**Concept format regionale woondeals [titelblad]**

*Toelichting: dit format dient als basis voor de door de regio op te stellen regionale woondeals en vormt het vertrekpunt voor maatwerk per regio.*

Partijen:

Provincie

Gemeenten

Minister voor VRO

Woningcorporaties (ondertekenen/steunverklaring)

Bouwende partijen (steunverklaring)

**Kaart met regionale woningbouwopgave en woningbouwlocaties van desbetreffende woondealregio.**



Bovenstaand als voorbeeld de kaart met versnellingslocaties uit het woondeal Amersfoort.

**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 (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
* Met provincie X zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage X gevoegd. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten 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 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 en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, 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.
* [Per regio in te vullen]: Regionale context; hier is ruimte om een regionale probleemanalyse te maken en de regionale context te beschrijven

*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 Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
* Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
* Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘’water en bodem sturend’’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
* De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma[[1]](#footnote-1) vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio’s waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

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.

**Inhoud regionale woondeals**

**1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave**

* 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. X van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie X. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van onderstaande opgave (tabel 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).
	+ *Gemeente x zet zich in voor realisatie van het aandeel van x woningen in de regionale opgave.*
	+ *Gemeente x zet zich in voor realisatie van het aandeel van x woningen in de regionale opgave.*
	+ *Gemeente x zet zich in voor realisatie van het aandeel van x woningen in de regionale opgave.*
	+ *Etc.*
	1. De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit (PM regiocontext; regio’s met hoog tekort ten minste 130% t.o.v. de te realiseren woningen) voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.
	2. De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.
	3. Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat ‘zachte’ woningbouwplannen worden omgezet in ‘harde’ plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. Indien nodig stuurt de provincie hierop.

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave

|  |
| --- |
| Aantallen Regio X |
| Jaartal | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) | Aantal woningen in harde plancapaciteit | Betaalbaarheid[[2]](#footnote-2) | Aantal woningen door woningcorporaties |
| Sociale huurwoningen[[3]](#footnote-3)  | Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand | Koopwoningen onder de €355.000 | Sociale huurwoningen  | Midden huurwoningen  |
| 2022 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2023 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2024 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2025 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2026 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2027 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2028 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2029 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2030 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Totaal |  |  |  |  |  |  |  |  |

*Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau. In de bijlage wordt een verdere uitsplitsing per gemeente toegevoegd.*

* 1. 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 X flexwoningen te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. 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.
	2. 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 doormiddel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van X woningen door transformatie te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Elke gemeente neemt een fair share in de regionale opgave.

Tabel 2: Regionale opgaven op het gebied van flexwonen en transformatie

|  |
| --- |
| Aantallen regio X |
| Jaartal | Aantal flexwoningen | Aantal woningen door transformatie |
| 2022 |  |  |
| 2023 |  |  |
| 2024 |  |  |
| 2025 |  |  |
| 2026 |  |  |
| 2027 |  |  |
| 2028 |  |  |
| 2029 |  |  |
| 2030 |  |  |
| Totaal |  |  |

1.8 Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de woondeal wordt gemonitord en besproken.

**2. Bouwlocaties**

* 1. Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

*In deze lijst worden de volgende locaties opgenomen:*

* + - *Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties (zoals vastgesteld tijdens het BOL voorjaar 2022)*
		- *Grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie*
		- *Regionaal significante locaties (definitie is maatwerk per regio)*
		- *Per gemeente: belangrijke locaties (maatwerk)*

*De locaties worden op kaart in de bijlage en de kaart op pagina 2 opgenomen.*

**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 bouwproces 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 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 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.
	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 regionale woondeal. Deze betrokkenheid wordt in de regionale woondeal nader geconcretiseerd.
	2. Partijen richten een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen.
	Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk 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 versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
	3. In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.
	4. 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 (afspraak 1.3).
	5. Partijen maken in de woondeal afspraken over flexibele of tijdelijke woningen. Deze woningen kunnen snel worden gerealiseerd. 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.

**4. Betaalbaarheid**

* 1. 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 woningen) 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 een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. In provincie X wordt gestreefd naar X betaalbare huur- en koopwoningen. De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van X aantal betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt x% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment.
	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 middenhuur woningen. Binnen de provincie X wordt ingezet op realisatie van X sociale huur en X middenhuurwoningen door corporaties. 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 X aantal corporatiewoningen. Hiervan is X sociale huur en X middenhuur. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.
	3. 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 X% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. Dit niveau blijft tot tenminste 2025 gelijk.
	4. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
	5. 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.
	6. 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 X middenhuurwoningen en X goedkope koopwoningen. De regio zet zich in voor de realisatie van X middenhuurwoningen en X goedkope koopwoningen. Dit is X% van de totale opgave.
	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 opnemen 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.

*Conform het bovenstaande worden met individuele gemeenten afspraken gemaakt worden over hun aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw, zie bijlage xxx.*

* 1. 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). 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 huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies. 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.
	2. 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.

