Regionale Realisatie Agenda Wonen

Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard

20 januari 2023

Partijen:

College van GS van de Provincie Zuid-Holland

Colleges van B&W van de gemeenten:

- Dordrecht,
- Zwijndrecht
- Sliedrecht
- Hardinxveld-Giessendam
- Papendrecht,
- Alblasserdam
- Henrik-Ido-Ambacht
- Molenlanden
- Gorinchem
- Goeree-Overflakkee
- Hoeksche Waard

Minister voor VRO

Bestuurders van de woningcorporaties vertegenwoordigd door Trivire en Oost West Wonen:

- HW Wonen
- Poort6
- Fien Wonen
- KleurrijkWonen
- Lek en Waard Wonen
- Rhiant
- Tablis Wonen
- Woningbouwvereniging Heerjansdam
- Woonkracht10
- Woonbron

Bestuurders van de waterschappen:

- Waterschap Hollandse Delta
- Waterschap Rivierenland

***Ondersteuningsverklaring**:*

- Neprom en Bouwend NL
- Stedin
- Dunea en Oasen

PZH-2022-820296655 dd. 24-01-2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Doel 3
3. Overwegingen 3
4. Rollen en verantwoordelijkheden 4
5. Regiospecifieke context 5
5.1 Samenwerkende regio's 5
5.2 Woningcorporaties 6
6. Inhoud regionale woondeals 7
6.1 Woningbouwopgave 7
6.1.1 Van provinciale naar regionale opgave 7
6.1.2 Bouwlocaties 8
6.1.3 Betaalbaarheid 9
7. Samenwerking en sturing 10
7.1 Monitoring, overleggen en voortgang 10
7.2 Ondersteuning 11
8. Kritische succesfactoren 12

Handtekeningen 12

Bijlage 1:	*Aanvullende afspraken BZK/regio (ntb) (opgesteld door BZK/PZH)*	*13*
Bijlage 2:	*Foto woningbouwprogramma 2022 per woonregio (opgesteld door PZH)*	*18*
Bijlage 3:	*Lijst van de categorie 1 plannen van de samenwerkende regio's, groter dan 100 woningen*	*20*

PZH-2022-820296655 dd. 24-01-2023

1. Inleiding

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 woningentekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt door de Rijksoverheid met "Programma Woningbouw" nationaal 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.

Hierna zijn er tussen de minister voor VRO en het college van GS 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 ambitie in de nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen in Zuid-Holland 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. Daarnaast heeft het college van GS de ambitie van de minister onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3^{e} deel betaalbare woningen, waarvan de helft (30%) door corporaties wordt gebouwd. Het streven van GS is dat elke gemeente op termijn toegroeit naar minimaal 30% sociale huur. In de "geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland" (29 september 2022) geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren randvoorwaardelijk is om aan de ambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie te voldoen. Deze inzet wordt samen met de Rijk en Zuid Hollandse partners uitgewerkt in regionale realisatieagenda's (voorheen bekend als Woondeals).

2. Doel

Het doel van de regionale realisatieagenda's is dat Rijk, provincie en regio's/gemeenten samen afspraken maken over kwantitatieve en nadrukkelijk ook kwalitatieve doelstellingen en het oplossen van de kritische succesfactoren om de voortgang/versnelling van de woningbouw te kunnen realiseren.

3. Overwegingen

- Voorliggende regionale realisatieagenda is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen en zien partijen als een momentopname, te weten een "een startdocument op hoofdlijnen". Het is een vertrekpunt om gezamenlijk het gesprek te starten over het maken van wederkerige afspraken t.b.v. de woningbouwopgave, de mogelijke oplossingen van (regio-) specifieke knelpunten voor de woningbouw, deze oplossingen eventueel te versnellen, en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten ten behoeve van het behalen van de ambities. In 2023 zal deze realisatieagenda nader worden uitgewerkt.
- Het gaat in deze realisatieagenda om de bijdrage van de samenwerkende regio's aan de nationale ambities en doelstellingen. Dit betreft de inzet op de voortgang c.q. versnelling van de woningbouwprogramma's en daarnaast een bijdrage aan de kwalitatieve doelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken, In 2023 zal de realisatieagenda op dit punt ook nader worden uitgewerkt, waarbij de lokale situatie wordt betrokken.

