

Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland

tussen minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en
het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland

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

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

Context afspraken

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

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

Partijen maken deze afspraken in het kader van een gezamenlijke opgave, waar al hard aan wordt gewerkt: het terugdringen van het woningtekort. Maar er is meer nodig. De voorliggende afspraken zijn een uitwerking van de nationale doelstellingen uit het programma Woningbouw. In heel Nederland zijn vanaf 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Om het tekort in te lopen werken we op landelijk niveau toe naar de bouw van 100.000 woningen in 2024. Daarbij is het streven van Rijk en provincie dat vanaf 2025 dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar (sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot aan de NHG-grens) is.

Daarom is nationaal de bouw gewenst van 300.000 woningen door corporaties (250.000 sociale huurwoningen en 50.000 in de middenhuur) en 350.000 koopwoningen tot aan de NHG grens en particuliere middenhuurwoningen. In de geactualiseerde inzet woonopgave Zuid-Holland is dit doorvertaald naar de Zuid-Hollandse situatie. De te bouwen woningen en gebieden moeten toekomstbestendig zijn en bijdragen aan vitale en leefbare gemeenschappen.

| Aantallen provincie Zuid-Holland | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------------|
| Jaartal | Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen) ¹ | Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen) ² | Aantal woningen in harde plancapaciteit op basis van Planregistratie Wonen ³ | Betaalbaarheid ⁴ | | | Aantal woningen door woningcorporaties | |
| | | | | Sociale huurwoningen ⁵ | Huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot €1000 per maand | Koopwoningen (onder €355.000) | Sociale huurwoningen ⁶ | Midden huurwoningen ⁷ |
| 2022 | 15.670 | 23.787 | 32.976 ⁸ | 3.601 | 2.454 | 3.454 | 3.601 | 1.142 |
| 2023 | 16.160 | 25.686 | 22.806 | 3.048 | 2.730 | 3.730 | 3.048 | 1.233 |
| 2024 | 18.070 | 25.571 | 16.510 | 5.021 | 2.713 | 3.713 | 5.021 | 1.227 |
| 2025 | 21.790 | 29.037 | 11.890 | 5.837 | 4.216 | 4.216 | 5.837 | 1.394 |
| 2026 | 32.754 | 39.184 | 8.437 | 10.226 | 6.689 | 5.689 | 10.226 | 1.881 |
| 2027 | 32.754 | 39.184 | 4.953 | 10.226 | 6.689 | 5.689 | 10.226 | 1.881 |
| 2028 | 32.754 | 39.184 | 2.166 | 10.226 | 6.689 | 5.689 | 10.226 | 1.881 |
| 2029 | 32.754 | 39.184 | 3.994 | 10.226 | 6.689 | 5.689 | 10.226 | 1.881 |
| 2030 | 32.754 | 39.184 | 2.629 | 10.226 | 6.689 | 5.689 | 10.226 | 1.881 |
| Totaal | 235.460 | 300.000 | 106.361 | 70.638 | 43.560 | 43.560 | 70.638 | 14.400 |

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

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

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

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

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

⁴ Op basis van het procentueel aandeel van de bruto bouwopgave per jaar

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

⁶ Op basis van 30% sociale huur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

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

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

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

Het college van Gedeputeerde Staten onderschrijft de ambities uit het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' voor goede huisvesting van aandachtsgroepen⁹. De afgelopen jaren heeft het college van Gedeputeerde Staten zich ingezet voor een goede huisvesting van arbeidsmigranten en is het ruimtelijke beleid daarvoor aangepast. Daarnaast krijgen de provincies steeds meer vragen vanuit het Rijk om regie te nemen zoals voor de huisvesting van asielzoekers. Voldoende sociale huurwoningen tot aan de eerste aftoppingsgrens zijn nodig voor een goede huisvesting van de genoemde aandachtsgroepen. Daarnaast kunnen tijdelijke wooneenheden een goede vorm van huisvesting voor aandachtsgroepen zijn.

4. Woningbouw voor ouderen

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

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

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

Op lokaal en regionaal niveau gaan partijen gezamenlijk aan de slag met de uitvoering van deze afspraken. Dat doen zij allereerst door gebiedsgericht te kijken wat er voor de woningbouw nodig is en, waar dit niet lukt, op te schalen, naar provinciaal en/of rijksniveau. Provincie en Rijk nemen deel aan de woondealtafel. Op deze tafels wordt de voortgang gemonitord en komen de kritische succesfactoren aan de orde, waarbij gezamenlijk bepaald wordt of die in het gebied bijvoorbeeld met bronmaatregelen, creatieve oplossingen, meervoudig ruimtegebruik, etc. oplosbaar zijn of moeten worden opgeschaald naar de juiste provinciale of landelijke tafels.

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

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

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

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

6. Kritische succesfactoren en ondersteuning

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

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

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

7. Samenwerking en sturing: governance

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

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de 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:

- 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 programma¹⁰ vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering¹¹.
- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's/realisatieagenda's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

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

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de

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

woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

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

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

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

Handtekeningen

X

