corporaties bezien we waar versnelling, verdichting of anderszins mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen om meer mensen een betaalbaar en passend thuis te bieden. Het resultaat van de matching wordt meegenomen in de lokale prestatieafspraken, waar mogelijk in 2023.
- 2.7 Gemeenten brengen toegelaten instellingen maximaal in positie om hun aandeel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- 2.7.1 Partijen (gemeente, provincie en Rijk) zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen sociale huur- en midden huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.



- 2.7.2 Alle partijen spannen zich samen vanuit hun eigen rol zoveel mogelijk in om toegelaten instellingen in positie te brengen om sociale huur- en middenhuurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren en beheren. Gemeenten spannen zich in dit op te nemen in hun lokale woonbeleid, informeren bouwgrondeigenaren in hun gemeente hierover, en brengen deze eigenaren actief in onderhandeling met de corporatie(s).
- 2.7.3 Partijen ondersteunen dit verder door het inzetten van reguleringsinstrumentarium, actief grondbeleid, en / of door het afdekken van onrendabele toppen via daartoe bestemde fondsen. We gaan inventariseren welke instrumenten binnen de vigerende regelgeving regionaal ingezet kunnen worden en zoeken naar meer instrumentarium om woningcorporaties in positie te brengen.
- 2.8 Voor het realiseren van onder andere deze doelstellingen is de verhuurderheffing per 1 januari 2023 afgeschaft en wordt onderkend dat realisatie van de bouwopgave afhankelijk is van of er geen andere maatregelen worden genomen die ten koste gaan van die investeringscapaciteit van corporaties met inachtneming van de NPA. De financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties wordt in 2023 integraal in beeld gebracht.
- 2.9 Het Rijk versterkt via het wetsvoorstel versterking regie op de Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen, door aanscherping van de definitie van sociale huurwoningen. Tot de invoering van deze wet hantieren wij in deze Woondeal de volgende definitie van sociale huurwoningen:
- ▶ met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023 per maand),
  - ▶ bij nieuwbouwplannen geldt voor particuliere verhuurders als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. Het Rijk spant zich ervoor in dit te verankeren in wetgeving,
  - ▶ en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.
- 2.10 Het rijk spant zich in om de periode dat corporaties grond mogen houden verlengd wordt van 5 jaar naar 10 jaar.
- 2.11 Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten voor grondbeleid gewenst is ten einde de effectiviteit van de instrumenten te vergroten. Dit onderzoek is met name gericht op of het instrumentarium wel voldoende de ambitie van betaalbare woningbouw ondersteunt. In de eerste helft van 2023 komt het Rijk met voorstellen voor een verbetering van het grondbeleid om daarmee bij te dragen aan onder andere de realisatie van twee derde betaalbare woningbouw. De vaak hoge verwervingskosten en financiële uitvoerbaarheid van projecten spelen hierin een belangrijke rol. Onderhandelingen over inbrengwaarden, kostenverhaal en anterieure overeenkomsten kunnen hierdoor lang duren en/of leiden tot tussentijdse planwijzigingen.
- 2.12 Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond. Gemeenten spannen zich in om dit instrumentarium optimaal in te zetten. Provincie, regio en Rijk (expertteam woningbouw) ondersteunen gemeenten bij het inzetten van dit instrumentarium. Voor sociale huur is het van belang regionaal een definitie overeen te

komen, om nep-sociale huur tegen te gaan. In artikel 2.9 staat de overeengekomen definitie. Deze definitie is in lijn met de landelijke definitie. Waar deze afspraken verder gaan dan de Woondeal regio Foodvalley, volgen de gemeenten Barneveld en Nijkerk de laatstgenoemde Woondeal.

- 2.13 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

## **C. Flexwoningen en transformatie**

- 3.1 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om in te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

- 3.2 Als uitwerking van de Woondeal maken partijen in 2023 afspraken over zowel het aantal te realiseren flexwoningen per gemeente in de Regio Amersfoort. Onderdeel van de te maken afspraken vormen de ondersteuningsmogelijkheden die geboden worden vanuit Rijk en provincie. Tot die tijd kunnen initiatieven met flexwoningen worden ondersteund vanuit bestaande regelingen, zoals het Actieplan Flexwonen van de provincie Utrecht en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting die is ingesteld door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

- 3.3 In de MIRT-afspraken voor de groot-schalige NOVEX-locatie Spoor- en AI-zone in Amersfoort is overeengekomen dat de gemeente Amersfoort zich inspant voor het extra realiseren van flexwoningen. Er zijn 1150 flexeenheden gerealiseerd in de afgelopen jaren en de gemeente spant zich in om aanvullend 450 extra flexeenheden te realiseren t/m 2030 op de volgende (meest concrete) locaties:
- ▶ Vathorst Bovenduist (circa 250)
  - ▶ Hellestraat 24 (circa 100)
  - ▶ Stadsring SNS – Utrechtseweg 1 (circa 100)

- 3.4 De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

- 3.5 De regio brengt in de 2023 de potentie van leegstand vastgoed in kaart om zo de kansen voor transformatiewoningen nog verder te benutten. Doel is het benutten van leegstand vastgoed op de korte termijn. Dit wordt onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Vervolgens maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren transformatiewoningen per gemeente.

## D. Versnellings- en realisatie afspraken

- 4.1 In hoofdstuk 5 “Duiding per gemeente” zijn bouwlocaties aangewezen als belangrijkste locaties voor de betreffende gemeente in de Regio Amersfoort en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. We blijven via de huidige woondealoverlegstructuur met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. We werken de wijze van monitoring met de betrokken partijen verder uit, waarbij we bestaande instrumenten en overzichten van de provincie, regio en gemeenten betrekken.
- 4.2 Voor de locaties opgenomen in hoofdstuk 5 van deze Woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning. De in hoofdstuk 5 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere Woondealoverleggen. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.
- 4.3 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. We betrekken hierbij ook de aanbevelingen uit het actieplan Versnellen Processen en Procedures dat door BZK in overleg met medeoverheden en marktpartijen is opgesteld.
- 4.4 Provincie en gemeenten versterken hun samenwerking bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Er wordt bekeken hoe met de bestaande (en uitgebreide) Flexpoolmiddelen hier invulling aan gegeven kan worden. De nadere uitwerking vindt plaats in de eerste helft van 2023.
- 4.5 In het Bestuurlijk Trekkersoverleg Woondeal Regio Amersfoort (en voorbereid in het ambtelijk Directeurenoverleg en Kernteam) worden aan de hand van de voortgang van woningbouwprojecten knelpunten geïdentificeerd. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's/knelpunten. Indien er sprake is van landelijke thema's/ knelpunten worden deze doorgezet naar de landelijke versnellingstafel, of wordt afhankelijk van de vraag een regionale versnellingstafel geïnitieerd. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
- 4.6 In de regionale versnellingstafel signaleren en bespreken we knelpunten in individuele projecten en op locaties en zoeken we samen naar oplossingen. Aan deze tafel sluiten naast overheden ook corporaties en marktpartijen aan. Voor knelpunten die een gebied of locatie overstijgen en voor interventies die landelijk schaalniveau vereisen wordt



een landelijke versnellingstafel opgericht. Waar bestaande overlegstructuren zijn, worden die gebruikt. In het belang van de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging binnen woningbouwprojecten te voorkomen, werken partijen met een escalatiemodel. Ook dit escalatiemodel wordt uitgewerkt via de uitvoeringsagenda.

- 4.7 Met contactpersonen namens de Woningbouwcoalitie (NVM, Aedes, Bouwend Nederland en IVBN) is afgesproken om een nadere invulling van de regionale versnellingstafel in het eerste half jaar (via de uitvoeringsagenda) van 2023 vorm te geven.
- 4.8 Per gemeente wordt gestuurd op de realisatie van de geplande aantallen woningen en specifieke projecten. Iedere gemeente zorgt voor de invulling van de rol als woningbouwcoördinator. De woningbouwcoördinator houdt zicht op de voortgang van projecten, signaleert knelpunten en hulpvragen en is het aanspreekpunt voor de gemeente met betrekking tot de bouwproductie. Gemeenten bepalen zelf op welke manier deze rol wordt ingevuld. Vanuit woningbouwcoördinatoren kunnen specifieke projecten worden geagendeerd voor de regionale versnellingstafel.
- 4.9 De provincie ontwikkelt in samenwerking met de gemeenten het instrument Regionaal Programmeren Wonen en Werken verder door. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht is het instrument van regionale programmering voor wonen en werken beschreven. Hiermee werkt de provincie Utrecht samen met gemeenten op regionaal niveau aan de regionale programmering van de woningbouw. De essentie van regionale programma's wordt opgenomen in een provinciaal programma wonen en werken (PPWW).

- 4.10 Het doel van Regionaal Programmeren is om als overheden (gemeenten, regio en provincie) met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (programmering en fasering) en afspraken te maken die bijdragen aan de realisatie van voldoende woningen van een goede kwaliteit. Door deze programmering cyclisch op te pakken kan flexibel en adaptief worden ingespeeld op kansen en maatschappelijke ontwikkelingen. Nieuwe uitbreidingslocaties die nog niet zijn opgenomen in het programma, kunnen bij een actualisatie, worden geprogrammeerd na regionale afstemming tussen provincie en gemeenten en gemeenten onderling en voor zover passend binnen de provinciale kaders.

## **E. Financiële afspraken**

- 5.1 Voor de gemeente Amersfoort en Barneveld (als onderdeel van Foodvalley) zijn in het BO MIRT van november 2022 reserveringen gemaakt voor een rijksbijdrage gekregen voor de grootchalige NOVEX locaties. In de duiding op de gemeentelijke pagina van Amersfoort in hoofdstuk 5 is deze afspraak integraal opgenomen. Voor de afspraak voor de gemeente Barneveld verwijzen we naar hun primaire Woondeal Regio Foodvalley.
- 5.2 Verschillende gemeenten hebben WBI toegekend gekregen. In de duiding op de gemeentelijke pagina's in hoofdstuk 5 zijn deze locaties met bijdrage opgenomen.
- 5.3 De provincie heeft SPUK middelen ontvangen van het rijk als procesgeld voor het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Het gaat om een eenmalige uitkering. De provincies gaan in overleg met de regio's over de besteding van deze middelen.

## F. Structurele programmatische aanpak en bekostiging

De woningbouwambitie is hoog. Gebiedsontwikkelingen zijn langjarige processen en vragen derhalve forse investeringen. Het is belangrijk dat er perspectief en duidelijkheid komt voor de langere termijn. Alleen daarmee kunnen we de hoge ambities realiseren. Onzekerheid heeft namelijk sterk invloed op het bouwtempo. Als we blijven doen wat we nu al doen, gaan we niet meer of sneller woningen bouwen. De regio vraagt een meer structurele en programmatische aanpak en bekostiging. Daarmee kunnen ook de visies en uitvoeringsplannen voor de middellange en langere termijn worden uitgevoerd. Met zo'n perspectief kan bovendien de beschikbare (krappe) expertise in de gemeenten doelmatig en efficiënt worden ingezet.

- 6.1 In het BO MIRT 2022 hebben Rijk en regio de mogelijkheden van programmatische bekostiging voor de urgente woningbouwopgave en de integrale aanpak van de verstedelijkingsopgaven in de NOVEX-gebieden MRU en MRA onderschreven, vooral als het gaat om het vergroten van de flexibiliteit in het doelmatig aanwenden van de beschikbare budgetten. Maar er is ook onderkend dat hieraan ook praktische vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten verbonden zijn.
- ▶ Rijk en regio hebben op het BO MIRT 2022 afgesproken om in de NOVEX-gebieden MRU en MRA te starten met de voorbereiding van een pilot om vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten van programmatische bekostiging in de praktijk te onderzoeken en verder uit te werken.
  - ▶ In het BO Leefomgeving Noordwest 2023 zal besluitvorming plaatsvinden over de nadere invulling van de pilot.

- 6.2 De regio vraagt het Rijk om in aanvulling op de onder 6.1 genoemde voorbereiding van een pilot met programmatische bekostiging samen met de regio de verdere mogelijkheden te onderzoeken voor programmatische afspraken voor het realiseren van de woningbouwopgave, waarvan naast woningbouw en de ontsluiting daarvan de beleidsterreinen groen, voorzieningen, WBI, betaalbaarheid etc, onderdeel zijn en waarbij tot een meer geïntegreerd financieringssysteem van de grote woningbouw en volkshuisvestingsopgave in de regio wordt gekomen.

## G. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

Duurzaam gebouwde omgeving in 2050  
In 2050 moet de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 95% zijn teruggebracht ten opzichte van 1990 én de economie moet circulair functioneren. Om dit te bereiken moeten we in 2030 op de helft zijn. Bouwen kan daarom niet zonder de thema's duurzame mobiliteit, de energietransitie, gezond leven en een circulaire economie. Ook klimaatadaptatie krijgt hierin een plaats. Net als de zorg voor natuur, groen en water, waarin recreatievoorzieningen meegroeien. Vanuit de Woondeal wordt ingezet op het versnellen van de regionale transitie door bij alle woningbouwprojecten in te zetten op regio specifieke uitdagingen die er liggen.

Om dit te realiseren doen we een beroep op het rijk om te zorgen dat de regels om hierop stappen te zetten geharmoniseerd worden. Op dit moment zien we verschillen bij gemeenten en corporaties:

- ▶ Het merendeel van de gemeenten en een aantal bouwende partijen hebben het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Dit betekent concreet dat voor de ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw bij

woningbouwprojecten die voortkomen uit de Woondeal minimaal niveau brons uit het toetsingskader nagestreefd wordt tenzij hieronder anders is beschreven;

- ▶ Enkele gemeenten stellen geen eisen bovenop het huidige Bouwbesluit;
- ▶ De corporaties houden vast aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) die zijn overeengekomen tussen VNG, Aedes, Woonbond en Rijk. Hierin is afgesproken dat deze maatregelen geen negatief effect mogen hebben op de opgave van corporaties en de betaalbaarheid.

Voor de afspraken in en voortvloeiend uit deze Woondeal respecteren we deze verschillende uitgangsposities.

Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver) bouwen en in te richten. Binnenkort komt een 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' beschikbaar.

Randvoorwaarden om naar duurzame en toekomstige woningvoorraad te groeien:

- ▶ Harmonisatie van duurzaamheidsnormen en innovatieve concepten om versnelling mogelijk te maken. Het Rijk onderschrijft dit. Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Daarom streeft het Rijk naar aanscherping, standaardisatie en uniformering van de duurzaamheidsnormen, zodat marktpartijen en corporaties hier beter op kunnen inspelen met het oog op de bouwproductie. Hierbij houden de partijen oog voor betaalbaarheid vanwege de relatie met de woningbouwopgave.;
- ▶ Meer regie en samenwerking in de regio is nodig om de energietransitie en circulair bouwen een impuls te geven;

- ▶ Versnellen van innovatieve warmteoplossingen vanwege het ontbreken van warmtebronnen voor warmtenetten in de regio;
- ▶ Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie en aanpasbaarheid/flexibiliteit) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (CO2 reductie, toename biobased materialen en stikstof reductie) en het verlagen van de Milieuprestatie (MPG) van groot belang.
- ▶ Inzicht in de groene/blauwe opgaven in gebiedsontwikkelingen, zodat het daadwerkelijk mogelijk is om een klimaat-adaptief gebouwde omgeving te creëren;
- ▶ Voldoende goed opgeleid personeel in de Regio Amersfoort.

Om aan de randvoorwaarden te kunnen voldoen rekenen we op de inzet van het Rijk op de volgende onderdelen:

- ▶ Wijziging van de Omgevingswet en het Bouwbesluit om te zorgen voor nationaal gelijklopende normen en een level playing field waarbij gekozen kan worden voor afspraken als in het Convenant Duurzame Woningbouw;
- ▶ Impuls op biobased bouwen via beschikbaarheid, verwerken in wet- en regelgeving (MPG-prestatie);
- ▶ Subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van woningbouw wanneer dit meer vraagt dan in regelgeving is vereist.

### Concrete afspraken

- 7.1 Het beleid rond het duurzaam en toekomstbestendig bouwen wordt vooral vanuit de individuele regiogemeenten vormgegeven. De uitgangspunten voor bijvoorbeeld duurzaam of circulair bouwen verschillen daardoor per gemeente. Er is behoefte aan meer



eenduidige normen gericht op duurzaam bouwen. Ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw committeren zich daarom aan de prestatie-eisen die beschreven worden in het toetsingskader uit het Convenant Duurzame Woningbouw: Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht, 18 maart 2022 (toekomstbestendigbouwen.nl). Dit betekent concreet dat voor de ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw bij woningbouwprojecten die voortkomen uit de Woondeal minimaal niveau brons uit het toetsingskader wordt nagestreefd tenzij hieronder anders is beschreven. Ook hier geldt met inachtneming van de NPA:

- ▶ Woningbouw met een lage milieuprestatie (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Ondertekenaars van het convenant zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot maximaal een MPG van 0,5 vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop<sup>5</sup>.
- ▶ Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO<sub>2</sub> op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij ondertekenaars van het convenant zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. Om te

zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

- ▶ Bij het streven naar woningbouw met een hoge energiezuinigheid, niveau zilver van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, streven ondertekenaars dit na op gebouwniveau en als dit niet haalbaar is op gebiedsniveau met inachtneming van de NPA.

7.2 Voor de gemeenten, corporaties en andere ontwikkelende partijen die het Convenant Duurzame Woningbouw niet hebben ondertekend blijft gelden dat wordt gewerkt aan meer gedeelde uitgangspunten rond duurzame en circulaire nieuwbouw om in de regio meer een gelijk speelveld te organiseren

7.3 Naast meer eenduidige eisen aan duurzaam bouwen is meer samenwerking rond collectieve warmtesystemen en met name de warmtebronnen noodzakelijk om meer snelheid in de energietransitie te creëren en het realiseren van de klimaatdoelen te borgen. Ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw spannen zich daarom in om:

- ▶ In gebieden waar collectieve voorzieningen gerealiseerd zijn of in gebieden waar deze worden beoogd de warmtevraag van nieuwe woningen aan te sluiten op collectieve warmtesystemen mits dat planmatig, technisch en financieel haalbaar is.
- ▶ Meer regie en samenwerking te organiseren bij het aanjagen en verkennen van de regionale mogelijkheden voor het inzetten van geothermie (en andere duurzame warmtebronnen).
- ▶ Binnen de regio én juist ook met andere regio's kennis te delen: te denken valt aan de verkenning van de

---

**5 Bij grondverkoop aan corporaties wordt hierbij gehandeld zoals in de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporatie(s) is of wordt overeengekomen..**

- mogelijkheden van kleinschalige, coöperatieve warmtenetten die in Utrecht plaatsvinden in samenwerking met de Deense overheid en TNO.
- 7.4 Partijen in de regio spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Daarbij hanteren we Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Hierdoor dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouwconomie.
- 7.5 Conform de structurerende uitspraken van het ministerie van IenW uit de brief naar de Tweede Kamer van november 2022, zijn risico's ten aanzien van waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid leidend. Hiertoe maken we gebruik van het door BZK ontwikkelde concept richtinggevend kader voor de woningbouw.
- 7.6 De principes vanuit het programma Groen Groeit Mee blijven staan, waarbij we er voor zorgen dat de groen-blauwe structuur en de ecologische verbindingzones worden behouden en vernieuwd, waardoor ook naar de toekomst toe de biodiversiteit toe kan nemen op gebiedsniveau.
- 7.7 Op gebouwniveau zijn de afspraken uit het convenant richtinggevend voor klimaatadaptief en natuurinclusiviteit.
- 7.8 Wij gaan zoveel mogelijk vasthouden en benutten van regenwater om de groenkwaliteit in droge tijden in stand te houden, door regenwater lokaal op te vangen, te laten infiltreren en te gebruiken voor het sproeien.
- 7.9 De komende jaren wordt ingezet op het versterken van de MBO opleiding rond bouw- en installatietechniek in Regio Amersfoort om zo deze nieuwe manier van duurzaam bouwen mogelijk te maken. Concreet werken we samen aan het organiseren van een regionale Bouwcampus Circulair en Innovatief Bouwen.

## H. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies

- 8.1 Alle gemeenten stellen een Woonzorgvisie op. In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' verkennen de gemeenten in de Regio Amersfoort in 2023 de mogelijkheid om een gezamenlijke integrale woonzorgvisie op te stellen, die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. De gemeenten in de regio maken afspraken over het proces om tot regionale uitgangspunten voor de woonzorgvisie te komen, inclusief afspraken over de verdeling van sociale huurwoningen, aandachtsgroepen en middelen.
- 8.2 Voor de woonzorgvisies maken de gemeenten in de Regio Amersfoort een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De regio verkent hoe de opgave van huisvesting van studenten, in lijn met het actieplan Studenten-huisvesting, te integreren in de woonzorgvisies. De provincie vervult een

coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze Woondeal.

- 8.3 Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de Woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.
- 8.4 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 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. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken die ook geschikt zijn voor ouderen. Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Deze regionale opgaven worden in de regio nader uitgewerkt in 2023 (en meegenomen in de eerstvolgende herijking van de Woondeal). Het Rijk vraagt van de regio om vóór 1 juli 2023 de regionale opgave aan ouderenhuisvesting (verpleegzorgplekken, nultredenwoningen, geclusterd wonen) per gemeente te verdelen. In samenwerking met ABF (nultreden, geclusterd wonen) en RIVM (verpleegzorgplekken) is een landelijke opgave vastgesteld. Deze opgave is ook doorberekend op regionaal niveau. Het Rijk heeft voor de Regio Amersfoort richtinggevend benoemd:

720 verpleegzorgplekken, 1.300 geclusterde woonvormen en 3.600 nultredenwoningen. Daarbij geldt de regionale bouwopgave voor verpleegzorg als een vaststaand getal, en de opgave aan geclusterd wonen en nultredenwoning als een minimumaantal.

- 8.4.1 De regio vraagt aandacht voor de financiering van de verpleegzorg en andere geclusterde woonvormen waar een bepaalde mate van zorg geleverd kan worden. BZK werkt aan een regeling om de onrendabele top op verpleegzorgplekken in het sociale segment te dekken. Deze zal medio 2023 worden gepubliceerd.
- 8.5 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

## I. Herstructurering

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.



- 9.1 De partijen in de Woondeal spannen zich in om deze opgave in 2023 beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondeal-tafel. We brengen dan de aantallen vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop in beeld voor de sociale huur, particuliere huur en koop.
- 9.2 De partijen in de Woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

## J. Vakantieparken

- 10.1 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.
- 10.2 De provincie werkt, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, aan een inventarisatie van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. BZK vraagt provincies deze inventarisatie in Q4 2023 te hebben uitgevoerd. Afhankelijk van deze uitkomsten maken we afspraken met provincies en regio's over vervolg-

stappen: dit kan een nadere inventarisatie betreffen, en/of het transformeren van parken die uit de provinciale inventarisatie naar voren zijn gekomen.

## K. Ruimtelijke ordeningsaspecten

- 11.1 Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouw-aantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en Provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.
- 11.2 Rijk en regio werken al intensief samen aan de toekomst van de Metropoolregio Utrecht (MRU). Dat doen zij op basis van de gezamenlijke strategie op de ontwikkeling van de regio zoals die in Utrecht Nabij, Regio Amersfoort Centraal!, en het programma U Ned zijn opgesteld. De MRU is een van de zeven NOVEX gebieden verstedelijking en daarvoor zijn de verstedelijkingsstrategieën vastgesteld.
- 11.3 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

## L. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten en de samenwerkende corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- ▶ Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
  - ▶ De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
  - ▶ Herijking van de woningbouwambitie
- 12.1 De partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.
- 12.2 Om het gezamenlijke commitment van alle partijen in deze Woondeal te onderstrepen, maken we met elkaar afspraken over de inzet om de aanpak van de woningbouwopgave te realiseren en te versnellen. Daartoe ontwikkelen de partijen een programmatische aanpak, vervat in een uitvoeringsprogramma, voor de langere termijn. Hierin combineren we de reeds in gang gezette trajecten vanuit de Woondeal '21 en zetten daarnaast in op de volgende hoofdthema's.
- ▶ De noodzakelijke randvoorwaardelijke condities uit de provinciale afspraken met het rijk;
  - ▶ De opgave om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbaar segment te realiseren vanaf 2025;
  - ▶ Het ontwikkelen van een nieuw partnerschap met de corporaties om een derde van de opgave door of voor hen gerealiseerd te krijgen;

- ▶ De inzet om tot harmonisering van regels te komen zodat we een heldere en consistente overheid zijn voor corporaties en marktpartijen.

12.3 Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal wordt gemonitord en besproken. Dit wordt nader uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma.

12.4 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.

12.5 In de provincie Utrecht wordt de informatie over de plancapaciteit/woningbouwplannen door de gemeenten ingevoerd in de Planregistratie Wonen. Dit is de bron voor de informatie in de landelijke monitor en het vertrekpunt voor de afspraken in de woondeals. De provincie draagt zorg voor dit platform. Provincie Utrecht zal de komende jaren in afstemming met gemeente dit systeem verder optimaliseren waarbij

ook ingezet wordt op het verbeteren van de datakwaliteit. Hiervoor is ook inzet van de afzonderlijke gemeenten noodzakelijk. De prestaties van corporaties worden gemonitord via de dpi zoals overeengekomen tussen Aedes en BZK. Het bij elkaar brengen van de informatie uit beiden monitoringssystemen is onderwerp van nader overleg.

- 12.6 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, de gemeenten en de corporaties
- 12.7 Om overeenkomstig de gemaakte afspraken in de NPA de ontwikkeling van de sociale voorraad te kunnen monitoren, wordt een nulmeting gedaan voor wat betreft de bestaande sociale voorraad. Hierover worden in het Uitvoeringsprogramma nadere afspraken gemaakt.
- 12.8 Partijen overleggen over de voortgang en eventuele knelpunten in de volgende frequentie:
- ▶ De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en provincie, gemeenten en corporaties wordt nader bepaald in overleg met provincie en regio.
  - ▶ Een overleg op directorenniveau vindt eens in de acht weken plaats met provincie, regio en corporaties. Daarnaast wordt een jaarlijks directorenoverleg georganiseerd waarbij ook het ministerie van Binnenlandse Zaken is afgevaardigd om herijkingen van de Woondeal te bespreken.
  - ▶ Een overleg op bestuurlijk niveau vindt eens in de acht weken plaats met provincie, regio en corporaties.

Daarnaast wordt een jaarlijks bestuurlijk overleg georganiseerd waarbij ook het ministerie van Binnenlandse Zaken is afgevaardigd om de herijkingen van de Woondeal te bespreken.

- ▶ De provincie organiseert 4 keer per jaar een overleg tussen de directeur Woningbouw van BZK en directeurs en/of opgavemanagers van de provincie. Afvaardiging uit onze Woondeal-regio sluit aan bij dit provinciaal overleg.
- 12.9 De woningbouwambitie in de Woondeal 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.
- 12.10 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeurs en bestuurlijke overleggen.
- 12.11 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, verstedelijkingsstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

- 12.12 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.
- 12.13 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.



## Hoofdstuk V

# Duiding per gemeente

In dit hoofdstuk is de duiding per gemeente aangegeven. Daarnaast geven de pagina's inzicht in de huidige ambitie van zowel de gemeentelijke woningbouwplannen als de ambitie van de corporaties. Er is getracht zoveel mogelijk helderheid en transparantie te geven, maar de huidige beschikbare gegevens geven ons nu nog niet de mogelijkheid om de ambities en opgave eenvoudig naast elkaar te zetten. En daarom zijn we voorzichtig met het trekken van conclusies. Ter verduidelijking:

- ▶ De aantallen betaalbaarheid zijn o.b.v. de openbare plannen waarvan prijssegment bekend is (van deel van de plancapaciteit is prijssegment nog onbekend). Dit betekent dat het percentage betaalbare woningen in tabel 1 relatief laag is. Bij de eerstvolgende herijking wordt meer inzicht geboden in het aandeel betaalbare woningen in de openbare plancapaciteit.
- ▶ De gebruikte systematiek van de overheden en de corporaties kennen geen gelijke indicatoren. Dat maakt dat ze niet vergelijkbaar zijn.

Desondanks geven de getoonde cijfers wel een globaal beeld van het verschil tussen ambitie en opgave en daarmee richting aan de woningbouwontwikkeling en groeipad van de betreffende gemeente.

Op de gemeentelijke pagina's is slechts een deel van de locaties benoemd. Voor de volledigheid van alle plannen verwijzen wij naar de planmonitor van de provincie Utrecht (<https://planregistratie-wonen-utrecht.hub.arcgis.com/>) en provincie Gelderland.

Onderstaand wordt ook een eerste beknopt overzicht gegeven van de kritische succesfactoren per gemeente. Het betreft een eerste analyse vanuit de gemeenten. Ook worden op sommige punten vanuit de gemeenten mogelijke oplossingsrichtingen geschetst. We maken hier nu nog geen concrete afspraken over, maar tijdens het uitvoeringstraject van de Woondeal blijven we continu in gesprek over de versnelling van de woningbouwlocaties in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om aan de woondealtafel en regionale versnellingstafels te adresseren.



# Overzichtskaart belangrijke locaties Regio Amersfoort



## Gemeente Amersfoort

- Spoor/A1-zone
- Diverse projecten Heuvelrugzone
- Zonnehof
- Zwaluwenstraat



## Gemeente Baarn

- Baarnsche Zoom
- Baarnsche Zoom
- Alexanderkwartier



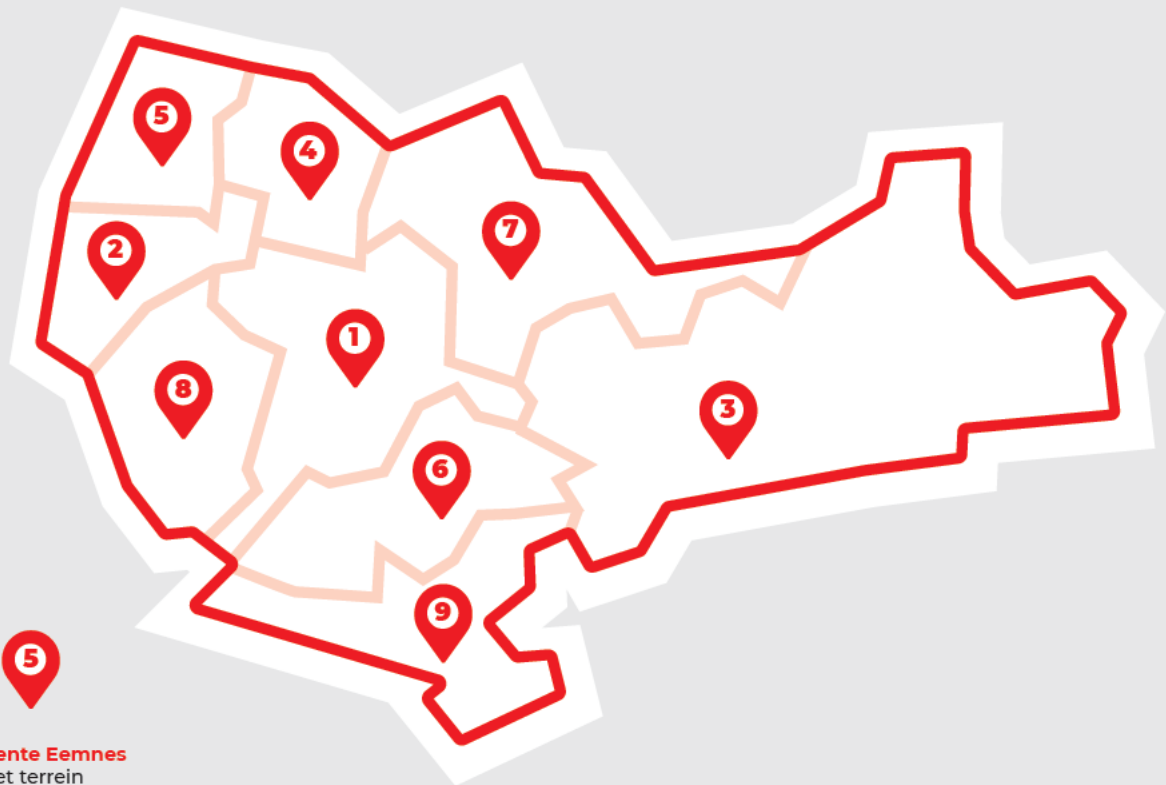
## Gemeente Barneveld

- Barnveld -Bloemendal
- Barneveld - Bloemendal
- Barneveld - De Burgt
- Voorthuizen-Zuid



## Gemeente Bunschoten

- Rengerswetering -Zuiderland
- Rengerswetering -Zuidelijke hoven



## Gemeente Eemnes

- Ocriet terrein



## Gemeente Leusden

- Tabaksteeg-Zuid
- Achterveld Noordoost



## Gemeente Nijkerk

- Stadshaven
- Hoevelaken
- Paasbos
- Nijkerkerveen, deelplan 3
- Nijkerk inbreidingslocaties



## Gemeente Soest

- Soesterberg-Noord
- Dalweg
- Oude Tempel



## Gemeente Woudenberg

- Hoevelaar 1ste fase
- Hoevelaar 2e fase
- Hoevelaar 3e fase



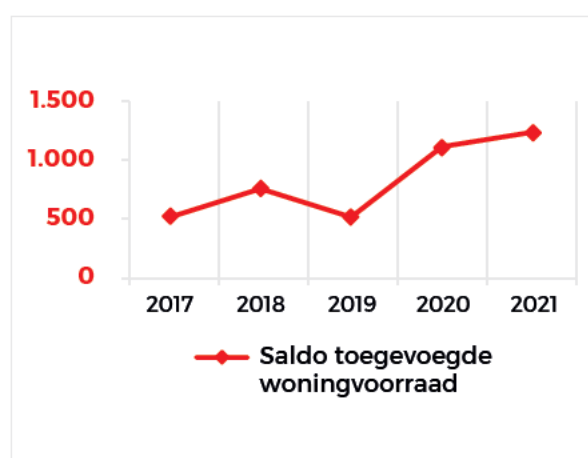
# Gemeente Amersfoort

**Gemeenten**

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot aan €355.000
'22	1021	1932	537	252	314
'23	1021	1932	537	252	314
'24	1021	1932	537	252	314
'25	1021	1932	537	252	314
<b>'22-'25</b>	<b>4.084</b>	<b>7.731</b>	<b>2.149</b>	<b>1.010</b>	<b>1.256</b>
<b>'26-'30</b>	<b>7.500</b>	<b>8.165</b>	<b>2.473</b>	<b>1.404</b>	<b>396</b>
<b>Totaal</b>	<b>11.584</b>	<b>15.896</b>	<b>4.622</b>	<b>2.414</b>	<b>1.652</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	21		
'23	276	183	
'24	614	55	
'25	307	122	
<b>'22-'25</b>	<b>1.218</b>	<b>360</b>	
<b>'26-'30</b>	<b>2.669</b>	<b>436</b>	<b>479</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.887</b>	<b>796</b>	<b>479</b>

## Bouwtempo



## Toelichting

Om in de forse woningvraag te voorzien stuurt de gemeente vanuit haar bestaand beleid – zoals geformuleerd in het Deltaplan<sup>6</sup> - op de bouw van jaarlijks circa 1.000 woningen (9.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030), waarvan 55% betaalbare woningen (jaarlijks 350 sociale huurwoningen en 200 middensegmentwoningen), conform de betaalbaarheidsgrenzen uit het Deltaplan. Dit is de basis van het aandeel van de gemeente Amersfoort in het randvoorwaardelijk bod van de provincie Utrecht. Voor het randvoorwaardelijk bod is ook gekeken wat in theorie nog meer gebouwd zou kunnen worden: dit vormt daarom de bovenkant van de bandbreedte van het randvoorwaardelijk bod van de provincie Utrecht en dit zijn de cijfers zoals onder de kolom 'bruto nieuwbouw' gepresenteerd (circa 11.500 woningen in de periode 2022 t/m 2030). De tabel geeft daarnaast de bruto plancapaciteit weer, uitgesplitst naar betaalbaarheidsgrenzen zoals gedefinieerd in het Deltaplan. Met dit staande beleid, de betaalbaarheidsgrenzen uit het Deltaplan en de definities van sociale huur- en middensegmentwoningen, kan de gemeente streven naar de 2/3e betaalbare woningbouw. Om deze productie te realiseren, dienen dus alle randvoorwaarden in plannen op orde te zijn. Het toewerken naar 2/3e betaalbare woningbouw in nieuwe projectafspraken over het programma, vormt een nieuwe succesfactor waarvoor voldoende middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Met de partners in de Woondeal wil de gemeente dan ook verken- nen of alle voorwaarden op orde gebracht kunnen worden om deze ambities samen te realiseren (zie kritische succesfactoren)..

De woningvoorraad in Amersfoort bestaat nu uit ruim 29% sociale huurwoningen. In het huidige beleid dat stuurt op 35% sociale woningbouw in projecten, wordt dan ook geleidelijk toegewerkt naar de beoogde 30% sociale huurwoningen in de voorraad. Met deze sturing zitten er dus al relatief veel sociale huurwoningen in plannen. De behoefte is om zoveel mogelijk van deze woningen in beheer te krijgen bij corporaties. Hiervoor is met corporaties in de pres- tatieafspraken bijvoorbeeld de ambitie afgesproken om de sociale woningvoorraad met (netto) 350 woningen jaarlijks te laten groeien. De gemeente spant zich hiervoor maximaal in met het beschikbare instru- mentarium: door onder meer voldoende locaties te organiseren, de doelgroepenver- ordening, afspraken over definitie/toewij- zing/instandhouding van sociale huurwo- ningen met marktpartijen in anterieure overeenkomsten, percentage sociale huur in bestemmingsplannen en koppelt corpora- ties aan ontwikkelende partijen etc. Niette- min blijft een uitdaging om zoveel mogelijk sociale huurwoningen uiteindelijk bij corpo- raties onder te brengen. Daarom bestaat de behoefte om met het Rijk te kijken welke (nieuwe/betere) instrumenten gemeente en corporaties hierbij verder kunnen helpen.



### **Kritische succesfactoren**

De voortgang van alle woningbouwplannen in de gemeente hangt af van diverse kritische succesfactoren die samenhangen met onder meer: juridische/planologische procedures, participatieprocessen met omwonenden en capaciteitsproblemen. Ook de (financiële) haalbaarheid van het woonprogramma of de ontsluiting/bereikbaarheid van locaties vormt in veel projecten een uitdaging.. Deze factoren staan ook eerder verwoord in de Woondeal en in het randvoorwaardelijk bod en geven in veel projecten risico's rond de voortgang. Samenwerking op deze uitdagingen is dan ook noodzakelijk om ze het hoofd te bieden. Naast genoemde randvoorwaarden wordt onderstaand nog ingegaan op enkele voorwaarden die tevens op orde moeten zijn en samenhangen met onder meer, energie-vraagstukken, bereikbaarheid en het werken aan leefbare wijken:

- ▶ Groen groeit mee: dit is een belangrijk thema om de ontwikkeling van bestaande wijken, grootschalige gebiedsontwikkelingen en recreatief buitengebied mee te laten groeien met de schaa sprong van de regio. Hier wordt via verschillende trajecten door regio en Rijk aan gewerkt.
- ▶ Netcongestie: netcongestie vormt een steeds groter knelpunt voor de voortgang van projecten. Amersfoort verzoekt om ondersteuning bij het oplossen van dit knelpunt door bijvoorbeeld het versnellen van de netwerkverzwaringen van het elektriciteitsinfrastructuur in de regio. En daarbij onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om innovatieve energieopslag toe te passen en het beter benutten van bestaande netten (inclusief het leidingwaternetwerk) in de regio.
- ▶ Amersfoort is op zoek naar instrumentarium om woningcorporaties nog beter positie te brengen. Samen met de corporaties gaat zij mogelijkheden verkennen om hiertoe een vorm van partnerschap te ontwikkelen. De gemeente Amersfoort heeft inmiddels ruim voldoende woningbouwplannen, maar daarvan is de grond niet altijd in handen van corporaties. Hierbij heeft de gemeente de voorkeur dat zoveel mogelijk van deze woningen uiteindelijk door corporaties beheerd worden. Om dit voor elkaar te krijgen, vraagt de gemeente het Rijk om instrumenten te verkennen die de gemeente en corporaties kunnen helpen.
- ▶ Bereikbaarheid: door de geconcentreerdere wijze van verstedelijking zal de binnenstedelijke mobiliteitsstructuur aangepast moeten worden voor adequate bereikbaarheid. Hier zijn primair de steden zelf voor verantwoordelijk, maar gezien de hoge kosten van binnenstedelijk bouwen en de bijbehorende infrastructuur zal dit niet altijd mogelijk zijn.
- ▶ Financieringsvraagstuk rond ouderenhuisvesting en flexwoningen:
  - Binnen de ouderenhuisvestingsopgave ligt een belangrijk financieringsvraagstuk. Dit geldt in het bijzonder voor geclusterde woonconcepten in combinatie met zorgaanbod en verpleeghuisplekken.
  - Voor de realisatie van flexwoningen geldt dat de businesscases doorgaans ingewikkelder zijn door kortere exploitatietermijn. Het dekken van onrendabele toppen vormt dan ook een voorwaarde om voldoende in deze vraag te kunnen voorzien.

- Leefbare wijken en steden: binnen de verstedelijking van de regio, ligt er - naast het bouwen van nieuwe woningen en de mobiliteitsschaalsprong - een forse opgave op terrein van leefbaarheid in bestaande en nieuwe wijken. Bijvoorbeeld in buurten/complexen met veel sociale woningbouw en lage inkomens, waar relatief veel mensen in een kwetsbare positie wonen (Soesterkwartier, Liendert, De Koppel-buurt Meridiaan, Diverse delen in de wijk Schuilenburg/Kruiskamp/Leusderkwartier, Randenbroek en Schothorst). Voor deze opgave ziet de gemeente de urgentie om met het Rijk, provincie, regio en de woningcorporaties de samenwerking te organiseren rond de sociale en fysieke wijkvernieuwing. Omdat sociale/fysieke wijkvernieuwing deels samenhangt met het verbeteren van de bestaande woningvoorraad of herstructurering hiervan wordt de samenwerking gekoppeld aan het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid. Voor in elk geval de genoemde gebieden, wordt onderzocht hoe deze koppeling bij kan dragen aan de gevraagde sociale/fysieke wijkvernieuwing. Ook wordt gekeken op welke wijze deze opgaven gekoppeld kunnen worden aan het Volkshuisvestingsfonds.

## Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Spoor/A1-zone	8.500	t/m 2030	Marktrisiko, Stikstof, Netcongestie, duurzame mobiliteit, programma, groen/natuur, uitplaatsing bedrijvigheid
Diverse projecten Heuvelrugzone	850	t/m 2030	Duurzame mobiliteit, marktrisiko, stikstof, groen/natuur, programma, netcongestie, draagvlak in de omgeving
Zonnehof	300+	t/m 2030	Marktrisiko, Stikstof, programma, netcongestie
Zwaluwenstraat	200	t/m 2030	Marktrisiko's, programma, netcongestie, stikstof, draagvlak in de omgeving

## Belangrijke locaties



- 1 Spoor/A1-zone
- 2 Diverse projecten Heuvelrugzone
- 3 Zonnehof
- 4 Zwaluwenstraat





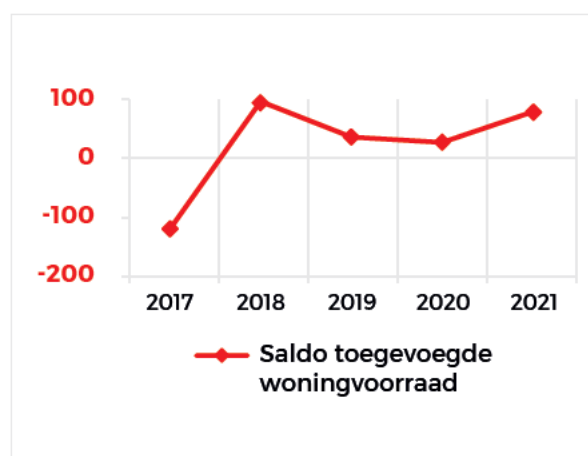
# Gemeente Baarn

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	124	144	23	3	17
'23	124	144	23	3	17
'24	124	144	23	3	17
'25	124	144	23	3	17
<b>'22-'25</b>	<b>498</b>	<b>578</b>	<b>92</b>	<b>12</b>	<b>69</b>
<b>'26-'30</b>	<b>376</b>	<b>402</b>	<b>75</b>	<b>38</b>	<b>76</b>
<b>Totaal</b>	<b>874</b>	<b>980</b>	<b>167</b>	<b>50</b>	<b>145</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	39		
'23	31		
'24	52		10
'25	67		10
<b>'22-'25</b>	<b>189</b>		
<b>'26-'30</b>	<b>135</b>	<b>45</b>	<b>50</b>
<b>Totaal</b>	<b>324</b>	<b>45</b>	<b>70</b>

## Bouwtempo



## **Toelichting**

- ▶ Voor wat betreft sociale huur (door corporaties):
  - In de huidige woonvisie is aangegeven dat er 30% sociale woningen in de plannen dient te zitten. Baarn werkt in 2023 aan een nieuwe Woonvisie en neemt daarin ook de rijksdoelstelling op betaalbaarheid mee;
  - Baarn kent een sociale voorraad van 25,3 %. De SWEV ambieert in Baarn 439 woningen te realiseren.
  - Baarn heeft “mandjes” gemaakt voor de corporaties, waarin verschillende mogelijkheden in projecten aan elkaar gekoppeld worden. Nadere verfijning hierop vindt nu plaats. De corporatie geeft hierbij aan dat de haalbaarheid van sociale huur onder druk komt als prioriteit gegeven wordt aan de best rendabele mandjes;
  - Ook is in samenwerking met de corporaties bekeken of er nog extra verdichtingsmogelijkheden zijn op binnenstedelijke locaties. Vooralsnog lijkt dit kansrijk;
- ▶ Er is een politieke wens om de kans voor Flexwoningen te onderzoeken;

## **Kritische succesfactoren**

- ▶ Beschikbare locaties: de corporaties zijn sterk afhankelijk van grondposities van de gemeente. Corporatie heeft behoefte aan locaties voor sociale woningbouw. Binnen de bebouwde omgeving zijn locaties zeer schaars, ook gezien wenselijkheid groene karakter te behouden. Corporatie zou graag in samenwerking met de gemeente een locatieonderzoek uitvoeren.
- ▶ Er is een ambtelijke capaciteitstekort waardoor er kans op vertraging is. Hiervoor vindt nu al vanuit de Flexpool ondersteuning van de provincie Utrecht plaats. Wens van Baarn is om bepaalde specialistische kennis regionaal/provinciaal te ondersteunen. Hiervoor kan bijvoorbeeld gedacht worden aan juridische kennis t.b.v. contractvorming;
- ▶ Er is aandacht voor de positie van Station Baarn in de Soesterlijn;
- ▶ Stikstof: de omgeving van Baarn kent veel Natura 2000 gebieden, dit is een punt van zorg voor toekomstige plannen.

## Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Baarnsche Zoom	125	Heden-2025	20% soc huur, 20% goedkope koop, 10% middenhuur (reeds vastgelegd)
Baarnsche Zoom	367	2026-2030	
Alexanderkwartier	98	2024-2030	Bestemmingsplanprocedure moet nog worden doorlopen en daarna marktpartij selecteren voor de bouw etc.

- De prioriteit voor Baarn ligt op de enige uitbreidingslocatie Baarnsche Zoom. De corporatie zou hier graag verdichting zien om meer in het sociale segment te realiseren om aan de Nationale Prestatie Afspraken te kunnen voldoen;

## Belangrijke locaties



1. Baarnsche Zoom
2. Alexanderkwartier





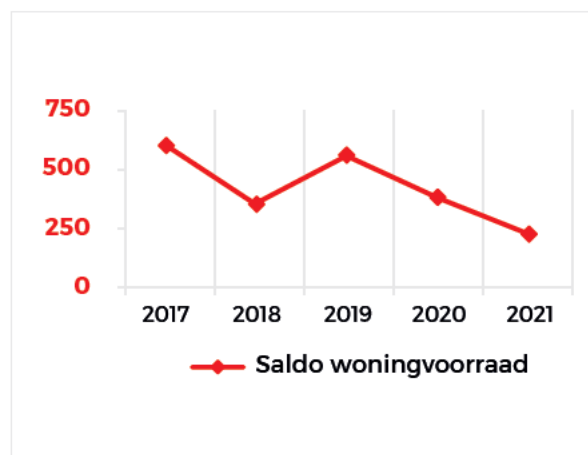
# Gemeente Barneveld

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	314	314	57	10	88
'23	629	629	178	50	198
'24	897	897	246	7	345
'25	840	840	185	50	305
<b>'22-'25</b>	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>	<b>666</b>	<b>117</b>	<b>936</b>
<b>'26-'30</b>	<b>2.700</b>	<b>2.700</b>	<b>659</b>	<b>31</b>	<b>1.028</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.380</b>	<b>5.380</b>	<b>1.325</b>	<b>148</b>	<b>1.964</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	48	0	0
'23	119	0	0
'24	223	0	0
'25	140	0	0
<b>'22-'25</b>	<b>530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>'26-'30</b>	<b>631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bouwtempo



## Toelichting

- ▶ Barneveld ligt in zowel de Regio Amersfoort als de Regio Foodvalley. Als het gaat om “wonen” kent zij een primaire focus op de regio Foodvalley en de provincie Gelderland. Vanwege de verstedelijkingsrelatie tussen het noordelijk deel van Foodvalley en de Regio Amersfoort participeert zij in beide Woondeals. De inhoud van beide Woondeals kan dan ook als complementair beschouwd worden (en daar waar dit niet zo is, geldt de Woondeal Regio Foodvalley).’
- ▶ De doelstelling van Barneveld is om ongeveer 600 woningen per jaar te realiseren;
- ▶ Op de woningbouwambitie waar te maken zullen nog veel plannen hard gemaakt moeten worden. De afgelopen periode is dit al toegenomen naar 24%, het doel is om dit aandeel snel te vergroten;
- ▶ Gemeente is bezig om aanvullende woningbouwlocaties voor middellange en lange termijn (na 2030) in beeld te krijgen;
- ▶ Barneveld maakt onderdeel uit van de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Foodvalley met het deelgebied Bloemendal. Hier worden t/m 2030 ongeveer 1.800 woningen gerealiseerd. Na 2030 heeft deze NOVEX-locatie nog eens potentie voor 200 woningen;
- ▶ Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Barneveld zet in op 1.475 sociale huurwoningen (incl. 148 middenhuur) waarvan er 1160 zijn geborgd via prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld. Woningstichting Barneveld ambieert in deze periode om 1.395 sociale huurwoningen te realiseren. Het aandeel betaalbare woningen wordt aangevuld met sociale koop laag en hoog (deels tot 260.000 en deels tot 320.000) waardoor er in de plannen nu 64 % betaalbare woningen zitten;

- Barneveld kent momenteel een sociale voorraad van 20%. Wanneer het bezit bij particuliere beleggers (tot liberalisatiegrens) wordt meegenomen bedraagt dit bijna 25%.
- Gemeente Barneveld is van oudsher meer een kopers gemeente. Om die reden wordt er jaarlijks ook substantieel in de sociale koopsfeer, middeldure (tot NHG) en duurdere (> NHG) koopsfeer gebouwd;
- Barneveld streeft op termijn toe te groeien naar 30% sociale woningvoorraad.

## Kritische succesfactoren

- ▶ Op het gebied van mobiliteit, en met name de inzet op de A1 corridor, wordt intensief samengewerkt in de Regio Amersfoort;
- ▶ Een nadere verkenning vindt plaats om te bezien of een aanvullende WBI aanvraag voorbereid wordt voor de NOVEX-locatie Bloemendal;
- ▶ De ambtelijke capaciteit is niet geheel toereikend, dit zorgt voor een uitdaging om gestelde doelen te realiseren.
- ▶ De omgeving kent naast perikelen m.b.t. stikstof ook een aantal geitenhouderijen, die gelet op de richtafstanden vanuit volksgezondheid een uitdaging vormen.

## Belangrijke locaties

Locaties van Belang	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Barnveld -Bloemendal	1800	t/m 2030	Ontsluiting Geitenhouderij
Barneveld – Bloemendal	200	Na 2030	Ontsluiting Geitenhouderij
Barneveld – De Burgt	950	t/m 2030	
Voorthuizen-Zuid	900	t/m 2030	Stikstof

## Belangrijke locaties



1. Barnveld -Bloemendal
2. Barneveld – De Burgt
3. Voorthuizen-Zuid





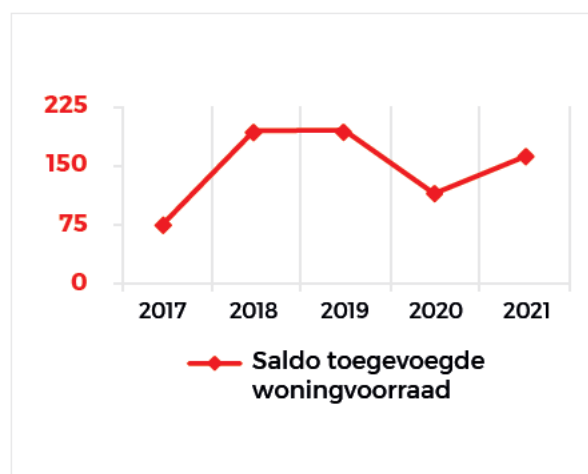
# Gemeente Bunschoten

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	150	172	34	2	27
'23	150	172	34	2	27
'24	150	172	34	2	27
'25	150	172	34	2	27
<b>'22-'25</b>	<b>603</b>	<b>689</b>	<b>137</b>	<b>9</b>	<b>109</b>
<b>'26-'30</b>	<b>500</b>	<b>501</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.103</b>	<b>1.190</b>	<b>158</b>	<b>9</b>	<b>109</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	0		
'23	70		
'24	15		
'25	63		
<b>'22-'25</b>	<b>148</b>		
<b>'26-'30</b>	<b>175</b>		
<b>Totaal</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bouwtempo



## **Toelichting**

- ▶ Bunschoten heeft een politieke ambitie om de woningbouw te versnellen naar 200 woningen per jaar;
- ▶ Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Op dit moment kent Bunschoten 40% betaalbare woningen in haar plannen.
  - Op voorhand wordt geconstateerd dat het uitgangspunt van twee derde betaalbare nieuwbouw (aangescherpte Rijksambitie) nog niet overeenkomt met de huidige woonvisie 2020-2025 (deze gaat uit van 50% betaalbaar). Een visie op betaalbaarheid is in ontwikkeling);
  - Gezien de nieuwe rijksopgave van twee derde betaalbaarheid bestaat een gereede kans dat wanneer het bestaande programma gewijzigd moet worden, dit leidt tot een onrendabele top. Met de provincie wordt een verkenning gestart of een bijdrage uit de subsidieverordening "Versneling woningbouw" ingezet kan worden om zo'n programmawijziging mogelijk te maken;
  - In gezamenlijkheid met corporaties zijn verkenningen gestart bij het vinden van meer geschikte betaalbare locaties voor sociale huur (en middenhuur) op inbreidingslocaties;
  - Bunschoten kent een voorraad sociale huurwoningen van 14 %. De SWEV ambieert in Bunschoten 323 sociale huurwoningen te realiseren tot en met 2030, als onderdeel van deze Woondeal. Met eerdergenoemde verkenning op inbreidingslocaties hoopt Bunschoten dat dit aantal nog zal toenemen.

## **Kritische succesfactoren**

- ▶ Vanwege een sterke toename van het verkeer op N199, veroorzaakt door regionaal verkeer en autonome groei als gevolg van nieuwbouwoontwikkelingen binnen Bunschoten, waaronder Rengerswetering, zoekt de gemeente een aanvullende oplossing voor de ontsluiting, dit gaat over de N806 en N199. De wens is om de capaciteit van de N199 te vergroten.
- ▶ Complexe rijksregelgeving zoals de ladderonderbouw heeft soms geleid tot vertraging;

## Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Rengerswetering – Zuiderland	161	t/m 2025	Continu productie
Rengerswetering – Zuidelijke hoven	230	2026-2030	

- De locatie Rengerswetering is van groot belang voor de continuïteit van woningproductie (nu ontwikkeling Rengerswetering eiland 5, 6 en 7);

## Belangrijke locaties



1. Rengerswetering – Zuiderland
2. Rengerswetering – Zuidelijke hoven





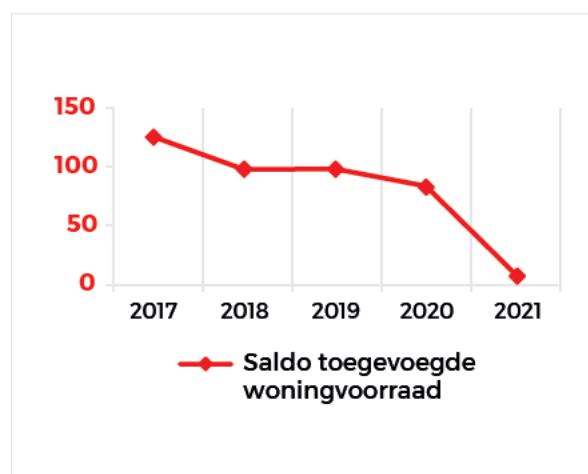
# Gemeente Eemnes

**Gemeenten**

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	85	103	18	1	15
'23	85	103	18	1	15
'24	85	103	18	1	15
'25	85	103	18	1	15
<b>'22-'25</b>	<b>340</b>	<b>415</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>63</b>
<b>'26-'30</b>	<b>61</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>401</b>	<b>706</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>63</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22			
'23	41		
'24			
'25	22		
<b>'22-'25</b>	<b>63</b>		
<b>'26-'30</b>	<b>50</b>		
<b>Totaal</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Bouwtempo**



## **Toelichting**

- ▶ Eemnes heeft de ambitie om naar een bouwtempo te gaan van circa 40 woningen per jaar (exclusief mogelijke inbreidingslocaties);
- ▶ Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - In de huidige Woonvisie 2019-2023 is reeds verankerd dat Eemnes voldoet aan de betaalbaarheidsdoelstelling van twee derde betaalbaar.
  - Eemnes kent een sociale voorraad van 21,3%. De SWEV ambieert in Eemnes in de periode t/m 2027 circa 113 woningen te realiseren. Voor het jaar 2023 is in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie (vooralsnog) een groei van 81 sociale huurwoningen opgenomen.
  - De intentie is dat in principe iedere sociale huurwoning door of voor een corporatie gebouwd wordt;
    - Daarbij realiseert Eemnes 40 flexwoningen aan de Barbeelstraat en mogelijk ook 30 flexwoningen aan de Noordkant en 30 flexwoningen aan de Zuidkant in de periode 2023-2026. De eerste 40 flexwoningen worden in ieder geval door de corporatie gerealiseerd. De realisatie van de 30 flexwoningen aan de Noordkant en 30 flexwoningen aan de Zuidkant zijn afhankelijk van instemming van de Provincie Utrecht.

## **Kritische succesfactoren**

- ▶ Randvoorwaardelijk is de benodigde ontsluiting van de Zuidpolder. Er is een nieuwe extra ontsluiting noodzakelijk voor de afronding van de 2e fase.
- ▶ Eemnes heeft behoefte aan meegroeien met alle (grootschalige) ontwikkelingen rondom Eemnes om de vitaliteit in de gemeente op orde te houden.

## Belangrijke locatie

Locaties	Woningaan-tallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Ocriet terrein	90	2024	Verbreden weg of voetpaden aanleggen

- ▶ Zuidpolder-Zuid: In het kader van de Verstedelijkingsstrategie en Regionaal Programmeren (Provincie Utrecht) wordt de bouw van 230 woningen op de locatie Zuidpolder onderzocht. Als de gemeente Eemnes en provincie hier overeenstemming over hebben (en worden opgenomen in een volgende ronde van RPWW), dan kunnen deze in een toekomstige (herijkte) Woondeal als sleutellocatie opgenomen worden.

## Belangrijke locatie



© ROUTECRAFT

1. Ocriet terrein





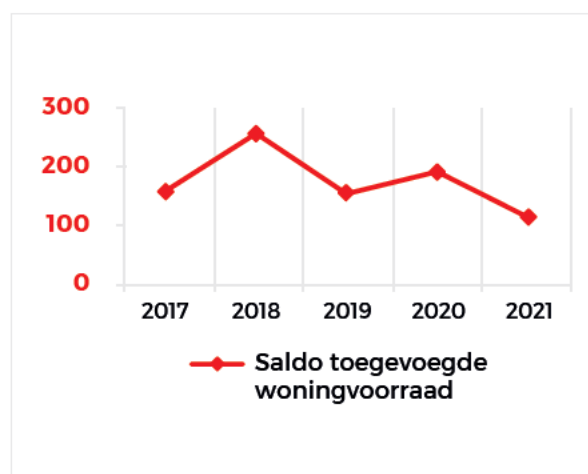
# Gemeente Leusden

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	187	209	65		13
'23	187	209	65		13
'24	187	209	65		13
'25	187	209	65		13
<b>'22-'25</b>	<b>750</b>	<b>838</b>	<b>261</b>		<b>52</b>
<b>'26-'30</b>	<b>705</b>	<b>732</b>	<b>180</b>		<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.455</b>	<b>1.570</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	131		
'23	18	2	
'24	50		
'25	18		
<b>'22-'25</b>	<b>217</b>	<b>2</b>	
<b>'26-'30</b>	<b>209</b>	<b>30</b>	
<b>Totaal</b>	<b>426</b>	<b>32</b>	<b>0</b>

Bouwtempo



### **Toelichting**

- ▶ Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Leusden kent een sociale voorraad van 20.3 %. De SWEV ambieert in Leusden 458 woningen te realiseren.
  - De bestaande Woonvisie gaat uit van 40% betaalbare woningen (waarvan 30% sociale huur);
  - Bijna al deze sociale huurwoningen worden in principe door corporaties gebouwd;
  - Op voorhand wordt geconstateerd dat de aangescherpte rijksambitie met daarin het uitgangspunt van twee derde betaalbare nieuwbouw (nog) niet past in onze huidige woonvisie en daarom ook nog niet zichtbaar is in bovengenoemde plannen;
- ▶ Leusden heeft drie locaties voor woningbouw na 2025 aangewezen om in te kunnen spelen op de eigen woningbehoefte van 105 woningen per jaar. De locaties Tabaksteeg-Zuid en Achterveld-Noordoost zijn daarvoor via het PPWW 2023 geagendeerd; Achterveld Noordwest wordt voorzien voor na circa 2030. Het programma voor deze locaties is nog niet gedefinieerd en zal volgens de doelstellingen van het rijk voor twee derde betaalbaarheid ingevuld kunnen worden;

### **Kritische succesfactoren**

- ▶ De groei van woningbouw is een kans voor mobiliteitstransitie naar fietsgebruik;
- ▶ Knooppunt Hoevelaken is op termijn noodzakelijk om te kunnen blijven groeien;

## Belangrijke locaties

Locaties	Woningaan-tallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Tabaksteeg-Zuid	760	2026- 2035	Groen (GGM), ontsluiting voor autoverkeer
Achterveld noordoost	175	2026 - 2030	Groen (GGM), ontsluiting voor autoverkeer

- ▶ Tabaksteeg-Zuid: de gemeente Leusden heeft naar verwachting na 2025 nog slechts beperkt binnenstedelijke woningbouw mogelijkheden. Voor de lokale vitaliteit, maar ook ten behoeve van de regionale woningbouwopgave, wordt daarom deze uitbreidingslocatie opgenomen, die gefaseerd zal worden ontwikkeld. De gemeente heeft de intentie om op deze locatie een groenstedelijke woonomgeving te bouwen en conform de huidige woonvisie is daarin tenminste 40% in het betaalbare segment (30% sociaal).
- ▶ Achterveld Noordoost: Met de gefaseerde ontwikkeling van deze locatie na 2025 blijft de lokale vitaliteit in Achterveld op niveau. De gemeente heeft de intentie om op deze locatie een dorpse/kleinstedelijke woonomgeving te bouwen en conform de woonvisie is daarin tenminste 40% in het betaalbare segment (30% sociaal). De gemeente heeft de intentie om op deze locatie een landelijk/dorpse woonomgeving te bouwen en conform de woonvisie is daarin tenminste 40% in het betaalbare segment (30% sociaal).

## Belangrijke locaties



1. Tabaksteeg-Zuid
2. Achterveld noordoost

© ROUTECRAFT





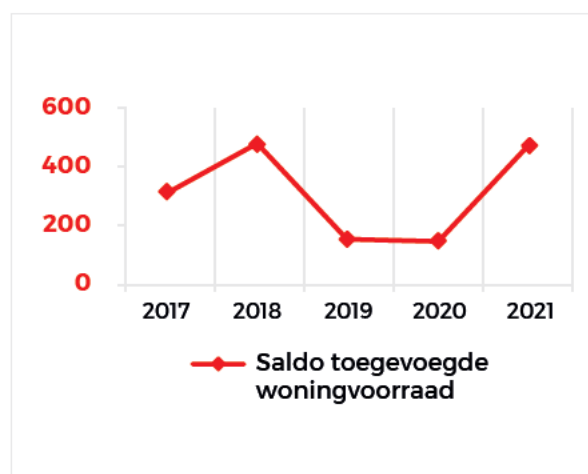
# Gemeente Nijkerk

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	437	437	108		5
'23	247	247	70	23	89
'24	264	264	97	27	150
'25	970	970	300	54	61
<b>'22-'25</b>	<b>1918</b>	<b>1918</b>	<b>575</b>	<b>104</b>	<b>305</b>
<b>'26-'30</b>	<b>1.939</b>	<b>1.939</b>	<b>704</b>	<b>145</b>	<b>223</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.857</b>	<b>3.857</b>	<b>1.279</b>	<b>249</b>	<b>528</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	64		
'23	63		
'24	97		
'25	55		
<b>'22-'25</b>	<b>279</b>		
<b>'26-'30</b>	<b>449</b>		
<b>Totaal</b>	<b>728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bouwtempo



## Toelichting

- ▶ Nijkerk ligt in zowel de Regio Amersfoort als de Regio Foodvalley. Als het gaat om zaken als economie en landelijk gebied kent zij een primaire focus op de regio Foodvalley. Als het om wonen gaat ligt de focus meer op de Regio Amersfoort. Vanwege de verstedelijkingsrelatie tussen het noordelijk deel van Foodvalley en de Regio Amersfoort participeert zij in beide Woondeals. De inhoud van beide Woondeals kan dan ook als complementair beschouwd worden (en daar waar dit niet zo is, geldt de Woondeal Regio Foodvalley).
- ▶ Wat betreft sociale huur en betaalbaarheid:
  - Nijkerk kent een sociale voorraad van 23%. De SWEV (corporaties) ambieert in Nijkerk 728 woningen te realiseren. Nijkerk kent een hoog aandeel sociale huur (33%) in de woningbouwplannen. Het streven is om het aandeel middeldure huur- en koop nog te laten toenemen.
  - De corporaties willen meer bouwen en hebben ook de middelen daartoe. Nijkerk streeft de doelstelling na dat iedere sociale woning een corporatiewoning is;

## Kritische succesfactoren

- ▶ Verbeteren van de bereikbaarheid is van groot belang voor de toekomstige woningbouw. Voor de locatie Hoevelaken/Klaarwater is het bijvoorbeeld onzeker of die überhaupt ontwikkeld kan worden als er geen nadere ontsluiting wordt gerealiseerd;
- ▶ Inzet op binnenstedelijke plannen, ontsluiting is daarbij wel een aandachtspunt;
- ▶ Behoud van een goede balans wonen-werken. Het streven is om de economische ontwikkeling gelijke tred te laten houden met de woningbouw (1 nieuw huishouden van buiten Nijkerk = 1 baan);
- ▶ De ambtelijke ondercapaciteit verdient aandacht, regionale samenwerking (via Foodvalley) zou een mogelijke oplossing zijn;
- ▶ Een kwaliteitsimpuls van station Nijkerk is van belang voor de woningbouwontwikkeling. Dit geldt ook voor de gewenste ontwikkeling van het nieuwe station Corlaer voor de woningbouwontwikkeling na 2030.

## Belangrijke locaties

Locaties	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Stadshaven	640	2025-2030	Bereikbaarheid, onrendabele top, milieucontouren van omliggende bedrijven, bedrijfsverplaatsingen, bodemsanering
Hoewelaken	1260-1560	2026-2030	Bereikbaarheid
Paasbos	200	2026-2030	Onrendabele top, etc
Nijkerkerveen, deelplan 3	335	2024-2030	
Nijkerk inbreidingslocaties	1450	2024-2030	Realisering geluidwal (Doornsteeg 3 <sup>de</sup> fase)

- Op de locatie Stadshaven, waar een WBI voor is verstrekt, worden in de eerste fase nog 30 woningen (33% sociaal) en in de tweede fase 610 woningen gebouwd (36% sociaal en 20% middelduur). De noodzaak van een aantal bedrijfsverplaatsingen en van

bodemsanering en de aanwezigheid van milieucontouren van omliggende bedrijven maakt Stadshaven een complex ontwikkelgebied;

## Belangrijke locaties



1. Stadshaven
2. Hoewelaken
3. Paasbos
4. Nijkerkerveen, deelplan 3
5. Nijkerk inbreidingslocaties





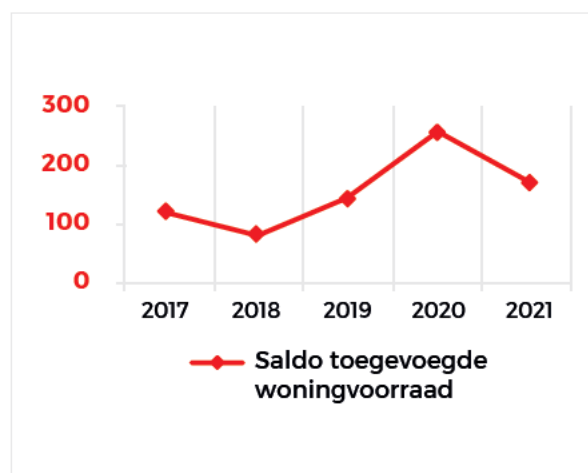
# Gemeente Soest

Gemeenten

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	262	472	102	32	
'23	262	472	102	32	
'24	262	472	102	32	
'25	262	472	102	32	
<b>'22-'25</b>	<b>1.050</b>	<b>1.888</b>	<b>409</b>	<b>130</b>	
<b>'26-'30</b>	<b>200</b>	<b>607</b>	<b>178</b>	<b>0</b>	
<b>Totaal</b>	<b>1.250</b>	<b>2.495</b>	<b>587</b>	<b>130</b>	<b>0</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22			
'23	129	7	
'24	113	29	48
'25	150	16	
<b>'22-'25</b>	<b>292</b>	<b>52</b>	<b>48</b>
<b>'26-'30</b>	<b>504</b>		
<b>Totaal</b>	<b>796</b>	<b>52</b>	<b>48</b>

Bouwtempo



### **Toelichting**

- ▶ Het huidige gemeentelijke beleid voor de kern Soest geeft aan dat er 50% betaalbare woningen gerealiseerd worden. Voor de kern Soesterberg is dit 20%.
- ▶ Begin 2023 wordt dit beleid herzien, door herziening van de doelgroepenverordening, en wordt bekeken hoe er meer betaalbare woningen geprogrammeerd kunnen worden.
- ▶ Soest kent een sociale voorraad van 22%. De SWEV (corporaties) ambieert in Soest 896 woningen t/m 2030 te realiseren.
- ▶ De gemeente Soest heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met woningcorporatie de Alliantie om onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor het plaatsen van 100 tijdelijke woningen op de locatie Insingerstraat/Den Blieklaan.

### **Kritische succesfactoren**

- ▶ Soest vraagt aandacht voor cofinanciering van onrendabele toppen die door verandering van de programmering kunnen ontstaan, vooral in de transformatiegebieden (Soesterberg Noord) is dit aan de orde;
- ▶ Soest zou graag woningbouwprojecten willen versnellen, maar kent een ambtelijk capaciteitsgebrek. Hierdoor is het noodzakelijk om prioriteiten te stellen bij het in behandeling nemen van plannen. Plannen boven de 12 woningen en plannen van woningcorporaties krijgen waar mogelijk voorrang in de behandeling.
- ▶ Knelpunten die in Soest aan de orde zijn:
  - Er is veel zachte planvoorraad, het hard maken van de plannen blijft te lang uit.
  - Te weinig beschikbare locaties voor betaalbare woningen voor woningbouwcorporaties.
  - Ondersteuning nodig bij de transformatie van bedrijventerreinen (uitplaatsing bedrijven., capaciteit en financiële mogelijkheden)

## Belangrijke locaties

Locaties van Belang	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Soesterberg-Noord	500	2024-2030	Co financiering onrendabele top
Dalweg	200	2024-2030	
Oude Tempel	251	2024-2026	

- ▶ In de nog te maken Gebiedsvisies voor Soesterberg-Noord wordt uitgegaan van 50% betaalbaar wonen. Gelijktijdig met het opstellen van de Gebiedsvisie is er een doorrekening hiervan in de grond-exploitatie.
- ▶ Soest verkent de mogelijkheden voor een WBI subsidie met een WBI quickscan door Stad2 uit te laten voeren voor Soesterberg Noord.

## Belangrijke locaties



1. Soesterberg-Noord
2. Dalweg
3. Oude Tempel





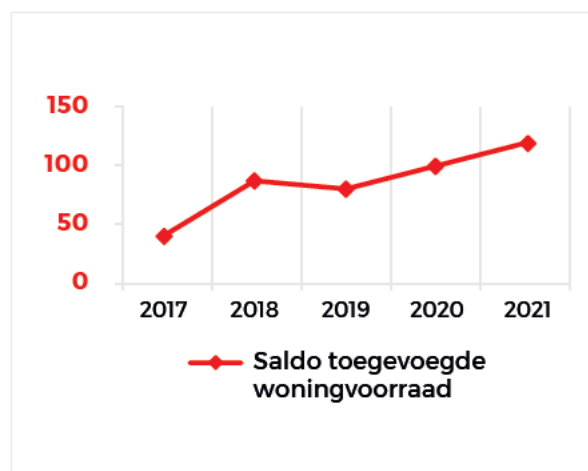
# Gemeente Woudenberg

**Gemeenten**

Periode	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Aandeel betaalbare woningen in openbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)		
			Sociale huur	Huur vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop tot €355.000
'22	115	118	22		20
'23	115	118	22		20
'24	115	118	22		20
'25	115	118	22		20
<b>'22-'25</b>	<b>460</b>	<b>475</b>	<b>90</b>		<b>83</b>
<b>'26-'30</b>	<b>600</b>	<b>745</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.060</b>	<b>1.220</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>101</b>

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22			
'23	30		
'24	15		
'25			
<b>'22-'25</b>	<b>45</b>		
<b>'26-'30</b>	<b>47</b>		<b>80</b>
<b>Totaal</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

**Bouwtempo**



## **Toelichting**

- ▶ Woudenberg wil wel versnellen.  
Men bouwt nu voldoende voor eigen behoefte en heeft tot 2030 nog voldoende woningbouwlocaties, maar geen zicht op locaties daarna;
- ▶ Conform het woonbehoefteonderzoek is er binnen de gemeente Woudenberg een behoefte aan een variatie van alle type woningen en alle type doelgroepen.
- ▶ Iedere 2 jaar vindt behoefteonderzoek plaats op basis waarvan de woningbouwprogrammering plaats vindt. De nieuwe rijksdoelstellingen vragen een andere aanpak;
- ▶ Wat betreft sociale huur:
  - Doelstelling is alle sociale huur door de corporatie;
  - Woudenberg kent een sociale voorraad van 20,6 %. De SWEV ambieert in Woudenberg 172 woningen te realiseren.

## **Kritische succesfactoren**

- ▶ De directe en indirecte invloed van de voorgenomen regionale ontwikkeling bij knooppunten is op dit moment voor Woudenberg beperkt. Woudenberg volgt de ambitie voor vitaliteit. Dit maakt dat de verstedelijking in deze gemeente primair moet worden afgestemd op wat nodig en mogelijk is voor de lokale vitaliteit. Dit vergt in combinatie met het knelpunten van N224 maatwerk. Gemeente en provincie zijn hierover met elkaar in gesprek. Verwacht wordt dat in 2023 meer duidelijkheid komt.
- ▶ Zoektocht naar meer betaalbare woningbouw op de middellange en lange termijn (gebrek aan financiën en locaties);
- ▶ Benodigde verbetering leefbaarheid en mobiliteit N224 en N226 ontwikkeld en daarbij zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen (station Maarsbergen);
- ▶ Inzet busverbinding / HOV Amersfoort-Leusden-Woudenberg-Scherpenzeel – Veenendaal de Klomp;

## Belangrijke locaties

Locaties van Belang	Woning-aantallen	Realisatie-termijn	Aandachtspunten
Hoevelaar 1 <sup>ste</sup> fase	250	Heden-2023	
Hoevelaar 2 <sup>e</sup> fase	250	2023-2026	
Hoevelaar 3 <sup>e</sup> fase	425	2026-2030	Particulier eigendom

## Belangrijke locaties



1. Hoevelaar 1<sup>ste</sup> fase
2. Hoevelaar 2<sup>e</sup> fase
3. Hoevelaar 3<sup>e</sup> fase

© ROUTECRAFT

# Ondertekening

5.1.2.e

**De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**

*Hugo de Jonge, Minister*

**Provincie Utrecht**

*Rob van Muilekom, Gedeputeerde*

**Gemeente Amersfoort**

*Astrid Janssen, Wethouder*

**Gemeente Baarn**

*Mark Veldhuizen, Wethouder*

**Gemeente Barneveld**

*Bennie Wijnne, Wethouder*

**Gemeente Bunschoten**

*Wim de Jong, Wethouder*

**Gemeente Eemnes**

*Theo Reijn, Wethouder*

5.1.2.e



**Gemeente Leusden**  
*Patrick Kiel, Wethouder*

5.1.2.e

**Gemeente Nijkerk**  
*Esther Heutink-Wenderich, Wethouder*

5.1.2.e

**Gemeente Soest**  
*Osman Suna, Wethouder*

5.1.2.e

**Gemeente Woudenberg**  
*Moniek van de Graaf, Wethouder*

5.1.2.e

**de Alliantie**

5.1.2.e *directeur regio Amersfoort*

5.1.2.e

**G&O**

5.1.2.e *directeur*

5.1.2.e

**Omnia Wonen**

5.1.2.e *directeur bestuur*

5.1.2.e

**Omthuis**

5.1.2.e *directeur bestuurder*

5.1.2.e

**Portaal,**

5.1.2.e *Regiomanager*

5.1.2.e

## Bijlage 1:

# Realitychecks

### Realitycheck door gemeenten

Ambtenaren bij gemeenten en provincies hebben geïnventariseerd hoeveel woningbouwproductie reëel is en in welk segment qua betaalbaarheid. De planregistratie-systemen zijn daarvoor benut en naar realistisch inzicht geactualiseerd en aangevuld. Dit heeft cijfermatig tot de ophoging van de woningbouwambitie voor de Woondeal '22 geleid.

Daarnaast hebben er inhoudelijke gesprekken plaatsgevonden tussen de Regio Amersfoort en alle gemeenten. Inhoudelijk kansen en knelpunten zijn daar besproken vanuit de integraliteit van de totale ruimtelijke opgave. Er zijn een aantal uitkomsten die in de meeste gemeenten benoemd of herkend werden:

- ▶ In de eerste plaats is er overal bereidheid om te versnellen indien de noodzakelijke randvoorwaarden ingevuld worden. In iedere gemeente is de laatste jaren ook al een versnelling ingezet, maar ziet men op het moment ook veel “tegenwind” waardoor versnelling moeilijker zal zijn. Of het bouwtempo zelfs af zal nemen;
- ▶ -De ambtelijke capaciteit is niet op orde in de hele keten die nodig is voor de realisatie van projecten. Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin kan men de opgaven niet aan. Er is vraag naar structurele of projectgerichte ondersteuning (lokaal via bijvoorbeeld flexpool-middelen), en op onderdelen kunnen we verkennen of regionale samenwerking een mogelijk kans is om gezamenlijk kennis en kunde te benutten;
- ▶ Inzet op mobiliteit is over het algemeen randvoorwaardelijk op woningbouw, omdat dit vaak een lokaal overstijgend karakter heeft en financieel grote impact.
- ▶ Er is behoefte aan autonome groei en daarvoor hebben gemeenten voldoende

strategische voorraden nodig. Door zoveel mogelijk versnellingskansen te benutten droogt de strategische voorraad te snel op. Gezocht wordt naar nieuwe mogelijkheden voor de middellange en lange termijn. De gemeenten willen dit de komende periode samen met de provincie nader verkennen via de daarvoor ingerichte systematiek van het PPWW.

### Realitycheck door corporaties

In de regio Amersfoort is sprake van een oplopend tekort aan sociale- en midden huurwoningen met 14% groei van het aantal huishoudens tot 2035 in het vooruitzicht in Amersfoort (bron ABF). De samenwerkende woningbouwcorporaties (SWEV) in de regio Amersfoort kunnen en willen de hand-schoen graag oppakken om de duurzaam beschikbare woningvoorraad te vergroten om meer woningzoekenden met een bescheiden inkomen een passend en betaalbaar thuis te bieden in een prettige leefomgeving.

Het hanteren van een gezamenlijke definitie van sociale huur (verankerd in deze Woondeal en uiteindelijk in wetgeving) is voorwaarde van de corporaties om de plannen en ambities waar te maken.

Onder sociale huur wordt verstaan<sup>7</sup>:

- ▶ woningen onderdeel vormen van een sociaal stelsel of het sociale huisvesting voor de lange termijn (tenminste 25 jaar);
- ▶ een distributiesysteem kent voor de toewijzing van de woonruimte

---

<sup>7</sup> Deze definitie is besproken tijdens de realitycheck in de periode juni-oktober 2022. Later is deze aangepast zoals in hoofdstuk 4 is opgenomen.

- ▶ woningen die bestemd zijn voor de lagere inkomens en beschikbaar voor specifieke doelgroepen
- ▶ een huurprijs heeft lager dan de liberalisatiegrens
- ▶ een woning waarbij het exploitatieoverschot wordt bestemd voor olkshuisvesting
- ▶ een woning met een minimale oppervlakte van x m<sup>2</sup>

De ambitie kunnen we alleen waarmaken in samenwerking met overheden, waarbij alle gemeenten zich (naast een eenduidige definitie van sociale huur) committeren aan de fair share van 30% sociale huur, op basis van wederkerige afspraken en als aan noodzakelijke randvoorwaarden wordt voldaan.

De randvoorwaarden die corporaties hierbij stellen zijn:

- ▶ exclusieve positieve op sociale huur en aandeel in middenhuur;
- ▶ vroegtijdige betrokkenheid bij bouwplannen;
- ▶ meer bouwlocaties tegen sociale grondprijzen;
- ▶ voldoende ambtelijke capaciteit;
- ▶ bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak;
- ▶ onherroepelijke bestemmingsplannen en tijdige vergunningverlening;
- ▶ versnelling van procedures;
- ▶ medewerking energiebedrijven.

Versnelling en verhoging van de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie nauwe samenwerking met gemeenten en denken in kansen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht met corporaties in de positie van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner. Na de realitycheck geeft de SWEV aan dat zij bruto 7.563 woningen wil opleveren in de periode 2022-2030. Aanvullend 628 woningen zitten in de planontwikkeling welke worden opgeleverd in 2031 en 2032. Dit betreft de 7 gemeenten die in de provincie Utrecht gelegen zijn.

Van deze plannen betreft het in 31% herstructurering en 27% inbreiding. Transformatie betreft slechts 5% een klein deel van deze woningen. En uitbreiding is slechts 14%. Voor ruim 1.700 woningen is geen nog locatie in beeld.

Ruimtelijke haalbaarheid:

- ▶ 16% van de plannen kunnen de corporaties binnen de ruimtelijke kaders (zelfstandig) uitvoeren.
- ▶ 18% van de plannen is in procedure en zijn de corporaties afhankelijk van capaciteit, draagvlak en politieke besluitvorming bij gemeenten.
- ▶ Voor ruim 5.000 beoogde corporatiewoningen is er nog geen geschikt/pas-send bestemmingsplan.

## Realitycheck met marktpartijen

In de afgelopen periode is er een Woontafel georganiseerd met marktpartijen. Hierbij heeft een gezelschap van vastgoed ontwikkelaars, (ontwikkellende) aannemers, corporaties en investeerders met de gemeentelijke overheid een gesprek gevoerd over de woningmarkt en de voorliggende woningbouwopgave.

Partijen willen niet alleen de focus op nieuwbouw, maar op een goede woonomgeving voor iedereen. In dit samenspel heeft iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid (rol). Partijen zien veel onzekerheden op ieder onderdeel van de totale keten. Door (te) veel regulering op bijna alle onderdelen van het bouwproces is er overal stagnatie. De balans tussen risico en rendement is daarmee verstoord. Daardoor verwacht men in z'n algemeenheid dat het bouwtempo op korte termijn geen stijgende lijn meer zal kennen. Er is behoefte aan een consistent lange termijn perspectief, wat meer zekerheden geeft. Pas dan verwacht men dat het bouwtempo op lange termijn wel opnieuw gaat toenemen.