Krachten worden gebundeld van de verschillende overheidslagen, woningbouwcorporaties en marktpartijen met als doel een (t)huis voor iedereen te realiseren, waarbij partijen kijken naar de woningbouwrealisatie in de regio en de te nemen maatregelen en investeringen. De minister voor VRO, het college van GS, de colleges van Dijkgraaf en heemraden (hierna: college van D&H) en de colleges van Burgemeester en Wethouders (hierna: colleges van B&W) bevestigen gezamenlijk alle benodigde inspanningen te verrichten ter uitvoering van de afspraken opgenomen in deze regionale realisatieagenda. Uitgangspunt is dat wordt gestreefd naar het maximale, maar niet het onmogelijke.

- De partijen die een ondersteuningsverklaring ondertekenen – woonbond, vertegenwoordigers van bouwers en ontwikkelaars, netbeheerders en drinkwaterbedrijven – spreken een gezamenlijk commitment uit over een goede samenwerking en betrokkenheid van de partijen bij de totstandkoming, uitvoering en doelstellingen van de regionale realisatieagenda. De steunverklaring is geen akkoord van deze partijen op de gehele inhoud van de regionale realisatieagenda.

- Het ondertekenen van deze realisatieagenda is onder voorbehoud van vaststelling door gemeenteraden, de provinciale staten, het bestuur van de waterschappen en de raden van commissarissen van de woningcorporaties.

4. Rollen en verantwoordelijkheden

- **Eén overheid**: Gemeenten, provincies, Rijk en waterschappen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting bij 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 herbevestigen we het volgende;

- Het **college van B&W van de gemeenten** 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. 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 **minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** 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 VRO 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 minister van VRO wil met partijen aanvullende afspraken maken over: Woon-zorgvisie; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed.

- 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 van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid en het Rijk zorgt voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium dat onderdeel zal onderdeel uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

- Het **waterschap** heeft de waterstaatkundige verzorging van een gebied ten doel. Met kennis, advies en inzet van wettelijke instrumenten zorgt het Dagelijks Bestuur van de waterschappen Rivierenland en Hollandse Delta voor de weging van het waterbelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen zijn een volwaardige partner worden vroegtijdig betrokken in het planprocessen.

- **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.

5. Regiospecifieke context

5.1 Samenwerkende regio's

Naar aanleiding van de woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie Zuid-Holland heeft de provincie de vier woonregio's[1] in een bestuurlijk overleg op 3 november 2022 verzocht om één gezamenlijke regionale realisatieagenda op te stellen waarbij is aangegeven dat de woonregio's/gemeenten verschillend zijn; een overwegend stedelijk karakter (Drechtsteden, Gorinchem) en meer landelijk karakter (Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee, Molenlanden), maar er tegelijkertijd ook veel overeenkomsten te vinden zijn tussen gemeenten en regio's. De inhoudelijke samenwerking zal daarom vooral gericht zijn op afstemming met als uitgangspunt 'we werken niet samen om samen te werken; we werken samen wanneer dat kansen biedt en daarmee meerwaarde heeft, kortom efficiënt en effectief'.

De samenwerkende regio's onderschrijven de gedachte om te komen tot een realisatieagenda die uitgaat van een publiek-private samenwerking, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de versnelling van de woningbouw. Daarbij slaan we als overheden de handen ineen. Overeenkomstig de "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland" waarin een aantal kritische succesfactoren zijn geformuleerd, hebben de samenwerkende regio's ook een aantal randvoorwaarden opgesteld om deze gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren.