**5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken**

* 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 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[[4]](#footnote-4) en 80.000 geclusterde woonvormen[[5]](#footnote-5) die ook geschikt zijn voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is X nultredenwoningen en X geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van het X aantal woningen opgenomen in tabel 1. Een uitsplitsing van deze woningen per gemeente is opgenomen in bijlage X.
	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 is X aantal verpleegzorgplekken. *[Hiervoor worden richtinggevende cijfers per regio gedeeld].*
	3. Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als 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.

**6. Herstructurering**

* 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]](#footnote-6).
	2. Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft X te herstructureren woningen tot 2030. Het gaat hierbij om X aantal sociale huurwoningen, x aantal particuliere huurwoningen en x aantal koopwoningen.
	3. De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel.
	4. 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.

**7. Vakantieparken**

* 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.
	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 2022 te hebben uitgevoerd. Afhankelijk van deze uitkomsten maken we afspraken met provincies en regio´s over vervolgstappen: dit kan een nadere inventarisatie betreffen, en/of het transformeren van parken die uit de provinciale inventarisatie naar voren zijn gekomen.

**8. Duurzame en toekomstbestendige bouw**

* 1. 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.
	2. 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.
	3. 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.
	4. Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO2 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.
	5. We hanteren Het Nieuwe Normaal[[7]](#footnote-7)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.
	6. 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.
	7. 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. Deze is eind 2022 gereed is.
	8. 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**

* 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 woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.
	2. *PM Regionaal maatwerk; indien van toepassing relatie verstedelijkingsstrategie/ akkoord hier invoegen.*
	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’.

**10. Samenwerking en sturing**

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. 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 nemen van besluiten

**A. 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 directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio’s waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.
	Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
	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 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
	5. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

**B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

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 stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: ‘’los het op, of schaal het op’’.

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

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**

Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren[[8]](#footnote-8) 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.

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.

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.

**A. Kritische succesfactoren en locaties**

* 1. Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

|  |  |
| --- | --- |
| Projectkenmerken  | Kritische succesfactoren  |
| Locatie | Gemeente | Woningen  | Mobiliteit  | Kennis en capaciteit | Stikstof  | Programmering  | Regio specifiek |
| Project x | Gemeente x | 4.000 | *√* |  |  | *√* |  |
| Project y | Gemeente y | 800 |  |  |  |  | *√* |
| Project z | Gemeente z | 2.200 |  |  | *√* |  |  |

* 1. *PM Regionale uitwerking van en toelichting op de kritische succesfactoren op locatieniveau*
	2. De in tabel 3 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondealoverleggen. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

**B. Ondersteuning locaties**

*Onderstaand enkele voorbeeldafspraken over de ondersteuning van specifieke locaties. Deze afspraken zullen per regio verschillen, afhankelijk van de regionale context.*

* 1. Locatie x is aangewezen als grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie. Voor deze gebiedsontwikkelingen 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 gebiedsontwikkelingspraktijk. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bedrag van X gereserveerd voor de volgende maatregelen: XYZ. Hiermee kunnen versneld X aantal woningen gerealiseerd worden.
	2. *PM regionaal maatwerk; Gebiedsteams voor ondersteuning grootschalige NOVEX- woningbouwlocaties*
	3. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio heeft locatie X een bijdrage van X ontvangen voor de volgende maatregelen: XYZ. Hiermee kunnen versneld X aantal woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in X.
	4. In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal X toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om locaties XYZ. Met de bouw van X aantal woningen wordt gestart X.
	5. In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor de volgende prioritaire locaties: XYZ een aanvraag in te dienen.
	6. Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 X bedrag beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio.
	7. Een knelpunt in de realisatie van x aantal woningen op locatie x is [een juridisch vraagstuk], hiervoor wordt het expertteam woningbouw ingeschakeld.
	8. In deze regio is al een realisatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van X tijdelijke wooneenheden op locaties XYZ. Hiervoor is door het Rijk een bedrag van x beschikbaar gesteld.
	9. De provincie ondersteunt specifieke locaties via …..
	10. Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage X. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

 **Handtekeningen**

**Bijlagen**

**Bijlage 1: Provinciale afspraken**

Invoegen overzicht provinciale afspraken.

**Bijlage 2: Woningbouwafspraken per gemeente**

Invoegen uitsplitsing tabel 1 per gemeente.

**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:

* + - PM per provincie/ regio invullen.
1. PM eventueel in deze voetnoot de desbetreffende documenten per provincie noemen [↑](#footnote-ref-1)
2. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. [↑](#footnote-ref-2)
3. Aantal van de bruto nieuwbouw [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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 rollatortoe- en doorgankelijk. [↑](#footnote-ref-5)
6. Definities herstructurering:

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

**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 doeltreffend de 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.

**Sloop**: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. Het Nieuwe Normaal voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren. [↑](#footnote-ref-7)
8. Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn. [↑](#footnote-ref-8)