## Bijlage 2:

# Woondeal 2021

Om de complexe en omvangrijke verstedelijkingsopgave te laten slagen is een langjarig commitment en bestuurlijke samenwerking tussen Rijk, provincies en regio cruciaal. Het Rijk bood extra mogelijkheden aan regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is. De krachten van verschillende overheidslagen worden dan gebundeld rondom een specifiek onderwerp. Tegen die achtergrond is in 2021 gekozen voor bestuurlijke samenwerking rond de urgente en complexe woningbouwopgave in de Regio Amersfoort. Belangrijke overwegingen voor de keuze van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn de snel oplopende woningtekorten, de complexe verstedelijkingsopgave van de regio, de strategische ligging en de economische ambities van de regio (een van de meeste competitieve regio's in Europa).

Het ministerie van BZK, de provincies Utrecht en Gelderland, de 9 gemeenten van de Regio Amersfoort en 8 woningcorporaties sloten op **14 juli 2021 samen een Woondeal** om met elkaar te werken aan de groei en de ontwikkeling. De doelen van deze Woondeal waren:

- (I) functioneren van de woningmarkt in de Regio Amersfoort structureel te verbeteren;
- (II) de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid te versnellen én op niveau te brengen;
- (III) de leefbaarheid te vergroten.

De Regio Amersfoort blijkt met zijn ligging een uitstekende uitvalsbasis voor hoogwaardige bedrijvigheid en biedt een prettig woonklimaat voor kenniswerkers. De ambitie is om dit profiel in het licht van deze Woondeal te versterken. Samen met de provincies en het ministerie stelt de regio daar de verstedelijkingsstrategie (het Ontwikkelbeeld 2030-2040) voor op: een strategie met

een integrale lange termijnvisie. De Woondeal '21 concentreert zich sterk op de verstedelijkingsopgave tot 2030. We zien bij deze opgaven sterke samenhang met de opgaven die spelen binnen het Programma U Ned.

Zij heeft daarvoor in 2021 vijf opgaven geformuleerd:

### 1. Woningbouw en woningmarkt (Kwantitatief en kwalitatief voldoende woningaanbod)

Mensen willen graag in de Regio Amersfoort wonen. Dat betekent een forse woningbouwopgave in de komende jaren. In totaal moeten er tot 2030 ongeveer 23.000 woningen gebouwd worden. Allereerst om de huishoudensgroei op te vangen en ook om in te lopen op het bestaande woningtekort. Het grootste deel moet in de periode tot 2025 al opgeleverd worden. Er moeten niet alleen voldoende woningen bijgebouwd worden; een belangrijk deel van deze woningen moet goed betaalbaar zijn. Het tijdig opleveren van deze woningen vraagt op korte termijn nog forse inspanningen: er zijn nu nog onderliggende obstakels die de voortgang belemmeren.

#### Randvoorwaarden:

- ▶ *Het bouwtempo moet opgeschaald worden om in de woningvraag te voorzien, waarvoor nog diverse obstakels overwonnen moeten worden.*
- ▶ *Veel woningbouwplannen tot 2030 moeten nog planologisch 'hard' gemaakt worden.*
- ▶ *De financiële middelen moeten meer in lijn met de opgaven komen te liggen.*
- ▶ *Doelmatig instrumentarium om betaalbare, middensegment (koop) woningen in de voorraad te behouden.*



## 2. Bereikbaarheid en multimodaliteit

(Infrastructuur voorbereiden op de toekomstige verkeersstromen)

Meer inwoners betekent ook meer behoefte aan mobiliteit. De woningbouwopgave gaat daarom hand in hand met het werken aan een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en vitale kernen. De nationale, bovenregionale en regionale netwerken moeten aansluiten op het toekomstige gebruik ervan. Alleen zo kan de regio zowel per spoor, OV, auto als de fiets (of ander niet gemotoriseerd vervoer) bereikbaar blijven. Hier wordt voor een deel al in een samenwerking tussen Rijk, provincies en regio aan gewerkt in andere trajecten zoals Knoop punt Hoevelaken, A1-A30 Barneveld, Toekomstbeeld OV, Nationaal Toekomstbeeld Fiets en het Ontwikkelbeeld. In de context van de woondeal worden de belangrijkste bereikbaarheidsopgaven nog uitgelicht, want ze zijn een voorwaarde om meer woningen te kunnen bouwen. Dit zijn de belangrijkste mobiliteitsopgaves:

- ▶ Door concentratie op lastige binnenstedelijke locaties is de bereikbaarheid van deze locaties zowel lastig in te passen en zeer kostbaar.
- ▶ De infrastructuur van de regio betekent veel voor het landelijk verkeer; dit staat op gespannen voet met de verstedelijking in de regio en omliggende gebieden.
- ▶ Er is een mobiliteitstransitie nodig, terwijl grote gebieden in de regio afhankelijk zijn van de auto als belangrijkste vervoersmiddel.

### Randvoorwaarden

- ▶ **Woningbouw en bereikbaarheid worden in samenhang opgepakt.**
- ▶ **Directe ontsluiting van (nieuwe) woningbouwlocaties én het faciliteren van bovenregionale bereikbaarheid. Dit hangt samen met de versnelling die bij opgave 1 is vastgesteld, waarbij grotendeels gebouwd wordt bij bestaande OV-knooppunten.**

- ▶ **Nieuwe mobiliteitsoplossingen voor de geringe (binnenstedelijke) ruimte, want traditionele oplossingen bieden niet langer het antwoord.**
- ▶ **Bovenregionale samenwerking organiseren en afspraken maken met het BO MIRT (door onder meer het eerder genoemde Ontwikkelbeeld te bespreken), met het programma U Ned en de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Uiteindelijk maakt het Rijk de afweging vanuit het functioneren van het mobiliteitsstelsel op nationaal schaalniveau met daarbij de Integrale Mobiliteitsanalyse (IMA) als basis.**
- ▶ **Duidelijkheid creëren over de mogelijkheid om te komen tot afspraken over de vormgeving en de ruimteclaim door het opschalen van de binnenstedelijke infrastructuur.**
- ▶ **Duidelijkheid creëren over hoe de bereikbaarheid tussen sterk en minder verstedelijkte delen van de regio vormgegeven moet worden.**

## 3. Aandachtsgroepen

(Voldoende (financieel) passend aanbod voor aandachtsgroepen)

De komende jaren zijn er meer woningen nodig voor aandachtsgroepen. Het gaat om woningen voor jongeren die uitstromen uit jeugdzorg en maatschappelijke opvang en woningen voor (kwetsbare) ouderen, daklozen en statushouders.

Mensen met een laag inkomen en een vorm van begeleiding: Uitstromers uit de zorg en opvang en statushouders zijn veelal mensen met een lager inkomen. Zij hebben een betaalbare huurwoning nodig (onder de kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens).

Ouderen: Door de vergrijzing stijgt het aantal ouderen de komende jaren sterk. Voor hen gaat het vooral om de juiste woning op de juiste plek. Voor specifiek deze groepen geldt dat de (financiële) haalbaarheid van de wenselijke woonvormen in de gereguleerde huursector onder druk staat. Daarom is het nodig om hier in de Woondeal bijzondere aandacht voor te vragen.

De Taskforce Wonen en Zorg roept gemeenten op een woonzorgvisie vast te leggen, prestatieafspraken te maken over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid en de komende jaren projecten in uitvoering te brengen die inspelen op de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

#### **Randvoorwaarden:**

- ▶ ***De precieze omvang van de opgave om te bouwen voor aandachtsgroepen moet uitgewerkt worden.***
- ▶ ***Woonvormen voor deze doelgroepen moeten financieel beter haalbaar worden.***

#### **4. Vitale wijken**

(Terugbrengen van grote leefbaarheidsverschillen tussen buurten)

In de regio bestaan er grote verschillen tussen buurten. Ook tijdens de groei van de afgelopen jaren namen deze verschillen toe. In buurten/complexen met veel sociale woningbouw en lage inkomens wonen relatief veel mensen in een kwetsbare positie. Het leefbaar en vitaal houden van de omgeving is in een aantal gebieden een grote zorg. De grote onderlinge verschillen tussen buurten moeten verminderen. De inzet is gericht op onder meer eenzaamheid terugdringen, meer participatie, investeren in de fysieke leefomgeving via bijvoorbeeld groen, het verhogen van veiligheid, bevorderen van brede welvaart, vergroten van werkgelegenheid en werken aan een goede gezondheid.

#### **Randvoorwaarden**

- ▶ ***Sociale en fysieke wijkvernieuwing is in een aantal wijken, buurten, complexen en straten nodig om de leefbaarheidssituatie te verbeteren.***
- ▶ ***Opschalen van sociale en fysieke wijkvernieuwing in de regio vraagt in de aanpak om samenwerking tussen verschillende overheidslagen en woningcorporaties.***

#### **5. Duurzaam, groen en circulair**

(Versnellen van de transitie naar een duurzame, circulaire en groene regio)

In 2050 moet de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 95% zijn teruggebracht ten opzichte van 1990 én de economie moet circulair functioneren. Om dit te bereiken moeten we in 2030 op de helft zijn. Bouwen kan daarom niet zonder de thema's duurzame mobiliteit, de energietransitie, gezond leven en een circulaire economie. Ook klimaatadaptatie krijgt hierin een plaats. Net als de zorg voor natuur, groen en water, waarin recreatievoorzieningen meegroeien. Vanuit de Woondeal wordt ingezet op het versnellen van de regionale transitie door in te zetten op regio specifieke uitdagingen die er liggen.

#### **Randvoorwaarden**

- ▶ ***Meer regie en samenwerking in de regio is nodig om de energietransitie en circulair bouwen een impuls te geven.***
- ▶ ***Versnellen van innovatieve warmteoplossingen vanwege het ontbreken van warmtebronnen voor warmtenetten in de regio.***
- ▶ ***Voorkomen dat de stikstofuitstoot bij de woningbouw een obstakel vormt.***
- ▶ ***Inzicht in de groene/blauwe opgaven in gebiedsontwikkelingen, zodat het daadwerkelijk mogelijk is om een klimaat-adaptief gebouwde omgeving te creëren.***

## Bijlage 3:

# Steunverklaring Provincie Gelderland



Regio Amersfoort (BORW)  
T.a.v. Wethouder Astrid Janssen  
Postbus 4000  
3800 EA AMERSFOORT

**Datum**

31 januari 2023

**Zaaknummer**

2022-006793

**Onderwerp**

Adhesieverklaring provincie Gelderland  
bij Woondeal Regio Amersfoort 2022-  
2030

**Inlichtingen bij**

5.1.2.e

Adviseur Wonen regio Foodvalley  
[5.1.2.e@gelderland.nl](mailto:5.1.2.e@gelderland.nl)

**Blad**

1 van 2

Geachte mevrouw Janssen,

Vanwege de verstedelijkingsrelatie participeren de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk in het samenwerkingsverband Regio Amersfoort en ook in de woondeal voor deze regio. De provincie Gelderland geeft met deze brief een steunverklaring af ten bate van deze woondeal. Zij onderschrijft de ruimtelijke samenhang en de dynamiek op het gebied van wonen, werken en recreëren in de Regio Amersfoort.

### Heldere regie en eenduidige afspraken

Conform de eenduidige regie op de volkshuisvesting is voor alle betrokken partijen helder dat de woondeal voor de regio Foodvalley leidend/bindend zal zijn voor de gemeente Barneveld en Nijkerk. Dat is ook zo opgenomen in de Woondeal Regio Amersfoort. Dit om eenduidig te zijn bij de invulling van de provinciale regierol (waaronder monitoring en toezicht). De opgave en ambitie over het aantal te realiseren woningen (ook naar betaalbaarheidscategorie) in de gemeenten Nijkerk en Barneveld zijn daarom in zowel de woondeal voor de regio Foodvalley als de woondeal voor de Regio Amersfoort gelijk. Zo is er geen verschil in de cijfers voor beide gemeenten.

### Waarmaken van ambities

De gemeenten Barneveld en Nijkerk leveren een belangrijk aandeel in de woonopgave(n) van de Regio Amersfoort en spannen zich in om de (versnelling van de) woningbouwproductie in de regio en de bouw van voldoende betaalbare woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Provincie Gelderland ondersteunt hen hierin, bijvoorbeeld via het provinciale Actieplan Wonen. Provincie Gelderland zal de afstemming blijven zoeken met de samenwerkende (tekenende) partijen in de woondeal Regio Amersfoort.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

5.1.2.e

[5.1.2.e@gelderland.nl](mailto:5.1.2.e@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

provincie  
Gelderland

**Datum**  
31 januari 2023

**Zaaknummer**  
2022-006793

**Blad**  
2 van 2

Er ligt een flinke uitdaging voor de komende jaren. Dit vraagt om stevige samenwerking tussen (lokale) overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere belanghebbenden in de uitvoering van de woondeal. De provincie Gelderland wenst de samenwerkende partijen in de woondeal Regio Amersfoort veel succes bij het waarmaken van de ambities!

Met vriendelijke groet,  
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

5.1.2.e  
Commissaris van de Koning

5.1.2.e  
Secretaris

provincie  
Gelderland



## Bijlage 4:

# Steunverklaring Woningstichting Barneveld en Nijkerk



Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen (BORW)  
t.a.v. de bestuurlijk trekker van de Woondeal, 5.1.2.e

Onderwerp: Steunverklaring Woondeal Regio Amersfoort  
Datum: 8 februari 2023

Geachte 5.1.2.e,

Woningstichting Nijkerk (hierna te noemen WSN) en woningstichting Barneveld (hierna te noemen WSB) maken formeel deel uit van de regio Foodvalley en de provincie Gelderland en nemen daarmee deel aan de Woondeal Regio Foodvalley.

WSN is daarbij ook onderdeel van de woningmarktregio Amersfoort. Door de huidige indeling in regio's die wordt gehanteerd bij de regionale Woondeals, zullen de woningmarktregio's (op termijn) worden opgeheven.

Zowel WSN als WSB hebben een bijzondere ligging in de regio Amersfoort en de gemeenten Nijkerk en Barneveld werken op een aantal gebieden nauw samen met deze regio. Om die reden spreken wij middels deze brief onze steun uit voor de woondeal regio Amersfoort.

Ondanks dat wij geen formele ondertekenaar zijn van de Woondeal Regio Amersfoort, zal bij de afspraken die de overheden onderling maken een groot beroep op ons worden gedaan en hebben wij belang bij deze afspraken en de goede samenwerking in deze regio. Daarom spreken wij graag onze steun uit voor de ambities op het gebied van het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in de Woondeal Regio Amersfoort.

De afgelopen periode zijn we, via de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse vallei (SWEV), betrokken bij de totstandkoming van de Woondeal Regio Amersfoort. Wij waarderen dat we zijn meegenomen in het proces en de gelegenheid hebben gekregen op een aantal punten mee te praten.

Met deze brief willen wij onze positieve grondhouding aangaande de samenwerkingsagenda betuigen en de waardering uitspreken dat u prioriteit geeft aan de grote vraagstukken op het gebied van voldoende beschikbare, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen en de rol van de corporaties.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
Directeur-bestuurder WSN

5.1.2.e  
Directeur-bestuurder WSB

## Bijlage 5:

# Financiële ondersteuning woningbouwlocaties

Woningbouwlocatie	Gemeente	Rijksbijdrage <sup>8</sup>
Hoefkwartier (4.220 woningen)	Amersfoort	€7,5 mln uit WBI
Kop van Isselt (2.490 woningen)	Amersfoort	€ 9,6 mln uit WBI
Amersfoort Spoorzone Amersfoort C.S (4.830 woningen)	Amersfoort	€ 30.372.300 versnellingsafspraken BO-MIRT 2022
Stadshaven (Havenkom) (637 woningen)	Nijkerk	€ 4.155.099 uit WBI
Soesterberg (920 woningen)	Soest	€ 1.989.845 versnellingsafspraken BO-MIRT 2022

### Afspraak BO-MIRT Grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Spoor- en AI-zone

- ▶ Het rijk reserveert middelen voor een mobiliteitspakket voor de ontsluiting van het grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie deelgebied Spoorzone en deelgebied AI-zone (Vathorst-Bovenduist). Onderdeel van dit mobiliteitspakket zijn onder meer de realisatie van de ontsluiting van Bovenduist op de AI en het verbeteren van de omgeving en de bereikbaarheid van Amersfoort CS en Amersfoort-Schothorst
- ▶ De taakstellende bijdrage van het rijk is € 65 mln. (prijspeil 2022, inclusief btw). Het bedrag wordt (tot aan het moment van uitkeren) jaarlijks geïndexeerd met de uitgekeerde IBOI. Er zal afdracht plaatsvinden aan het btw-compensatiefonds
- ▶ De middelen voor het mobiliteitspakket worden uitgekeerd via een specifieke uitkering. Kostenverhogende scopewijzigingen en verdere risico's zijn voor rekening van gemeente (danwel in samenwerking met mede-bekostigende partners zoals provincie en marktpartijen, etc.).
- ▶ Als onderdeel van de bijdrage van € 65 mln. levert het Rijk voor de maatregelen die verbonden zijn aan de stations Amersfoort CS en Amersfoort Schothorst een bijdrage van € 8 mln. (respectievelijk circa € 5 mln. en € 3 mln., inclusief btw). Voor deze bijdrage geldt mogelijk (gedeeltelijk) geen afdracht aan het btw-compensatiefonds, afhankelijk van de ontvanger en wijze de uitkering (ProRail of gemeente).
- ▶ Rijk, gemeente en ProRail maken gezamenlijk afspraken over de meest optimale inzet van de € 8 mln. (o.a. mede i.r.t. exploitatielasten) en tevens de middelen

<sup>8</sup> Voor wat betreft de versnellingsafspraken betreft dit een reservering.

uit de versnellingsafspraken die ook gekoppeld zijn aan Station Amersfoort CS

- ▶ De regio zet zich in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 8.500 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het BOL 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld.
- ▶ In het BOL 2022 zijn afspraken gemaakt over de verstedelijkingsstrategieën Utrecht en Amersfoort (NOVEX-gebied MRU). Bovenstaande afspraken passen hierin. Hier werken Rijk en regio gezamenlijk aan binnen het programma U Ned:
- ▶ De realisatie van de verstedelijkingsstrategieën Utrecht en Amersfoort (NOVEX-gebied MRU) in een programmatische aanpak Rijk-regio. Basis daarvoor is het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij en het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal!
- ▶ Het op orde brengen van benodigde randvoorwaarden hiervoor, waaronder: aanpak stikstof, versterking multimodale bereikbaarheid, groen groeit mee en toevoeging energienetwerken (elektra en warmte).
- ▶ In aanvulling op bovenstaand bijdrage voor het mobiliteitspakket maken rijk en Amersfoort ook een versnellingsafpraak over de versnelling van woningen in de Spoorzone.

## **Afspraak BO-MIRT Grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Foodvalley**

- ▶ Om die woningen te kunnen realiseren is een pakket aan mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. In het BO MIRT van november 2022 heeft de grootschalige woningbouwlocatie Foodvalley hiervoor een reservering voor een bijdrage ontvangen van € 67 miljoen (prijspeil 2022). Voor de volledige MIRT-afspraken verwijzen we naar de Woondeal Regio Foodvalley.

Deze Woondeal is in samenwerking met Regio Amersfoort  
en de Provincie Utrecht tot stand gekomen



**Regio  
Amersfoort**



PROVINCIE  **UTRECHT**





# Woondeal 2022 - 2030

Regio U10



# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Samenwerkingpartners</b>	<b>6</b>
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	10
2. Woningbouwlocaties	18
3. Versnellingsafspraken	19
4. Kritische succesfactoren	22
5. Bestaande woningvoorraad	32
6. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	34
7. Sociale woningbouw	37
8. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies	39
9. Herstructurering	42
10. Overige aspecten	43
11. Samenwerking en sturing	45
<b>Bijlagen</b>	<b>51</b>
<b>Ondertekening</b>	<b>52</b>
<b>Bijlage 1:</b> Utrechtse bijdrage aan de nationale woningbouwopgave: Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht	<b>56</b>
<b>Bijlage 2:</b> Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10 en gemeenten	<b>57</b>
<b>Bijlage 3:</b> Overzicht Sleutelprojecten, provinciale subsidies en WBI	<b>67</b>
<b>Bijlage 4</b> Regiodeal Flexwonen	<b>74</b>
<b>Bijlage 5</b> Overzicht corporatiewoningen per gemeente	<b>75</b>

# Inleiding

Het kabinet wil in de periode tot en met 2030 in Nederland 900.000 woningen bouwen. Dat is een ambitieuze doelstelling, waar de regio U10<sup>1</sup> graag een flinke bijdrage aan levert. Immers, heel Nederland kampt met krapte op de woningmarkt, maar in de regio U10 is deze extra groot. De woningmarkt in onze regio wordt namelijk gekenmerkt door een grote instroom van woningzoekenden. De aantrekkelijkheid van de regio U10 wordt weerspiegeld in de hoge woningprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen.

We willen alle inwoners in onze regio een passende woning bieden. Daarom is de aanpak van het woningtekort voor ons een topprioriteit. En dat doen we niet alleen. In deze regio werken Rijk, provincie Utrecht, gemeenten, corporaties en marktpartijen al langere tijd intensief samen om te blijven bouwen aan een sterke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. Met deze Woondeal U10 versterken we onze samenwerking rond de volkshuisvesting.

## Waar werken we naar toe?

We werken met 16 gemeenten samen om de toekomst vorm te geven. Door samen te werken vergroten we de mogelijkheden en kwaliteit van onze leefomgeving. We vormen hierin een eenheid als regio, maar altijd met oog voor de identiteit van de verschillende gemeenten om diversiteit te behouden en complementair te zijn aan elkaar. We vertellen een éénsgezind en duidelijk verhaal waarmee we laten zien waar we voor staan en waar we naartoe werken.

De regio U10 ligt als een spin in het web van het Nederlandse auto- en spoorwegennet. Een groot deel van het verkeer in de regio is nationaal georiënteerd.

Een goed functionerend mobiliteitsnetwerk is van groot belang om bereikbare woonlocaties te kunnen realiseren en ook voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van de regio.

De goede verbondenheid is dus een kracht van de regio, maar de opgaven die samenhangen met groeiende mobiliteitsstromen kunnen we slechts deels als regio beïnvloeden. Met name landelijke stromen groeien sterk.

De U10-gemeenten hebben met de Ruimtelijke Economische Koers (REK) gekozen om de groei duurzaam op te vangen. Vervolgens zijn ook andere belangrijke kaders en visies tot stand gekomen. Rijk, provincie Utrecht, regio U10 en gemeenten hebben gezamenlijk gewerkt aan het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij (vastgesteld in het BO MIRT Noordwest d.d. 25 november 2020). Vanuit het Rijk is de NOVI tot stand gekomen, vanuit de provincie Utrecht is de Omgevingsvisie provincie Utrecht (april 2021) vastgesteld en vanuit de regio U10 is het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP 2021-2040) (september 2021) door alle 16 gemeenten vastgesteld.

Deze documenten gaan uit van een integrale benadering om de komende jaren te kunnen blijven groeien in balans. Een groeistrategie waarin we keuzes maken om binnen de beperkte ruimte oplossingen te vinden voor de woonopgave, maar ook voor de bereikbaarheid, energietransitie, de economische groei en de ontwikkeling van groen en landschap. Zo werken we samen aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige regio U10.

## De uitvoering

De plannen liggen er en de uitvoering is inmiddels opgestart. Het (versneld) oppakken van de woonopgave is één van de prioriteiten. We geloven in een intensieve samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen. Onze gezamenlijke afspraken zijn verwoord in de Woondeal U10 die voorligt. Deze woondeal bouwt voort op de woondeal die in 2019 is gesloten en is een uitwerking van het randvoorwaardelijke en indicatieve bod dat de provincie heeft gedaan (83.500 bruto toe te voegen woningen). De provincie en de minister voor VRO hebben op 13 oktober 2022 deze provinciale woningbouwafspraken ondertekend.

In deze Woondeal U10 zijn inhoudelijke afspraken vastgelegd en op een aantal onderdelen procesafspraken geformuleerd over de verdere uitwerking. Een aantal onderwerpen hebben we nu nog niet in detail uitgewerkt. We hebben hier acties in gang gezet, maar wachten nog op informatie, onderzoeken en/of wetswijzigingen. We pakken deze onderwerpen in het volgende jaar voortvarend op.

## Belang van wederkerige afspraken

De Woondeal U10 betreft een wederzijdse inspanning: waar alle partijen zich inspannen om voldoende betaalbare woningen voor mensen met uiteenlopende inkomens en behoeftes te bouwen, moeten het Rijk en de provincie ondersteuning bieden en knelpunten opheffen. In deze wederkerigheid zijn de kritische succesfactoren die in hoofdstuk 4 worden geformuleerd van belang: de afgesproken prestaties en inspanningen zijn alleen realistisch als aan die kritische succesfactoren wordt voldaan. Hierbij is van belang dat niet alleen woningen worden gebouwd, maar dat dit tegelijkertijd opgaat met het bouwen van gemeenschappen. Dit vraagt ook investeringen in maatschappelijke voorzieningen.

De financiering van de woningbouwambities verdient aandacht. Hoewel er op dit moment vanuit de Rijksoverheid geen extra middelen vrijgemaakt zijn voor de woondeals, ziet de regio extra investeringen als randvoorwaardelijk voor het slagen ervan. De regio blijft daarom pleiten voor structurele en voldoende financiering van de gezamenlijke woningbouwopgave.

## Ambitieuze, maar realistisch

De ambities zijn hoog. We zien de Woondeal U10 daarom niet als een statisch document; onderwerpen worden in de komende periode aangevuld en aangescherpt afhankelijk van de actualiteit. Want we leven in een snel veranderende omgeving, waarin we de afgelopen periode zekerheden hebben zien veranderen in onzekerheden. De energieprijzen en kosten van bouwmaterialen stijgen, in de hele bouwketen is sprake van personeelstekorten en is er sprake van inflatie en een dalend consumentenvertrouwen. Daarnaast is er sprake van netcongestie en kent het stikstofdossier vele onzekerheden. Dit maakt dat we ambitieus zijn, maar ook realistisch. We kijken naar kansen en werken samen om belemmeringen op te lossen. De genoemde ontwikkelingen zullen het realiteitsgehalte van de genoemde opgave en plannen beïnvloeden. Dit vraagt om flexibiliteit in de aantallen en vooral om een focus op uitvoering en realisatie in plaats van op aantallen en plannen.

## Afspraken passen binnen vigerend beleid

De afspraken in deze Woondeal U10 passen in de door de gemeenteraden en provinciale staten gestelde kaders. In het eerste kwartaal van 2023 werken we dit uit in een Uitvoeringsagenda Woondeal U10. In deze agenda worden ook onderwerpen opgenomen waarvoor eerst nog verder afstemming noodzakelijk is door de raden en staten.

<sup>1</sup> U10 is de netwerkorganisatie waarin 16 gemeenten in de regio Utrecht samenwerken als antwoord op grote maatschappelijke thema's en uitdagingen. U10-gemeenten werken met elkaar samen op grote thema's als mobiliteit, economie, wonen, gezondheid en inclusiviteit, groen en landschap en duurzaamheid. Dit doen we om samen slimmere keuzes te kunnen maken die goed zijn voor de individuele gemeenten en voor de U10-regio.



# Samenwerkingpartners



Deelnemers RWU: zie [RWU-deelnemers](#) | [Stichting RWU \(rwu-utrecht.nl\)](#)

## Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Daarom 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) nodig. Gemeenten, provincies en Rijk maken inspanningsafspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- Met provincie Utrecht zijn in oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 1 gevoegd. Deze woondeal is hiervan een regionale doorvertaling met afspraken tussen Rijk, provincie, gemeenten en de RWU.
- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen en de corporaties gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw, een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie, de gemeenten en RWU hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven.
- De woondeals zijn startpunt voor partnerschap en niet eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. Door samen te werken, leren we beter en concreter wat er nodig is om de woningbouw te versnellen en problemen op te lossen zodat ieder vanuit eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen. Zo geven we invulling aan de wederkerigheid in de woondeals.
- De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondealtafel kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Als hiervoor andere gremia zijn, wordt in gezamenlijkheid bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.
- Deze woondeal is de opvolger van de woondeal die is gesloten op 24 juni 2019 tussen het Rijk, de provincie en de U10-gemeenten en bekrachtigt het langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie, en het Rijk met uitbreiding van de RWU, in nauwe samenwerking met marktpartijen en andere relevante partners.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De inspanning die nodig is om het woningtekort terug te dringen naar een acceptabel niveau vraagt om structurele investeringen en structurele oplossingen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost veel geld. Bovendien is het een uitdaging voor de overheid, corporaties en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen, zijn de bouw- en energiekosten hoog en onzeker en is woningbouw afhankelijk van de invulling van randvoorwaarden. Daarnaast maken de ontwikkelingen rond de recente uitspraak van de Raad van State over het stikstofdossier het ingewikkeld om het bouwtempo voor de woningbouw op korte termijn te versnellen. Dit geldt ook voor de beperkingen in de energie infrastructuur.
- De ene partij kan niet zonder de andere partij; voor realisatie van de opgave zijn alle partners in de (bouw)keten nodig. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.



- ▶ De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's richten zich dan ook op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland voor zowel nieuwe woningen als bestaande woningen. De verschillende programma's onder deze agenda hangen sterk samen en worden in samenhang uitgevoerd. Behalve deze inzet vanuit het ministerie van BZK is ook de samenwerking met andere departementen noodzakelijk om de woonopgave integraal en gezamenlijk aan te pakken. 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 hiermee invulling te geven aan de noodzakelijke randvoorwaarden voor woningbouw.
- ▶ In de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's wordt ook inzet voorzien in de bestaande voorraad voor wat betreft betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid, aandachtsgroepen en ouderen. Naast nieuwbouw is het belangrijk om aandacht te hebben voor de herstructurering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen van 2030 staan er namelijk nu al en de huidige marktomstandigheden zorgen voor prijsstijgingen, misstanden en excessen in de bestaande woningvoorraad. Het Rijk werkt via de verschillende programma's aan oplossingen en aan wetgeving die toewerken naar een nieuwe balans tussen het vergroten van het aanbod en de betaalbaarheid van dat aanbod voor starters en personen met een middeninkomen. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden ertoe kunnen leiden dat deze regionale woondeal moet worden aangepast.
- ▶ Regio U10 kampt met een nijpend woningtekort. Veel mensen met een laag en middeninkomen krijgen hun hypotheek niet of nauwelijks rond. Bijvoorbeeld jonge leraren, verplegers en kappers hebben geen eigen huis, simpelweg omdat de prijzen te hoog zijn. Dit schaadt niet alleen de mensen die een huis zoeken, maar ook onze regio als geheel. Want we willen jonge, getalenteerde mensen blijven aantrekken en tegelijkertijd de langer thuiswonende senioren passende huisvesting bieden.
- ▶ De huizenprijzen in de regio zijn hoger dan het landelijk gemiddelde. Uit eerder onderzoek voor onze regio kwam duidelijk naar voren dat de betaalbare koopwoning in deze regio ontbreekt (Companen, 16 juli 2020).
- ▶ De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn hoog, gemiddeld 11 jaar. Weliswaar worden jaarlijks 5.500 sociale huurwoningen aangeboden maar dit aantal is bij lange na niet genoeg voor de bijna 50.000 actief woningzoekenden.
- ▶ Een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen is nodig is om urgent woningzoekenden te huisvesten. In de regio zijn dit met name statushouders en huishoudens die uitstromen uit de maatschappelijk opvang.
- ▶ De regio U10 beschikt over een groot aandeel huurwoningen die worden verhuurd door marktpartijen, namelijk 16% op de woningvoorraad. De huurprijzen van deze woningen zijn voor het overgrote deel niet bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Een aantal gemeenten is inmiddels gestart met de zogeheten opkoopbescherming om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen verdwijnen in de dure huurmarkt.

### Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: (regio)gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regio op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Ook binnen het Rijk vraagt het om één overheid die doet wat nodig is om de woningnood op te lossen. 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 toekomstige 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 voor omgevingsvergunningen.
- ▶ Binnen **de netwerkorganisatie U10** werken 16 Utrechtse gemeenten op bovenlokaal schaalniveau samen aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige regio. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een antwoord op grote maatschappelijke thema's en uitdagingen. Deze thema's zijn mobiliteit, economie, wonen, gezondheid en inclusiviteit, groen en landschap en duurzaamheid. Dit doen we om samen slimmere keuzes te kunnen maken die goed zijn voor de individuele gemeenten én voor de regio U10. De woningbouwopgave is een belangrijk thema van de samenwerking.
- ▶ 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 Omgevingsvisie provincie Utrecht, 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 woningbouw-programmering, 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.
- ▶ Het **Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)** is het samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in 16 gemeenten in de regio U10. De corporaties zien het als hun opdracht om met name huishoudens met een lager inkomen of huishoudens die anderszins moeilijk zelfstandig aan een woning kunnen komen, naar vermogen een passende en betaalbare woning te bieden in een leefbare buurt.

### Regionale context

De afgelopen vijf jaar zijn in de regio jaarlijks gemiddeld circa 6.150 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Behalve nieuwbouw gaat het hierbij om een substantieel deel 'overige toevoegingen' waarvan transformatie de belangrijkste toevoeging is. Ondanks deze substantiële toevoeging is er een forse schaarste:

# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1 Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De regio U10 levert een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave, ervan uitgaande dat de condities daarvoor worden ingevuld (wederkerige afspraken). Het gaat daarbij om ongeveer 61.000 woningen (gebaseerd op het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie, onder voorbehoud van bestuurlijke vaststelling). Bovendien is tijdens het BO MIRT afgesproken dat 6.500 extra woningen worden gerealiseerd (in Groot Merwede). Woningbouw op grote schaal is in Groot-Merwede afhankelijk van sluitende afspraken over de bereikbaarheid.

Daarnaast zetten we in op en onderzoeken we de kansen om meer woningen te realiseren binnen de vigerende kaders. Bijvoorbeeld naar de mogelijkheden voor woningbouw rond OV-knooppunten (de regiopoorten), intensievere bouw op binnenstedelijke locaties en uitbreidingen bij de kleinere kernen.

**Tabel 1** Kwantitatieve woningbouwopgave (met bruto plancapaciteit)  
Een onderverdeling naar de verschillende gemeenten is opgenomen in bijlage 2.

U10	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen) (d.d. 27 okt 2022)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)
2022	7.461	8.830	4.323
2023	7.461	8.830	4.323
2024	7.461	8.830	4.323
2025	7.461	8.830	4.323
2022 t/m 2025	29.844	35.320	17.293
2026 t/m 2030	31.325	46.006	11.875
<b>Totaal</b>	<b>61.169</b>	<b>81.326</b>	<b>29.168</b>

### 1.1 Volgen en sturen op voortgang

Programmering in jaarschijven komt niet altijd overeen met de werkelijke jaarlijkse bouwrealisatie. Toch is inzicht in de productie in jaarschijven en per gemeente wel van belang voor het sturen op de voortgang. Om die reden volgen partijen dit nauwgezet, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. In lijn met de governance afspraken wordt dit ook met de andere stakeholders – corporaties, marktpartijen, en waterschappen – besproken en waar nodig bijgesteld (zie 3, Versnellingsafspraken).

Het overzicht van de plancapaciteit die de provincie Utrecht jaarlijks aanlevert aan ABF wordt gehanteerd als voorbereiding op de bestuurlijke gesprekken over de voortgang. De planregistratie van de provincie is een systeem dat continu gevuld kan worden door de gemeenten. Het gesprek over de voortgang van de woningbouw wordt periodiek gevoerd.



*"We maken concrete afspraken over de te bouwen woningen, hoeveel daarvan betaalbare woningen zijn en de locaties die van belang zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te realiseren. Deze concreetheid is essentieel voor het goede gesprek in de samenwerking. We kunnen de voortgang daarmee monitoren en afzetten tegen onze inzet, zoals we die nu dus vastleggen. We kunnen daarmee zien waar het stukt, knelpunten signaleren en op een zo concreet mogelijk niveau samen naar oplossingen voor deze knelpunten zoeken."*

Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023



## 1.2 Elke gemeenten draagt bij aan de regionale opgave.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2). De gemeenten zetten zich in voor de realisatie van bovenstaande opgave (tabel 1). De mogelijkheid tot realisatie hangt nauw samen met de ontwikkelingen op de markt en de mate waarin kritische succesfactoren kunnen worden ingevuld. Het betreffen dynamische afspraken waarin nog kansen verzilverd kunnen worden en prognoses worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. De eerste herijking vindt plaats begin Q4 2023.

## 1.3 Tijdige besluitvorming omgevingsvergunningaanvragen

Gemeenten spannen zich in om het voortraject om een vergunning te verlenen zo efficiënt mogelijk in te richten (zie ook 3, Versnellingsafspraken). Gemeenten blijven zich inspinnen voor tijdige besluitvorming over de aanvragen voor omgevingsvergunningen.

## 1.4 (Opharden) plancapaciteit

- ▶ De U10-gemeenten en provincie sturen voor de korte termijn (2030) op 30% over-programmering voor de realisatie van de woningbouwopgave in de regio.
- ▶ Om de woningbouwopgave te realiseren is het noodzakelijk om de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met specifieke aandacht voor het opharden van plannen in de eerste 2 jaar. Dit is onderdeel van de monitoring van de woondealafspraken (zie hoofdstuk 11, Governance, sturing, verantwoording en monitoring).
- ▶ Om tegelijkertijd wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt.
- ▶ Het kunnen opharden van de zachte plannen is afhankelijk van de invulling van de gemaakte afspraken over de kritische succesfactoren en ondersteuning. De Regionale realisatietafel kan hierbij een belangrijke rol spelen.

## 1.2 Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft het kabinet ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is (600.000 woningen): op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de

- ▶ sociale huurwoningen (€ 808,06, prijspeil 2023),
- ▶ middenhuurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum waarbij het uitgangspunt is aan te sluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk (€ 1026, prijspeil 2022 per maand, 187 WWS punten),
- ▶ en koopwoningen tot onder de € 355.000 (prijspeil 2023).

Notie hierbij is dat deze aangescherpte afspraken nog niet overal zijn verankerd in gemeentelijk beleid. Tot 2023 was de NHG-grens gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens voor middeninkomens. Vanwege de sterk gestegen prijzen van koopwoningen is de NHG-grens fors verhoogd naar €405.000,00. Bovendien kunnen huishoudens door de fors gestegen hypotheekrente een veel minder hoge lening afsluiten voor een koopwoning. Dit betekent dat als we vasthouden aan de huidige NHG-grens als bovengrens voor betaalbare koopwoningen deze woningen niet die niet meer passen bij de betaalmogelijkheden van middeninkomens. Tegelijkertijd is het ontwikkelen van een betaalbare koopwoning onder €355.000 in de hoge drukregio U10 moeilijk te realiseren. De financiële haalbaarheid van plannen komt hierdoor steeds meer onder druk te staan, zeker omdat een goede prijs/kwaliteit-verhouding ook van belang is (zie ook afspraak 4.5 en 5.2).

Tabel 2 Overzicht plancapaciteit betaalbare woningen

U10	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
	Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	2.003	999	537	3.539
2023	2.003	999	537	3.539
2024	2.003	999	537	3.539
2025	2.003	999	537	3.539
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>8.012</b>	<b>3.995</b>	<b>2.147</b>	<b>(47%) 14.154</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>8.159</b>	<b>4.743</b>	<b>2.484</b>	<b>(49%) 15.386</b>
<b>Totaal</b>	<b>16.171</b>	<b>8.738</b>	<b>4.631</b>	<b>(48%) 29.540</b>

Hoe deze aantallen zijn opgebouwd, staat beschreven in bijlage 2.

NB: Van een deel van de plancapaciteit is het prijssegment nog onbekend. Dit betekent dat aantallen en percentages betaalbare woningen in de tabel nog relatief laag zijn. De verwachting is dat de percentages zullen stijgen zodra de plannen meer concreet zijn.

## 1.5 Aandeel betaalbaarheid in nieuwbouwwoningen

- ▶ Het Rijk heeft de ambitie om vanaf 2025 twee derde van de nieuwbouwwoningen te realiseren in het betaalbare segment.
- ▶ Ook in de regio U10 onderstrepen wij het streven dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwe woningen binnen het betaalbare segment valt. Partijen zien dit als een inspanningsverplichting. Partijen onderkennen dat deze ambitie in de U10 regio een grote uitdaging is
- ▶ Partijen gaan in 2023 met elkaar in gesprek vanuit het bredere woningmarktperspectief over hoe de betaalbaarheidsdoelstellingen in de regio gerealiseerd kunnen worden
- ▶ Partijen erkennen dat bouwtempo belangrijk is. Uitgangspunt is in principe dat contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waarover al afspraken zijn met marktpartijen, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.
- ▶ Hierbij benadrukken de provincie en gemeenten in de U10 regio dat onder meer financiële en juridische instrumenten noodzakelijk zijn om de ambitie van twee derde betaalbaarheid ook daadwerkelijk te realiseren (zie ook Inleiding: belang van wederkerige afspraken en 4, Kritische succesfactoren). Dit geldt ook voor het toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Als de randvoorwaarden niet adequaat worden ingevuld kunnen de ambities niet volledig worden gerealiseerd.
- ▶ Partijen geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten vigerende woonvisies zijn, die vastgesteld zijn in College en Raad. Deze hebben doorgaans afspraken die (in lichte mate) afwijken van de ambitie over betaalbaarheid.
- ▶ De gemeenten zetten zich in om het lokale beleid meer in lijn te brengen met de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. Intussen sturen al veel gemeenten in de programmering op deze ambitie.
- ▶ Elke gemeente neemt een fair share van de regionale bouwopgave
- ▶ Partijen spannen zich gezamenlijk in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgaven tussen gemeenten, waarbij geldt dat gemeenten niet in één keer van de kelder naar de zolder kunnen. Het streven van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Gemeenten zetten zich in om ook zoveel als mogelijk inzicht te bieden in de prijssegmenten van de plannen door dit aan te geven in de planregistratie Wonen (plancapaciteit). Op die manier ontstaat een zo compleet mogelijk beeld.
- ▶ Partijen bespreken periodiek de voortgang. De monitoring vindt plaats op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan.
- ▶ Op basis van de herijking wordt begin Q4 2023 de nieuwbouwopgave (in prijssegmenten), waaronder de betaalbaarheidsopgave conform de ambitie, per gemeente nader uitgewerkt en verwerkt in de te herijken woondealafspraken. Hierbij worden ook de afspraken uit het regionaal programmeren betrokken.