De randvoorwaarden zoals gesteld door de samenwerkende regio's voor verdere samenwerking zijn:

1. Lokale autonomie blijft het leidende principe en dat betekent dat iedere regio een eigen woon- /woonzorgvisie opstelt.
2. De woningbouwprogramma's zoals aanvaard door de provincie worden niet meer ter discussie gesteld. De samenwerkende regio's gaan nu en in de toekomst over de eigen programmering (kwalitatief en kwantitatief).
3. Overlegmomenten (AO en BO) worden efficiënt ingepland om bestuurlijke (en ambtelijke) drukte te voorkomen.
4. Goede toegang tot subsidies en andere provinciale- en rijksbijdragen. Het huidige minimum aantal woningen voor deze woonregio's is vaak te groot, waardoor sommige gemeenten nauwelijks in aanmerking komen voor subsidies. In het bestuurlijk overleg op 3 november is aangegeven dat deze voorwaarde in de subsidieregelingen niet ter discussie staat, maar dat slimme clustering van projecten tot een bijdrage vanuit de provincie c.q. Rijk kan leiden. De samenwerkende regio's vragen aandacht voor slimme clustering die uitgaat van een opstelsom van projecten, waarmee de maatschappelijke waarde in opbrengst en opgave wordt verbreed, zoals bijvoorbeeld bij een volgende aanvraag voor een Regiodeal.
5. Steun, meedenken en meewerken op versnelling van de woningbouw. Daarom vraagt de regio aandacht voor: het mogelijk maken van bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), voldoende ambtelijke capaciteit en expertise en lobby bij het Rijk voor kortere bezwaar- en beroepstermijnen.
6. Monitoring en evaluatie. De samenwerking van de woonregio's geldt voor het opstellen van de realisatieagenda en het proces dat daarbij hoort. Na één jaar wordt de samenwerking geëvalueerd en zal gezamenlijk worden besloten of deze samenwerking meerwaarde heeft en wordt voortgezet.

De provincie gaat in 2023 in gesprek met de samenwerkende regio's over de samenwerking en de door hen gestelde randvoorwaarden.

[1] *Alblasserwaard (Gorinchem en Molenlanden), Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht), Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.*

5.2 Woningcorporaties

De woningcorporaties hebben via Aedes meegetekend met de "**Nationale Prestatieafspraken**", met als belangrijkste ingrediënten/ambities dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment plaatsvindt, 1/3 wordt gebouwd door corporaties (sociale huur en midden huur) en dat gemeenten toewerken naar een woningvoorraad met minimaal 30% sociale huurwoningen.

De woningcorporaties geven aan dat zij een kans zien om het aandeel betaalbaar en sociaal te vergroten, de productie te versnellen en te werken aan gemengde, veerkrachtige wijken. Zij doen hiertoe een aantal voorstellen en oproepen voor procesafspraken. Deze voorstellen/oproepen zijn door de corporaties als volgt verwoord;