### 1.6 Evenwichtige verdeling sociale woningvoorraad in de regio U10

In het beleidsprogramma 'een Thuis voor Iedereen' is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad, zowel voor de regio als per gemeente.

Alle gemeenten in de U10 dragen bij aan het streven toe te groeien naar 30% sociaal in de voorraad. Om hiernaar toe te groeien maken gemeenten hierover afspraken in hun woonvisies (2023). Gemeenten waar dit nu evident niet haalbaar is (bijvoorbeeld doordat zij hiervoor onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden hebben) geven dit aan en geven aan op welke wijze zij wél op termijn gaan toegroeien naar 30%. De 30% sociale huur is geen bovengrens; gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden.

In samenhang met de woonzorgvisies, zoals voorzien in een Thuis voor Iedereen, wordt in 2023 nader uitgewerkt op welke wijze gemeenten hun aandeel sociale huur kunnen laten toenemen.

Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans van sociale huurwoningen in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

### 1.7 Eenduidige definitie sociale huur

Het Rijk versterkt via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen. Verder wordt in deze wet een aanscherping van de definitie van sociale huur opgenomen, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en dat de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.

### 1.8 Woningen voor starters en mensen met een middeninkomen

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 op landelijk niveau 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 14.760 middenhuurwoningen en 9.050 goedkope koopwoningen. Dit is 28% van de totale provinciale woningbouwopgave, gebaseerd op de huidige plannen. In de openbare woningbouwplannen van de regio zijn, op basis van nu bekende inzichten, ruim 8.700 middenhuurwoningen en ruim 4.600 betaalbare koopwoningen opgenomen.

### 1.9 Corporatiewoningen

In de Nationale prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen.

De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van ruim 21.769 corporatiewoningen. Bestaande uit 20.262 sociale huur en 1.507 middenhuurwoningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

- ▶ In bijlage 5 hebben de gezamenlijke corporaties aangegeven welke ambities en plannen zij hebben per gemeente. De bijlage is voorzien van een toelichting om de aantallen in perspectief te kunnen zien.
- ▶ Circa 10.487 sociale huurwoningen hiervan zijn opgenomen in de Prospectieve informatie (dPi) 2021, gericht op de periode 2022-2026. Dit heeft een grote slagingskans als de benodigde condities worden ingevuld.
- ▶ De resterende 9.775 sociale huurwoningen zijn voorzien om te realiseren in de periode 2027-2030. Dit vraagt nog substantiële stappen van de samenwerkende partijen om van perspectief naar definitief plan te komen.
- ▶ Naast de harde plannen wordt in overleg tussen gemeenten, corporaties en provincie bezien waar versnelling, verdichting of anderszins mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen.

## 1.3 Tijdelijke woningen en onzelfstandige studentenhuisvesting

### Regiodeal Flexwonen

Op 14 december 2022 is de Regiodeal Flexwonen ondertekend door de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Bunnik, Wijk bij Duurstede, IJsselstein, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Montfoort en twee gemeenten buiten de regio U10. De regiodeal is gesloten met het ministerie van Binnenlandse Zaken, provincie Utrecht, Stichting Utrechtse Woningcorporaties en Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. Door artikel 3.1 van de Regiodeal Flexwonen zullen genoemde partijen bij de ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen samenwerken via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de Woondeal U10. Hierbij worden de afspraken uit de regiodeal in acht genomen. Onderdeel van de regiodeal zijn de volgende ambities voor de realisatie van flex- en transformatiewoningen per gemeente.

Tranche 1, realisatie 2022 t/m 2024		
1	Gemeente Utrecht	1000
2	Gemeente Wijk bij Duurstede	70
3	Gemeente IJsselstein	100
4	Gemeente Houten	117
Tranche 2, realisatie na 2023		
5	Gemeente Bunnik	110-350
6	Gemeente Nieuwegein	153
7	Gemeente Stichtse Vecht	20
Tranche 3, locatie nog onbekend		
8	Gemeente Utrechtse Heuvelrug	Nog niet bekend
9	Gemeente Montfoort	Nog niet bekend

De Regiodeal Flexwonen is opgenomen via een linkje als bijlage bij de woondeal U10 (bijlage 4).

### 1.10 Tijdelijke woningen met herplaatsingsgarantie

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Voor de provincie Utrecht betekent dit dat er gestreefd wordt naar ca. 9.600 flexwoningen tot en met 2030, zijnde 1.100 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio U10 zet zich in om hieraan een belangrijke bijdrage te leveren: voor de periode tot en met 2025 zet zij zich in voor 2.000 flexwoningen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Voor toekomstige te ontwikkelen locaties met flex- en transformatiewoningen zal de escalatieladder voor herplaatsing- en opvolglocaties en/of de financiële herplaatsingsgarantie de exploitatietermijn van deze eenheden verlengen en naar verwachting bijdragen aan een sluitende business case. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie zich inzetten om ervoor te zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.



### 1.11 Regiodeal Flexwonen

Op 14 december 2022 hebben negen U10 gemeenten met het Rijk via de realisatieovereenkomst flexwoningbouw afspraken gemaakt over het realiseren van ruim 1450 tot 1700 flexwoningen. Deze afspraken zijn onderdeel van een meerjarige deal met het Rijk, de provincie, regiogemeenten en woningcorporaties (Regiodeal Flexwonen). Het Rijk heeft voor de hele provincie 18 miljoen euro toegezegd

Partijen van de Regiodeal zetten zich gezamenlijk in voor het versneld realiseren van de flexwoningen en/of transformatiewoningen op de projectlocaties zoals opgenomen in Bijlage I bij de regiodeal. Partijen van de Regiodeal dragen vanuit hun taken en verantwoordelijkheden bij aan een effectieve regionale samenwerking voor het versnellen van de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen. Partijen van de Regiodeal leggen met deze regiodeal de verschillende taken en verantwoordelijkheden van partijen daartoe vast. De samenwerking verloopt via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de regionale woondeal.

### 1.12 Aanvullende flexwoningen

Om invulling te geven aan de versnelling van de woningbouwopgave om extra flexwoningen toe te voegen brengen alle gemeenten de mogelijkheden binnen hun gemeente in beeld. Vervolgens maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren flexwoningen per gemeente in de regio U10. Aansluiting van andere gemeenten bij de Regiodeal is mogelijk via een allonge. In beginsel geldt dat partijen zich zullen inspannen toetreding mogelijk te maken en daartoe nadere afspraken te maken met de betreffende partij, tenzij er gegronde redenen zijn om dit te weigeren.

## Studentenhuisvesting

Het tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht is onverminderd hoog. Weliswaar is sinds 2020 de productie van studenteneenheden toegenomen (in 2020 t/m 2022 zijn er ruim 2.400 eenheden opgeleverd, waarvan 200 kamers), maar dit is nog onvoldoende om het tekort in te lopen. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (ABF research, 2021) laat de toename zien van het aantal uitwonende studenten in de periode van 2020/2021 tot en met 2028/2029. Dit is in het meest recente Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting weergegeven in een bandbreedte van 4.210 tot 5.850 voor de gemeente Utrecht. Deze groei houdt verder geen rekening met het inlopen van het huidige tekort. Een belangrijk aandachtspunt is naast de bouw van zelfstandige eenheden, de stimulans van de bouw voor onzelfstandige eenheden. Hiervoor is naast het moderniseringstraject van BZK van het WWSO<sup>2</sup> ook de projectgroep BZK Stimuleren onzelfstandige eenheden opgestart.

De gemeente Utrecht werkt op dit moment aan een lokaal actieplan studentenhuisvesting, dat voor de zomer aan de raad wordt aangeboden. Dit lokale plan is mede gebaseerd op elementen uit het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030.

<sup>2</sup> woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO).

Tabel 3 Onzelfstandige studentenhuisvesting

Aantallen onzelfstandige studentenhuisvesting	
Periode	Aantal onzelfstandige studentenhuisvesting
2022 t/m 2025	200
2026t/m 2030	1471
<b>Totaal</b>	<b>1671</b>

## 1.4 Transformatiewoningen

Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar door middel van transformatie. De afgelopen jaren is in de regio U10 al fors ingezet op transformatiewoningen. De regio ziet transformatie daarom vooral als een kans waarbij vastgoed niet onnodig leeg komt te staan en woningen kunnen worden toegevoegd.

### 1.13 Benutten transformatie vastgoed

De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

### 1.14 Analyse leegstaand vastgoed

De U10-gemeenten en de provincie Utrecht brengen in 2023 de potentie van leegstand vastgoed in kaart om zo de kansen voor transformatiewoningen nog verder te benutten. Doel van dit onderzoek is het benutten van leegstand vastgoed op de korte termijn. Dit wordt onderdeel van de Uitvoeringsagenda Woondeal U10. Vervolgens maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren transformatiewoningen per gemeente.

## 2. Woningbouwlocaties

Met het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij is een toekomstbeeld geschetst tot 2040 met een doorkijk naar 2050. Ook zijn het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP U10) en de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. In het IRP hebben de U10-gemeenten bekrachtigd dat zij het groen koesteren door binnen en aan de randen van dorpen en steden de ruimte te vinden voor groei. De U10-gemeenten zetten in op de 'Grote U' met drie metropoolpoorten, acht regionale (OV) knooppunten rondom een OV-netwerk en de kleine en middelgrote vitale kernen.

### 2.1 Sleutelprojecten en andere woningbouwlocaties

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de sleutelprojecten in de regio U10. Bijna 90% van de regionale opgave wordt op deze locaties gerealiseerd. Via de Woondealafspraken worden de voortgang en gesignaleerde knelpunten besproken en aangepakt (zie ook 11.2 Monitoring).

De lijst is flexibel. Ook andere woningbouwlocaties houden we in het vizier. Via de realisatietafel (zie 11, Governance), het proces van Regionaal programmeren wonen en werken, en de bestuurstafel Gezonde woon en leefomgeving kunnen plannen worden toegevoegd.

Aangezien er in de regio U10 zeer veel projecten zijn die bijdragen aan het behalen van de productie, kunnen niet alle locaties in de overzichten worden opgenomen, terwijl ook de kleinere projecten belangrijk zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie kunnen ook specifieke knelpunten bij kleinere projecten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover in beeld gebracht.

### 2.2 Grootchalig NOVEX<sup>3</sup>-woningbouwgebied: Groot Merwede, afspraak op BO MIRT november 2022

De Metropoolregio Utrecht (regio's U10 en Amersfoort) is aangewezen als één van de zestien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samen komen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) is aangewezen als grootchalig NOVEX- woningbouwgebied. Voor deze gebiedsontwikkeling geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private praktijk van gebiedsontwikkeling.

Op het BO MIRT Noordwest van november 2022 hebben Rijk en Regio afspraken gemaakt om voor de huidige MIRT verkenning OV en Wonen aanvullend op de huidige reservering van € 380 miljoen, € 845 miljoen te reserveren. Het rijk reserveert hier € 600 miljoen voor en de regio neemt hiervan € 245 miljoen voor haar rekening (provincie en gemeente Utrecht ieder € 115 miljoen en gemeente Nieuwegein € 15 miljoen). Rijk en regio hebben in BO MIRT afgesproken dat er tot en met 2030 in Utrecht Groot Merwede 25.500 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 55% betaalbaar. Een groot deel van de woningen tot en met 2030, namelijk 19.000 woningen, is onderdeel van het provinciaal randvoorwaardelijk bod aan de nationale woningbouwopgave.

De regio benadrukt dat voor (de ontsluiting van) woningbouw in het grootchalige woningbouwgebied Utrecht Groot Merwede de Merwedelijn essentieel is. Woningbouw op grote schaal in Groot Merwede is afhankelijk van sluitende afspraken over de bereikbaarheid.

### 2.3 NOVEX-gebied 't Groene Hart

Een aantal gemeenten binnen deze woondeal maken onderdeel uit van het NOVEX-gebied 't Groene Hart. Op 19 mei 2022 ondertekenden de Minister voor VRO, de betrokken gemeenten, provincie en waterschappen de bestuursovereenkomst 't Groene Hart. Met het ondertekenen van deze overeenkomst committeren de overheidspartijen zich aan de kernopgaven in 't Groene Hart: het stabiliseren van veenbodems en het robuust inrichten van het watersysteem waarbij het landschap van 't Groene Hart herkenbaar blijft en waar kwaliteit aan toegevoegd is. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke functies (wonen, werken, recreëren, energieopwekking) ontwikkeld kunnen worden. Op dit moment wordt gewerkt aan een regionale investeringsagenda voor NOVEX 't Groene Hart.

3 NOVEX: Nationale Omgeving Visie Extra

## 3. Versnellingsafspraken

De afgelopen periode zijn jaarlijks fors meer woningen in de regio toegevoegd. Om die lijn vast te houden en mogelijk zelfs te versnellen, is het nodig om bij te schakelen. Immers, we moeten toegroeien naar meer dan 6.770 (bruto toe te voegen) woningen per jaar. Dat lukt alleen als alle partners (gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen) openstaan voor een innovatieve, integrale en creatieve aanpak en aan de noodzakelijke randvoorwaarden wordt voldaan (zie 4, Kritische succesfactoren).

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom belangrijk dat er door alle partijen wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel.

### 3.1 Voorkomen teruggang woningbouw

Partijen erkennen dat het bouwen van woningen momenteel complex is, o.a. vanwege de hoge bouwkosten, de stikstofproblematiek, oplopende renten en terughoudende investeerders. Het op peil houden van de bouwproductie is een grote uitdaging. Vanwege de moeilijke omstandigheden is samenwerking van groot belang. Partijen brengen via de realisatietafel samen met de marktpartijen in beeld wat de voortgang is van de woningbouw, zodat tijdig geanticipeerd kan worden op een mogelijke teruggang van de woningbouw. Ook beziet het Rijk of het (financiële) instrumentarium vanwege tegenwind aanpassing behoeft.

### 3.2 Vereenvoudigen en verkorten procedures bij de gemeenten en provincies

Het Rijk (Expertteams), provincie en gemeenten verzamelen, in samenwerking met marktpartijen, ervaringen met betrekking tot procedures en participatie en zorgen dat deze kennis wordt gedeeld met gemeenten. Bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- en inspiratiebijeenkomsten of het samenstellen van een instrumentenkoffer. Het gaat om een effectieve inzet van bestaande instrumenten, het delen van kennis en kunde en het verbeteren van (interne) processen. De aanbevelingen in het door BZK, in overleg met medeoverheden en marktpartijen, opgestelde Plan van aanpak Versnellen processen en procedures<sup>4</sup> worden hierbij betrokken. We kijken ook naar het al lopende experiment bij de gemeente Utrecht om het ruimtelijk planproces te verkorten en een experiment binnen de gemeente Stichtse Vecht om als gemeente meer ruimte en verantwoordelijkheid te geven aan marktpartijen en woningcorporaties. De provincie zet zich in om samen met de gemeenten de procedures bij de provincie te vereenvoudigen en te verkorten om woningbouw te versnellen. In voorkomende casussen geven we elkaar hier kritische feedback op.

### 3.3 Vereenvoudigen planprocedures en inperking bezwaarprocedures

De regio benadrukt dat het van belang is dat gemeenten worden ontlast als het gaat om de onderzoekslast. Hierbij valt te denken aan het vereenvoudigen (of vergoeden) van MER-onderzoeken, bestemmingsplanontwikkelingen en andere onderzoeken. De regio vraagt aandacht voor vereenvoudigde planprocedures, het inperken van bezwaarprocedures en transparantie in Raad van Stateprocedures. Het Rijk heeft het Plan van aanpak versnellen processen en procedures gepubliceerd. Het gezamenlijk verder invullen en uitvoeren van dit Plan van aanpak is belangrijk voor het slagen van deze woondeal.

4 Plan van Aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw, Kamerbrief over aanbidding Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl



### 3.4 Vereenvoudiging procedures Woningbouwimpuls (WBI)

Het is belangrijk dat de WBI-procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn en zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Het rijk betreft de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase.

### 3.5 Gemeentelijke woningbouwcoördinator

Iedere gemeente zorgt voor de invulling van de rol als woningbouwcoördinator. De woningbouwcoördinator houdt zicht op de voortgang van projecten, signaleert mogelijkheden voor versnelling en knelpunten, formuleert hulpvragen en is het aanspreekpunt van de gemeente met betrekking tot de bouwproductie. De woningbouwcoördinatoren kunnen specifieke projecten agenderen voor de realisatietafel (zie 11, Governance). Gemeenten bepalen zelf op welke manier deze rol wordt ingevuld.

### 3.6 Doorontwikkeling Regionaal Programmeren Wonen en Werken

De provincie ontwikkelt in samenwerking met de gemeenten het instrument Regionaal Programmeren Wonen en Werken verder door. Het doel van het Regionaal Programmeren is dat door middel van programmering en afspraken wordt bijgedragen aan de realisatie van voldoende woningen en bedrijventerreinen met een goede kwaliteit. Door programmering cyclisch op te pakken kan flexibel en adaptief worden ingespeeld op alle kansen om woningbouw te realiseren en op maatschappelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is dat met open vizier wordt gekeken naar (nieuwe) kansen. Nieuwe uitbreidingslocaties die nog niet zijn opgenomen kunnen bij een actualisatie, na regionale afstemming tussen provincie en gemeenten en gemeenten onderling, worden geprogrammeerd.

De provincie Utrecht geeft in 2023 uitvoering aan de motie "Hoe weeg je wegen?". Deze motie roept op om de mobiliteitstoets, in gevallen van grote maatschappelijke belangen, geen harde weigeringsgrond te laten zijn maar gebruik te maken van de afwegingsruimte. Met als voorwaarde dat met verkeersonderzoek wordt aangetoond dat de mobiliteitseffecten door aanzienlijke woningbouw beperkte impact hebben op de doorstroom van de provinciale wegen. Het voornemen is deze motie te verwerken in een nieuwe verordening waarvan de geplande inwerkingtreding 1 januari 2024 is.

### 3.7 Maatwerk vitale kernen

De provincie en de regio gaan uit van maatwerk voor vitale kernen. Het huidige beleid van de provincie biedt de mogelijkheid om éénmalig tot 50 woningen aan een kern toe te voegen, mits passend bij aard en omvang van de kern en na weging met andere provinciale belangen. Dat geldt voor de kernen waar de vitaliteit onder druk staat. Bij hogere aantallen is maatwerk per kern mogelijk, dat zal worden afgewogen in het kader van de regionale programmering. De provincie gaat op een flexibele en adaptieve wijze om met deze aantallen om zo maatwerk per gemeente mogelijk te maken. Provincie en gemeenten verkennen of het nodig is om een gezamenlijke werkwijze af te spreken voor het invulling geven aan het begrip vitaliteit.

### 3.8 Kansen bij regiopoorten

Partijen zien goede kansen voor substantiële realisatie en versnelling van woningbouw bij 8 regiopoorten. De partijen in het programma UNed werken samen aan een vervolgonderzoek. Met de betrokken gemeenten is verkend wat er voor nodig is om sneller en efficiënter te kunnen werken aan planvorming op de regiopoorten; een zogenaamde procesimpuls om te komen tot planvorming. Deze impuls bestaat enerzijds uit efficiënt gebruik maken van beschikbare kennis en anderszins ondersteuning bij het maken van planproducten.

Vanuit de U10 en de provincie wordt al veel ondersteund. De provincie helpt gemeenten met kennis en financieel om tot planproducten te komen. De regio heeft voor de regiopoorten al een projectleider, een planeconoom en stedenbouwkundige expertise beschikbaar gesteld. Ook expertise m.b.t. mobiliteit wordt georganiseerd ingezet. Voor de gebiedsuitwerking per regiopoort is meer nodig. We hebben afspraken gemaakt over de invulling van de randvoorwaarden om plannen voor de regiopoorten tot uitvoering te brengen en/of te versnellen:

- ▶ Betrokken gemeenten en de provincie brengen in beeld welke planproducten en mobiliteitsinvesteringen nodig zijn op lokaal maar vooral op regionaal niveau. Het gaat om het gehele mobiliteitssysteem, waarbij waarschijnlijk vooral op het spoor- en busnetwerk tussen de regiopoorten en naar metropoolpoorten toe, netwerkaanpassingen nodig zijn om tot uitvoering te komen van de woningbouw tot 2030. Voor deze onderzoeken, gericht op woningbouw tot en met 2030, vraagt de regio financiële ondersteuning door het rijk. Dit sluit aan bij de aanpak om te komen tot afspraken tijdens het BO MIRT.<sup>5</sup>
- ▶ In het BO MIRT 2022 hebben Rijk en regio afgesproken de groeipotenties van de regiopoorten verder in beeld te brengen in het programma Regiopoorten. Vervolgstappen, inclusief de invulling van de randvoorwaarden, worden geagendeerd in het BO MIRT, waarbij ook gekeken wordt naar o.a. de multimodale overstappotentie van (hoofdwegennet) hubs i.c.m. met nieuwe producten als BRT-lijnen.
- ▶ Het Rijk brengt (landelijke) kennis in bij het regiopoort traject.

<sup>5</sup> Dit wordt opgepakt binnen het programma Uned.

## 4. Kritische succesfactoren

De regio U10 wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, door 61.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen.

Deze woningbouwaantallen zijn haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren – inclusief datgene waar de regio inzet op vraagt bij Rijk dan wel provincie - wordt voorzien. Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk, provincie en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de U10-opgave. Als de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld zal dit onvermijdelijk tot, door partijen ongewenste, vertraging van de woningbouwproductie leiden. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de provincie.

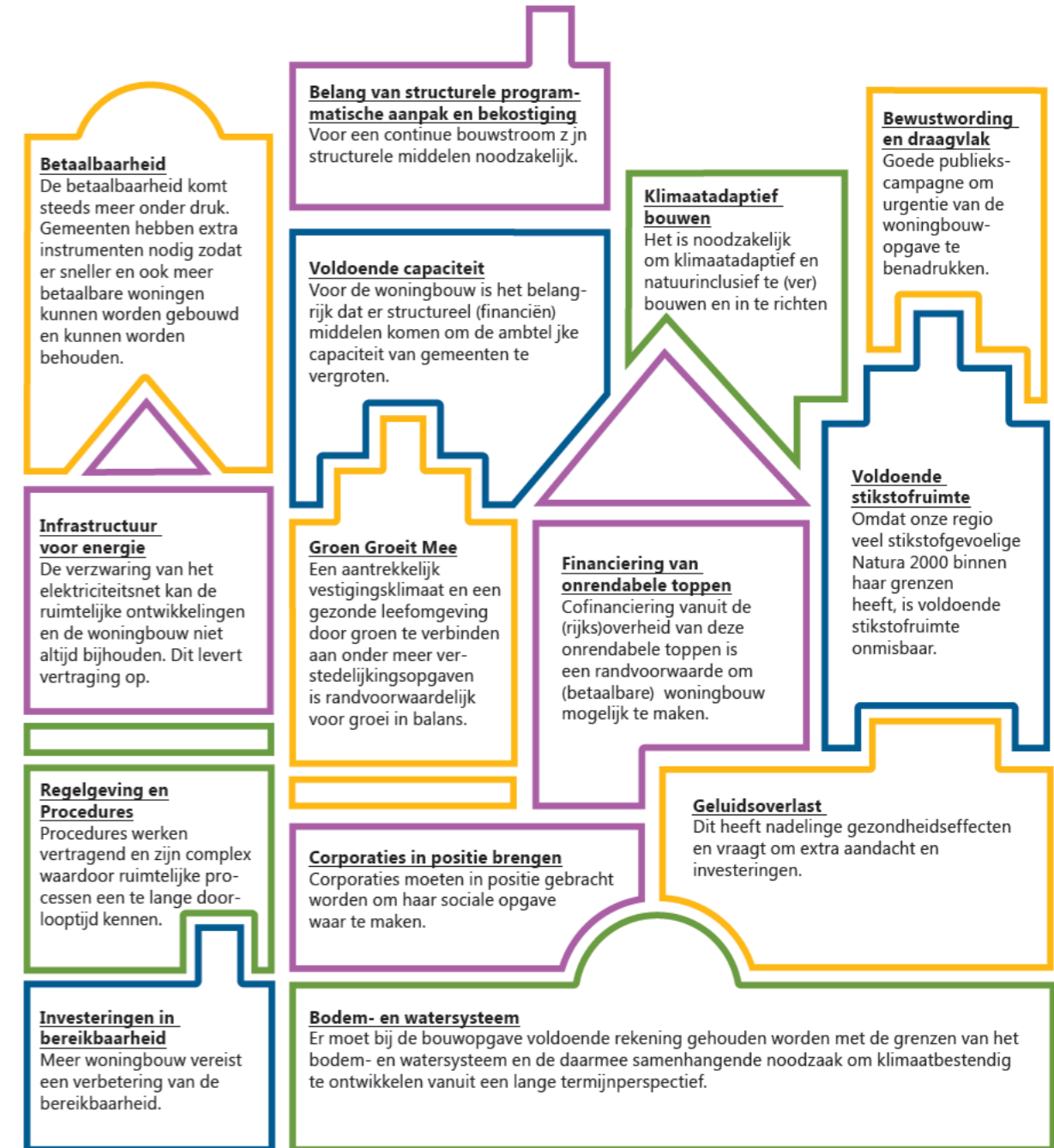
Hieronder worden de belangrijkste kritische succesfactoren benoemd. Voor een aantal geldt dat door het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren. Dit is ook in het overzicht toegelicht. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval dat het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als 'toegangspoort' naar het Rijk.

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed en personele capaciteit. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- ▶ Een aantal belemmeringen kan locatiespecifiek worden opgelost. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
- ▶ De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
- ▶ Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

Voor de afspraken over kritische succesfactoren geldt, net als voor de overige afspraken in deze woondeal, dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren.



De Woondealtafel is een sectorale tafel. Tegelijkertijd hangt de bouw van woningen samen met tal van andere ruimtelijke (groenopgave en mobiliteit) en sociaal-maatschappelijke opgaven, die op andere tafels besproken worden.

Knelpunten met betrekking tot deze andere opgaven die de woningbouw raken, maar ook volkshuisvestelijke issues m.b.t. de bestaande voorraad kunnen agenderend worden ingebracht op de Woondealtafel. Hierdoor voeren partijen gezamenlijk het gesprek over de samenhang met de woningbouwopgave en wordt gezamenlijk naar oplossingen gezocht. Rijk en regio wegen gezamenlijk af op welke tafels deze knelpunten en issues inhoudelijk het best besproken kunnen worden. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande regionale (bv. verstedelijkingsstafel) of landelijke tafel. Als er geen bestaande tafel is, bespreken Rijk en regio hoe het knelpunt het beste besproken kan worden.



## 4.1 Mobiliteit

Door de ligging van de regio U10 is een goed functionerend mobiliteitsnetwerk van groot belang om bereikbare woonlocaties te kunnen realiseren. Een groot deel van het verkeer in de regio is nationaal georiënteerd. Nabijheid is het leidende principe voor de toekomst in de regio U10. De U10-gemeenten zetten in op de 'Grote U' met drie metropoolpoorten, acht regiopoorten op de OV-corridors, regionale (OV) knooppunten rondom een OV-netwerk en de kleine en middelgrote vitale kernen. Verdere verstedelijking vereist dat het groen meegroeit. Daarbij wordt niet alleen gezorgd voor kwantitatieve groei (meer), maar ook voor een kwalitatieve sprong op elk schaalniveau (beter). Inzet is om het mobiliteitssysteem samenhangend en multimodaal te maken: én fiets én openbaar vervoer én weg én beleid om mensen te motiveren de best passende modaliteit te kiezen. Het Ontwikkelingsperspectief Utrecht Nabij is een visie die onder andere een toekomstbeeld schetst tot 2040 met een doorkijk naar 2050. Ook zijn de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht (april 2021) en het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP U10) (september 2021) vastgesteld.

In het BO Leefomgeving Noordwest d.d. 20 juni 2022 zijn voor de regio U10 versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit gemaakt voor de woningbouwlocaties Utrecht Zuidwest en Noordwest, Woerden Stationsgebied en Nieuwegein City/Rijnhuizen. Vervolgens zijn in het BO MIRT Noordwest d.d. 11 november 2022 voor de regio U10 versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit voor woningbouwlocaties in Houten en Stichtse Vecht gemaakt. Verder zijn er afspraken gemaakt over investeringen in bereikbaarheid ten behoeve van het grootschalige NOVEX-verstedelijkingsgebied Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein). Ook is de mobiliteitsstrategie U Ned vastgesteld, die doorwerkt in alle verstedelijkingslocaties van de regio U10 (Lange termijn - U Ned (programma-uned.nl)). Voor dat laatste zijn er nog verschillende mobiliteitsmaatregelen nodig om de woningbouw te realiseren. Hiervan is de financiering nog niet duidelijk.

### 4.1 Uitvoering Aanpak 2030 kleinschalige mobiliteitsmaatregelen

In het BOL en BO MIRT 2022 is afgesproken dat Rijk en regio een onderzoek gaan doen naar de mobiliteitseffecten en de kosten en baten van het pakket (Aanpak 2030), zijnde een pakket van kleinschalige mobiliteitsmaatregelen die bijdragen aan het bereikbaar houden van de regio. Deze maatregelen dragen bij aan het realiseren en versnellen van de woningbouw. De Aanpak 2030 is één van de actielijnen binnen het programma UNed en wordt hierbinnen uitgevoerd. De regio benadrukt dat daarbij ook de wijze waarop de financiering van deze maatregelen tot stand komt van belang is en dat cofinanciering vanuit de regio het uitgangspunt is.

### 4.2 Openbaar vervoer dienstregeling robuuste en betrouwbaar

Regio U10 zet in op een mobiliteitstransitie, waardoor de bouw rond OV-knooppunten van strategisch belang is. Het openbaar vervoer moet robuust en betrouwbaar zijn. De afgelopen periode is de openbaarvervoerdienstregeling onder druk komen te staan. De Regio vraagt aan het Rijk en provincie zich in te zetten de openbaarvervoer dienstregeling in de regio op peil te houden.

## 4.2 Groen

In de regio werken we gezamenlijk aan een gezonde en goede leefomgeving. Groen (inclusief 'blauw' en 'landschap') is een belangrijk element voor het goede leefklimaat en het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Benadrukt wordt dat deze investeringen randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de woningbouwopgave, omdat alleen dan de groei in evenwicht blijft met de kwaliteit van de woonomgeving. Met het pact Groen Groeit Mee zijn al goede stappen gezet, en een verdere doorontwikkeling is belangrijk.

### 4.3 Groenontwikkeling gaat gelijk op met verstedelijking

De Regio vraagt aan het rijk:

- ▶ de groenopgave zoals deze is geformuleerd in het pact Groen Groeit Mee te onderschrijven en
- ▶ om het gesprek aan te gaan over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan het uitgangspunt dat groen gelijktijdig meegroeit met de verstedelijking.

### 4.4 Groen gekoppeld aan woningbouwlocaties

Tijdens het BO-MIRT 2022 is afgesproken dat Rijk en regio maatregelen concretiseren voor het groen-blauwe raamwerk van o.a. Groen Groeit Mee en de NOVEX woningbouwlocaties, om tijdens het BOL 2023 concrete afspraken te kunnen maken om de financiering van de benodigde ingrepen verder te brengen. In lijn hiermee:

- ▶ Doen de provincie en gemeenten daarnaast onderzoek naar de maatregelen (inclusief kosten en baten) die nodig zijn voor het groenblauwe raamwerk gekoppeld aan alle woningbouwlocaties in de regio. Zij brengen daarbij inzichtelijk in hoeverre ze deze zelf, bijvoorbeeld in lopende programma's en ontwikkelingen, al kunnen financieren.
- ▶ Wil de regio in gesprek gaan met het Rijk (binnen BO MIRT) over de mogelijkheden waarop de meest effectieve overige groenmaatregelen kunnen worden gefinancierd waarbij cofinanciering vanuit de regio uitgangspunt is.

## 4.3 Financiering onrendabele top

Op dit moment zijn de beschikbare financiële middelen niet in lijn met de opgaven. Op basis van huidige inzichten (zie o.a. rapporten Rebel uit 2021, Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten en Businesscase aanpak 14 grootschalige gebieden) is duidelijk dat veel projecten (zowel binnenstedelijke als uitleg) te maken hebben met een groot publiek tekort (toerekenbaar en niet-toerekenbaar). Dit publiek tekort is zonder rekening te houden met grote investeringen die nodig zijn voor de noodzakelijke infrastructurele schaa sprong. Dit onderzoek laat zien dat een groot deel van de woningbouwopgave zonder Rijksbijdrage niet kan worden gerealiseerd.

### 4.5 Onderkenning onrendabele top

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Het gaat dan om bijvoorbeeld grond, infrastructuur en investeringen in de leefomgeving. Zeker in combinatie met de maatschappelijke doelstelling van betaalbaar bouwen is veelal een financiële ondersteuning van het Rijk nodig. Dit is de kern van de wederkerigheid in de afspraken. Anders komen deze woningbouwprojecten niet van de grond of moeten de maatschappelijke doelstellingen zoals de betaalbaarheid losgelaten worden. De regio vraagt het Rijk om meer financiële en juridische instrumenten om het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio U10 op het gewenste niveau te brengen en te houden én te borgen dat deze projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen.

#### 4.6 Financiering door het rijk door WBI

- ▶ BZK ondersteunt in de realisatie van woningbouwplannen met een groot aandeel betaalbare woningen door middel van de woningbouwimpuls.
- ▶ U10-gemeenten spannen zich maximaal in om aanspraak te maken op de WBI, waarbij gemeenten de ondersteuning via de impuls kamers kunnen benutten om een goede inschatting van de haalbaarheid te kunnen maken
- ▶ De regio benadrukt dat het zeer wenselijk is om te werken met regionale enveloppen waardoor regio's vooraf zicht hebben op welke middelen beschikbaar zijn en hoe deze regionaal optimaal verdeeld kunnen worden. Deze manier van werken past bij de regionale woningbouwafspraken die worden gemaakt en voorkomt onderlinge regionale concurrentie waardoor de schaarse capaciteit van gemeenten efficiënter ingezet kan worden.
- ▶ Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers. Ook als op korte termijn geen zicht is op nieuwe vormen van financiering, vindt de regio het wenselijk om hierover gezamenlijk gedachten te ontwikkelen.
- ▶ Door recente stikstofuitspraken is de weg naar realisatie binnen drie jaar erg kort; verwachte vertragingen worden proactief gemeld bij het Rijk. Het expertteam woningbouw kan hiervoor worden ingezet. Knelpunten die project overstijgend zijn, worden besproken op de landelijke versnellingstafel.
- ▶ De provincie neemt, indien nodig een deel van de gewenste cofinanciering op zich, mits passend binnen de kaders en de financiële mogelijkheden van de subsidieverordening Versnelling Woningbouw en mits het Rijk positief beschikt op de WBI-aanvraag.

#### 4.7 Inzet provinciale subsidieverordening Versnelling Woningbouw

De provincie stelt tot en met 2026 jaarlijks ca. € 4 mln. beschikbaar voor versnelling van de woningbouw (voor gehele provincie). Gemeenten kunnen een aanvraag hiervoor indienen via de regiocoördinator van de U10. De U10-gemeenten benadrukken dat verlenging van de subsidiemogelijkheid Versnelling Woningbouw tot en met 2030 zeer gewenst is (gelijk aan de periode waarover afspraken worden gemaakt).

### 4.4 Capaciteitstekorten

Gemeenten hebben structureel onvoldoende capaciteit en middelen om de geplande woningbouw te voorzien van o.a. projectleiders, planeconomen en vergunningverleners. De gemeentebegrotingen staan stevig onder druk en de arbeidsmarkt is krap. Het capaciteitstekort is een groeiende kink in de kabel en niet alleen bij overheden maar ook bij marktpartijen. Met de flexpoolregeling is het mogelijk om extra capaciteit en expertise aan te trekken. Gemeenten en provincie hebben goede ervaringen met dit instrument. Meer aandacht en geld voor het aantrekken van extra uitvoeringscapaciteit wordt door de regio gezien als randvoorwaardelijk voor het behalen van de afspraken in deze woondeal.

#### 4.8 Efficiënte inzet beschikbare ambtelijk capaciteit en expertise en onderzoek regionaal versnellingsteam

Provincie en gemeenten versterken hun samenwerking bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door een intensievere samenwerking met onderwijsinstellingen en het onderzoeken van de mogelijkheid om een regionale flexpool op te zetten en/of gebruik te maken van de huidige provinciale flexpool-regeling of TEMPO (expertteam vanuit de provincie om te versnellen). Vanuit deze regionale flexpool kunnen experts ingehuurd/aangetrokken worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De nadere uitwerking vindt via de Uitvoeringsagenda Woondeal U10 plaats in de eerste helft van 2023.

#### 4.9 Verlenging financiële ondersteuning voor uitvoeringscapaciteit (flexpoolregeling)

Het Rijk heeft middelen vrijgemaakt voor de hernieuwde inzet van de flexpoolregeling. Het Rijk keert hiervoor een bedrag uit van circa €3,6 miljoen voor de jaren 2023 en 2024, dat via de provincie beschikbaar wordt gesteld. De regio benadrukt dat verlenging van de flexpoolregeling tot en met 2030 zeer wenselijk is [gelijk aan de periode waarover afspraken worden gemaakt].

#### 4.10 Structurele oplossingen voor gemeentelijke capaciteit

De flexpool draagt bij aan meer capaciteit maar inhuur is duur en de grote opgave vraagt juist ook om structurele oplossingen. De regio vraagt aan het rijk om gemeenten meer financiële mogelijkheden te geven om in de noodzakelijke, structurele gemeentelijke capaciteit te kunnen voorzien.

#### 4.11 Versterking capaciteit rechterlijke macht

Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer). Kanttekening hierbij blijft de krapte op de arbeidsmarkt. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij medeoverheden en Raad van State worden geagendeerd op de lokale woontafels. Wanneer nodig kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

#### 4.12 Inzet uitkering voor opzetten en uitvoeren van de woondeals

Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

Eind 2022 is er een Specifieke Uitkering gedaan door het Rijk ten bate van het opstellen en uitvoeren van de woondeals. De middelen worden per provincie verdeeld en via hen zal het doorstromen naar de betreffende woondealteams. De provincie Utrecht heeft €410.000 ontvangen in december 2022. In Q1 van 2023 maken provincie en de U10-gemeenten afspraken over de inzet van deze gelden, gebaseerd op de Uitvoeringsagenda Woondeal U10.

### 4.5 Structurele programmatische aanpak en bekostiging

De grote woningbouwopgave, de onrendabele toppen in de integrale gebiedsontwikkelingen in de regio U10 en de beperkte financiële mogelijkheden van gemeenten vragen extra focus en prioritering. Volgens de regio is het gewenst dat, voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom, het Rijk aan de voorkant structurele middelen beschikbaar stelt per provincie in plaats van incidentele regelingen waarop regio's en provincies moeten aanvragen en waarbij er meer aanvragen zijn dan middelen.

#### 4.13 Structurele programmatische aanpak en bekostiging

- ▶ In het BO MIRT 2022 hebben Rijk en regio de mogelijkheden van programmatische bekostiging voor de urgente woningbouwopgave en de integrale aanpak van de verstedelijkingsopgaven in de NOVEX-gebieden MRU (en MRA<sup>6</sup>) onderschreven, vooral als het gaat om het vergroten van de flexibiliteit in het doelmatig aanwenden van de beschikbare budgetten, maar er is ook onderkend dat hieraan ook praktische vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten verbonden zijn.
- ▶ Rijk en regio hebben op het BO MIRT 2022 afgesproken om in de NOVEX-gebieden MRU (en MRA) te starten met de voorbereiding van een pilot om vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten van programmatische bekostiging in de praktijk te onderzoeken en verder uit te werken.
- ▶ In het BO Leefomgeving Noordwest 2023 zal besluitvorming plaatsvinden over de nadere invulling van de pilot.

#### 4.14 Structurele programmatische aanpak en bekostiging

De regio vraagt het Rijk om samen, in aanvulling op de onder 4.2 genoemde voorbereiding van een pilot met programmatische bekostiging, de verdere mogelijkheden te onderzoeken voor programmatische afspraken voor het realiseren van de woningbouwopgave. Naast woningbouw en de ontsluiting daarvan zouden de beleidsterreinen groen, voorzieningen, WBI, betaalbaarheid etc., onderdeel moeten zijn. En er zou tot een meer samenhangende financieringssysteem van grote woningbouw en volkshuisvestingsopgaven in de regio moeten worden gekomen.

6 MRU: Metropoolregio Utrecht, MRA: Metropoolregio Amsterdam.



## 4.6 Instrumenten grondbeleid

Gemeenten sturen op gebiedsontwikkeling met hun ruimtelijke plannen, door het aangaan van anterieure overeenkomst en, wanneer zij eigen gronden hebben, met hun gronduitgiftebeleid. Gemeenten beschikken echter steeds minder over eigen gronden die kunnen worden ingezet voor woningbouw. Daarmee zijn zij aangewezen op het publiekrechtelijk instrumentarium om te sturen.

De mogelijkheden om te sturen op zowel het tempo als de kwaliteit en de betaalbaarheid van nieuwbouw zijn dan beperkter en vragen een zeer zorgvuldige procedure en afgestemd ruimtelijk ordenings- en woonbeleid. De regio benadrukt dat gemeenten meer grip nodig hebben op het grondbeleid. Ofwel via financiële middelen zodat ze zelf grondposities kunnen innemen. Ofwel via aangepaste wet- en regelgeving die de gezamenlijke ambities juridisch afdwingbaar maken. Hierbij mag ook worden gedacht aan inventieve oplossingen.

### 4.15 Onderzoek waardeverloop

BZK onderzoekt hoe het waardeverloop van grond bij gebiedsontwikkeling gaat, of aanpassing van wet- en regelgeving gewenst is en hoe we er voor kunnen zorgen dat waardestijgingen meer binnen een gebiedsontwikkeling betrokken kunnen worden. Dit onderzoek is gereed in Q2 van 2023.

### 4.16 Optimale inzet huidige instrumenten

Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond en streven ernaar dit instrumentarium optimaal in te zetten. In het voorjaar 2022 is de handreiking 'Vertraging voorkomen met grondbeleid' uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen.

Gemeenten passen deze handreiking voortvarend toe.

Provincie, regio en Rijk ondersteunen gemeenten bij het inzetten van het instrumentarium, bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- of inspiratiebijeenkomsten, het ontwikkelen van een instrumentenkoffer of inzet van het expertteam woningbouw.

### 4.17 Onderzoek behoefte aanvullend instrumentarium / verbetering instrumenten

- ▶ De regio benadrukt dat de verstedelijkingsopgave aanzienlijke kosten met zich meebrengt, waarbij voor een groot aantal projecten een groot publiek tekort is. Tegenover deze kosten staan de monetaire baten en baathebbers van grootschalige overheidsinvesteringen.
- ▶ Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van de instrumenten te vergroten. In de eerste helft van 2023 komt het Rijk met voorstellen voor verbetering van het grondbeleid om daarmee bij te dragen aan onder andere de realisatie van twee derde betaalbare woningbouw. De vaak hoge verwervingskosten en financiële uitvoerbaarheid van projecten spelen hierin een belangrijke rol. Onderhandelingen over inbrengwaarden, kostenverhaal en anterieure overeenkomsten kunnen hierdoor lang duren en/of leiden tot tussentijdse planwijzigingen.
- ▶ Daarnaast willen gemeenten meer actief grondbeleid voeren, maar voelen zich belemmerd door het risico dat met grondposities gepaard gaat. Partijen gaan na wie hier welke rol in zou kunnen nemen en hoe dat vormgegeven zou kunnen worden.
- ▶ De regio benadrukt dat de termijn waarbinnen een bestemmingsplan moet zijn vastgesteld met name bij stedelijke complexe gebieden bij het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) knellend kan zijn, omdat vanwege de complexiteit het risico op het verlopen van het voorkeursrecht groot is. Op het moment dat het voorkeursrecht is verlopen is er vrij spel voor speculanten, waardoor ontwikkeling van stedelijk gebied nog lastiger wordt. Regio vraagt het Rijk daarom in 2023 te onderzoeken of verruiming van de termijn om tot een plan te komen na vestiging van WVG mogelijk c.q. wenselijk is.

## 4.7 Stikstof

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in oktober 2022 becijferd dat als gevolg van moeizamere vergunningverlening schade door terugloop bouw ca. 6 miljard euro bedraagt. Dit was voor de uitspraak van de Raad van State over de bouwvrijstelling. Door de verwachte vertragingen in woningbouw zal de druk op de woningmarkt aanhouden.

Verschillende gemeenten in de regio U10 hebben aangegeven dat woningbouwprojecten mogelijk vertraging oplopen vanwege depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden. Ook wordt vertraging verwacht doordat infrastructurele projecten moeilijker gerealiseerd kunnen worden als gevolg van stikstof. Gemeenten constateren dat de juridische onzekerheid over de houdbaarheid van besluiten en tussentijdse wijzigingen van regelgeving een grote bedreiging kunnen vormen voor de voortgang van de woningbouwproductie. Zo kan de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het vervallen van de algemene bouwvrijstelling grote impact hebben op de realisatie van woningbouwplannen. De precieze impact zal moeten blijken en hangt van verschillende factoren af, zoals de mogelijkheden tot salderen maar ook de fase waarin een woningbouwproject zich bevindt.

Door de uitspraak van de Raad van State is er meer capaciteit, expertise en tijd nodig voor de stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of extra maatregelen ter voorkoming van nadelige gevolgen voor de natuurgebieden. Dit terwijl er al een gebrek is aan capaciteit bij overheden en onderzoeksbureaus. Het is van belang oplossingen te vinden voor deze stikstofproblematiek.

Tot op heden kon een groot deel van de woningbouwplannen door interne saldering doorgang vinden of gebruik maken van het Stikstofregistratiesysteem (SSRS). De stikstofruimte uit de bronmaatregelen die via het SSRS beschikbaar komt in de regio U10, is echter beperkt. Stikstof vormt daarom in deze regio een potentieel knelpunt voor de realisatie voor een groot aantal woningen en daarmee voor de woningbouwopgave. Andere oplossingen om de stikstofdepositie te verminderen zijn dan ook op korte termijn nodig. Daarnaast is het belangrijk dat Rijk, provincie en de regio's de krachten bundelen als het gaat om kennisuitwisseling en expertise omtrent stikstof als knelpunt voor de woningbouwopgave.

### 4.18 Stikstofdossier hoog op de agenda

- ▶ Partijen onderschrijven dat het stikstofdossier in relatie tot de woningbouw continue aandacht heeft.
- ▶ Op langere termijn vergt dit een andere manier van bouwen, die leidt tot geen of een zeer lage stikstofdepositie.
- ▶ Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- ▶ Het Rijk stimuleert het gebruik van schoon en emissieloos bouw materieel met een bijdrage van een extra €400 miljoen, bovenop de € 500 miljoen die al beschikbaar was.
- ▶ Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/ vuistregels, met als doel om voor initiatiefnemers de administratieve lasten als gevolg van de extra onderzoekplicht zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving.
- ▶ Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar stellen van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen worden geboden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- ▶ Waar in concrete projecten stikstof een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt waar nodig voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingsafdeling.

#### 4.19 Provincie ondersteunt gemeenten met expertise

Expertise op het gebied van stikstof is schaars en het ontbreekt gemeenten in veel gevallen aan kennis op dit vlak. Momenteel wordt door provincie geïnventariseerd bij welke gemeenten behoefte is aan extra expertise op het gebied van het stikstofdossier. Daar waar nodig kan de provincie hiervoor extra expertise inzetten.

## 4.8 Energie-infrastructuur

Voor de woningbouwopgave is aansluiting op energie-infrastructuur noodzakelijk. Op 17 november 2022 is door de landelijke netbeheerder TenneT congestie afgekondigd voor afname. Dit betekent een (tijdelijke) stop op nieuwe aansluitingen voor grootverbruikers. De woningbouwopgave wordt hierdoor (indirect) geraakt.

Dit heeft met name impact op woningbouwlocaties waar commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal moeten worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen veelal niet worden geplaatst. Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rondkomen. Ook kunnen in veel gevallen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. Ook de bouw zelf wordt bemoeilijkt omdat bouwcranes veelal geen aansluiting kunnen krijgen.

Deze situatie vraagt om korte- en langetermijnoplossingen. De kortetermijnoplossingen zijn dan gericht op het prioriteren en door laten gaan van (al geplande) ontwikkelingen. De langetermijnoplossingen op het goed plannen en beperken van nieuwe energievraag. Het tijdig adresseren van de verstedelijkingsvraag voor het energienetwerk en beperken van nieuwe energievraag, met name voor elektriciteit, is dan ook essentieel.

In elke provincie wordt via het zogenaamde Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.

Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen en oplossingen daarvan voor de voortgang besproken. De eerste insteek is dan gericht op het op locatieniveau bij elkaar brengen van betrokken partijen (waaronder netbeheerders) om aansluiting van woningen en voorzieningen te realiseren, maar waar noodzakelijk kunnen belemmeringen worden geëscaleerd naar provinciaal en landelijk niveau.

#### 4.20 Investeringsplannen

De provincie helpt de netbeheerders middels het P-MIEK met het aanscherpen van investeringsplannen ten behoeve van tijdige netinvesteringen.

#### 4.21 Versnelling belangrijke energie-infrastructuurprojecten

De provincie versnelt de ontwikkeling van belangrijke energie-infrastructuurprojecten, bijvoorbeeld door inzet van haar ruimtelijk instrumentarium.

#### 4.22 Slimme toepassing en innovatie

Voor de woningbouwopgave en het energie-infrastructuurvraagstuk in zijn geheel, is het van belang dat alle nieuwe woningbouwlocaties zo vroeg mogelijk in het proces de impact op beschikbare infrastructuur meenemen in de ontwikkeling. Ook is het van belang dat technieken worden toegepast die de impact op netcapaciteit zo beperkt mogelijk maken.

#### 4.23 Aanvullende maatregelen

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aandacht voor:

- ▶ Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen,
- ▶ Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders,
- ▶ Experimenteerimte in regelgeving,
- ▶ Innovatie (smart grids, energieopslag),
- ▶ Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving.

## 4.9 Bewustwording en draagvlak

De gezamenlijke opgave is helder: in heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig, die gespreid moeten worden over het land en waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. Het bewustzijn van deze opgave en daarmee het draagvlak voor lokale gevolgen ervan in de samenleving blijft echter achter. Dit leidt tot weerstand bij concrete woningbouwplannen en vertraging van de woningbouw. Hier ligt een opgave voor gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maar ook provincie en rijksoverheid. Het is belangrijk dat de woondeals vergezeld gaan van een goede publiekscampagne, die de urgentie en noodzaak van de woningbouwopgave benadrukt.

#### 4.24 Belang van bewustwording

Partijen zetten zich in om de bewustwording en urgentie van de woningbouwopgave onder inwoners te vergroten. Dit zal bijdragen aan meer begrip en daardoor een soepeler proces bij bijvoorbeeld participatie.



# 5. Bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw en bestaande voorraad hangen nauw met elkaar samen. Naast het bouwen van betaalbare woningen is het belangrijk dat de betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woonvoorraad op orde blijft/komt. Immers het merendeel van de woningen in 2030 staan nu al in onze regio.

Met deze woondeal worden de krachten van verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het realiseren van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Tegelijkertijd hangt de bouw van woningen samen met tal van andere ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke opgaven, die op andere tafels besproken worden. Het is om die reden van belang dat aan woningbouw gerelateerde volkshuisvestelijke issues (onder andere in relatie tot de bestaande voorraad) in samenhang met de gemaakte afspraken worden gezien. Voor knelpunten en risico's op deze issues bespreken partijen op welke tafels deze knelpunten inhoudelijk het beste geadresseerd kunnen worden. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande regionale of landelijke tafel. Indien er geen bestaande tafel is, bespreken Rijk en regio via welke tafel het knelpunt het beste aangepakt kan worden. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende volkshuisvestelijke issues; uitvoeringskosten (implementatie, handhaving en toezichtinstrumentarium), monitoring van wet- en regelgeving ten behoeve van bescherming van de bestaande betaalbare voorraad, het grip krijgen op te hoge servicekosten, het beperken van tijdelijke huurcontracten en het eenvoudiger kunnen toewijzen van zogenaamde dragende bewoners in gemengde concepten. Op het moment dat partijen knelpunten ondervinden in de brede woonopgave weten partijen elkaar op tijd te vinden. Partijen beseffen ook dat de omstandigheden (kunnen) veranderen. Om die reden werken partijen, vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, continue samen aan de oplossingen die nodig zijn voor de woonopgave en voor het realiseren van complete steden en dorpen.

De Regio vraagt specifiek aandacht voor:

## 5.1 Maatregel borging middenhuur

Het rijk is voornemens vanaf 2024 de middenhuur te reguleren. De regio vraagt het Rijk een zodanig regeling te maken dat er ook een passend aanbod nieuwbouw woningen komt voor gezinnen en doorstromers en dat de regeling niet ten kosten mag gaan van het aanbod in de sociale voorraad.

## 5.2 Koopwoningen langjarig betaalbaar

- ▶ Partijen erkennen dat het belangrijk is dat er betaalbare koopwoningen worden toegevoegd én dat deze woningen langjarig betaalbaar blijven.
- ▶ Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woning.
- ▶ De regio benadrukt dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen die langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment in de regio U10 (met een hoge marktdruk) lastig te realiseren is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijs-opdrijvende effecten. Ook is het ongewenst dat alleen de eerste gebruiker van de regeling hier voordeel van heeft. De regio wil graag samen met BZK de vormgeving van dit fonds onderzoeken, waarbij de focus ligt op het langjarig betaalbaar aanbieden van woningen (en niet alleen bij de éérste koper).
- ▶ Gemeente Utrecht onderzoekt ook de mogelijkheden om eigen fonds betaalbare woningen op te zetten, waarbij de woningen ook langjarig betaalbaar blijven. De regio vraagt het Rijk te ondersteunen met expertise en zo mogelijk door het inzetten van het netwerk om met het aantrekken van mogelijke externe financieringspartijen met als doel de slagkracht van het fonds te vergroten. Kennis en kunde wordt proactief met de U10-gemeenten gedeeld, zodat iedere U10-gemeente zo nodig kan aansluiten. Een mogelijke vervolgstap is het fonds landelijk schaalbaar te maken.
- ▶ Het rijk onderzoek welke opties er nog meer zijn om de woningen die vallen in het betaalbare koopsegment langjarig beschikbaar en betaalbaar te houden

## 5.3 Leenfonds wooncoöperaties

Het Rijk heeft aandacht voor een revolverend ondersteuningsfonds voor wooncoöperaties om hen te ondersteunen bij de ontwikkeling van initiatieven. Gemeente Utrecht wil wooncoöperaties ondersteunen met het beschikbaar stellen van locaties en een financieringsconstructie. De regio vraagt het Rijk om gezamenlijk te onderzoeken of een ondersteuningsfonds hiervoor zodanig kan worden ingezet dat er meer slagkracht ontstaat en andere U10-gemeenten ook gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om hiermee wooncoöperaties te ondersteunen.

## 5.4 Positie starters en herstarters

De regio vindt het van belang dat er meer regie komt ten aanzien van het terugdringen van de verschillen tussen (her)starters en doorstromers, door de woonlasten en keuzemogelijkheden van deze groepen dichter naar elkaar toe te brengen en op die manier te zorgen voor een meer gelijkwaardige positie op de woningmarkt. Op dit moment hebben woningeigenaren of huurders van sociale huurwoningen over het algemeen een meer preferente positie op de woningmarkt dan starters. Zowel gemeenten als Rijk nemen al maatregelen (zoals het reguleren van middenhuur) om de verschillen tussen deze groepen terug te dringen, maar de regio benadrukt dat voor een gelijkwaardiger positie verdergaande maatregelen nodig zijn. De regio vraagt het Rijk om de mogelijkheden te onderzoeken of hiervoor fiscale maatregelen kunnen worden doorgevoerd

## 6. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

De regio U10 en provincie willen sneller duurzame en toekomstbestendige woningen (ver)bouwen. Dit vraagt om veranderingen in de manier waarop er gebouwd wordt en de materialen die worden gebruikt. Om dit proces te versnellen bevat het Convenant Duurzame Woningbouw afspraken op het gebied van onder andere circulariteit, natuur- inclusief bouwen, klimaatadaptatie en energiegebruik. Het zijn afspraken die ambitieuzer zijn dan de huidige wettelijke normen.

Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Hier ligt een grote relatie met de woningbouwopgave. Daarom wordt gewerkt aan landelijke aanscherpingen. Gezamenlijk streven we naar standaardisatie en uniformering van de eisen, zodat marktpartijen hier beter op kunnen inspelen met oog op de bouwproductie.

De provincie loopt hier met het Convenant Duurzame Woningbouw op vooruit door te werken met drie verschillende ambitieniveaus, werken we toe naar meer eenduidigheid. Het Convenant Duurzame Woningbouw is in de regio U10 door de provincie Utrecht, (individuele) marktpartijen en door 14 van de 16 gemeenten in de regio U10 ondertekend. RWU vindt de ambitie met betrekking tot duurzaamheid belangrijk, maar is geen partner van het Convenant Duurzaam bouwen. Onderstaande afspraken komen overeen met de afspraken uit het Convenant en zijn daarnaast aangevuld met afspraak 6.2, 6.9, 6.10 en 6.11. De twee gemeenten die het Convenant niet hebben ondertekend, Lopik en Oudewater, committeren zich in ieder geval aan onderstaande afspraken.

### 6.1 Innovatie, standaardisatie en industrialisatie

Het versneld (ver)bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

### 6.2 Minimaal 50% circulair of industrieel

De gemeenten spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het materiaalgebruik van de woningen circulair en/of industrieel toe te passen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. We bevelen aan om per project een materialenpaspoort op te stellen die kan dienen als monitoring.

### 6.3 Inzet milieu-prestatie tot minimaal 0.5 MPG

Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Gemeenten zetten vanwege standaardisatie en uniformering standaard in op een MPG van 0,5. Dit sluit echter niet uit dat gemeenten bij afzonderlijke kansen ambitieuzer in kunnen zetten. Partijen die in het Convenant niveau brons hebben ondertekend zetten voor nu minimaal in op een MPG van 0,75 en groeien op termijn toe naar een MPG van 0,5. Woningcorporaties nemen de MPG ambities mee in opdrachtverlening, voor zover dit geen negatief effect heeft op de opgave van corporaties en de betaalbaarheid, zoals overeengekomen in de NPA. Gemeenten nemen deze mee bij eventuele grondverkoop en spannen zich in om bijwoningbouwontwikkeling door marktpartijen een maximaal haalbare MPG te behalen.

### 6.4 Minimaal aandeel hernieuwbare energie

De gemeenten en provincie spannen zich in om te stimuleren dat partijen zich aan het minimale aandeel hernieuwbare energie in percentage van eigen energieverbruik (BENG 3) committeren overeenkomstig met minimaal niveau brons uit het Convenant Duurzame Woningbouw.

### 6.5 Toepassing biobased materialen

Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO<sub>2</sub> op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten en renovatie, waarbij partijen zich inspinnen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 30% in 2025 en 50% in 2030.

### 6.6 Het Nieuwe Normaal (HNN)<sup>7</sup> bij circulair (ver)bouwen

We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair (ver)bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouwconomie.

### 6.7 Aandacht voor aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

### 6.8 Klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen

Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de afspraken over klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen uit het Convenant Duurzame Woningbouw toe. Momenteel worden deze afspraken uitgewerkt in de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'. Op het moment dat de landelijke maatlat gereed is onderzoeken partijen hoe deze maatlat kan worden geborgd als onderdeel van de uitvoeringsagenda.

### 6.9 Koppelkansen van nieuwbouw en grootschalige renovatie voor kwaliteitsimpuls omliggende gebieden

De regio vraagt het Rijk te onderzoeken hoe partijen koppelkansen van nieuwbouw en grootschalige renovatie met omliggende gebieden kunnen benutten voor een kwaliteitsimpuls in omliggende gebieden. Dit met als doel om in de toekomst hogere maatschappelijke kosten te voorkomen.

### 6.10 Bewustwording en voorkomen negatieve effecten van concurrentie capaciteit en geld voor nieuwbouw én transformatie bestaande woningvoorraad

De regio benadrukt dat gezamenlijke inzet van partijen nodig is opdat er naast voldoende investeringsruimte voor nieuwbouw er ook voldoende investeringsruimte is voor verduurzaming van de bestaande voorraad.

<sup>7</sup> BZK en Cirkelstad werken aan een nieuwe, gedragen standaard met haalbare én ambitieuze prestaties op circulair bouwen en een eenduidige taal. Die nieuwe standaard wordt bepaald op basis van praktijkprojecten. Eind 2023 presenteren zij Het Nieuwe Normaal.



### 6.11 Evaluatie Het Nieuwe Normaal

Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in de definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 te hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

### 6.12 Inzet wijziging Bouwbesluit

De regio vraagt de inzet van het Rijk op wijziging van het Bouwbesluit. Dit moet zorgen voor nationaal gelijk-luidende normen en een level playing field, waarbij gekozen kan worden voor afspraken als in het Convenant Duurzame Woningbouw.

## 7. Sociale woningbouw

In hoofdstuk 1 (Kwantitatieve woningbouwopgave) zijn (proces)afspraken opgenomen over het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwprojecten, een evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio U10 regio en de corporatiewoningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de afspraken voor de woningcorporaties.

### 7.1 Fiscale lastendruk corporaties

De rijksoverheid en woningcorporaties hebben nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid. Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om corporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt er namelijk voor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau toeneemt. De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken. Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1).

In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en al in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze woondeal hun zorgen over hebben geuit.

### 7.2 Ondersteuning gemeenten: Instrumenten voor sturing op vergroten aandeel sociale huurwoningen

Rijk, provincie en de regio U10 ondersteunen gemeenten met instrumenten welke zij kunnen inzetten om te kunnen sturen op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen en zorgen voor kennisoverdracht naar de gemeenten. Via kennis en kunde zorgen we er voor dat gemeenten goed geëquipeerd worden om met het huidige instrumentarium deze taak op te pakken.

### 7.3 Corporaties beter in positie

- ▶ Het is van belang dat corporaties beter in positie worden gesteld.
- ▶ Door partijen wordt geïnventariseerd welke instrumenten binnen de vigerende regelgeving regionaal ingezet kunnen worden.
- ▶ Daarnaast gaan partijen met elkaar in gesprek over de mogelijkheden in de nog op te stellen Wet op de regie volkshuisvesting, verordeningen of woonvisies.
- ▶ Het Rijk spant zich in om de periode dat corporaties grond mogen houden verlengd wordt van 5 jaar naar 10 jaar, zodat de mogelijkheden voor corporaties om grond aan te kopen voor de bouw van sociale huurwoningen worden verruimd.
- ▶ Gemeenten zetten zich in lijn met de Nationale prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat gemeenten in de regio U10 weinig eigen grondpositie hebben. Daarmee zijn zij aangewezen op het publiekrechtelijk instrumentarium om te sturen. De mogelijkheden om te sturen op zowel het tempo als de kwaliteit en de betaalbaarheid van nieuwbouw zijn dan beperkter c.q. vragen een zeer zorgvuldige procedure en afgestemd ruimtelijk ordeningsbeleid en woonbeleid. Gemeenten zijn hierbij meer afhankelijk van de vraag of en in welk tempo grondeigenaren tot ontwikkeling willen overgaan. Regio en provincie zorgen er voor dat de kennis bij gemeenten vergroot wordt om te sturen op grond (zie ook 4.6, Grondbeleid).

#### 7.4 Rijksvastgoed

Tijdige beschikbaarheid van grond is nodig voor de realisatie van de woningbouwopgave. Het Rijk werkt aan een strategie 'Inzet rijksgronden voor maatschappelijke doelen.' Daarnaast onderzoekt het Rijk hoe zij actief grondbeleid door gemeenten verder kan ondersteunen.

Het Rijk draagt met haar grondposities en/of vastgoedbezit bij aan het realiseren van de woningbouwopgave, inclusief de doelstelling betaalbare woningbouw. Bij de inzet van Rijksvastgoedposities is het woonprogramma, zoals de gemeente dat voorziet, uitgangspunt. Het woonprogramma, en het aandeel betaalbare woningbouw, werkt door in de marktwaarde van de grond mits het is vastgelegd. Bij verkoop van gronden is de marktwaarde zoals deze voortvloeit uit het woonprogramma van de gemeente uitgangspunt.

#### 7.5 Investeringscorporaties

Om het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties te vergroten investeren woningcorporaties ook in het toevoegen van woningen binnen de bestaande voorraad, actiever grondbeleid en de aankoop van vastgoed, bijvoorbeeld van particuliere verhuurders.

#### 7.6 Instandhouding aantal woningen met huurprijs tot 550 euro

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio U10 heeft 33% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. Dit niveau blijft tot tenminste 2025 gelijk.

#### 7.7 Inzet ondersteuningsteams

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce Versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

#### 7.8 Meer (grotere) middenhuurwoningen bij corporaties

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties 50.000 middenhuurwoningen voor 2030 in heel Nederland moeten bouwen. De regio benadrukt dat om deze (grotere) middenhuurwoningen door corporaties te kunnen blijven realiseren, corporaties in regio U10 voldoende financiële middelen nodig hebben, ook op de wat langere termijn.

De regio vraagt het Rijk, conform de Nationale Prestatieafspraken, in overleg te treden over voldoende financieringsmogelijkheden voor de niet-DAEB met als doel om eventuele financiële belemmeringen weg te nemen en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om (grotere) middenhuurwoningen ook op de langere termijn door corporaties te kunnen laten realiseren.

## 8. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies

Het doel van het programma Een thuis voor iedereen is dat gezorgd wordt voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding (zie ook evenwichtige verdeling sociale huurwoningen). Het doel van het programma Wonen en zorg voor ouderen is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen en verpleegzorg. Daarnaast willen we ouderen ondersteunen en ontzorgen op weg naar een geschikte woning. Dit komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

### 8.1 Aandachtsgroepen en woonzorgvisies

#### 8.1 Woonzorgvisies en regionale afstemming

In lijn met het beleidsprogramma Een thuis voor iedereen stellen de U10-gemeenten in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie voor aandachtsgroepen op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering.

Op regionaal niveau brengt de U10 de opgave in beeld voor aandachtsgroepen en vindt de afstemming over de woonopgave plaats. De U10-gemeenten stemmen deze visies regionaal af en maken afspraken over het proces om tot regionale uitgangspunten voor de woonzorgvisies te komen, inclusief afspraken over de verdeling van sociale huurwoningen (nieuw en bestaande bouw), aandachtsgroepen en middelen.

Voor de woonzorgvisies maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuishuisvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies. Daarnaast vindt een doorvertaling naar lokale prestatieafspraken en urgentieverordening plaats.

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal en toetst of de som van de gemeentelijke woonzorgvisies optelt tot de behoefte binnen de provincie.



## 8.2 Cijfers in beeld woningbehoefte ouderen

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 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. Aan de hand van de nog op te stellen woonzorgvisies wordt de woon-, de zorg- en de ondersteuningsbehoefte van de ouderen in beeld gebracht en vindt herijking plaats van de afspraken.

Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Afspraken en afstemming met het zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. Bij de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte) is aandacht voor de behoefte van ouderen.

In het beleidsprogramma Wonen en zorg is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>8</sup>, 80.000 geclusterde woonvormen<sup>9</sup> en 40.000 verpleegzorgplekken die ook geschikt zijn voor ouderen.

BZK heeft voor de regio U10 de volgende opgaven benoemd: 1.990 verpleegzorgplekken, 4.200 geclusterde woonvormen en 9.700 nultredenwoningen. BZK vraagt de opgave voor verpleegzorgplekken voor 1 juli 2023 door te vertalen naar gemeenten

De regio U10 heeft dit regionale aandeel in de landelijke opgave nog niet geanalyseerd, zodat op dit moment nog geen uitspraak gedaan kan worden of deze opgave gedeeld wordt. De opgave voor ouderenhuisvesting en verpleegzorgplekken wordt in 2023 uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-) regionale woonzorgvisies. De provincie onderzoekt samen met de gemeenten op welke wijze dit gemonitord kan worden.

## 8.3 Financiering verpleegzorg

De regio vraagt aandacht voor de financiering van verpleegzorg, waar ook het Rijk en beleggers voor nodig zijn. BZK werkt aan een regeling om de onrendabele top op verpleegzorgplekken in het sociale segment te dekken. Deze zal medio 2023 worden gepubliceerd.

## 8.4 Financiële ondersteuning woonzorgvisies

Voor het opstellen van woonzorgvisies kunnen gemeenten een beroep doen op de flexpoolmiddelen. Dat betekent dat de provincie 2/3 betaalt en gemeenten 1/3 betalen. Daarnaast heeft de provincie een rol in het aanzwengelen, coördineren en afstemmen van de gemeentelijke woonzorgvisies.

## 8.5 Woonzorgvisies

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. Hierbij wordt ook aangegeven wat de U10-gemeenten nodig hebben om hieraan invulling te geven. Daarnaast vindt een doorvertaling naar lokale prestatieafspraken plaats.

## 8.2 Urgentie huisvesting aandachtsgroepen

De urgentie van de huisvesting van aandachtsgroepen is toegenomen. Dit komt enerzijds omdat de vraag is toegenomen door onder andere de toename van het aantal te huisvesten statushouders, maar ook is de behoefte aan woonplekken voor bijvoorbeeld jongvolwassenen in een kwetsbare positie significant groter is dan eerder aangenomen. De verwachting is dat de komende jaren de vraag alleen maar verder toeneemt.

Tegenover deze toegenomen vraag staat een aanbod dat niet toereikend is.

Vooruitlopend op de woonzorgvisie maken we hierover de volgende afspraak:

### 8.6 Urgente tekort vraagt op korte termijn meer inzet

Met de woonzorgvisies brengen we de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen in beeld en wordt deze regionaal afgestemd. Partijen erkennen dat de urgentie groot is en dat meer inzet voor huisvesting op korte termijn noodzakelijk is. Partijen gaan met elkaar in gesprek over en zetten zich in voor de volgende acties op de korte termijn:

- ▶ Meer huisvesting
  - Nieuwbouwwoningen passend bij de woonbehoefte van aandachtsgroepen
  - Tijdelijke/flexibele woningen: met de inzet van de Regiodeal Flexwonen wordt ingezet op snel meer huisvesting voor alle woningzoekenden (zie 1.3).
- ▶ De regio inventariseert de kansen om de bestaande voorraad beter te benutten.
- ▶ Om de bestaande voorraad beter te benutten, vraagt de regio aan het Rijk onderzoek te doen naar de mogelijkheden om meer te doen aan woningdelen, woningsplitsen, verruimen mogelijkheden passend toewijzen in de Huisvestingsverordening, de inzet van woonkostentoeslag om meer woningen financieel haalbaar te maken en meer potentieel aanbod creëren door doorstroming actief te stimuleren. De regio vraagt aan de provincie inzet om ons hierin te helpen (o.a. met financiële middelen).

In de praktijk zien we dat gemeenten voor de huisvesting van aandachtsgroepen steeds meer inzetten op (gemengde) woonconcepten. Gemengd wonen voorziet in de toenemende behoefte in het huisvesten van aandachtsgroepen. Het gaat om woonprojecten waarbij verschillende groepen mensen (dragend en vragend) doelbewust samen een gemeenschap vormen, die elkaar ondersteunt en gezamenlijk activiteiten onderneemt. Het vormen van een gemeenschap gaat niet vanzelf. Professionele ondersteuning op gemeenschapsvorming helpt gemengd wonen projecten beter te slagen.

Vooruitlopend op de woonzorgvisies maken we de volgende afspraken:

### 8.7 Gemeenschapsvorming en kwetsbare doelgroepen

Wij zetten steeds meer in op gemengd wonen projecten (dragende en vragende) waar gemeenschapsvorming belangrijk is voor het welslagen van het project en voor aandachtsgroepen om zelfstandig te kunnen wonen. Voor deze gemeenschapsvorming, sociaal beheer en begeleiding is ook inzet nodig (en dus ook middelen). De regio vraagt het rijk en de provincie mede te onderzoeken hoe deze inzet kan worden gerealiseerd.

### 8.8 Delen van kennis

De gemeenten delen kennis en bouwen regionaal voort op opgedane lessen bijzondere woonconcepten met en voor aandachtsgroepen.

<sup>8</sup> Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>9</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

## 9. Herstructurering

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

### 9.1 Opgave in beeld brengen

De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave in 2023 beter in beeld te brengen. We brengen dan de aantallen vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop in beeld voor de sociale huur, particuliere huur en koop. We bespreken deze opgave periodiek op de Woondealtafel.

### 9.2 Gezamenlijk oppakken

De partijen in de Woondeal U10 spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

### 9.3 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As als stedelijke focusgebieden opgenomen. De regio vraagt ook voor andere wijken de mogelijkheid voor ondersteuning (wet- en regelgeving, instrumenten, financiering) gericht op een integrale sociaal en fysieke aanpak. Naast de gemeenten met een stedelijk focusgebied wordt op basis van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid ook ondersteuning geboden aan andere gemeenten bij het bevorderen van kansengelijkheid, leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken en gebieden. Iedere gemeente in Nederland die een integrale aanpak wil inzetten op een concentratie van maatschappelijke problemen binnen een specifiek gebied, kan gebruikmaken van de producten en diensten die vanuit het programma worden ontwikkeld en via het kennis- en leernetwerk van WijkWijzer beschikbaar komen.<sup>10</sup> In samenspraak tussen adviseurs van het NPLV en de gemeente wordt (zoveel mogelijk samen met andere relevante lokale partijen) een passend arrangement georganiseerd, waarbij de vraag vanuit de gemeente centraal staat. De basis van waaruit activiteiten plaatsvinden is de WijkWijzer, het platform voor kennisuitwisseling tussen beleidsmakers, wijkprofessionals en actieve bewoners.<sup>11</sup>

De Regio vraagt inzet van het Rijk voor een integrale, tijdige aanpak voor kwetsbaarheden in wijken op het gebied van preventie van zowel sociale als fysieke problematiek. Dit met het oog op het toekomstbestendig houden van deze wijken en gezien de kansen voor extra woningen in deze wijken.

<sup>10</sup> De opgedane kennis en ervaringen in de 20 stedelijke focusgebieden worden benut om de problematiek elders, buiten de 20 stedelijke focusgebieden, in Nederland aan te pakken, zie pagina 29 NPLV.

<sup>11</sup> Het kennis- en leernetwerk WijkWijzer zorgt voor een goede kennisinfrastructuur voor een integrale aanpak van vraagstukken in kwetsbare wijken. WijkWijzer is een samenwerkingsverband van kennisinstellingen als Platform 31, Movisie, Verwey-Jonker Instituut, Centrum voor Criminaliteitsbestrijding en Veiligheid en netwerken als het LSA voor bewoners en LPB voor wijkwerkers, zie pagina 19 NPLV.

## 10. Overige aspecten

### 10.1 Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, want deze scenario's zijn afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

### 10.1 Inventarisatie potentie transformatie vakantieparken

BZK heeft eind 2022 de provincies een aantal vragen gesteld ten behoeve van een inventarisatie van het potentieel te transformeren vakantieparken. Afhankelijk van deze uitkomsten maken Rijk, provincie en gemeenten afspraken over vervolgstappen. De provincie Utrecht werkt aan een vervolgaanpak Vakantieparken. Een aanpak van pilots is onderdeel hiervan. Medio dit jaar wil de provincie een integraal voorstel gereed hebben.

### 10.2 Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als bodem, water, klimaat, landbouw, natuur, en energie en bereikbaarheid. Op 12 december 2022 heeft het Rijk in het NOVEX-startpakket aan de provincie Utrecht gevraagd om nationale opgaven en doelen (waaronder wonen) ruimtelijk te vertalen, (waar mogelijk) in te passen en te combineren met decentrale opgaven. Hiervoor vormen de Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021), de daarin opgenomen gebiedsuitwerking regio U10, het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij (2020), de bestuurlijke afspraken over het Utrechtse deel in de nationale woningbouwopgave en deze woondeal een belangrijke inhoudelijke basis. Het Rijk heeft de provincie gevraagd om in oktober 2023 met een ruimtelijk voorstel te komen dat zicht geeft op wat ruimtelijk mogelijk en realiseerbaar is. Het ruimtelijk voorstel is de opmaat naar een ruimtelijk arrangement eind 2023 waarin Rijk en provincie wederkerige afspraken maken over de uitvoering van de nationale opgaven en doelen. Voor de U10-gemeenten is het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling in de regio U10.

### 10.2 Woningbouwaantallen zijn uitgangspunt voor het programma NOVEX

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur, energie en mobiliteit. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

### 10.3 Water- en bodemsysteem

Er moet bij de bouwopgave voldoende rekening gehouden worden met de grenzen van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende noodzaak om klimaatbestendig te ontwikkelen vanuit een langetermijnperspectief. Daarbij moet niet alleen op een locatie zelf klimaatadaptief gebouwd worden, ook bij de locatiekeuzen moeten klimaat- en waterrobuuste afwegingen gemaakt worden en zijn in sommige gevallen aanvullende maatregelen nodig. Bodem- en watersturend betekent dat er meer ruimte nodig is voor blauw en groen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen



meer regenwater vast te kunnen houden om het hoofwatersysteem minder te belasten en in tijden van droogte minder wateraanvoer nodig te maken.

Ook dienen woningbouwplannen tijdig afgestemd te worden met drinkwaterbedrijven zodat zij tijdig klaar zijn om de extra inwoners ook van water te kunnen voorzien en voldoende drinkwater te kunnen blijven leveren. Aanvullend hebben de drinkwaterbedrijven voldoende investeringsruimte nodig, zodat de bedrijven tijdig aanpassingen van hun infrastructuur (nieuwe bronnen en leidingen) kunnen realiseren. De investeringsruimte (WACC) moet op Rijksniveau worden geregeld.

De financiering van klimaatadaptief bouwen is een randvoorwaarde die nog aandacht vraagt. De financiële middelen ontbreken om klimaatbestendig bouwen daadwerkelijk gestalte te geven. Het is van belang om hier nu al rijks gelden voor beschikbaar te stellen. Ook is duurzaam en bewust gebruik van (drink)water essentieel (watervriendelijk bouwen), zodat de vraag naar meer drinkwater wordt afgeremd. Bij nieuwbouw moet gestimuleerd worden om gebruik te maken van duurzame waterbesparende technieken. Op rijksniveau zou het Bouwbesluit hierop aangepast moeten worden. In de provincie Utrecht is het klimaatadaptief bouwen opgenomen als één van de onderdelen bij het Convenant Duurzame woningbouw.

### 10.3 Water- en bodemsysteem sturend

Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen, Rijkswaterstaat en waterwinbedrijven vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten 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. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

### 10.4 Locatiekeuzes

In samenwerking met betrokken waterschappen, Rijkswaterstaat, waterwinbedrijven en ondertekende partijen worden de komende jaren afspraken gemaakt over locatiekeuzes en bijbehorende maatregelen die moeten worden getroffen om woningbouw toekomstbestendig te ontwikkelen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het ondergrond/bodem/grondwatersysteem en de drinkwatervoorziening. Effecten van toenemende bebouwing dienen zowel op lokaal als regionaal niveau te worden bekeken. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de watergeschiktheidskaart van de Utrechtse waterschappen. Met name in het stroomgebied van het Amsterdam-Rijn-Kanaal en het veenweidegebied is door meerdere uitdagingen zoals bodemdaling, zeespiegelstijging en z'n lage ligging de opgave voor toekomstbestendige woningbouw groot.

### 10.5 Convenant Duurzame Woningbouw is leidend

Het Convenant Duurzame Woningbouw is leidend voor de ontwikkeling van klimaatrobuuste en -adaptieve woningbouw.

## 10.4 Geluid

Geluid is een belangrijk aandachtspunt binnen de regio U10 vanwege de nadelige gezondheidseffecten. Het is van belang dat we bij het bouwen van de noodzakelijke woningen steeds ook aandacht blijven houden voor een goede gezondheidswaarde van de woonomgeving en de woningen zelf.

### 10.6 Inzet geluidruimte langs spoor

Er wordt door het Rijk gewerkt aan de uitvoering van het landelijk Actieplan "Geluid drukbereden spoorwegen" waarbij locatiespecifiek onderzocht en transparant gemaakt zal worden welke geluidruimte er is op het spoor en hoe die geluidruimte wordt ingezet. Expliciet is afgesproken dat naast de vervoersbelangen daarbij ook regionale en lokale ontwikkelingen kunnen worden betrokken. De regio benadrukt dat het schaalniveau waarop maatwerk wordt toegepast van belang is; een meer lokale aanpak van de geluidruimte biedt meer woningbouwruimte.

# 11. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal U10 wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten en de samenwerkende corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om op een toekomstbestendige manier uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave.

Om de ambities te realiseren is er namelijk veel inzet nodig van alle partijen om de belemmeringen/kritische succesfactoren aan te pakken. Als de partners daar gezamenlijk niet in slagen, dan gaan we de richtinggevende woningbouwambities niet halen. De in deze woondeal beschreven afspraken werken we in Q1 2023 verder uit in een Uitvoeringsagenda Woondeal U10.

De ambities zijn hoog, maar de partners blijven tegelijkertijd ook realistisch. Wij beseffen dat de omstandigheden op dit moment ongunstig zijn, dat er ook ontwikkelingen zijn waar we op dit moment nog geen weet van hebben of waar geen of beperkt invloed op is zoals een limiet op de uitstoot van CO<sub>2</sub>, de hoogte van de hypotheekrente en bouwkosten. Het is daarom goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de woningbouwrealisatie. Dit is onderwerp van gesprek tussen partijen. Wij zullen continu samenwerken aan de oplossingen die nodig zijn om de ambities waar te kunnen maken. De uitvoering vraagt daarnaast om een nauwe betrokkenheid van marktpartijen, waterschappen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties.

We maken – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- ▶ Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- ▶ De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- ▶ Periodiek bespreken van alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren.
- ▶ Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.

**“De woondeals zijn het startpunt voor partnerschap en niet een eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten.”**

Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023

## 11.1 Monitoring en bespreking voortgang

Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig.

### 11.1 Landelijk monitor voortgang woningbouw

De voortgang ten aanzien van de Woondeal U10 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 van 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 van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Voor de monitoring van data over opgeleverde (gerealiseerde) woningen zijn partijen afhankelijk van bestaande bronnen van andere partijen (o.a. CBS).

### 11.2 Afspraken over monitoring

Voor monitoring is het van belang:

- ▶ Dat partijen afspraken maken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal U10 wordt gemonitord en besproken.
- ▶ Dat deze monitor kwantitatieve gegevens én kwalitatieve informatie bevat. En dat ook de voortgang op de Kritische Succes Factoren (hoofdstuk 4) wordt gemonitord.
- ▶ Voor een goede analyse is naast de analyse van de datagegevens, een bredere analyse nodig over de stand van zaken van de afspraken, mogelijke knelpunten en mogelijke veranderende omstandigheden.
- ▶ Om geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van bestaande bronnen en aan te sluiten op de provinciale monitoring.
- ▶ Dat voor het slagen van de uitvoering van de Woondeal U10 het noodzakelijk is dat op korte termijn duidelijk wordt hoe de monitoring eruit gaat zien, wat de rol van gemeenten en provincie is in het aanleveren van data en dat er bij de start van de uitvoering van de Woondeal U10 een nulmeting ligt om de afspraken te iken.
- ▶ Dat voor de monitoring van de plancapaciteit in de provincie Utrecht gebruik gemaakt wordt van de Planregistratie Wonen.
- ▶ Dat de provincie zorgdraagt voor de Planregistratie Wonen. Provincie Utrecht zal de komende jaren in afstemming met gemeenten dit systeem verder optimaliseren waarbij ook ingezet wordt op het verbeteren van de datakwaliteit die nodig is voor het monitoren van de woondealafspraken. Hiervoor is ook inzet van de afzonderlijke gemeenten noodzakelijk.
- ▶ Dat het Rijk zich inzet voor landelijk uniforme definities, in afstemming met provincies en gemeenten.
- ▶ Dat er op korte termijn afspraken worden gemaakt over de monitoring van onder andere de variabele 'realisatie van woningen in prijssegmenten' met name in de sociale huursector. Om in de regio afspraken te kunnen maken over hoe om te gaan met het aandeel sociale huur in de totale voorraad, wordt behalve het aandeel sociale huurcorporatiewoningen ook het aandeel particuliere sociale huurwoningen in beeld gebracht. Hiertoe wordt in de nog te ontwikkelen monitor, ook het aandeel sociale particuliere huur opgenomen.
- ▶ Dat voor het goed kunnen monitoren van corporatiewoningen jaarlijkse snelle en handzame data terbeschikkingstelling komt door SBR Wonen van de gevalideerde dVi- en dPi-informatie op de niveaus van provincie Utrecht, (woondeal)regio U10 en afzonderlijke gemeenten in de regio.