1. De gezamenlijke woningcorporaties doen een aanbod om tot en met 2030 zo'n 7.300 sociale huurwoningen te bouwen. Dat willen we en kunnen we. Belangrijk zijn voldoende locaties voor sociale huur die tegen een sociale grondprijs worden aangeboden, ook bij turn-key afname van een ontwikkelaar. In 2023 zal dit aanbod vanuit de woningcorporaties met de samenwerkende regio's nader worden verkend;
2. De gezamenlijke woningcorporaties willen op basis van de vastgestelde woningbouwprogramma's met elkaar en met de samenwerkende regio's in gesprek om ernaartoe te werken dat vanaf 2025 de woningbouwprogramma's in lijn komen met de landelijk ambities: een stevig kwantitatief programma, waarvan 2/3 betaalbaar en 1/3 te bouwen door corporaties, en per gemeente toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad. Bijsturing van de programma's en bestemmingsplannen moet stap-voor-stap zichtbaar worden in de jaarlijkse monitoring en herijking van de Regiodeal.
3. De gezamenlijke woningcorporaties pleiten voor instelling van bouwtafels, lokaal of sub-regionaal, om periodiek met elkaar de kansen op realisatie van (nieuwe) gebiedsontwikkelingen en plannen te bespreken.
4. De gezamenlijke woningcorporaties roepen op tot transparantie over de regionale woningbouwprogramma's en de Planregistraties Wonen - met in acht neming van mogelijke gevoeligheden rondom het delen van informatie.
5. De gezamenlijke woningcorporaties roepen op om, vooruitlopend op de door BZK te vernieuwen definitie van sociale huurwoningen (zie 4.1.3), een scherpe definitie voor sociale huur toe te passen in de regio.
6. De gezamenlijke woningcorporaties vragen om overheidssturing in het kader van verduurzaming t.b.v. collectieve warmtebronnen (zoals het warmtenet) en verzwaring van het elektriciteitsnet.

BZK, provincie en gemeenten waarderen het aanbod van de corporaties. Dit bod wordt, met de randvoorwaarden, betrokken bij de gesprekken die worden gestart zoals beschreven onder 6.1.1 en 7.1.

Naast het bouwen van woningen en de kwalitatieve doelstellingen gaat het in de regio ook om de opgave voor de **bestaande woningvoorraad** – en de kansen die dat biedt voor de doelstellingen uit deze realisatieagenda. Kansen om meer betaalbare woningen te realiseren en daarmee niet los te zien van deze realisatie agenda. Via de overlegstructuur (nader te bepalen) kunnen knelpunten m.b.t. de bestaande voorraad worden geagendeerd. Het ministerie van BZK zal dan inventariseren binnen welk gremium dit gesprek zal moeten plaatsvinden.

6. Inhoud regionale woondeals

6.1 Woningbouwopgave

6.1.1 Van provinciale naar regionale 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 samenwerkende regio's, provincie en Rijk zetten zich, in samenwerking met waterschappen, corporaties en de andere partijen, in voor de realisatie van de eigen woningbouwprogramma's die samengevoegd zijn weergegeven in tabel 1, in de bijlage bevinden zich de cijfers per woonregio.

Tabel 1: Foto woningbouwprogramma 2022

Aantallen totaal samenwerkende regio's

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woning-corporaties	
				Sociale huur-woningen	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen tot aan €355.000	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	2042	1881	1616	549	138	476	103	0
2023	2929	2603	2158	763	255	336	736	15
2024	3449	2754	2022	812	312	590	480	0
2025	4094	3658	2550	778	387	585	546	28
2026	2533	2316	1453	275	52	172	236	42
2027	1525	1525	507	259	0	294	259	0
2028	2031	1987	1392	242	167	449	134	24
2029	624	624	55	81	0	107	81	0
2030	1566	1413	851	107	104	539	107	104
Totaal	**20793**	**18761**	**12604**	**3866**	**1415**	**3548**	**2682**	**213**

o.b.v. data jan. 2023

Tabel 1 geeft een 'foto' van de huidige stand van zaken op basis van het woningbouwprogramma 2022 (bij 0% planuitval), kortom de verwachte programmering voor de samenwerkende regio's in de periode 2022-2030 op basis van de regionale woningbouwprogramma's 2022. Het realiseren van de woningbouwaantallen in tabel 1 is afhankelijk van (toekomstige) ontwikkelingen en de mate waarin voldaan wordt aan de kritische succesfactoren en de door de samenwerkende regio's aangegeven randvoorwaarden. Dit betreffen wederzijdse inspanningsverplichtingen. De aantallen uit de tabel zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de kritische succesfactoren[2] en de randvoorwaarden.

In de tabel zijn alleen categorie 1 plannen opgenomen, dat zijn de woningbouwplannen waar zowel de gemeenten/regio's als de provincie akkoord op hebben gegeven. Categorie 1 plannen bestaan uit harde plannen (zowel in voorbereiding als uitvoering), kansrijke plannen en plannen waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. In bijlage 2 zijn de aantallen uit de tabel uitgesplitst per woonregio.

In bijlage 3 is een lijst opgenomen van de categorie 1 plannen van de samenwerkende regio's met meer dan 100 woningen.

Uit tabel 1 kan geconcludeerd worden dat met de huidige programmering voor de vier regio's gezamenlijk voldoende aantallen woningen zijn gepland (20.793). Het aandeel van de betaalbare woningen is 42% en het aandeel van de sociale huur in het programma is 19%. De corporaties hebben voor 14% deel in het totale bouwprogramma. Binnen de regionale realisatieagenda ligt de focus op de voortgang c.q. versnelling en daarnaast op de kwaliteit van de te realiseren woningen. Ten aanzien van de voortgang en versnelling gaat het om het uitvoeren van plannen, het opharden van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel betaalbare woningbouw.

Hierbij wordt in 2023 verder bekeken hoe de ambitie uit de Samenwerkingsafspraken zullen passen bij de lokale situatie. Er is inzet nodig van alle partijen om tot oplossingen te komen voor de kritische succesfactoren. Daarbij zal aan de betrokken partijen een maximale inzet worden gevraagd maar niet het onmogelijke. 'Met deze regionale realisatieagenda benadrukken partijen het belang om hier gezamenlijk in op te trekken. Tabel 1 en de ambitie uit de Samenwerkingsafspraken, zijn het vertrekpunt om hier in 2023 met betrokken partijen het gesprek over aan te gaan en te komen tot afspraken om de knelpunten van de woningbouwproductie op te lossen.

Definitie twee derde betaalbaar en 30%
Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat twee derde van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 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 €355.000.
De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

Definitie betaalbaar:
Onder het betaalbare segment vallen de **sociale huurwoningen**, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot €355.000.

Definitie sociaal
Voor de definitie van sociale huurwoning sluiten we alvast aan bij de 'wet versterken regie volkshuisvesting'. Deze wet gaat in het voorjaar van 2023 in consultatie. We hanteren de definitie zoals die spoedig in de Consultatieversie wordt opgenomen en passen na vaststelling van de wet uiteraard de dan geldende definitie toe.

Tot vaststelling van deze wet en definitie gaan we er van uit dat een sociale huurwoning een woning is:

- Met een huur onder de liberalisatiegrens;
- Die inzetbaar voor een brede doelgroep;
- Blijft ministens 25 jaar in de sociale voorraad.

6.1.2 Bouwlocaties
Om aan de doelstellingen van het rijk te voldoen is ook op projectniveau inzet nodig van partijen. Partijen gaan in een volgende versie van de realisatie agenda, in 2023, aan de slag om zo concreet mogelijk knelpunten benoemen voor projecten (procesafspraak). Over deze knelpunten dienen partijen nadere afspraken te maken met als doel het versnellen van de woningbouwopgaven.

Bij nieuwe locaties die nog niet in de pijplijn zitten (er is nog geen proces voor het bestemmingsplan, of een anterieure overeenkomst), wordt in lijn met het landelijke kader, 'water en bodem sturend' rekening gehouden met klimaat adaptief bouwen. Waar dat kan leiden tot problemen in de realisatie wordt dat besproken tussen betrokken partijen. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

6.1.3 Betaalbaarheid

- Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven Rijk, provincie en gemeenten ernaar dat 2/3^{e} van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hierbij wordt in 2023 verder bekeken om deze opgave te passen bij de lokale situatie.
- Onder het betaalbare segment vallen: huurwoningen onder liberalisatiegrens, door woningbouwcorporatie te bouwen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot €355.000

- Uit tabel 1 is te concluderen dat de ambities van het rijk en de provincie in het betaalbare segment met de huidige programmering niet wordt gehaald. Het percentage sociale huurwoningen ligt nu op 21% en het percentage betaalbaar op 47%. De ambitie dat de woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen gaan bouwen wordt in de huidige woningbouwprogrammering niet gehaald. De partijen gaan in 2023 in overleg welke mogelijkheden er zijn om hierin een verbetering te maken.