### 11.3 Gecoördineerde inzet van instrumenten en middelen

De partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

### 11.4 Bestuurlijk overleg / Woondealafdeling

#### Ambtelijk

- ▶ 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 en woondealregio's.
- ▶ 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.
- ▶ Voor de Woondeal U10 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 BZK en directeuren en/of opgavemanagers van provincie en de regio U10 vindt tweemaal per jaar plaats

#### Bestuurlijk

- ▶ Twee keer per jaar wordt de uitvoering van de regionale woondeal geagendeerd op het bestaande overleg, de Bestuurstafel Gezonde Woon en Leefomgeving van de U10. Hiervoor worden de provincie, de RWU en BZK uitgenodigd.
- ▶ Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS en bestuurlijke afvaardiging vanuit de regio U10.

Op de Woondealafdeling worden ook ruimtelijke en volkshuisvestelijke knelpunten en signalen vanuit rijk en regio geagendeerd. Voor knelpunten en risico's op deze issues bespreken partijen op welke tafels deze knelpunten inhoudelijk het beste geadresseerd kunnen worden. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande regionale of landelijke tafel. Indien er geen bestaande tafel is, bespreken Rijk en regio via welke tafel het knelpunt het beste aangepakt kan worden.

### 11.5 Regionale-realisatietafel

Partijen richten een regionale realisatietafel in voor periodiek overleg met gemeenten, RWU, provincie, rijk en marktpartijen (ontwikkelaar, belegger en bouwer), waterschappen en kennisinstellingen. Aan deze tafel worden op basis van de gezamenlijke monitoring knelpunten geanalyseerd en oplossingen gezocht om woningbouw te versnellen/realiseren. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's/knelpunten. Indien er sprake is van landelijke thema's/ knelpunten worden deze doorgezet naar de landelijke realisatietafel. Daarbij wordt bij vertraging gezamenlijk naar oplossingen gezocht. Project-specifieke knelpunten worden allereerst besproken binnen het project en het daarbij behorende escalatiemodel. De nadere invulling van de realisatietafel wordt door de vier partijen in het eerste half jaar (via de uitvoeringsagenda) van 2023 vormgegeven. In het belang van de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging binnen woningbouwprojecten te voorkomen, werken partijen met een escalatiemodel. Ook dit escalatiemodel wordt uitgewerkt via de Uitvoeringsagenda Woondeal U10.

### 11.6 Landelijke versnellingstafels

Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw aan oplossingen gewerkt. De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle boven-regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel, waarbij ook (een afvaardiging van) de betreffende woondealregio's wordt betrokken.

### 11.7 Agenderen knelpunten

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



## 11.8 Herijking afspraken

De afspraken worden zo nodig 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, financial en juridische instrumenten 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.

## 11.2 Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

### 11.10 Monitoring en belemmeringen oplossen

- ▶ Door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg ontstaat goed zicht 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".
- ▶ Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Via de realisatietafel komen we tot een efficiënte en effectieve vorm van samenwerken, we werken dit verder uit in de Uitvoeringsagenda Woondeal U10.
- ▶ Gezamenlijk monitoren we de voortgang van planvorming en plantempo en realisatie. Via de uitvoeringsagenda maken wij afspraken over de wijze van monitoren.

# Bijlagen

[Bijlage 1: Provinciale afspraken met BZK 13 oktober 2022](#)

[Bijlage 2: Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10 en gemeenten](#)

[Bijlage 3: Overzicht Sleutelprojecten, Provinciale subsidies en WBI](#)

[Bijlage 4: Regiodeal Flexwonen](#)

[Bijlage 5: Overzicht corporatiewoningen per gemeenten](#)

# Ondertekening

## De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

*Hugo de Jonge, Minister*

---

## Provincie Utrecht

*Rob van Muilekom, Gedeputeerde*

---

## RWU

**5.1.2.e**, voorzitter

---

## Gemeente Bunnik

*Ali Dekker, wethouder*

---

## Gemeente De Bilt

*Dolf Smolenaers, wethouder*

---

## Gemeente De Ronde Venen

*Huib Zevenhuizen, wethouder*

---

## Gemeente Houten

*Rosa Molenaar, wethouder*

---

## Gemeente IJsselstein

*Peter Bekker, wethouder*

---

## Gemeente Lopik

*Jan Vente, wethouder*

---

## Gemeente Montfoort

*Rob Jonkers, wethouder*

---

## Gemeente Nieuwegein

*Marieke Schouten, wethouder*

---

## Gemeente Oudewater

*Ivo ten Hagen, wethouder*

---

## Gemeente Stichtse Vecht

*Frank van Liempdt, wethouder*

---

## Gemeente Utrecht

*Eelco Eerenberg, wethouder*

---

## Gemeente Utrechtse Heuvelrug

*Rob Jorg, wethouder*

---

## Gemeente Vijfheerenlanden

*Teus Meijdam, wethouder*

---

## Gemeente Wijk bij Duurstede

*Hans Buijtelaar, wethouder*

---

## Gemeente Woerden

*Arjan Noorthoek, wethouder*

---

## Gemeente Zeist

*Laura Hoogstraten, wethouder*

---



Kaart 1: Overzicht van de regio met per gemeente het bruto nieuwbouw cijfer



Kaart 2: Overzicht van belangrijke projecten in de regio



## Bijlage 1:

# Utrechtse bijdrage aan de nationale woningbouwopgave: Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht

Datum: 27 september 2022

Documentnummer: UTSP-127407295-2321

Link Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht: [Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen 12 oktober 2022 13:30:00, Stateninformatie provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](#)

## Bijlage 2:

# Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10 en gemeenten

In onderstaande tabellen is de kwantitatieve woningbouwopgave voor de U10 als geheel, en voor de gemeenten onderling opgenomen.

We maken hierbij een aantal opmerkingen:

- ▶ Het is **een momentopname** (aantallen zijn continue in beweging) en het gaat om afgeronde aantallen.
- ▶ De jaarschijven zijn gebaseerd op **nu bekende concrete inzichten en plannen**, maar met name de fasering kan veranderen.
- ▶ Met betrekking tot de kolom **Bruto nieuwbouw**:
  - De opgaven passen bij de ambities van provincies en gemeenten, belangrijk is wel dat aan alle **randvoorwaarden** wordt voldaan.
  - Voor de afzonderlijke jaren 2022, 2023, 2024 en 2025 is ervoor gekozen om het aantal voor de periode 2022 t/m 2025 evenredig te verdelen over die 4 jaren, zodat helder is dat het gaat om indicatieve verdeling over jaarschijven.
  - De aantallen zijn onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming door de provincie over het provinciaal programma wonen en werken. Ambtelijk is al wel overeenstemming; bestuurlijke besluitvorming moet nog plaatsvinden. De geplande besluitvorming door GS over het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en werken 2023 is vooralsnog 21 februari, daarna vindt ter inzagelegging plaats.
- ▶ Met betrekking tot de kolom **Bruto plancapaciteit**:
  - De aantallen betreffen de stand van zaken 27 oktober 2022 (planregistratie). Ook hier is weer uitgegaan van de totalen over de periode 2022 t/m 2025, gedeeld door 4 om zo de aantallen per jaarschijf te kunnen aanleveren. Onder de Bruto plancapaciteit zijn ook vertrouwelijke plannen opgenomen en zijn zowel harde als zachte plannen opgenomen, zodat er schuifruimte is bij uitval.
  - De aantallen **betaalbaarheid** zijn o.b.v. de openbare plannen in de planregistratie Wonen waarvan het prijssegment bekend is. Van een deel van de plancapaciteit is het prijssegment nog onbekend. Dit betekent dat aantallen en percentages betaalbare woningen in de tabel nog relatief laag zijn. Bij de herijkingen wordt meer inzicht geboden in het aandeel betaalbare woningen in de openbare plancapaciteit.



## Tabellen Woondeal regio U10 (met BRUTO plancapaciteit)

U10	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2023	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2024	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2025	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>29.844</b>	<b>35.320</b>	<b>17.293</b>	<b>8.012</b>	<b>3.995</b>	<b>2.147</b>	<b>14.154 (47%)</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>31.325</b>	<b>46.006</b>	<b>11.875</b>	<b>8.159</b>	<b>4.743</b>	<b>2.484</b>	<b>15.386 (49%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>61.169</b>	<b>81.326</b>	<b>29.168</b>	<b>16.171</b>	<b>8.738</b>	<b>4.631</b>	<b>29.540 (48%)</b>

Bron: Bruto nieuwbouw: Concept Regionaal Programma Wonen en Werken 2023, tabel 4.1 (periode 2022 tot en met 2025), tabel 4.2 (periode 2026 tot en met 2030) en tabel 4.3 (periode 2022 tot en met 2030).

Overige kolommen zijn afgeleid van planregistratie Wonen (stand van zaken 27 oktober 2022).

RONDE VENEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	268	334	61	75	26	21	121
2023	268	334	61	75	26	21	121
2024	268	334	61	75	26	21	121
2025	268	334	61	75	26	21	121
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>1.073</b>	<b>1.334</b>	<b>245</b>	<b>298</b>	<b>102</b>	<b>84</b>	<b>484</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>1.877</b>	<b>2.437</b>	<b>0</b>	<b>490</b>	<b>211</b>	<b>93</b>	<b>794</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.950</b>	<b>3.771</b>	<b>245</b>	<b>788</b>	<b>313</b>	<b>177</b>	<b>1.278</b>

LOPIK	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	67	109	41	13	2	7	22
2023	67	109	41	13	2	7	22
2024	67	109	41	13	2	7	22
2025	67	109	41	13	2	7	22
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>266</b>	<b>436</b>	<b>162</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	<b>27</b>	<b>87</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>25</b>	<b>416</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Totaal</b>	<b>291</b>	<b>852</b>	<b>162</b>	<b>102</b>	<b>8</b>	<b>27</b>	<b>137</b>

MONTFOORT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	58	70	6	25	11	9	45
2023	58	70	6	25	11	9	45
2024	58	70	6	25	11	9	45
2025	58	70	6	25	11	9	45
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>233</b>	<b>281</b>	<b>23</b>	<b>98</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>179</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>242</b>	<b>310</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>37</b>	<b>48</b>	<b>186</b>
<b>Totaal</b>	<b>475</b>	<b>591</b>	<b>23</b>	<b>199</b>	<b>82</b>	<b>84</b>	<b>365</b>



OUDE-WATER	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	83	116	31	8	0	7	15
2023	83	116	31	8	0	7	15
2024	83	116	31	8	0	7	15
2025	83	116	31	8	0	7	15
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>330</b>	<b>462</b>	<b>125</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>58</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>120</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>450</b>	<b>719</b>	<b>125</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>58</b>

STICHTSE VECHT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (T.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	641	756	106	207	133	12	352
2023	641	756	106	207	133	12	352
2024	641	756	106	207	133	12	352
2025	641	756	106	207	133	12	352
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>2.562</b>	<b>3.023</b>	<b>422</b>	<b>829</b>	<b>530</b>	<b>48</b>	<b>1.407</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>761</b>	<b>1.133</b>	<b>175</b>	<b>73</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>212</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.323</b>	<b>4.156</b>	<b>597</b>	<b>902</b>	<b>669</b>	<b>48</b>	<b>1.619</b>



VIJF-HEEREND-LANDEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	537	748	471	104	6	63	173
2023	537	748	471	104	6	63	173
2024	537	748	471	104	6	63	173
2025	537	748	471	104	6	63	173
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>2.148</b>	<b>2.993</b>	<b>1.884</b>	<b>417</b>	<b>23</b>	<b>252</b>	<b>692</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>649</b>	<b>1.539</b>	<b>280</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>78</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.797</b>	<b>4.532</b>	<b>2.164</b>	<b>448</b>	<b>23</b>	<b>299</b>	<b>770</b>

WOERDEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	354	391	185	89	34	44	167
2023	354	391	185	89	34	44	167
2024	354	391	185	89	34	44	167
2025	354	391	185	89	34	44	167
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>1.415</b>	<b>1.565</b>	<b>739</b>	<b>356</b>	<b>134</b>	<b>177</b>	<b>667</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>1.200</b>	<b>1.410</b>	<b>530</b>	<b>111</b>	<b>171</b>	<b>43</b>	<b>325</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.615</b>	<b>2.975</b>	<b>1.269</b>	<b>467</b>	<b>305</b>	<b>220</b>	<b>992</b>



DE BILT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	125	222	37	43	28	0	70
2023	125	222	37	43	28	0	70
2024	125	222	37	43	28	0	70
2025	125	222	37	43	28	0	70
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>501</b>	<b>888</b>	<b>146</b>	<b>170</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>281</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>35</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
<b>Totaal</b>	<b>536</b>	<b>940</b>	<b>146</b>	<b>206</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>317</b>

WIJK BIJ DUURSTE-DE	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	55	88	40	30	0	7	37
2023	55	88	40	30	0	7	37
2024	55	88	40	30	0	7	37
2025	55	88	40	30	0	7	37
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>220</b>	<b>352</b>	<b>159</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>146</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>680</b>	<b>860</b>	<b>0</b>	<b>241</b>	<b>20</b>	<b>76</b>	<b>337</b>
<b>Totaal</b>	<b>900</b>	<b>1.212</b>	<b>159</b>	<b>361</b>	<b>20</b>	<b>102</b>	<b>483</b>



ZEIST	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	448	545	166	131	81	29	241
2023	448	545	166	131	81	29	241
2024	448	545	166	131	81	29	241
2025	448	545	166	131	81	29	241
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>1.790</b>	<b>2.180</b>	<b>664</b>	<b>524</b>	<b>324</b>	<b>117</b>	<b>965</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>629</b>	<b>659</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.419</b>	<b>2.839</b>	<b>719</b>	<b>524</b>	<b>324</b>	<b>117</b>	<b>965</b>

BUNNIK	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	114	145	66	37	18	19	74
2023	114	145	66	37	18	19	74
2024	114	145	66	37	18	19	74
2025	114	145	66	37	18	19	74
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>454</b>	<b>581</b>	<b>265</b>	<b>148</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>295</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>1.725</b>	<b>4.751</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>125</b>	<b>293</b>	<b>668</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.179</b>	<b>5.332</b>	<b>265</b>	<b>398</b>	<b>198</b>	<b>367</b>	<b>963</b>



HOUTEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	193	212	189	62	7	11	80
2023	193	212	189	62	7	11	80
2024	193	212	189	62	7	11	80
2025	193	212	189	62	7	11	80
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>772</b>	<b>848</b>	<b>754</b>	<b>247</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>318</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>80</b>	<b>94</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>852</b>	<b>942</b>	<b>833</b>	<b>247</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>318</b>

IJSEL-STEIN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	117	266	42	104	44	38	186
2023	117	266	42	104	44	38	186
2024	117	266	42	104	44	38	186
2025	117	266	42	104	44	38	186
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>468</b>	<b>1.064</b>	<b>166</b>	<b>416</b>	<b>176</b>	<b>153</b>	<b>745</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>1.100</b>	<b>1.981</b>	<b>0</b>	<b>557</b>	<b>337</b>	<b>525</b>	<b>1.419</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.568</b>	<b>3.045</b>	<b>166</b>	<b>973</b>	<b>513</b>	<b>678</b>	<b>2.164</b>



NIEUWE-GEIN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	925	930	336	143	38	19	199
2023	925	930	336	143	38	19	199
2024	925	930	336	143	38	19	199
2025	925	930	336	143	38	19	199
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>3.700</b>	<b>3.721</b>	<b>1.342</b>	<b>572</b>	<b>150</b>	<b>75</b>	<b>797</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>1.400</b>	<b>1.549</b>	<b>207</b>	<b>226</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>277</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.100</b>	<b>5.270</b>	<b>1.549</b>	<b>798</b>	<b>201</b>	<b>75</b>	<b>1.074</b>

UTRECHT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2023	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2024	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2025	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>12.879</b>	<b>14.271</b>	<b>9.479</b>	<b>3.727</b>	<b>2.266</b>	<b>944</b>	<b>6.937</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>20.692</b>	<b>28.445</b>	<b>10.521</b>	<b>5.972</b>	<b>3.645</b>	<b>1.359</b>	<b>10.976</b>
<b>Totaal</b>	<b>33.571</b>	<b>42.716</b>	<b>20.000</b>	<b>9.699</b>	<b>5.911</b>	<b>2.303</b>	<b>17.913</b>





UTRECHTSE HEUVELRUG	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			Totaal
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	
2022	258	330	180	2	6	16	24
2023	258	330	180	2	6	16	24
2024	258	330	180	2	6	16	24
2025	258	330	180	2	6	16	24
<b>2022 t/m 2025</b>	<b>1.033</b>	<b>1.321</b>	<b>718</b>	<b>7</b>	<b>25</b>	<b>64</b>	<b>96</b>
<b>2026 t/m 2030</b>	<b>110</b>	<b>113</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.143</b>	<b>1.434</b>	<b>746</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>64</b>	<b>124</b>

De aantallen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug geven geen actueel beeld en zijn gebaseerd op verouderde informatie. Het gaat daarbij om de fasering van de bruto nieuwbouw en de aantallen in de betaalbare segmenten. Op basis van inzichten januari 2023 is de verwachting dat de fasering van de bruto nieuwbouw meer gelijkmatig verdeeld zal zijn over de periode 2022 t/m 2030 en dat het aandeel betaalbare woningen in de plancapaciteit hoger is. De gemeente zet in op 30% sociaal en 40% middelduur.

### Bijlage 3:

## Overzicht Sleutelprojecten, provinciale subsidies en WBI

Op basis van de door de gemeenten aangeleverde gegevens voor de planregistratie is een overzicht gemaakt van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030.

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste woningbouwlocaties, zogenaamde sleutelprojecten, opgenomen van de U10-gemeenten. Dit overzicht is gevuld op basis van de door de gemeenten aangeleverde gegevens. Dit overzicht is ambtelijk getoetst door de provincie aan het Regionaal Programmeren Wonen en Werken, echter onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

### Belangrijkste woningbouwlocaties De Ronde Venen

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Vinkeveen - Centrumplan	300	Vanaf 2025	
Abcoude - Bongronden	270	Vanaf 2024	
Mijdrecht - De Meijert	203	Vanaf 2024	
Mijdrecht - Het Oosterland	600	Vanaf 2026	600 woningen tot en met 2030, 155 woningen na 2030
Wilnis - De Maricken fase 2	650	Vanaf 2024	
Argon	120	Vanaf 2025	
Amstelhoek	200	Vanaf 2025	
Hofland	80	Vanaf 2025	
Voorbij	49	Vanaf 2024	

### Belangrijkste woningbouwlocaties Lopik

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Lopikerkapel	50	2022-2025	
Cabauw	25	2022-2025	
Cabauw	25	2025-2030	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Montfoort

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
De Bleek, fase 1	200	2024-2029	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Oudewater

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Schylenburcht	69	2022-2024	
St. Janstraat	52	2022-2025	
Westerwal	35	2022-2024	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Stichtse Vecht

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Ruimtekwartier (Kwadrant nieuwbouw 500, Kwadrant transformatie 200, Planetenbaan midden 652 en Planetenbaan Noord 320)	1670	2022-2030	
Zuilense Vecht, Sportpark- weg 1 Maarssen	138	2025-2026	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Vijfheerenlanden

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Leerdam, Broekgraaf	500	2022 t/m 2030	
(incl. Broekgraaf-Noord)	519	2022 t/m 2025	
Broekgraaf	177	2026 t/m 2030	
Hoef en Haag	Nog te realiseren 929	2022 t/m 2025	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Woerden

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Middelland	925	t/m 2030	
Snellerpoort	800	t/m 2030	
Stationsgebied	264	t/m 2030	

## Belangrijkste woningbouwlocaties De Bilt

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Schapenweide	200	2025	
Spoorzone	500 tot 1000	2025-2030	Deze locatie betreft een regiopoort en genoemd in het document Woondeal U10.

## Belangrijkste woningbouwlocaties Utrechtse Heuvelrug

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Sparrenheide / Nassau Odijkhof	320	Vanaf 2024	Het gaat om een inbreidingslocatie.

## Belangrijkste woningbouwlocaties Wijk bij Duurstede

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
De Geer III	530	2023-2030	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Zeist

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
WA-Hoeve	250	2027-2030	
Eikenstein	203	2023-2026	
Vliegbasis Soesterberg	250-450	2025-2030	
Stationsgebied Zeist/ Driebergen	1500-2500	2027-2030	NB 1: Het is nog niet bekend waar de woningen geplaatst gaan worden. Mbt invoeging binnen het stedelijk gebied is er ambtelijk overeenstemming met de provincie (kaart verordening PU). Mbt andere uitleglocaties is geen overeenstemming met de PU en deze zijn derhalve niet opgenomen in het concept Regionaal Programmeren.  NB 2: betreft een regiopoort en genoemd in het document Woondeal U10.
Sortie	170	2025-2026	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Bunnik

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Kersenweide	1200	2025-2030	Exclusief locatie Het Burgje.
Stationsomgeving	1000-1500	2026-2035	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Houten

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Centrum, Molenzoom, Koppeling	1400	uiterlijk 2030	
Grote Driehoek Eiland van Schalkwijk	250	Uiterlijk 2030	Exacte locatie moet nog afgestemd worden met de provincie.
Motie Blijven bouwen (7 locaties)	600	Uiterlijk 2030	Afhankelijk van waar deze locatie is beoogd. Er is geen nieuwe uitleg opgenomen in het concept RPWW 2022. Mocht de locatie buitenstedelijk zjn, dan moet daar nog afstemming/overeenstemming over plaatsvinden met de provincie.

## Belangrijkste woningbouwlocaties IJsselstein

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Paardenveld Noord	400	2025-2030	
Europakwartier	124	Tot en met 2025	
Clinckhoeff	72	Tot en met 2025	
Randdijk	130	Tot en met 2026	
Lage Biezen	60	Tot en met 2025	
Podium	130	2025 t/m 2030	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Nieuwegein

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
City	1364	Tot 2025	
City	742	Tot 2030	
Rijnhuizen	1255	Tot 2025	
Rijnhuizen	595	Tot 2030	
Blokhoeve (Blok West en Edge 2)	269	2028	

## Belangrijkste woningbouwlocaties Utrecht (exclusief onzelfstandige studentenwoningen)

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
<b>Gebiedsafspraken</b>			
Cartesius e.o.	743	2022-2024	
Cartesius e.o.	4.100	2025-2030	
Groot Merwede	1.797	2022-2024	
Groot Merwede	11.563	2025-2030	
Oost	320	2022-2025	
Oost	2.746	2025-2030	
Overvecht	13	2022-2025	
Overvecht	1.114	2025-2030	
<b>200-plus locaties</b>			
Belastingkantoor	487	2022-2025	
Brennerbaan	200	2025-2030	
Haarrijn	686	2022-2025	
Het Zand	529	2022-2025	
Het Zand	86	2025-2030	
Kruisvaartkade	569	2025-2030	
Leeuwesteyn	547	2022-2024	
Leeuwesteyn	276	2025-2030	
Leidsche Rijn Centrum	1524	2022-2024	
Leidsche Rijn Centrum	2511	2025-2030	
Nieuw Buurland	285	2025-2030	
Ravellaan Noord	220	2025-2030	
Rijnvliet	555	2022-2024	
Rijnvliet	78	2025-2030	
Thomas a Kempisplantsoen	360	2025-2030	

## Niet geprogrammeerd

Bij de gemeente Houten speelt de wens om een substantieel aantal woningen in een aantal uitleglocaties te bouwen. Deze zijn niet opgenomen in het RPWW omdat over deze locaties vooralsnog geen overeenstemming is tussen de provincie en de gemeenten. Deze locaties zijn ook nog niet opgenomen in het Planregistratiesysteem Wonen (plancapaciteit) omdat er nog onduidelijkheid is over de aantallen te bouwen woningen. Het gaat onder meer om locaties in Schalkwijk, maximaal 250 woningen en 't Goy, maximaal 50 woningen. Deze locaties kunnen in het kader van de derde cyclus worden beoordeeld.

Bij de gemeente De Bilt speelt de wens om een substantieel aantal woningen (200) in

Maartensdijk te bouwen. Dit betreft een uitleglocatie buitenstedelijk. Vooralsnog is er nog geen overeenstemming tussen de provincie en de gemeente. Deze locatie is ook nog niet opgenomen in het Planregistratiesysteem Wonen (plancapaciteit).

Ook bij diverse andere gemeenten in de regio U10 zijn er plannen (onder andere plannen voor de regiopoorten) in ontwikkeling die nog niet zijn beoordeeld door de provincie en er daardoor (nog) geen overeenstemming is tussen de provincie en de gemeenten. Deze locaties kunnen in het kader van de derde cyclus worden beoordeeld. Dan zal worden gekeken of die locaties alsnog kunnen worden geprogrammeerd.

## Overzicht toekenningen Woningbouw Impuls (WBI)

Tranche	Gemeente	Locatie	Aantal woningen
Eerste tranche	Utrecht	Merwedekanaalzone Deelgebied 5, 1 <sup>e</sup> fase	4.250
	Nieuwegein	Mooi Rijnhuizen	1.000
Tweede tranche	Woerden	Poort van Woerden	2.126
Derde tranche	Utrecht	Overvecht Zuid	2.191
Vierde tranche	Stichtse Vecht	Ruimtekwartier	500

## Overzicht Financiële bijdragen gemeenten o.b.v. Subsidieverordening Versnelling Woningbouw PU 2021-2024 en Flexpool

Gemeente	Bijdrage flexpool	locaties	Andere investering	Toelichting
De Ronde Venen	x	Twistvlied, Maricken 2, De Meijert, Stationslocatie Mijdsrecht, bedrijventerrein Amstelhoek, Argon, Voorbij locatie.		
Stichtse Vecht	x	Atlantische Buurt, Ruimtekwartier (Planetenbaan) inclusief Kwadrant.	x	WBI 4 <sup>e</sup> tranche is toegekend
Woerden	x	Poort van Woerden (Middel-land, Snellerpoort, Stationsgebied).		
Montfoort		Burg. De Geusplein en Linschoten Zuid.	x	Versnelling Woningbouw Utrecht 2021-2024
	x	Van Damstraat, De Goederen, Boslaan, Tabakshof.		
Oudewater	x	Kerkwetering.		
Lopik	x	Lopikerkapel en Schoollocatie De Akker.		
Vijfheerenlanden	x	Broekgraaf Noord		
Houten	x	Molenzoom		
Utrechtse Heuvelrug	x	Diverse woningbouwprojecten		
Wijk bij Duurstede				
Bunnik	x	Kersenweide en Bunnik Stationsgebied		
Zeist	x	Huis ter Heide en Renesselaan		
Nieuwegein	x	Nieuwegein City, Rijnhuizen en Blokhoeve (laatste is uitgesplitst in 2 locaties, Blok West en Edge 2 vrijwaringszone).		
Ijsselstein	x	Podium, Randdijk en Europakwartier Oost, Lage Biezen, Abbink Spaankgebouw.		
De Bilt	x	Molenkamp, stationsgebied De Bilt		
Utrecht	x	Overvecht tbv WBI aanvraag	x	co-financiering WBI Overvecht, TAK



## Bijlage 4

# Regiodeal Flexwonen

Regiodeal Flexpool: Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen 25 januari 2023 09:00:00, Stateninformatie provincie Utrecht

## Bijlage 5

# Overzicht corporatiewoningen per gemeente

### Toelichting

De aantallen woningen in onderstaande tabel zijn opgegeven door de woningcorporaties verenigd in RWU.

De aantallen woningen van corporaties die niet zijn aangesloten bij de RWU zijn niet meegenomen (Woonzorg Nederland en Habion, Vestia en Omnia Wonen).

Voor de jaarschijven 2022-2026 gaat het om aantallen die onderdeel zijn van de financiële verantwoording van de corporaties en ontleend zijn aan hun dPi's (met een lichte bewerking). Deze afkorting staat voor 'de Prospectieve informatie' en betreft informatie die corporaties moeten aanleveren in het kader van het rijkstoezicht op hun activiteiten en de garantstelling op hun leningen, waarbij corporaties een prognose van de activiteiten en een financiële prognose moeten aanleveren. De dPi gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren. Bij de woningaantallen gaat het om woningen die een realisatie/oplevering kennen in de genoemde jaren en in principe dus om 'harde' plannen. Als er prestatieafspraken zijn gemaakt, worden die ook meegestuurd met de dPi. Dat wil overigens nog niet zeggen dat deze aantallen 1:1 opgenomen zijn in de lokale prestatieafspraken, daarin bestaan er namelijk verschillen in werkwijzen tussen de U16-gemeenten en ook is het zo dat er nog gesprekken gaande zijn over nieuwe lokale prestatieafspraken.

Voor de jaarschijven 2027-2030 gaat het om een mix van 'harde' en 'zachte' plannen waarvan de meeste 'zacht' zijn, dat wil zeggen dat het gaat om locaties die volgens de woningcorporaties mogelijk zijn, waar sociale huur (nog) niet is geprogrammeerd maar waar de woningcorporaties wel kunnen en willen bouwen, en om een deel ambitie/wenslocaties.

Alle aantallen in alle jaarschijven zijn door de woningcorporaties te financieren. Daarnaast hebben de gezamenlijke woningcorporaties financiële ruimte om nog meer woningen te kunnen realiseren.

In bijlage 2 van deze Woondeal U10 is het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de openbare plancapaciteit in de Planregistratie Wonen (stand van zaken 27 oktober) opgenomen. In totaal zijn er 16.171 sociale huurwoningen opgenomen.

De gezamenlijke corporaties zien op basis van inzichten begin 2023, voor de gehele periode de mogelijkheid om 20.262 sociale huurwoningen te realiseren. Dit op basis van concrete locaties en ambities/perspectief van de corporaties zelf. Dit betekent dat de gezamenlijke corporaties voor circa 4.000 sociale huurwoningen meer mogelijkheden zien dan nu in de planregistratie is opgenomen.

Dit wordt deels verklaard doordat voor een deel van de plannen zoals die nu in de Planregistratie zijn opgenomen, de prijssegmentering nog niet bekend is of nog niet is geregistreerd.



DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2022-2030
Bunnik	71	6	15	51	0	135	123	125	150	676
De Bilt	0	0	31	36	58	78	78	78	78	437
De Ronde Venen	45	125	89	103	400	325	0	0	60	1.147
Houten	116	106	81	75	20	80	80	80	80	718
IJsselstein	30	0	79	45	170	95	0	0	0	419
Lopik	0	0	44	0	20	20	20	0	30	134
Montfoort	0	0	0	0	42	120	30	0	30	222
Nieuwegein	0	90	181	286	154	150	150	150	150	1.311
Oudewater	21	0	69	29	30	0	30	20	20	219
Stichtse Vecht	12	0	106	38	76	0	72	230	230	764
Utrecht	425	928	1.012	2.596	1.080	1.497	1.617	885	850	10.890
Utrechtse Heuvelrug	39	41	43	53	11	88	104	104	89	568
Vijfheerenlanden <sup>12</sup>	72	89	221	92	25	0	25	0	0	524
Wijk bij Duurstede	0	45	71	0	50	40	40	40	40	326
Woerden	43	125	148	40	0	45	35	70	275	781
Zeist	27	83	142	0	38	224	204	204	204	1.126
<b>Totaal</b>										<b>20.262</b>



NIET-DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2022-2030
Bunnik	0	0	0	0	0	0	40	0	0	40
De Bilt	0	0	24	22	16	0	0	0	0	62
De Ronde Venen	0	0	20	0	0	0	0	0	20	40
Houten	0	0	0	0	0	10	10	10	10	40
IJsselstein	1	3	14	0	0	28	5	5	5	61
Lopik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montfoort	0	1	2	0	0	5	1	1	1	11
Nieuwegein	0	0	13	10	0	10	10	10	10	63
Oudewater	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	0	0	0	0	0	0	0	40	100	140
Utrecht	0	36	0	102	147	47	134	30	30	526
Utrechtse Heuvelrug	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Vijfheerenlanden	0	5	0	30	0	0	0	0	0	35
Wijk bij Duurstede	0	0	0	0	0	10	10	10	10	40
Woerden	6	0	26	0	0	0	0	0	50	82
Zeist	0	25	40	0	0	75	75	75	75	365
<b>Totaal</b>										<b>1.507</b>

12 Vijfheerenlanden heeft één corporatie (Lekstedewonen) die bij RWU is aangesloten. Lekstedewonen heeft een ontheffing gekregen van het Rijk om in de regio U10 actief te zijn, de andere twee corporaties in Vijfheerenlanden hebben geen ontheffing.

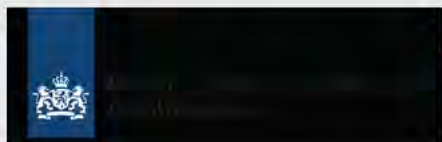


De Woondeal U10 is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de U10, provincie Utrecht, Ministerie van BZK en RWU.

**UTRECHT10**



PROVINCIE  UTRECHT



Regioplatform  
Woningcorporaties  
Utrecht

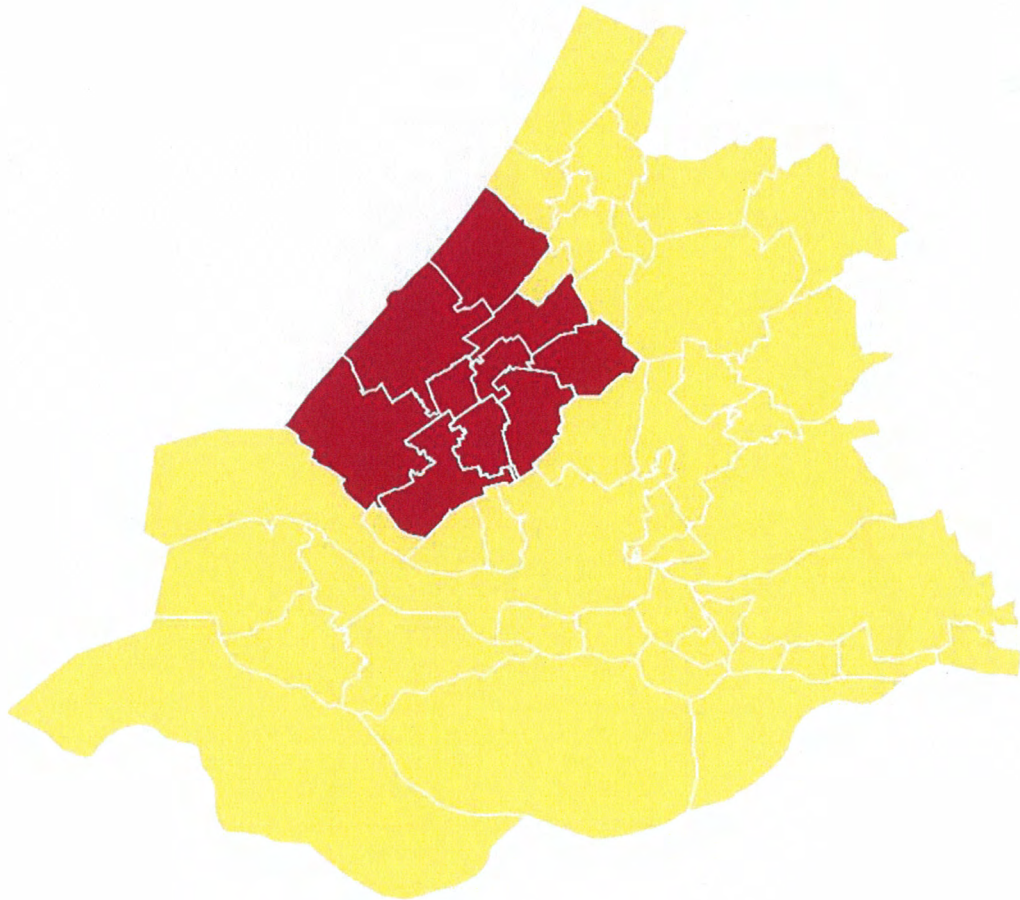




# Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal)

*"Meer bouwen – beter benutten"*

14-03-2023



### **Ondertekenaars**

- College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
- College Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten:
  - Delft
  - Den Haag
  - Leidschendam-Voorburg
  - Midden-Delfland
  - Pijnacker-Nootdorp
  - Rijswijk
  - Wassenaar
  - Westland
  - Zoetermeer
- Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- Bestuurders van Sociale Verhuurders Haaglanden, namens:
  - Arcade, De Goede Woning, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Rondom Wonen, Staedion, Stichting Duwo, Stedelink, Hof Wonen, Vidomes, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St Willibrordus, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen, Woonbron, WoonInvest, Habion en Woonzorg Nederland.

### **Ondersteuningsverklaring**

- Neprom en Bouwend NL
- NVM
- IVBN
- Woningbouwers Nederland
- Stichting CoKopen
- Vereniging eigen huis
- Aedes
- Woonbond
- Netbeheerders
  - Stedin
  - WestlandInfra
- Drinkwaterbedrijven
  - Evides
- Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)

## Inhoudsopgave

Samenvatting .....	4
Overwegingen .....	7
Rollen en verantwoordelijkheden .....	8
Regio specifieke context.....	9
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave .....	11
2. Betaalbaarheid.....	13
Corporaties in positie brengen .....	15
3. Bouwlocaties .....	16
4. Bestaande voorraad.....	20
5. Versnellingsafspraken .....	21
6. Samenwerking en sturing.....	23
7. Kritische succesfactoren .....	25
Mobiliteit en infrastructuur .....	26
Stikstof .....	26
Geluid.....	27
Water en bodem sturend.....	27
Ruimte voor en verbinding met groen voor leefbare verstedelijking .....	27
Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen .....	28
Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten .....	29
Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit).....	29
Streven naar complete steden en dorpen .....	29
Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater) .....	30
Procedures .....	31
Handtekeningen.....	32



## Samenvatting

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe en het behoud van bestaande woningen. Om op korte termijn te kunnen doorbouwen en plannen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren is het nodig keuzes te maken en gerichte maatregelen in te zetten.

Het is de inzet van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland om de op 13 oktober jl. afgesproken woningbouwdoelstelling<sup>1</sup> - gebaseerd op de woningbouwbehoefte van de vijf regio's - door te vertalen naar vijf regionale realisatieagenda's waaronder de regionale realisatieagenda voor de regio Haaglanden.

### Doelstelling

Uitgaande van het actuele regionale woningbouwprogramma zijn in de regio Haaglanden circa bruto 74.500 woningen gepland tussen 2022 t/m 2030. Dit is ongeveer 8% van de totale Nederlandse woningbouwproductie en is vergelijkbaar met de netto 75.218 woningen (gepland tussen 2019 t/m 2029) opgenomen in het vastgestelde Tussenakkoord (december 2021). Een grote opgave met veel onzekerheid, waar samenwerking en sturing op de randvoorwaarden essentieel is om de ambitie te halen.

In nauw overleg met betrokken partijen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, provincie Zuid-Holland, gemeenten, woningcorporatiekoepel Sociale Verhuur Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland) zijn regio specifieke kritische succesfactoren gedefinieerd en zijn concrete oplossingsrichtingen voorgesteld die bijdragen aan (versnelde) woningbouw en verbouw. Gezien de grote tijdsdruk vanuit het rijk en de provincie Zuid-Holland signaleren we dat het overzicht op dit moment niet uitputtend is. We maken daarom procesafspraken om deze aspecten na het tekenen van deze realisatieagenda nader uit te werken.

### Wat willen we bereiken?

We onderscheiden twee tijdsperiodes:

1. Tot 2025 aanjagen woningbouwproductie in Haaglanden

Voor de korte termijn (tot 2025) is de inzet gericht op het uitvoeren en waar mogelijk versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn. Ook zal de inzet van meer fabrieksmatige woningbouw zoals de Bouwstroom Haaglanden bijdragen aan de versnelling. Er zijn toezeggingen en oplossingen nodig voor projecten die nu niet of onvoldoende snel tot realisatie komen.

2. Van 2025 tot 2030 werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden

Daarnaast ligt voor een aantal onderwerpen de focus op het maken van (proces)afspraken die een hoge jaarlijkse productie tot en met 2030 borgen. Belangrijke thema's zijn onder andere: voor gemeenten een verkenning naar een andere financieringssystematiek voor de inzet van rijksmiddelen voor woningbouw en voor woningcorporaties het invullen van randvoorwaarden om meer woningen te kunnen realiseren, zoals de tijdige beschikbaarheid van locaties, de mogelijkheden om grotere woningclusters te realiseren, het organiseren van bouwstromen, het beter organiseren van planologische procedures fiscale maatregelen en op termijn (landelijke) projectsteun. Deze agenda vraagt een enorme inspanning van alle betrokken partijen en heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de steden. In 2023 en 2024 wordt dit (verder) uitgewerkt.

---

<sup>1</sup> te weten: 235.460 woningen met vanaf 2025 een kwalitatieve verdeling van 2/3 betaalbaar waarvan de helft, dus 1/3, door corporaties wordt gebouwd.



## Woningbouwdoelstelling in relatie tot Tussenakkoord (2021) en Definitief Eindakkoord

De bruto toevoeging van 17.000 DAEB woningen (sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties) zoals opgenomen in het Tussenakkoord beslaat iets meer dan 1/5 van het totale woningbouwprogramma<sup>2</sup>. De woningbouwdoelstelling uit de samenwerkingsafspraken vraagt 1/3 door woningcorporaties waarvan 5/6 sociale huur en 1/6 midden huur. Op basis van het actuele woningbouwprogramma van ca. 75.000 woningen zou de vertaling van deze landelijke doelstelling naar de regio Haaglanden betekenen dat 25.000 woningen door corporaties worden gebouwd, uitgesplitst in ca. 21.000 sociale huurwoningen en ca. 4.000 middenhuurwoningen. Op basis van de doelen geformuleerd in het Tussenakkoord blijft de door gemeenten toegezegde toevoeging van doelgroepwoningen, en daarbinnen van DAEB woningen, achter. Dat is ook de reden dat er een Tussenakkoord is gesloten, en nog geen eindakkoord. De doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken rijk-provincie zijn hoger dan de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave.

In aanloop naar het Definitief Eindakkoord is in het Tussenakkoord de afspraak gemaakt dat provincie, gemeenten en corporaties in gesprek gaan om te bezien of er nog meer mogelijkheden zijn extra DAEB woningen te realiseren. In goed overleg tussen gemeenten en provincie Zuid-Holland en onder begeleiding van een extern bureau zijn bij een viertal regiogemeenten (Wassenaar, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland) kansen en mogelijkheden genoemd voor de bouw van extra sociale huurwoningen bovenop de biedingen in het Tussenakkoord. Deze moeten echter nog nader worden beoordeeld op haalbaarheid maar vormen in potentie een aanvulling op het Tussenakkoord. Deze extra mogelijkheden zijn nog niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Dat gebeurt na besluit door de gemeenteraden uiterlijk 1 mei 2023. Daarna geven partijen die het Tussenakkoord hebben ondertekend een oordeel of voldoende beweging is gemaakt naar meer DAEB-woningen en een evenwichtiger verdeling om naar een Eindakkoord toe te werken. Indien nodig ondersteunt de provincie hierbij met haar instrumenten.

## Belangrijkste regio-specifieke thema's

Hieronder de belangrijkste inhoudelijke thema's voor de realisatieagenda Haaglanden op een rij met een verwijzing naar desbetreffende hoofdstuk voor nadere toelichting.

- De huidige programmering van Haaglanden bevat voldoende aantallen woningen. Echter, de opgave ligt in het **ophardden van zachte plannen** en het programmeren van **voldoende aandeel betaalbare woningbouw**. Hierbij is aandacht nodig voor de benodigde financiële middelen, capaciteit en locaties.
  - *Zie hoofdstukken:*
    - 2. Betaalbaarheid
    - 5. Versnellingsafspraken
- De volgende stap is om bij woningbouwprojecten en/of gebiedsontwikkelingen<sup>3</sup> **concreet knelpunten te benoemen en afspraken te maken** om tot oplossingen en realisatie te komen.
  - *Zie hoofdstukken:*
    - 3. Bouwlocaties
    - 7. Kritische succesfactoren
- In de regio Haaglanden vraagt de **positie van woningcorporaties** gerichte aandacht.
  - *Zie hoofdstuk*
    - 2. Betaalbaarheid.
- Daarbij biedt de **bestaande voorraad** kansen voor het verhogen van het aantal betaalbare woningen door corporaties en via de verbeter- en verduurzamingsopgave ook voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
  - *Zie hoofdstuk:*
    - 4. Bestaande voorraad.

<sup>2</sup> Het woningbouwprogramma regio Haaglanden (zoals geregistreerd in de Planregistratie Wonen per 1-12-2022) voorziet in de bouw van totaal 74.445 woningen (exclusief reserveplannen en plannen waar nog geen quick scan op ruimte heeft plaatsgevonden). Hiervan staan 21.833 woningen in de sociale huur gepland (29% van het totale programma), 13.522 in de middenhuur (18%) en 5.896 in de betaalbare koop (8%). Totaal bevat de programmering 55% betaalbare woningen. Van deze gewenste woningproductie zijn bijna 17.000 sociale huurwoningen en 3.000 middenhuurwoningen te realiseren door woningcorporaties gepland, dit is 27% van het totale woningbouwprogramma.

<sup>3</sup> In voorliggende regionale realisatieagenda is uitgegaan van een projectoverzicht - groter dan 200 woningen, of het grootste project in een gemeente.

### **Kritische succesfactoren voor woningbouw**

Om woningen te kunnen bouwen moet er veel aanvullend geregeld worden: de kritische succesfactoren. Het realiseren van de woningbouwopgave uit de Samenwerkingsafspraken tussen rijk-provincie alleen als partijen gezamenlijk in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen of in te vullen. De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen het rijk en de provincie Zuid-Holland zijn door partijen binnen Haaglanden vertaald naar de regio. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt welke kritische succesfactoren binnen de regio van grote invloed zijn op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen. Denk hierbij aan:

- Middelen gemeenten en corporaties;
- Voldoende (en op korte termijn) beschikbare locaties voor woningcorporaties;
- Instrumenten om (sociale)woningbouw te kunnen versnellen en locaties vast te stellen;
- Mobiliteit en infrastructuur en daarmee samenhangend de bereikbaarheid van voorzieningen;
- Stikstof;
- Geluid, water- en bodemsturend;
- Terugdringen van schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten;
- Inzet van af te stoten rijksvastgoed voor betaalbare woningbouw;
- Oplossing voor HMC bedrijvigheid en compensatie bedrijventerrein (medewerking/integrale sturing provincie nodig
- Uitwerken woon-werkakkoord;
- Aansluiten op én verduurzamen van nutsvoorzieningen (energie, warmte en drinkwater);
- Procedures
- Het wegnemen van onzekerheid bij marktpartijen over veranderende regelgeving.

## Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt met het nationaal **Programma Woningbouw** ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de **Nationale Woon- en Bouwagenda** gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste twee derde betaalbaar. De bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 middensegmentwoningen (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) zijn nodig.
- Tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister VRO) en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) zijn **Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland: 2022 t/m 2030** (13 oktober 2022) gemaakt over de provinciale doelstelling in de nationale woningbouwopgave.
  - Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen toe te voegen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Dit aantal is op basis van wederzijdse inspanningsverplichtingen. Deze aantallen zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de kritische succesfactoren.
  - Daarnaast heeft het college van GS in de ambitie uit het nationaal Programma Woningbouw onderschreven dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000.
- Het Tussenakkoord 2021 - "samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap", getekend op 17 december 2021 door 8 van de 9 wethouders Wonen namens de colleges van B&W, de gedeputeerde Wonen, RO, Recreatie en Sport namens GS, de bestuurders van de woningcorporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (hierna: SHH), vormt de basis voor deze regionale realisatieagenda. Deze regionale realisatieagenda geldt als **uitwerking van het Tussenakkoord** als langjarige samenwerkingsverbintenis met wederzijdse inspanningsverplichtingen.
- Het Rijk heeft in het Programma 'Een (t)huis voor iedereen' de ambitie geformuleerd dat elke gemeente streeft naar **minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad**. De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad en onderschrijft deze ambitie. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeenten zijn *fair share* (eerlijk aandeel) neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Het Rijk en de provincie hebben deze ambitie vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Dit betekent voor gemeenten met minder dan 30% dat zij streven naar 30%. En voor gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad en het percentage sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad, in lijn met het MeerEvenwichtScenario zoals genoemd in het Tussenakkoord. Partijen erkennen dat niet het onmogelijke mag worden verwacht en het voor sommige gemeenten niet mogelijk is om binnen de looptijd van deze realisatieagenda de streefnorm van 30% te halen.
- In de bijlage bij de samenwerkingsafspraken rijk-provincie (**geactualiseerde inzet** voor de woonopgave Zuid-Holland (29 september 2022)) geeft het college van GS aan dat kritische succesfactoren voorwaardelijk zijn om aan de rijksambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie ervan te voldoen.
- De doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken krijgen vorm in "regionale woondeals". 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 realisatieagenda's woningbouw**. In het vervolg van dit document wordt de term regionale realisatieagenda in plaats van regionale woondeal aangehouden. In deze regionale realisatieagenda worden de doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken tussen het rijk en de provincie Zuid-Holland zoveel mogelijk vertaald naar de regio Haaglanden.
- Voorliggende regionale realisatieagenda is onder **grote tijdsdruk** tot stand gekomen. De overwegingen, signaleringen, inhoudelijke en procesafspraken in deze agenda zien partijen als een momentopname. De tijdshorizon tot en met 2030 en het complexe



multidisciplinaire karakter van de woningbouwopgave vereist vanzelfsprekend realisme en aanpassingsvermogen met betrekking tot wijzigende omstandigheden.

- Met de totstandkoming van deze regionale realisatieagenda zijn de krachten van verschillende overheidslagen en marktpartijen gebundeld en werken we vanuit onderling vertrouwen met als doel **een (t)huis voor iedereen** te realiseren. Partijen kijken gezamenlijk naar de woningbouwrealisatie in de regio Haaglanden en de te nemen maatregelen en investeringen in de bestaande voorraad en wijken.
  - De ondertekenaars: de minister voor VRO, het college van GS, , de colleges van Burgemeester en Wethouders (hierna: colleges van B&W) en de Sociale Verhuurders Haaglanden (hierna SVH) bevestigen gezamenlijk de benodigde inspanningen te verrichten ter uitvoering van de afspraken opgenomen in deze regionale realisatieagenda.
  - Tezamen met de ondersteuningsverklaring van huurdersorganisaties (SHH), vertegenwoordigers van bouwers en ontwikkelaars, netbeheerders en drinkwaterbedrijven wordt maximaal ingespannen op het hierboven beschreven doel.
- Het doel van de **steunverklaring** is om gezamenlijk commitment uit te spreken over een goede samenwerking en betrokkenheid van de partijen bij de totstandkoming en uitvoering van de regionale realisatieagenda. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden. De steunverklaring is geen akkoord van deze partijen op de gehele inhoud van deze regionale realisatieagenda.
- Het ondertekenen van deze realisatie agenda is **onder voorbehoud van bespreking** in gemeenteraden, de provinciale staten en met de bestuurders van de woningcorporaties.

## Rollen en verantwoordelijkheden

- **Eén overheid**: gemeenten, provincies 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 het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze inwerking treedt – de Omgevingswet. In aansluiting daarop wordt onderstaande herbevestigd:
- De **gemeente** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke, en sociale leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale realisatieagenda. Met inzet van de wettelijke instrumenten spannen gemeenten zich in voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. 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, ruimte en regelingen. 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.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is **de Provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie en regie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van GS stuurt via



haar instrumenten actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve deel in deze afspraken vooral betaalbaarheid betreft. De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. Het college van GS stuurt op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie en gemeenten spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

- Het **Hoogheemraadschap van Delfland** heeft als doel de waterstaatkundige verzorging van het werkgebied. Met kennis, advies en inzet van wettelijke instrumenten zorgt het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden voor de weging van het waterbelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen worden vroegtijdig betrokken in het planproces.
- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

Met deze regionale realisatieagenda wordt, verder bouwend vanuit het Tussenakkoord, de basis gelegd voor een **langjarige (t/m 2030) samenwerking** tussen rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties, huurdersverenigingen en marktpartijen. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave.

## Regio specifieke context

- Het Tussenakkoord 2021 samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap, getekend op 17 december 2021 door 8 van de 9 wethouders Wonen namens de colleges van B&W, de gedeputeerde Wonen, RO, Recreatie en Sport namens GS, de bestuurders van de woningcorporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (hierna: SHH), vormt de basis voor deze regionale realisatieagenda. Deze regionale realisatieagenda geldt als **uitwerking van het Tussenakkoord** als langjarige samenwerkingsverbintenis met wederzijdse inspanningsverplichtingen.
  - De bruto toevoeging van 17.000 DAEB-woningen (sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties) zoals opgenomen in het Tussenakkoord beslaat iets meer dan 1/5 van het totale woningbouwprogramma<sup>4</sup>. Ten opzichte van de doelen geformuleerd in het Tussenakkoord blijft de door gemeenten toegezegde toevoeging van doelgroepwoningen, en daarbinnen van DAEB woningen, achter. Dat is ook de reden dat er een Tussenakkoord is gesloten, en nog geen Definitief Eindakkoord.
  - In aanloop naar het Definitief Eindakkoord is in het Tussenakkoord de afspraak gemaakt dat provincie, gemeenten en corporaties in gesprek gaan om te bezien of er nog meer mogelijkheden zijn extra DAEB woningen te realiseren. In goed overleg tussen gemeenten en provincie Zuid-Holland en onder begeleiding van een extern bureau zijn bij een viertal regiogemeenten (Wassenaar, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland) kansen en mogelijkheden genoemd voor de bouw van extra sociale huurwoningen bovenop de biedingen in het Tussenakkoord. Deze moeten nog nader worden geïnventariseerd op haalbaarheid maar vormen in potentie de basis voor het Definitief Akkoord.
  - Deze extra mogelijkheden zijn nog niet altijd opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Dat gebeurt uiterlijk 1 mei 2023. Daarna geven partijen die het Tussenakkoord hebben ondertekend een oordeel of voldoende beweging is

<sup>4</sup> Het woningbouwprogramma regio Haaglanden (zoals geregistreerd in de Planregistratie Wonen per 1-12-2022) voorziet in de bouw van totaal 74.445 woningen (exclusief reserveplannen en plannen waar nog geen quick scan op ruimte heeft plaatsgevonden). Hiervan staan 21.833 woningen in de sociale huur gepland (29% van het totale programma), 13.522 in de middenhuur (18%) en 5.896 in de betaalbare koop (8%). Totaal bevat de programmering 55% betaalbare woningen. Van deze gewenste woningproductie zijn bijna 17.000 sociale huurwoningen en 3.000 middenhuurwoningen te realiseren door woningcorporaties gepland, dit is 27% van het totale woningbouwprogramma.

gemaakt naar meer DAEB-woningen en een evenwichtigere verdeling om naar een Eindakkoord toe te werken. Indien nodig ondersteunt de provincie hierbij met haar instrumenten. Dit Eindakkoord wordt meegenomen in de actualisering van de regionale realisatieagenda.

- In de samenwerkingsafspraken rijk-provincie staat de doelstelling geformuleerd dat 1/3 van het woningbouwprogramma door woningcorporaties wordt gebouwd, waarvan 5/6 sociaal en 1/6 middenhuur. Op basis van het actuele woningbouwprogramma van ca. 75.000 woningen zou de vertaling van deze landelijke doelstelling naar de regio Haaglanden betekenen dat 25.000 woningen door corporaties worden gebouwd, uitgesplitst in ca. 21.000 sociale huurwoningen en ca. 4.000 middenhuurwoningen. Dit is meer dan de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave. De woningcorporaties zijn hiertoe ook bereid indien zij over voldoende middelen beschikken.
- Gemeenten en corporaties in de regio Haaglanden hebben **te weinig (incidentele en structurele) middelen en instrumentarium** om de realisatie van de betaalbare woningbouwopgave te realiseren, dan wel te versnellen, op de korte termijn (tot 2025) en de langere termijn (2025-2030). Dit terwijl de noodzaak voor betaalbare woningen in de regio zeer aanwezig is. De woningbouwopgave, in met name integrale grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, de stapeling van opgaven en de daarmee samenhangende maatschappelijke voorzieningen en de daarvoor benodigde investeringen zijn in disbalans ten opzichte van de beschikbare publieke investeringsruimte in de regio Haaglanden.
- In deze regionale realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave, maar wordt waar nodig de verbinding gelegd met **brede opgaven**. Het gaat niet alleen om woningbouw, maar ook om de brede welvaart, o.a. rekening houdend met bedrijvigheid, klimaat, stikstof, energie, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid en voorzieningen en toekomstig beleid op deze onderwerpen.
- Specifiek voor deze regio is de aanzienlijke **voorraad Rijksvastgoed**. Dit biedt kansen om met name de betaalbare woningbouw te realiseren die de markt niet vanzelf oppakt.
- Naast het bouwen van woningen en de bijbehorende kritische succesfactoren gaat het in de regio ook om de opgave voor de **bestaande woningvoorraad** – en de kansen die dat biedt om betaalbare woningen toe te voegen passend bij de doelstellingen uit deze realisatieagenda. Daarnaast zien we een grote kwaliteitsopgave voor huurwoningen wanneer het gaat over achterstallig en uitgesteld onderhoud en hoge (slechte) energielabels (rijksambitie om de energielabels E, F en G uit te faseren voor 2030, zie Nationaal Prestatieafspraken Woningcorporaties). Toekomst- en klimaatbestendige huurwoningen zijn te realiseren met renovatie, herstructurering in combinatie met verdichting. Waar sprake is van afstoting van dit vastgoed biedt dit kansen om meer betaalbare woningen te realiseren en is daarmee niet los te zien van deze realisatie agenda. Zie hoofdstuk 3. Bouwlocaties.
- **Stikstofproblematiek** is een lastige kwestie in de regio gezien de ligging van bouwlocaties bij Natura 2000 gebieden.



## 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- De regionale realisatieagenda Haaglanden gaat uit van twee sporen:
  - Op korte termijn (tot 2025): **actuele en urgente knelpunten oplossen bij de uitvoering van bestaande plannen**. Daarbij wordt gezamenlijk gewerkt op regio- en projectniveau. Denk aan projecten waar de Woningbouwimpuls is toegekend die stagneren of vertragen vanwege stijgende bouwkosten en/of verandering van regelgeving. Of over het opharden van zachte plannen waar mogelijk en het verkennen van financieringssystematiek voor betaalbare woningbouw. Onderdeel van dit spoor is ook het nader verkennen van de projecten met sociale huur van corporaties, om deze op te kunnen nemen in de financiële prognose van woningcorporaties. Concreet gaat dit om woningen die voor 2025 opgeleverd moeten worden en waarvoor dus in 2023 de vergunningen afgegeven moeten worden.
  - Van 2025 tot 2030: **(proces)afspraken** over kritische succesfactoren, inclusief oplossingsrichtingen met als doel toe te werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse woningbouwproductie met voldoende betaalbare woningen in Haaglanden.
- Het college van GS en de colleges van B&W onderschrijven **de ambitie uit de samenwerkingsafspraken** dat vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Dit is meer dan de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave. Terwijl voor het huidige regionale woningbouwprogramma geldt dat dit kan worden gerealiseerd mits aan de kritische succesfactoren wordt voldaan, is het realiseren van deze extra opgave nog minder zeker. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Daarnaast is het streven dat elke gemeente een beweging maakt richting 30% sociale huur (of hoger) in de totale gemeentelijke voorraad.
- Tabel 1 hieronder geeft een **'foto' van de huidige stand van zaken op basis van het regionaal woningbouwprogramma 2022 van de gemeenten** (bij 0% planuitval) voor de periode 2022-2030. Het realiseren van de woningbouwaantallen in tabel 1 is afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de kritische succesfactoren en rekening kan worden gehouden met onvoorziene omstandigheden. Indien dit (nog) niet het geval is, is deze programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.

**Tabel 1: Foto woningbouwprogramma 2022 (d.d. 1 december 2022)**

Aantallen Regio Haaglanden								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid <sup>5</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen <sup>6</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen
2022	5.399	5.397	4.043	1.007	1.120	379	1.031	247
2023	8.192	8.016	4.658	2.633	1.434	536	2.070	357
2024	11.327	11.084	4.513	3.073	2.049	415	2.471	474
2025	14.393	13.972	4.675	3.623	2.388	1.290	2.808	558
2026	11.589	11.336	2.648	3.664	2.335	642	2.293	536
2027	7.893	6.993	1.331	2.743	957	979	1.658	198
2028	6.244	5.544	923	2.136	1.395	619	1.205	298
2029	3.652	3.529	208	573	466	386	333	82
2030	5.756	5.417	450	2.381	1.378	650	3.113	312
<b>Totaal</b>	<b>74.445</b>	<b>71.288</b>	<b>23.448</b>	<b>21.833</b>	<b>13.522</b>	<b>5.896</b>	<b>16.982</b>	<b>3.061</b>
			31%	29%	18%	8%	23%	4%

<sup>5</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen (alle huurwoningen onder liberalisatiegrens), huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een max van €1000 per maand (prijsspeil 2022, wordt geïndexeerd) en koopwoningen tot aan €355.000.

<sup>6</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw



- Het woningbouwprogramma van regio Haaglanden (stand 1 december 2022) voorziet in de bouw van totaal 74.445 woningen bruto (inclusief studentenwoningen). Netto gaat het om 71.288 woningen – dit betreft nieuwbouw minus geplande sloop. De totale potentiële planvoorraad is hoger, omdat in de aangegeven planvoorraad nog geen reserveplannen of plannen waar nog geen ruimtelijke quick-scan scan door de provincie heeft plaatsgevonden, zijn opgenomen. Via de quick-scan wordt de lijst met projecten beoordeeld op strijdigheid met provinciaal omgevingsbeleid. De scan geeft geen garantie voor ruimtelijk akkoord vanuit de provincie.
- Tabel 1 toont aan dat binnen de huidige programmering 31% bestaat uit harde plannen<sup>7</sup> De opgave ligt in het ophardden van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel betaalbare woningbouw.
- Het totale aandeel betaalbare woningen telt op tot 55% van het regionale woningbouwprogramma en het aandeel door corporaties telt op tot 27%. Er is nog een verschil met de landelijke doelstelling van 66% (2/3) betaalbare woningen en 33% (1/3) gebouwd door woningcorporaties zie daarvoor hoofdstuk 2. Betaalbaarheid.
- Partijen zullen gezamenlijk nog nader uitwerken of er afspraken moeten worden gemaakt maken over: Woon-zorgvisie<sup>8</sup>; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed. Vanaf 2023 wordt gezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden.

#### Aantallen per gemeente

Onderstaande tabel 2a<sup>9</sup> geeft de foto (1-12-2022) van de woningbouwprogramma's per gemeente: het totale bruto (zonder sloop) aantal woningen in de periode 2022 t/m 2030 en de bruto aantallen per prijssegment. Deze aantallen kunnen in de toekomst wijzigen. Het aantal woningen per project kan toe- of afnemen of projecten kunnen niet doorgaan. Voor nieuwe projecten wordt gezocht naar mogelijkheden in dezelfde gemeente of in een andere gemeente binnen de regio Haaglanden. Tabel 2b laat het aandeel sociale huur en het aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma zien per gemeente.

De tabellen bevatten een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau. Het betreft alleen de locaties, die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Het betreft bruto aantallen, sloop is hierin niet meegenomen.

Tabel 2a: Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden per gemeente (foto 1-12-2022), bruto aantallen (excl. sloop)

gemeente	aantal woningen realisatie 2022 t/m 2030						
	Totaal bruto	Sociale huur	Midden huur	Betaalbare koop	Huur duur	Koop duur	Prijs onbekend
Totaal Delft	11.397	5.334	1.583	339	1.008	2.698	435
Totaal Den Haag	30.507	8.481	5.335	1.843	3.557	4.024	7.267
Totaal Leidschendam-Voorburg	2.262	599	312	53	297	1.001	-
Totaal Midden-Delfland	474	106	48	58	-	116	146
Totaal Pijnacker-Nootdorp	1.624	552	17	70	-	685	300
Totaal Rijswijk	9.396	2.236	3.512	1.163	3	1.073	1.409
Totaal Wassenaar	991	347	83	189	6	326	40
Totaal Westland	7.212	1.439	460	1.040	47	3.457	769
Totaal Zoetermeer	10.582	2.739	2.172	1.141	537	2.776	1.217
Totaal Haaglanden	74.445	21.833	13.522	5.896	5.455	16.156	11.583
		29%	18%	8%	7%	22%	16%

<sup>7</sup> Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.

<sup>8</sup> Tussenakkoord 'Samen werken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap (2021-2030)': Gemeenten starten in 2021 met het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie.



Tabel 2b: Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden per gemeente, aandeel betaalbare woningen (foto 1-12-2022)

Gemeente	Opgenomen in gemeentelijk woningbouwprogramma (realisatie 2022-2023)				
	totaal bruto	totaal sociale huur	% sociaal in woningbouwprogramma	totaal betaalbaar	% betaalbaar in woningbouwprogramma
Totaal Delft	11.397	5.334	47%	7.256	64%
Totaal Den Haag	30.507	8.481	28%	15.659	51%
Totaal Leidschendam-Voorburg	2.262	599	26%	964	43%
Totaal Midden-Delfland	474	106	22%	212	45%
Totaal Pijnacker-Nootdorp	1.624	552	34%	639	39%
Totaal Rijswijk	9.396	2.236	24%	6.911	74%
Totaal Wassenaar	991	347	35%	619	62%
Totaal Westland	7.212	1.439	20%	2.939	41%
Totaal Zoetermeer	10.582	2.739	26%	6.052	57%
<b>Totaal Haaglanden</b>	<b>74.445</b>	<b>21.833</b>	<b>29%</b>	<b>41.251</b>	<b>55%</b>

Tabellen 2a en 2b laten zien dat de behoefte van 2/3e betaalbaar in het woningbouwprogramma nog niet wordt gehaald, met name als het gaat om betaalbare koopwoningen (tot € 355.000).

De gemeenten spreken af dat zij voor nieuwe plannen en plannen waarvoor nog geen prijscategorieën zijn afgesproken de betaalbaarheidsambities zullen toepassen zodat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. *Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000.*

Het aandeel sociale huur en middenhuur binnen het regionaal woningbouwprogramma waarvan bekend is dat die door woningcorporaties wordt gebouwd is totaal 27%. Dat is nog niet volgens de doelstelling van 1/3<sup>e</sup> van het woningbouwprogramma door woningcorporaties (waarvan 5/6<sup>e</sup> sociaal en 1/6<sup>e</sup> middenhuur). Afgesproken is dat de aantallen die door woningbouwcorporaties worden gerealiseerd op 1 mei 2023 beter in beeld worden gebracht en deze plannen beter in de planregistratie worden opgenomen, zie hiervoor ook de afspraken onder Betaalbaarheid.

## 2. Betaalbaarheid

- Er is grote behoefte aan **betaalbare woningen** in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we ernaar dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
  - Sociale huurwoningen
    - BZK werkt aan vernieuwde definitie van sociale huurwoningen
  - Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max €1000 per maand
  - Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot onder de €355.000
- Uit tabel 1 is te concluderen dat de opgaven uit de samenwerkingsafspraken in het betaalbare segment met de huidige programmering nog niet wordt gehaald. Dat maakt dat binnen de regionale realisatieagenda **de focus ligt op het verhogen van het aandeel betaalbare woningen, mits voldaan kan worden aan de kritische succesfactoren.**
- In de **Nationale Prestatieafspraken** is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit. Deze aantallen zijn wat betreft de nieuwbouwpoging, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken van gemeenten, corporaties en huurders. Ook is in de Nationale Prestatieafspraken tussen rijk en Aedes opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt.
- De afspraak in het Tussenakkoord Haaglanden is dat woningcorporaties 17.000 sociale huurwoningen realiseren. Om dit aantal te kunnen realiseren moet aan verschillende kritische succesfactoren voldaan worden. Ook staan er van de afgesproken 17.000 woningen op dit moment niet meer dan 13.500 sociale huurwoningen in de programma's

van de woningcorporaties. Gemeenten en woningcorporaties spreken af dat ze voor het resterende deel afspraken maken over locaties en welke woningcorporaties het project gaat uitvoeren.

- De ambitie dat de **woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen gaan bouwen wordt in het huidige regionale woningbouwprogramma nog niet gehaald**. Deze ambitie is hoger dan wat de regiogemeenten hebben vastgelegd in het Tussenakkoord. De gemeenten zijn echter bereid om zich in te zetten voor deze extra opgave om 1/3 door woningcorporaties te laten realiseren. Terwijl voor het huidige regionale woningbouwprogramma geldt dat dit kan worden gerealiseerd mits aan de kritische succesfactoren wordt voldaan, is het realiseren van deze extra opgave nog minder zeker. Op basis van het actuele regionale woningbouwprogramma is desondanks het streven ca. 25.000 woningen door woningcorporaties te laten realiseren, waarvan ca. 21.000 sociale huur en ca 4.000 middenhuur).
- Gemeenten leveren uiterlijk 1 mei 2023 een projectenlijst aan met de projecten die door de corporaties worden gerealiseerd. Deze 'gemeentelijke projectenlijsten' tellen gezamenlijk op tot de 25.000 woningen (waarvan 1.500 flexwoningen binnen 3 jaar te realiseren) die in de regio door de corporaties worden gerealiseerd. Per project wordt aangegeven: de locatie, het aantal woningen, het prijssegment, de doelgroep (o.a. aansluiting op het programma Wonen en zorg voor ouderen), of het tijdelijke -of permanente woningbouw betreft, het geplande bouwjaar en (indien bekend) de corporatie. De provincie toetst uiterlijk 1 juli 2023 of de verdeling naar gemeenten voldoende bijdraagt aan de kwalitatieve doelstellingen, zoals het behoud van de sociale voorraad en het toegroeien naar 30% in gemeenten waar dit percentage lager is.
- De circa 4.000 middenhuurwoningen worden afhankelijk van de locatie gebouwd voor verschillende doelgroepen en binnen een evenwichtige mix in het middenhuursegment. Diversiteit in de wijken en buurten is van groot belang voor de leefbaarheid en daar is de toevoeging van midden huur essentieel in. Daarnaast willen de corporaties de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen verbeteren door het vergroten van de beschikbaarheid in het midden huursegment.
  - Woningcorporaties maken ten aanzien van de circa 4.000 middenhuurwoningen een voorbehoud ervan uitgaande dat de markttoets buiten werking blijft. De huidige buitenwerkingsstelling duurt tot 1 januari 2024, wat er daarna gebeurt is nog onduidelijk. Er wordt vermoed dat de buitenwerkingsstelling wordt verlengd. Mocht dat niet gebeuren, dan hebben corporaties weer toestemming voor het bouwen van deze woningen nodig. Die toestemming krijgen is lastig.
- Woningcorporaties in Haaglanden hebben de ambitie om daarnaast 1.500 flexwoningen te realiseren en permanent (op verschillende locaties) in stand te houden. De partijen onderschrijven deze ambitie en zetten zich elk vanuit hun eigen rol in om hiervoor randvoorwaarden te scheppen voor realisatie van de flexwoningen. Deze flexwoningen tellen mee als onderdeel van de groei van de woningvoorraad.
- Als gevolg van het in 2022 uitgevoerde Antea-onderzoek naar meer mogelijkheden voor nieuwbouw voor de doelgroep in de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland, is er in deze 4 gemeente een beweging richting de doelen uit het Tussenakkoord zichtbaar. De kansen die hieruit zijn voortgekomen moeten gedeeltelijk nog vertaald worden in het regionale woningbouwprogramma. In het regionale woningbouwprogramma t/m 2030 zijn ca. 17.000 door woningcorporatie te bouwen sociale huurwoningen opgenomen. Echter nog niet alle plannen voor sociale huurwoningen zijn gekoppeld aan corporaties (nu 13.500). In het Tussenakkoord zijn **werkafspraken gemaakt om het aantal door woningcorporatie te bouwen sociale huurwoningen te vergroten** door de plannen voor de DAEB woningen te concretiseren en ze te koppelen aan locaties en corporaties.
- Het Rijk heeft in het Programma 'Een (t)huis voor iedereen' de ambitie geformuleerd dat elke gemeente streeft naar **minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad**. De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad en onderschrijft deze ambitie. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeenten zijn *fair share* (eerlijk aandeel) neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Het Rijk en de provincie hebben deze ambitie vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Dit betekent voor gemeenten met minder dan 30% dat zij streven naar 30% en voor



gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad en het percentage sociale huurwoningen in de totale voorraad, in lijn met het MeerEvenwichtScenario zoals genoemd in het Tussenakkoord. Partijen erkennen dat niet het onmogelijke mag worden verwacht en het voor sommige gemeenten niet mogelijk is om binnen de looptijd van deze realisatieagenda de streefnorm van 30% te halen.

- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het nationale **Programma Betaalbaar Wonen** is dan ook opgenomen dat bijna 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Op basis van het actuele regionale woningbouwprogramma zijn dit ca. 30.000 woningen. In de samenwerkingsafspraken Rijk-provincie is een onderverdeling gemaakt van 50% middenhuurwoningen (15.000 woningen) en 50% betaalbare koopwoningen (15.000 woningen). Woningcorporaties hebben ook een rol in het realiseren van meer middenhuur. Partijen spreken af dat corporaties tot en met 2030 circa 4.000 middenhuurwoningen bouwen. Corporaties zetten zich daarbij in voor een **evenwichtige mix binnen het middenhuursegment** van 850 euro tot 1.000 euro (prijsspeil 2020). De uitwerking van deze mix is onderdeel van de nadere uitwerking in het regionaal woningbouwprogramma. De regio zet zich in voor de realisatie door marktpartijen van ca. 10.800 middenhuurwoningen en ca. ca. 15.000 betaalbare koopwoningen.
- **Gemeenten hebben tijd nodig om de betaalbaarheidsambities te realiseren.** Uitgangspunt is in principe dat bestaande afspraken van woningbouwprojecten niet worden opgebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen. Dit leidt mogelijk tot vertraging. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat bij 16% van de plancapaciteit het prijssegment nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 te bewegen richting 2/3 betaalbaarheid in de programmering op regionaal niveau.
- **Partijen zetten zich in voor voldoende steun en locaties** om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koop daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, maken ze gebruik van de publiekrechtelijke instrumenten die tot hun beschikking staan, zoals de doelgroepenverordening en straks de Omgevingswet, maar zijn zij voor de realisatie afhankelijk van de medewerking van marktpartijen. Het gaat naast locaties ook om de inzet van (voldoende) ambtelijke capaciteit (grondzaken, mobiliteit, economie, stedenbouw, OCW) vanuit de gemeente(n).
- Gemeenten verkennen in 2023 de invoering van de doelgroepenverordening.

Aanvullend op de ambities ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma, spreken partijen af om daarbinnen, alsmede in de bestaande maar ook in te transformeren vastgoed met een niet-woonbestemming, naar mogelijkheden te zoeken om woon- en verblijfsruimte te creëren voor de aandachtsgroepen die benoemd zijn in het nationaal programma Een (t)huis voor iedereen, zoals arbeidsmigranten, ouderen, statushouders, uitstromers uit intramurale instellingen, studenten, dak- en thuisloze mensen, medisch urgenten en woonwagengedwongen. In de nog op te stellen regionale woonzorgvisie wordt hier invulling aan gegeven.

### Corporaties in positie brengen

- Het tekort aan **investeringscapaciteit van corporaties** in de regio Haaglanden behoort tot de hoogste van Nederland<sup>10</sup>. De uitvoering van de kernopgaven van corporaties in de woningwetregio, wordt daardoor op korte en lange termijn ernstig bedreigd.
- Corporaties hebben te maken met de **brede volkshuisvestelijke opgave**, bestaande uit nieuwbouw van sociale huur en middeldure huurwoningen, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, betaalbaarheid/huurbeleid en investeren in leefbaarheid. Op termijn (vanaf 2028 maar vanwege recente macro-economische ontwikkelingen waarschijnlijk enige jaren eerder) is er onvoldoende investeringscapaciteit bij corporaties om de brede volkshuisvestelijke opgaven aan te kunnen. Dat is ook het

<sup>10</sup> bron: *Staat van de Corporatiesector (2021)* en *Opgave – middelen corporatiesector (2020)*



beeld wat naar voren komt uit het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' (in 2023 wordt dit onderzoek geactualiseerd).

- Er is een **structurele disbalans tussen opgaven, middelen en de lage investeringscapaciteit** in de regio Haaglanden. Recente macro-economische ontwikkelingen (gestegen vennootschapsbelasting en stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming, en stijgende rente) hebben een ongunstige invloed op de investeringscapaciteit. Ondanks de vergroting van de investeringscapaciteit door de afschaffing van de verhuurderheffing, is de bestedingsruimte in deze regio onvoldoende om de opgave toe en met 2030 te realiseren.
- Doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties voor Zuid-Holland toont aan dat er **aanvullend financieel onderzoek nodig is**. Het opnieuw doorrekenen in 2023 door BZK van de opgave en middelen, met afschaffing verhuurderheffing, en huurbepalende maatregelen en inflatiecijfers is essentieel om een geactualiseerd inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de realisatie van de opgave tot en met 2030. Zie ook hoofdstuk 5. Versnellingsafspraken.
- Naar aanleiding van de uitkomst van deze financiële doorrekening worden in 2023 door woningcorporaties en gemeenten afspraken gemaakt over de **gewenste prioritering voor de korte termijn en** samen met de provincie Zuid-Holland en de minister van VRO hoe we omgaan met de te lage **investeringscapaciteit voor de middellange termijn** (regionale solidariteit/collegiale financiering maar ook mogelijke inzet van het instrument landelijke projectsteun en fiscale maatregelen of subsidies).
- De corporaties brengen voor 1 juli 2023 hun gezamenlijke financiële positie in beeld, middels een herijking van het eerder uitgevoerde onderzoek naar de regionale opgaven en middelen. In deze herijking worden alle actuele ontwikkelingen meegenomen. Het resultaat van deze doorrekening laat zien hoeveel (extra) financiële middelen en flankerende maatregelen (zoals het belastingregime, projectsteun en grondprijzenbeleid) er in de regio Haaglanden nodig zijn om de opgave te realiseren. Partijen erkennen dat zonder extra middelen en maatregelen de opgave niet kan worden gerealiseerd en spannen zich tot het uiterste in om vanuit hun eigen mogelijkheden en rollen bij te dragen aan de benodigde maatregelen.
- Regionaal en ook binnen de provincie Zuid-Holland is op termijn onvoldoende vrije investeringscapaciteit bij corporaties voor de opgaven. De verwachting is dat solidariteit van woningcorporaties buiten de regio Haaglanden -en/of bijvoorbeeld de inzet van projectsteun in de periode tot en met 2030 daarom noodzakelijk is voor de regio Haaglanden. In het regeerakkoord heeft het Kabinet de mogelijkheid van projectsteun (opnieuw) geïntroduceerd. Een **goede vormgeving en invulling van projectsteun is essentieel** om het te laten werken in de praktijk.
  - Voor de realisatie van sociale huurwoningen, verduurzaming door corporaties en het mogelijk verwerven van particulier bezit en (her)ontwikkelen door corporaties gaan partijen op basis van het in 2023 op te stellen geactualiseerde inzicht van de opgave en middelen van corporaties in de regio Haaglanden verkennen of een beroep op de solidariteit van corporaties (waarbij de aanvraag van projectsteun een mogelijkheid is), nodig is om op termijn in te zetten in de regio Haaglanden.

### 3. Bouwlocaties

- De ambitie voor de regio Haaglanden is om circa 75.000 woningen bij te bouwen in de periode t/m 2030. Om de aantallen, en kwalitatieve doelstellingen, daadwerkelijk te realiseren vraagt de regio extra focus en prioritering van het Rijk op de opgave van de regio en (dus) een meer dan evenredige toedeling van bestaande en toekomstige rijksmiddelen.
- Om aan de doelstellingen van het rijk te voldoen is ook op projectniveau inzet nodig van partijen.
  - In tabel 3 zijn de bouwlocaties **MIRT en WBI** opgenomen. Deze locaties zijn in de regio Haaglanden noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgave.



- In tabel 4 staan de woningbouwprojecten met **200 woningen of meer**, of het grootste project van de gemeente opgenomen.
- Partijen spreken met elkaar af (zie hoofdstuk 6. Samenwerking en sturing) **continu het goede gesprek te voeren** over: welke projecten nog meer in aanmerking komen om opgenomen te worden; gesignaleerde knelpunten bij huidige (en toekomstige) WBI projecten ten behoeve van de realisatie en; mogelijke oplossingsrichtingen (zie spoor 1 uit hoofdstuk 1. Woningbouwopgave). Voor de WBI-projecten monitort het RVO de voortgang. Onderdeel van het gesprek is een verruiming van de termijn start bouw van de WBI-projecten bij zwaarwegende omstandigheden die buiten de invloedssfeer van de gemeente vallen.

Tabel 3: overzicht van projecten met rijkssubsidie

MIRT-projecten	WBI-projecten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• MIRT-verkenning Oude Lijn en regionale HOV-corridors</li> <li>• CID Binckhorst</li> </ul> <p><u>Versnellingsprojecten:</u></p> <p>Gemeente Delft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kop van de Buitenhof (Noord)</li> <li>• Schieoevers, eerste fase</li> <li>• Delft Campus</li> </ul> <p>Gemeente Den Haag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laakhaven Centraal</li> <li>• De Binckhorst</li> <li>• Propositie Zuidwest</li> </ul> <p>Gemeente Westland:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waelpark (het Nieuwe Westland)</li> </ul> <p>Gemeente Zoetermeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoetermeer binnenstad</li> <li>• Entree Zoetermeer</li> </ul>	<p>Gemeente Delft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabeldistrict Schieoevers</li> </ul> <p>Gemeente Den Haag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Venen</li> <li>• Dreven-Gaarden-Zichten</li> <li>• Locatie Assumburgweg/LEVELS</li> <li>• HS Kwartier</li> <li>• Haagse Asphaltcentrale</li> <li>• Laan van NOI/ICT Security Campus fase 1</li> </ul> <p>Gemeente Pijnacker-Nootdorp:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrumlijn</li> </ul> <p>Gemeente Rijswijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de Bogaard</li> <li>• Havenkwartier</li> </ul> <p>Gemeente Westland:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waelpolder</li> </ul> <p>Gemeente Zoetermeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entree</li> </ul>

In de regio Haaglanden zijn door het rijk twee grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties aangewezen zoals vastgesteld tijdens het BOL voorjaar 2022/BO MIRT najaar 2022: Den Haag CID/Binckhorst en Oude Lijn Leiden - Dordrecht (deze zone is deels gelegen in de regio Haaglanden).

Voor deze grootschalige woningbouwlocaties is langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn nodig (dus ook na 2030). Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod, aanleg van (extra) openbare ruimte, groen en water of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in mobiliteitstransitie en omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken.

Tabel 4 op de volgende 2 pagina's geeft een overzicht van projecten in de regio met locaties waar in de periode 2022 t/m 2030 meer dan 200 woningen worden gerealiseerd. In sommige grote projecten zijn voor 2022 al woningen gerealiseerd of staan ook na 2030 nog woningen gepland, daarmee is het aantal in de lijst niet altijd het totale aantal van het project. Voor de kleinste gemeente Midden-Delfland is het grootste project opgenomen.

**Tabel 4 (1 van 2): Regio Haaglanden, 200plus projecten, aantal woningen oplevering gepland 2022 t/m 2030**

Gemeente	Plannaam	Eindtotaal
<b>Delft</b>	<b>Kabeldistrict_1 tm 4</b>	<b>1.997</b>
Delft	Nieuw Delft veld 1 t/m 9	1.133
Delft	Campus Zuid - studenten DUWO	1.000
Delft	extra ambitie studentenwoningen	1.000
Delft	Station Campus Noordkavel_1 t/m 4 en strip	642
Delft	Bethelpark West (Borghese)	350
Delft	Gillis - Delfia - Mozartstrip	348
Delft	Schieoevers Nieuwe Haven_1 t/m 3	344
Delft	Staalweg 1 t/m 4	330
Delft	PCB-locatie	307
Delft	Gele Scheikunde	300
Delft	Grasbuurt	291
Delft	AH xl M.Nijhofflaan fase 2	260
Delft	Bomenwijk fase 3, 4 en 5	210
Delft	Tanthof onderwijslocaties	201
<b>Den Haag</b>	<b>Verheeskade</b>	<b>3.553</b>
Den Haag	Waldorp (Four, The Globe en Post Tower)	2.275
Den Haag	Dreven Gaarden Zichten	2.222
Den Haag	Binckhorstlaan	1.928
Den Haag	Laan van NOI/Anna vHannoverstraat 4	1.700
Den Haag	Haagvlietpoort (Struijck II en The Grace)	1.568
Den Haag	Bellevue locatie	1.200
Den Haag	Vroondaal Noord (IenII) en Zuid (IenII)	1.145
Den Haag	De Venen	1.021
Den Haag	Calandstraat 12 (PUK) / Calandstraat 50 (NVU)	992
Den Haag	MeLoCo Dennekampstraat	930
Den Haag	Grotiusplaats (Grotiustoren 1 en 2)	655
Den Haag	Schaloenstraat Herontwikkeling	570
Den Haag	Assumburgweg, Locatie Brandweerkazerne	548
Den Haag	Gebiedsontwikkeling Spuikwartier (Toren A, B en C)	514
Den Haag	Laakhaven Petroleumhaven (Blok A t/m J) en West	504
Den Haag	KPN-kavel Beatrixkwartier	450
Den Haag	Loevesteinlaan 355, Florence	442
Den Haag	Erasmusveld	440
Den Haag	Den Haag Nieuw Centraal, KJ bovenbouw	396
Den Haag	Randveen 64, Lozerhof	388
Den Haag	Trekvlietzone, deelgebied 1 A B en C	380
Den Haag	Beresteinlaan (Dreven2a)	369
Den Haag	Plesmanweg (1-6 en M I&M)	325
Den Haag	Moerwijk-Oost	309
Den Haag	Pegasusweg 7/ Komeetweg (100% Sociaal)	300
Den Haag	One Milky Way (Saturnusstraat 16/ Hoek Melkwegstraat (OMW)	253
Den Haag	Melkwegstraat, De Nieuwe Hallen fase 1	234
Den Haag	Neherkade 1	230
Den Haag	Norfolkterrein, blok 3 en 4BD	227
Den Haag	Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127	221
Den Haag	Slachthuislaan/ Neherkade anterieure overeenkomst	220
Den Haag	Saturnusstraat kavel 1 (Frank is een Binck)	205
Den Haag	Leeghwaterplein hoek Van der Kunstraat	202



**Tabel 4 (2 van 2): Regio Haaglanden, 200plus projecten, aantal woningen oplevering gepland 2022 t/m 2030**

<b>Gemeente</b>	<b>Plannaam</b>	<b>Eindtotaal</b>
<b>Leidschendam-Voorburg</b>	<b>KPP 1 t/m 5</b>	<b>605</b>
Leidschendam-Voorburg	Overgoo	500
Leidschendam-Voorburg	Vlietvoorde	285
Leidschendam-Voorburg	Park070/CBS	231
Leidschendam-Voorburg	Schakenbosch	325
Leidschendam-Voorburg	Diaconessenhuis	200
<b>Midden-Delfland</b>	<b>ML-1 Maaslandse Zoom (Commandeurspolder)</b>	<b>109</b>
<b>Pijnacker-Nootdorp</b>	<b>Centrumlijn</b>	<b>500</b>
Pijnacker-Nootdorp	Tuindershof	492
Pijnacker-Nootdorp	KIEM	323
<b>Rijswijk</b>	<b>Kadans e.a</b>	<b>1.860</b>
Rijswijk	Pasgeld-West 1 t/m 5	839
Rijswijk	Burgemeester Elsenlaan 325 en 329	793
Rijswijk	Sijthoff locatie	671
Rijswijk	Te Werve-Oost	550
Rijswijk	Sterpassage (In de Bogaard)	510
Rijswijk	HBG -locatie fase 1 en 2	480
Rijswijk	Ontwikkelstrook Prinses Beatrixlaan	400
Rijswijk	Parkrijk	395
Rijswijk	De Terp (In de Bogaard)	345
Rijswijk	Beatrix-blok (In de Bogaard)	310
Rijswijk	Indola	301
Rijswijk	Hoogvoorde	250
Rijswijk	Edelstaete	240
Rijswijk	Prinsenpassage (In de Bogaard)	200
<b>Wassenaar</b>	<b>ANWB</b>	<b>425</b>
<b>Westland</b>	<b>WZ (o.a. Gouw, HAK, Monster Noord, Westmade)</b>	<b>2.667</b>
Westland	ONW (o.a. Waelpolder, Waelpark, GdB)	923
Westland	Transformatiegebied Wateringen N(1)	800
Westland	Liermolen Haven-,Vlas- en Wilgenbuurt)	796
Westland	FloraCampus	465
<b>Zoetermeer</b>	<b>Entree Middengebied</b>	<b>3.795</b>
Zoetermeer	Programma Binnenstad	1.000
Zoetermeer	Entree: Station	732
Zoetermeer	Kwadrant B&F / Edisonpark	435
Zoetermeer	Kwadrant A	400
Zoetermeer	Eleanor Rooseveltlaan 3-29	354
Zoetermeer	Luxemburglaan 1 en 2-10	284
Zoetermeer	Engelandlaan 140 en 270	253
Zoetermeer	Cadenza 2	230
Zoetermeer	Martin Luther Kinglaan	218
Zoetermeer	Dwarstocht	207
<b>Totaal</b>	<b>82% van 74.445</b>	<b>61.327</b>

## 4. Bestaande voorraad

- Naast de nieuwbouwopgave ligt er ook in de bestaande woningvoorraad een forse opgave.
- In een aantal gemeenten in Haaglanden is het efficiënter gebruiken van de bestaande voorraad één van de mogelijke strategieën om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.
  - De fysieke aanpak van de **corporatievoorraad** gebeurt deels via herstructurering en vervangende nieuwbouw. Tevens zijn er mogelijkheden middels optoppen of uitbreiden van bestaande woningen. De gemeenten hebben een positieve grondhouding bij het scheppen van de randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om verdichting binnen de bestaande voorraad mogelijk te maken.
  - Ook in de **particuliere voorraad** zijn voor de middellange termijn kansen om (kleinschalig) te vernieuwen en te verdichten. In oude vooroorlogse stadswijken (o.a. in Den Haag en Leidschendam-Voorburg), ligt een forse opgave in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze wijken worden gekenmerkt door veelal gestapelde en relatief oude voorraad met veel achterstallig en uitgesteld onderhoud en hoge (slechte) energie labels. Hier is een forse kwaliteitsslag nodig om de woningen van uitval te behoeden op een goed en toekomst- en klimaatbestendig niveau te krijgen.
  - Gemeenten werken op dit thema samen en delen kennis met betrekking tot mogelijkheden tot verdichting. Als één gemeente heeft uitgezocht hoe verdicht kan worden, dan kan de andere gemeente dat benutten.
- Het rijk heeft de ambitie om de **energielabels E, F en G uit te faseren voor 2030** (zie Nationaal Prestatieafspraken Woningcorporatie). Het gaat om zowel de corporatievoorraad als de goedkope particuliere voorraad. In de kwetsbare particuliere voorraad speelt daarnaast een aantal specifieke knelpunten zoals niet functionerende (kleine) VvE's en een toename van malafide verhuurders.
- Handhaving op malafide verhuurders (in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap), en handhaving ten behoeve van het langjarig behouden van nieuwbouw van goedkope en middeldure huurwoningen in het betaalbare segment, leveren gemeenten in de regio **extra kosten en ambtelijke capaciteitsvraag** op.
- De fysieke verbeter- en vernieuwingsopgave in de bestaande voorraad in Haaglanden vraagt **een gezamenlijke (gebiedsgerichte) inzet** op de benodigde kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en het tegengaan van ongewenste effecten van de gespannen woningmarkt. Dit vraagt mogelijk extra inzet van middelen uit het Nationaal Isolatiefonds en het Volkshuisvestingsfonds en is onderwerp van gesprek.
- De problematiek speelt met name in de kwetsbare Haagse vooroorlogse wijken met veel particulier bezit. De Minister van VRO en de gemeente Den Haag starten in het 1e halfjaar van 2023 een **langjarige samenwerking** en gaan een **meerjarig partnerschap** aan gericht op de fysieke, sociale en economische verbetering van de vier vooroorlogse particuliere wijken Laakkwartier, Rustenburg Oostbroek, Transvaal en Schilderswijk. Een gebied waar 103.000 mensen wonen en 43.000 woningen staan. Van de woningen heeft het grootste deel een slecht energie-label (E, F of G).
  - De gemeente Den Haag neemt het initiatief om te komen tot een programmatische, samenhangende publiek-private aanpak van de specifieke problematiek in de vier vooroorlogse particuliere wijken, waaraan naast andere betrokken partners, waaronder corporaties, bedrijven, arbeidsinspectie, politie en justitie, ook het ministerie van BZK een bijdrage levert.
  - De minister voor VRO onderschrijft de noodzaak en legitimatie van een gebiedsspecifieke additionele rijksbijdrage in de vier vooroorlogse particuliere wijken in Den Haag en verkent de mogelijkheden voor een gerichte inzet van relevante rijksregelingen (te denken valt aan het Volkshuisvestingsfonds, het Nationaal Isolatie Programma en de Woningbouwimpuls) en ruimte te zoeken voor een bredere, samenhangende aanpak van de gestapelde problematieken in deze particuliere wijken toegespitst op de aanpak van de verpauperde particuliere woningvoorraad, energiebesparing/-armoede, huisjesmelkerij, (illegale) arbeidsmigranten en onveiligheid. In het verlengde hiervan spant de minister voor VRO zich in om -waar nodig en mogelijk- departementaal en interdepartementaal (met name wat betreft de ministeries van SZW en J&V) regelruimte/doorbraken te



realiseren in het beleid met betrekking tot onder andere huur, corporaties, huisjesmelkerij, arbeidsmigranten en data- uitwisseling.

- **Herstructurering.** De regio Haaglanden heeft grote integrale herstructureringsopgaven in Den Haag Zuidwest en Delft West (de twee stedelijke focusgebieden in Haaglanden die zijn opgenomen in het programma Leefbaarheid en Veiligheid). De fysieke aanpak door noodzaak van sloop slechte voorraad in deze gebieden zorgt voor een extra financiële opgave en een extra verdichtingsopgave om uit te komen op de gewenste netto groei van de woningvoorraad. Er zijn nog meer herstructureringsgebieden in Haaglanden, waaronder in Zoetermeer en Rijswijk, waarover we in gesprek willen blijven met provincie en rijk. De regio vraagt ook voor deze wijken de mogelijkheid voor ondersteuning gericht op een integrale sociale en fysieke aanpak.

## 5. Versnellingsafspraken

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom **cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn**. In het kader van versnellen is het stapelen van eisen vanuit welstand, stedenbouw, parkeren, geluid, stikstof, natuur, e.d. ook een belangrijke. Dit kost geld en tijd.
- Hierbij bezien we het **gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure**. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
  - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
  - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade.
  - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
- Het rijk en de woningcorporaties hebben **nationale prestatieafspraken** gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid.
  - De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau fors toe neemt echter blijkt uit onderzoek dat er voor corporaties in Haaglanden meer nodig is (zie hoofdstuk 2. Betaalbaarheid) De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de nationale prestatieafspraken (NPA). Uit een doorrekening van de NPA blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1).
  - In de NPA is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.
- In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven **partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn** en die bijdragen aan de kwalitatieve doelstellingen. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.

- Partijen realiseren zich dat de opgave groot is en de kansen beperkt en dat daarmee nagenoeg alle kansen gepakt moeten worden. Partijen spannen zich dan ook tot het uiterste in om de projecten op de projectenlijsten daadwerkelijk te realiseren. Om het samenwerkingsproces op gang te brengen starten we zo snel mogelijk met een aantal concrete versnellingsprojecten. Deze stemmen partijen onderling af. Aan deze specifieke versnellingstafels bundelen we kennis, kunde en middelen van gemeenten, corporaties, provincie, het Rijk en waterschappen. In september worden de versnellingstafels geëvalueerd in het gezamenlijke bestuurlijke overleg.
- Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, spannen colleges van B&W van de gemeenten en het college van GS zich samen in voor **voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit**. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren.
  - Partijen maken de afspraak om reserveplannen in de planregistratie op te nemen.
  - Gemeenten en provincie verkennen op welke wijze de gegevens uit de planregistratie wonen te delen zijn met woningcorporaties en waterschappen.
  - Partijen streven naar 130% plancapaciteit.
  - Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat er voldoende voorraad harde plannen zijn. Vertrekpunt is 31%.
  - Om tegelijkertijd te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.
  - Het opharden van de zachte plannen hangt nauw samen met nakomen van de afspraken over de kritische succesfactoren en andere ondersteuning (zie hoofdstuk 7. Kritische succesfactoren en ondersteuning).
  - Corporaties vragen regie van gemeenten op locatieselectie zodat corporaties niet hoeven te tenderen of concurreren.
- Rijk spant zich in om **procedures te verkorten** en komt met een concreet voorstel, rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving.
- De gemeenten spannen zich in voor het verlenen van **voldoende vergunningen** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave en betrekken **vroegtijdig de waterschappen** in het planproces (verkenning/initiatiefase).
- De grote woningbouwopgave en de gemiddeld hogere onrendabele toppen in de grootschalige integrale gebiedsontwikkelingen in de regio Haaglanden en de beperkte financiële mogelijkheden van gemeenten vragen extra focus en prioritering. Om te komen tot een versnelling van de woningbouwopgave gaan BZK, provincie en gemeenten in het 2e kwartaal van 2023 onderzoeken hoe we kunnen komen tot **wederkerige gebiedsafspraken en een meer efficiënte financieringssystematiek van de grote woningbouw- en volkshuisvestingsopgave** in de regio Haaglanden.
- Voor de realisatie van sociale huurwoningen door woningcorporaties, verduurzaming van corporatiewoningen en het mogelijk verwerven van particulier bezit en (her)ontwikkelen door corporaties gaan **corporaties en gezamenlijke overheden in 2023 de gewenste prioritering voor de korte termijn bepalen én oplossingen verkennen voor de te lage investeringscapaciteit voor de middellange termijn** (regionale solidariteit/collegiale financiering maar vooral ook het instrument landelijke projectsteun en fiscale maatregelen) en vanaf 2024 één of een combinatie van meerdere instrumenten in te zetten in de regio Haaglanden.



## 6. Samenwerking en sturing

- **De samenhang met reeds bestaande afspraken en samenwerkingsstructuren wordt geborgd.** In het bijzonder het Tussenakkoord 'Samen werken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap (2021-2030)'
- Het Tussenakkoord is de eerste gezamenlijke stap op weg naar het behalen van de in het Tussenakkoord gestelde doelen voor 2030. Het hoofddoel van de samenwerking is **het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio**. De regionale afspraken over samenwerking in het kader van deze regionale realisatieagenda sluiten aan bij bestaande afspraken uit het Tussenakkoord.
- Partijen werken samen in de **Bouwstroom Haaglanden** om ook op andere, minder traditionele wijzen, te werken aan oplossingen die zorgen voor snelle realisatie van woningen, zoals conceptuele woningbouw. De corporaties bundelen hun krachten en kopen in 2023 gezamenlijk conceptuele woningen in die zij in overleg met gemeenten in de regio plaatsen. Dit programma wordt ondersteund door de provincie en de gemeenten Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer.
- De voortgang van de afspraken binnen deze regionale realisatieagenda wordt besproken in het al bestaande overleg van de Bestuurlijke Tafel Wonen<sup>11</sup>. **Twee keer per jaar** wordt de regionale realisatieagenda geagendeerd op de Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden. Naast de provincie, SVH en SHH worden daarvoor ook BZK, het Hoogheemraadschap Delfland en een met de regio afgestemde vertegenwoordiging van marktpartijen uitgenodigd. Bij het bespreken van de regionale realisatieagenda wordt o.a. de voortgang op de doelstellingen en het voldaan aan de kritische succesfactoren geagendeerd. Partijen maken met elkaar afspraken die leiden tot oplossingen in de kritische succesfactoren.
- In elke gemeente wordt een structureel overleg georganiseerd tussen gemeente, woningcorporatie(s), lokaal relevante marktpartijen en de provincie om de voortgang van de planvorming en realisatie te bespreken en tot oplossingen te komen voor gesignaleerde knelpunten. In een aantal gemeenten zijn al dergelijke overleggen actief. In gemeenten waar dat nog niet het geval is wordt een dergelijke 'lokale bouwtafel' ingesteld. De lokale bouwtafel kan knelpunten agenderen op de regionale Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden. Tijdens de eerstvolgende Bestuurlijke Tafel Wonen wordt besproken hoe in elke gemeente een dergelijke tafel al functioneert dan wel wordt opgericht.
- Partijen bespreken lokaal bestuurlijk minimaal twee keer per jaar de voortgang op 'de gemeentelijke projectenlijst'. De gemeente beheert de gemeentelijke projectenlijst; deze wordt voortdurend geactualiseerd en minimaal vier per jaar ambtelijk gedeeld met de bij de lokale bouwtafel betrokken partijen. Afwijkingen op één van de elementen uit de projectenlijst, zoals het aantal woningen of het geplande bouwjaar, worden geagendeerd voor de lokale bouwtafel en zo nodig geëscaleerd naar het gezamenlijke bestuurlijke overleg. Daarnaast worden afwijkingen gerapporteerd aan de provincie. Deze beoordeelt de wijzigingen en bewaakt of hiermee de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen per gemeente in gevaar komen. Als dat het geval is wordt het project besproken in het regionale bestuurlijke overleg, dat eveneens minimaal twee keer per jaar plaats vindt. Ook worden in dit overleg de daadwerkelijke realisatiecijfers en de forecast geagendeerd.
- Deze samenwerkingsstructuur heeft een **looptijd van twee jaar**. Aan het einde van deze periode zal de worden geëvalueerd door de partijen. Op basis van deze evaluatie kunnen de deelnemende partijen besluiten de samenwerking voort te zetten of, te intensiveren of te wijzigen.
- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke **monitor voortgang woningbouw**.

<sup>11</sup> De Bestuurlijke Tafel Wonen bestaat uit samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, periodiek inclusief samenwerkende corporaties in de regio Haaglanden, de SHH en de provincie.

- Woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem wonen t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten.
  - De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort.
  - Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar. Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring voor 1 mei nadere afspraken gemaakt. De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringoverzichten. Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen? Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeenten.
  - Bekeken wordt nog hoe deze monitor samenhangt met de monitor voor het Tussenakkoord. Uitgangspunt is één eenduidige monitor.
  - Partijen zorgen voor het steeds actueel houden van de relevante cijfers (o.a. planvoorraad, hardheid plannen, realisatie) die nodig zijn voor sturing op de lokale en regionale tafels.
  - De woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale realisatieagenda.
  - De regionale realisatieagenda's worden periodiek (jaarlijks) herzien, mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het regionale woningbouwprogramma.
- **Het rijk informeert de provincie en de gemeenten** in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.
  - De **landelijke versnellingsafdeling** is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.
  - De colleges van B&W van de gemeenten uit de regio, het college van GS en de minister voor VRO beseffen dat er ook **ontwikkelingen zijn waar we op dit moment nog geen weet van hebben of waar geen of beperkt invloed** op is zoals de hoogte van de hypotheekrente en bouwkosten. Het is daarom goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op woningbouwrealisatie. Dit is onderwerp van gesprek tussen partijen.



- Energie en water (e.a. **nutsvoorzieningen**) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. Met drinkwaterbedrijven en netbeheerders wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. En de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen.
- Partijen spreken af om na ondertekening van deze regionale realisatieagenda gezamenlijk te werken aan een **uitwerking c.q. aanscherping (SMART) van de samenwerkingsstructuur** (o.a. escalatieladder, monitor en rapportages).

## 7. Kritische succesfactoren

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren. Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen.

We gaan tijdens het uitvoeringstraject van de Woondeal in gesprek over de versnelling van de woningbouw, in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht de basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woondealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren. Het tweede kwartaal wordt benut om oplossingsrichtingen nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossingen.

Alle partijen zijn van mening dat concrete afspraken en oplossingen nodig zijn die alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren. De minister voor VRO committeert zich aan de coördinatie door BZK voor de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en aan het fungeren als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen. En de minister voor VRO zal zich maximaal inzetten om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.

Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden doordat een genoemde oplossingsrichting niet of niet voldoende haalbaar is, committeren partijen zich aan het kiezen van een andere oplossing die er wel toe leidt dat de volkshuisvestelijke doelen (aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid) worden behaald. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend.

In de eerste helft van 2023 worden deze oplossingsrichtingen verder verkend. Voor de zomer van 2023 wordt de nadere uitwerking besproken aan de Bestuurlijke Tafel Wonen.

- Vanaf 2023 wordt in lijn met de in hoofdstuk 6. omschreven samenwerkingsstructuur gezamenlijk een nadere analyse van de kritische succesfactoren gemaakt en worden **wederkerige afspraken** gemaakt om de benoemde knelpunten op te lossen en de hieronder benoemde eerste inzichten van oplossingsrichtingen vorm te geven. Partijen blijven hierover in gesprek en maken hierbij afspraken over zowel de rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.
- Het realiseren van woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen gezamenlijk in staat zijn om **alle kritische succesfactoren het hoofd te bieden**.



- Alle partijen onderschrijven dat concrete afspraken en een robuust maatregelenpakket nodig is dat alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Alle partijen committeren zich aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit deze realisatieagenda. Zij zetten zich tevens in om deze resultaten te bereiken en ondertekenen daarmee ook allemaal de realisatieagenda. De kritische succesfactoren worden nader uitgewerkt en uiterlijk op 1 mei 2023 zijn alle oplossingen waar partijen de komende jaren aan gaan werken in een concreet overzicht in beeld gebracht, inclusief verantwoordelijke actiehouders en deadlines. De kritische succesfactoren worden integraal aangepakt. Als de randvoorwaarden niet volledig en integraal kunnen worden ingevuld kunnen partijen niet aan de ambitieuze opgave worden gehouden.

## Mobiliteit en infrastructuur

Een goede mobiliteitsoplossing is zonder meer randvoorwaardelijk voor woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Dit geldt zeker voor de regio Haaglanden, waar het netwerk al zwaar is belast, in de stedelijke centra geen ruimte meer is voor groei van de automobilititeit en de logistiek van en naar onder andere de Greenport betrouwbare bereikbaarheid nodig heeft. De bereikbaarheid en leefbaarheid komt nog verder onder druk te staan als er niet aansluitend op de groei van inwoners en arbeidsplaatsen voldoende mobiliteitsmaatregelen worden genomen. Zonder mobiliteitstransitie is verdere verdichting van stedelijk gebied niet mogelijk. Sturen op ruimtelijke nabijheid (15 minutenstad) en prioriteit voor lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit zijn noodzakelijk om de parkeerbehoefte in openbare ruimte te kunnen beperken en het bestaande wegennet optimaal te benutten. De resterende parkeeropgave zal in gebouwde voorzieningen moeten worden opgelost, wat tot hoge kosten en onhaalbare business cases voor woningbouwplannen leidt. Ook voor de doelen op het gebied van klimaat en stikstof is een op mobiliteitstransitie gerichte gebiedsontwikkeling noodzakelijk. Met de MIRT-besluiten over MoVe en de versnellingsmaatregelen zijn in 2022 al belangrijke besluiten genomen. Als vervolgstap is het nodig om in het kader van MoVe door te pakken op de Adaptieve Ontwikkelstrategie MOVV en in onderlinge afstemming daarmee concreet invulling te geven aan de Adaptieve Ontwikkelstrategie Wegen en Fiets en de aanpak van de multimodale knooppunten en hubs in het netwerk.

### Oplossingsrichtingen

- Investeren in openbaar vervoer, infrastructuur voor langzaam verkeer uitbreiden en veiliger maken, mobiliteitshubs aan de randen van stadscentra en woongebieden, omlaag brengen van parkeernormen, kortom een mobiliteitstransitie met prioriteit voor lopen, fietsen, ov en deelmobiliteit (STOMP-principe).
- Voor een aantal gebieden zijn extra maatregelen nodig gericht op (toekomstige) verstedelijking (bijvoorbeeld Den Haag Zuidwest – schaalsprong Zuidwestlandcorridor en koppeling HOV Westland, aanpak knoop Moerwijk station en omgeving, CID – Koningscorridor stationspassage).
- Regionale fietsverbindingen zijn nu niet geadresseerd in de woningbouwafspraken als zij niet direct aan een woningbouwlocatie verbonden zijn. Meer rijksmiddelen en afspraken over metropolitane fietsroutes zijn noodzakelijk om voor bovenlokale reizen de auto minder vanzelfsprekend te maken.
- Tempo maken met de planvorming en voorbereiding van uitvoering van afgesproken verkenningen en planstudies. Daarnaast in Move afspraken blijven maken over *noregret*-maatregelen die snel te realiseren zijn.
- Aanpak stikstof omdat ook deze projecten daardoor belemmerd zullen worden.

## Stikstof

De regio Haaglanden is gezegend met de nabijheid van prachtige natuurgebieden met Natura2000-status waar het nu niet goed mee gaat. In combinatie met de grote verstedelijkingsopgave zorgt dit voor grote spanning. De impact van het stikstofdossier op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen is onzeker, maar in potentie groot. In Haaglanden zijn er twee mogelijke aanleidingen voor vertraging. Ten eerste het besluit tot een algemene rekengrens van 25 km voor alle stikstofbronnen. Dit heeft het risico voor de woningbouwplannen vergroot. Woningbouwplannen binnen 25 kilometer afstand krijgen hier mee te maken. Dit is met name het geval in Den Haag dat drie Natura2000-gebieden binnen haar gemeentegrenzen telt, maar ook voor de overige gemeenten in de regio. Ten tweede brengt de recente uitspraak



waardoor de bouwvrijstelling is komen te vervallen onzekerheid mee. Er is behoefte aan centrale regie op het vraagstuk. Beide oorzaken leiden ertoe dat er extra capaciteit, expertise en tijd nodig is voor o.a. stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of extra maatregelen ter voorkoming van significante nadelige gevolgen voor de natuurgebieden. Dit terwijl er al een gebrek is aan capaciteit bij de gemeenten.

#### *Oplossingsrichtingen*

- Het is noodzakelijk nu het stikstofprobleem bij de bron op te lossen met effectieve maatregelen. In Den Haag en regio komt 20% van de stikstofemissies uit mobiliteit. Het met prioriteit aanpakken van de stikstofemissies uit mobiliteit geeft ruimte voor ontwikkeling. Door de inzet van mobiliteitstransitie voor deze reductie wordt ook een bijdrage geleverd tot een aantrekkelijker, inclusievere, leefbaardere en veiligere stad. Ook maatregelen zoals versnelling van de verduurzaming bouw, uitbreiden zero emission zones en walstroom leiden tot stikstofreductie. Nader onderzoek is nodig naar maatregelen die de regio het meest effectief verder helpen (Haven/scheepvaart, luchthaven, greenport van het aardgas af etc.).
- Voor de korte termijn hebben we ruimte nodig in Haaglanden voor bouw hubs zodat aannemers hun bouwlogistiek efficiënter en duurzamer kunnen inrichten en dienen bouwvoertuigen zo spoedig mogelijk zero emissie te kunnen worden.
- Het op korte termijn opzetten en vormgeven van een provinciale en/of regionale stikstofbank.
- Meer industrieel en conceptueel bouwen waardoor stikstofemissies op de bouwplaats geminimaliseerd worden.

### Geluid

Geluidshinder zorgt ervoor dat woningbouwplannen niet of in beperktere omvang kunnen doorgaan of dat er aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen nodig zijn. Bovendien leggen de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid een druk op de woningbouw. Aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen aan woongebouwen zijn een belangrijk onderdeel om de geluidsbelasting voor de toekomstige bewoners zo veel mogelijk te beperken.

#### *Oplossingsrichtingen*

- Instrumentarium om dit af te kunnen dwingen en middelen voor de hogere kosten. Mobiliteitstransitie, aanpak raillawaai trein en regionaal OV, luchthaven. Verduurzamen bestaande voorraad is tevens een belangrijke factor in het kader van Geluid: isolatie is behalve voor energiebesparing ook van belang om geluidsoverlast (van m.n. verkeer) tegen te gaan en ook vanuit dit perspectief duurzame woningen te realiseren.

### Water en bodem sturend

Het realiseren van de realisatieagenda hangt samen met de uitwerking van het principe 'water en bodem sturend' in het gelijknamige programma. De richtinggevende keuzes uit dit programma geven voor woningbouw sturing aan de locatiekeuze. De manier waarop gebouwd wordt kan ook beïnvloed worden door de eigenschappen van het watersysteem en de bodem. Uitgangspunten voor de regionale realisatieagenda's zijn de actuele planvoorraad en de te actualiseren regionale woningbouwprogramma's.

#### *Oplossingsrichtingen*

- Belangrijk is vooral dat duidelijk is wat het principe precies betekent. Vervolgens kunnen samen met de waterschappen oplossingen worden gezocht. Deze moeten in een vroegtijdig stadium betrokken (kunnen) worden bij de gebiedsontwikkelingen.

### Ruimte voor en verbinding met groen voor leefbare verstedelijking

Een goede balans en verbinding tussen de stedelijke ontwikkeling en groen is noodzakelijk om een leefbare verstedelijking te realiseren. Dat gaat om voldoende groen in en in de directe omgeving van de gebiedsontwikkelingen en ook om een goede verbinding tussen het stedelijk gebied en het regionale groene netwerk. Haaglanden kent een waardevol regionaal groen netwerk met landschappen zoals het Nationaal Park Hollandse Duinen, Hof van Delfland, Delftse Hout en delen van het Groene Hart. Betere verbinding van deze gebieden onderling en met het verdichtende



stedelijke gebied kan de inwoners de noodzakelijke rust en ruimte bieden. Hier liggen ook kansen voor verbinding met de opgaven op het gebied van landbouwtransitie, stikstof en water en bodem sturend. In de praktijk is de aanpak van de regionale groenstructuur echter verbrokken en nog niet goed genoeg verbonden met de verstedelijkingsopgave.

#### *Oplossingsrichtingen*

- Rijk en regio verkennen gezamenlijk de mogelijkheid om in de Zuidelijke Randstad - gebruik makend van de ervaringen van gebiedsprogramma MoVe (Mobiliteit en Verstedelijking) – samen met landschaps- en natuurorganisaties een gezamenlijk programma op te zetten dat beoogt het groene en het stedelijke netwerk beter te verbinden.

#### Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen om te voldoen aan de doelstellingen is een zeer grote opgave. Dit komt met name omdat woningcorporaties en gemeenten een gebrek aan (grootschalige) grondposities hebben, niet voldoende middelen beschikbaar hebben/krijgen om gronden te verwerven en onrendabele toppen te drukken, ook moeten voldoen aan andere volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals het realiseren van hoog niveau renovatie van bestaande woningen ener geen goed passend juridische instrumentarium (in combinatie met financiële middelen) is om te sturen op het realiseren van langjarig betaalbare woningen. Een ander knelpunt is dat gemeenten nu niet meer kunnen bijsturen op bestaande afspraken waarin bijvoorbeeld een lager percentage betaalbare woningbouw is vastgelegd of waarin overeen is gekomen dat marktpartijen sociale huurwoningen exploiteren.

De investeringskracht van corporaties is een knelpunt (Zie 2F). Het vervallen van de verhuurderheffing leidt tot meer investeringsruimte voor corporaties. In de praktijk komt er echter weinig extra investeringsruimte vrij, vanwege de gestegen Vennootschapsbelasting en stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming, en stijgende rente. Ook leggen aanvullende ambities van partijen rond inpassing, klimaatadaptatie en circulariteit een ruimtelijke en financiële claim op projecten.

#### *Oplossingsrichtingen*

- Vertragen (wachten op daling kosten of ontwikkelaars die verlies c.q. minder winst nemen) of financiële constructies zoals prijsplafonds. Knelpunt daarbij is de termijn start bouw vanuit toegekende WBI subsidies.
- Gemeenten hebben instrumentarium nodig om te handhaven op te hoge huurprijzen in het sociale en middeldure segment.
- Gemeenten hebben meer eigen grondposities nodig waardoor ze meer mogelijkheden krijgen om woningbouwprojecten te realiseren met louter betaalbare woningen, en meer te sturen op woningbouwproductie. Voor actief grondbeleid hebben gemeenten wel extra middelen nodig.
- In de zoektocht naar grondposities onderzoeken we twee specifieke sporen: specifiek in onze regio is veel rijksvastgoed aanwezig, dat deels in aanmerking komt voor transformatie. Daarnaast biedt de focus op stationslocaties (NS, Prorail, lightrail) voor verdichting, kansen om grondposities van bijv. NS en Prorail te benutten. Hierbij zijn oplossingen voor geluidsoverlast en veiligheid nodig om de weg vrij te maken voor verdichting rondom ov knooppunten, ook de kleinere stations.
- Er is sprake van een ingewikkelde ruimtelijke puzzel in de regio: een stapeling van opgaven met ruimteclaims in een gebied met sowieso weinig ontwikkelruimte en als gevolg daarvan hoge grondprijzen. Ook dit vraagt om extra financiële middelen, ook in vergelijking met andere regio's met kleinere dichtheden en kleinere woningbouwopgaven.
- Er is een oplossing nodig voor het tekort aan publieke middelen om de hoge onrendabele toppen van betaalbare woningbouw af te dekken. Dit vraagt een andere systematiek dan de huidige WBI regeling, wederkerige afspraken of een lagere gemeentelijke cofinancieringseis en extra rijksmiddelen voor betaalbare woningbouw.
- Corporaties hebben onvoldoende investeringscapaciteit om de brede volkshuisvestelijke opgave tot en met 2030 voldoende uit te kunnen voeren. Dit vraagt een oplossing, mogelijk is dit landelijke projectsteun.



## Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten

Net zoals in andere regio's heeft ook de regio Haaglanden te maken met een schaarste aan mensen en middelen en stijgende kosten. Het gaat hierbij om personeelstekorten in de gehele keten van de woningbouw (van planvorming tot realisatie). O.a. bij overheden en corporaties, rechterlijke macht en de bouwende en ontwikkelende partijen. De capaciteitsproblemen zorgen ervoor dat woningbouwplannen langere procedures hebben, o.a. doordat de termijnen van vergunningenprocedures niet worden gehaald en gerechtelijke procedures uitlopen. Corporaties hebben te maken met de stijgende kosten. Ook is er een groot tekort aan werknemers in de bouwsector. Voor ontwikkelaars leiden de hoge kosten ertoe dat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten in het geding komen en dat er verzoeken worden gedaan om het woningbouwprogramma aan te passen.

### *Oplossingsrichtingen*

- Zoals eerder beschreven bij 'Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen' hebben corporaties te maken met de stijgende kosten.
- Innovatie in de bouw, prefab woningen (meer met minder mensen) en publiek private samenwerking m.b.t. onderwijs-arbeidsmarkt in energietransitie en bouwsector voor het opleiden van studenten en omscholing zittend personeel (oplossing voor middellange en lange termijn).

## Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw is het van belang dat dit zoveel als mogelijk klimaatadaptief, biobased/circulair, natuurinclusief, industrieel/modulair, beweegvriendelijk en energieneutraal gebeurt. Dit alles binnen de kaders van een veilige en gezonde leefomgeving. Partijen spannen zich al in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Partijen die het covenant klimaatadaptief bouwen hebben onderschreven passen dit toe. Parallel aan het proces rondom de realisatie agenda wordt gewerkt aan de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

### *Oplossingsrichtingen*

- Een knelpunt wat in de regio wordt ervaren is dat de stapeling van eisen kostenverhogend werken en een negatief effect heeft op de planning van projecten. Voor corporaties en marktpartijen zorgen die vele eisen ervoor dat de financiële haalbaarheid in het geding komt.
- Industrieel en conceptueel bouwen is een quick win vanwege de hoge mate van circulariteit die zonder substantiële meerkosten is te bereiken.

## Streven naar complete steden en dorpen

In de provincie Zuid-Holland wordt gestreefd naar sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Daarbij is het van belang dat de woonfunctie in balans moet zijn met het voorzieningenniveau, zoals voldoende scholen, winkels, parken, en werkgelegenheid. Concurrerende ruimteclaims hebben effect op de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. De balans tussen woon- en werkfuncties komen in sommige gevallen onder druk te staan, evenals de vitaliteit van enkele dorpskernen in de regio. Dit vraagt daarnaast om een belangenafweging die vanwege de complexiteit vaak een langere doorlooptijd tot gevolg heeft.

### *Oplossingsrichtingen en knelpunten:*

- Ingewikkelde ruimtelijke puzzel: stapeling van opgaven met ruimteclaims in een gebied met sowieso weinig ontwikkelruimte en uitplaatsen van functies die slecht samengaan met woning bouw zoals hoge milieucategorie (HMC) bedrijvigheid. Er is een oplossing nodig voor HMC bedrijvigheid in gebiedsontwikkelingen waar veel woningbouw gepland is, zoals het afvalcluster op de Binckhorst in Den Haag. De door de provincie opgelegde compensatieverplichting voor bedrijven op Binckhorst legt belemmeringen op voor het realiseren van het HOV en de versnelling van de woningbouw opgave. De compensatieverplichting dient te worden losgekoppeld van het realiseren van een



bedrijvenbestemming op Gavi. Tevens dient de Binckhorst als bedrijventerrein te worden geschrappt uit de provinciale verordening (de Binckhorst heeft een transformatiebestemming). De gemeente Den Haag en de provincie Zuid-Holland zullen hiervoor een bestuursovereenkomst sluiten.

- In gebiedsontwikkelingen zijn onvoldoende geld en grondposities beschikbaar om de benodigde maatschappelijke voorzieningen en groen te realiseren die nodig zijn voor de nieuwe stadswijken die ontstaan
- In bestaande wijken is vaak ruimte voor (kleinschalige) verdichting die een impuls kan geven aan verduurzaming van de bestaande voorraad (verduurzaming combineren met optopping van naoorlogse flatgebouwen bijvoorbeeld) en nieuw leven inblazen van voorzieningen in deze wijken. Om nieuwbouw goed in te passen is visievorming en een integrale aanpak nodig.
- Betere spreiding van de sociale huurvoorraad in de regio.
- Ook voor deze kritische succesfactoren is een oplossing voor het tekort aan publieke middelen aangezien de functies voor complete steden en dorpen niet rendabel voor marktpartijen zijn, maar wel maatschappelijk gezien noodzakelijk zijn.

### Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)

De verwachting is dat de aansluiting op nutsvoorzieningen op middellange termijn een groter knelpunt gaat vormen. De hogere kosten van energieneutraal bouwen zijn een risico voor de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van woningbouwprojecten. Voor woningcorporaties geldt dat onduidelijkheid over de voortgang van de energietransitie (wat, wanneer, tegen welke kosten) leiden tot grotere onzekerheid over de benodigde middelen. En daarmee over de draagkracht bij andere prestatievelden, zoals nieuwbouw.

#### *Oplossingsrichtingen*

- Energie-infrastructuur, met name van elektriciteit. Hier staat vooral de netwerkbeheerder (Stedin) aan de lat. De netwerkbeheerder is afhankelijk van informatie van gemeenten (waar komt nieuwbouw en de TVW) en de RES (waar komt grootschalige opwek van elektriciteit). Op basis hiervan kan de netwerkbeheerder uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnet plannen en uitvoeren.
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de netwerkbeheerder beperkt door wetgeving, omdat niet anticiperend mag worden geïnvesteerd. Daarnaast is de netbeheerder beperkt omdat opslag van energie en piekvoorzieningen niet tot zijn taken behoren. De inzet van energieopslag en piekvoorzieningen kan het elektranet ontlasten. Hier ligt een taak voor het Rijk om de netwerkbeheerder meer mogelijkheden te geven.
- Verder moet door het Rijk snelheid worden gemaakt met het MIEK (Meerjarenprogramma Infrastructuur en Klimaat). De provincie heeft van het Rijk opdracht gekregen een provinciale MIEK te maken. De provincie heeft aangekondigd dit in samenwerking met de RES-regio's te willen doen.
- Een algemeen aandachtspunt zijn de lange procedures voor vergunningverlening. Dit geldt zowel voor uitbreiding van het elektranet, projecten voor zon- en windenergie als bouwvergunningen. Dit betreft de gemeente zelf, maar ook de provincie. Bij het Rijk kan worden aangedrongen op eindelijk spoedige invoering van de Omgevingswet, waardoor vergunningprocedures versneld kunnen worden.
- Voortgang in wetgeving is ook belangrijk voor de Wet Collectieve warmtevoorziening en de Wet gemeentelijke instrumenten Warmtetransitie, zodat gemeenten uitvoering kunnen geven aan de Transitievisie Warmte. Dit is aan het Rijk.
- De toename van elektriciteitsvraag door nieuwbouw kan worden gedempt door toepassing van bodemenergie en aquathermie. Hier kan wet- en regelgeving nog worden verbeterd. Ook kan de business case nog worden verbeterd door wegnemen onrendabele top bij collectieve systemen met een lage temperatuur warmtenet (Warmtefonds).
- Tot slot gelden voor nieuwbouw de nieuwe BENG-normen sinds 2021. Voor ontwikkelaars is toepassing nog niet eenvoudig, zeker bij hoogbouw. Hier zou Rijk en provincie kunnen helpen met het delen van goede voorbeelden.
- Inkorten procedures en aanleg voorzieningen vóór de woningbouwontwikkelingen;
- Koppeling van de RES aan de woningbouwopgave;
- Afstemming met nutsbedrijven over nieuwbouw én over vervanging bestaande netwerken in relatie tot de aanleg van warmtenetten in het kader van de energietransitie.

## Procedures

Het doorlopen van procedures voor woningbouwplannen kan een grote vertragende factor zijn voor het realiseren van woningbouw. De wet Natuurbescherming of de wet Geluid levert vaak vertraging op. Bezwaarprocedures kunnen voor vertraging zorgen. Beroepsprocedures kunnen een heel project stilleggen

### *Oplossingsrichtingen*

- Participatie kost veel geld en tijd, waarna toch ook nog vaak procedures worden gevoerd. Bezien of handreiking 'communicatie en participatie' uit versnellingsvoorstel BZK hiervoor een oplossing biedt.
- Langdurige bezwaar- en beroepsprocedures. Efficiënter met bezwaar- en beroepsprocedures om gaan uit versnellingsvoorstel BZK. Capaciteitsproblemen (personeel) bij rechtbanken etc. oplossen.

# Handtekeningen

Provincie Zuid-Holland  
Gedeputeerde Anne Koning

Ministerie van BZK  
Minister Hugo de Jonge

Gemeente Delft  
Wethouder Karin Schrederh

Gemeente Den Haag  
Wethouder Martijn Balster

Gemeente Leidschendam-Voorburg  
Wethouder Bianca Bremer

Gemeente Midden Delfland  
Wethouder Wendy Renzen

Gemeente Pijnacker-Nootdorp  
Wethouder Frank van Kuppeveld

Gemeente Rijswijk  
Wethouder Gijs van Malsen

Gemeente Wassenaar  
Wethouder Bart Boon

Gemeente Westland  
Wethouder Barend Rombout

Gemeente Zoetermeer  
Wethouder Ronald Weerwag

Arcade  
5.1.2.e

De Goede Woning  
5.1.2.e

Duwo  
5.1.2.e

HaagWonen  
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e  
5.1.2.e

Hof Wonen  
5.1.2.e

Rijswijk Wonen  
5.1.2.e

Rondom Wonen  
5.1.2.e 5.1.2.e

Staedion  
5.1.2.e

Stedelink  
5.1.2.e

Vidomes  
5.1.2.e

Wassenaarsche Bouwstichting  
5.1.2.e

Wbv. Willibrordus  
5.1.2.e

Wonen Midden Delfland  
5.1.2.e

Wonen Wateringer  
5.1.2.e

Woonbron  
5.1.2.e

5.1.2.e

WoonInvest  
5.1.2.e

Woonzorg Nederland  
5.1.2.e