- 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 woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. 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. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

7. Samenwerking en sturing

Een handtekening van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in regionaal verband onder deze realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de realisatieagenda. Partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. 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 is uitgewerkt in de samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen Rijk en provincie. In de onderhavige regionale realisatieagenda wordt deze opgave vervolgens de uitgewerkt samen met de samenwerkende regio's. De afspraken over monitoring, overleggen en voortgang zijn ook afhankelijk van de uitwerking van de samenwerkingsvoorwaarden

7.1 Monitoring, overleggen en voortgang

Monitoring

- De voortgang ten aanzien van de huidige en in 2023 te maken wederkerige bestuurlijke afspraken tussen regio, provincie en Rijk wordt gemonitord met de interbestuurlijke **landelijke** monitor voortgang woningbouw. Het Rijk is verantwoordelijk voor deze monitor.
- De woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem via de **monitoring Woningbouw** t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. Bovendien wordt de prognose voor de woningbouwbehoefte tot 2030 jaarlijks bijgewerkt. De taakstellende 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 herzien (de frequentie is afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie zoals hieronder beschreven), mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het Woningbouwprogramma.

Overleggen

- Ondertekenaars en steunbetuigers stemmen in met het bespreken van de voortgang van de woningbouwopgaven en de kritische succesfactoren. De **overlegstructuur** behorende bij de regionale realisatie agenda wordt zo licht mogelijk ingericht en sluit zo veel als mogelijk aan bij bestaande ambtelijke en bestuurlijke overleggen. De overlegstructuur wordt in 2023 vormgegeven en uitgewerkt.

- Wanneer partijen op regionaal niveau niet tot oplossingen kunnen komen worden in het kader van de **samenwerkingsafspraken tussen Rijk en Provincie Zuid-Holland** gesprekken georganiseerd op Provinciaal niveau met BZK.

- Het Rijk en de provincie informeren 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.

- 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 provincie neemt hier in het voortouw.

Voortgang

- Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt kunnen en moeten worden. Denk daarbij aan de frequentie van een gezamenlijk overleg met ondertekenaars en steunbetuigers met als doel het bespreken van de voortgang en knelpunten van de woningbouwopgaven.
- Na een looptijd van een jaar wordt een **evaluatie** uitgevoerd door de ondertekenende partijen. Op basis van deze evaluatie kunnen de ondertekenende partijen de samenwerkingsstructuur en de onderhavige afspraken bijsturen. Partijen kunnen besluiten de samenwerking voort te zetten, te intensiveren of af te bouwen.

7.2 Ondersteuning

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Door het Ministerie voor VRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:

- 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 (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.

Partijen blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.

8. Kritische succesfactoren

Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen van Rijk en provincie slaagt alleen als partijen gezamenlijk in staat zijn om de kritische succesfactoren te beslechten. De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland' (13 oktober 2022) gelden ook voor de samenwerkende regio's. In dat document geeft de provincie aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren zoals geschetst onder punt 6 daarvoor randvoorwaardelijk zijn.

In de samenwerkingsafspraken zijn de volgende kritische succesfactoren benoemd:

- Mobiliteit en infrastructuur;
- Stikstof;
- Geluid;
- Water en bodem sturend;
- Voldoende middelen en sturing voor meer betaalbare en sociale 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.

In 2023 worden alle kritische succesfactoren door de samenwerkende regio's, Rijk en provincie nader besproken en worden deze aan de hand van de woningbouwprogramma's nader uitgewerkt voor de vier samenwerkende regio's [3]. Hierbij worden ook eventuele nieuwe knelpunten/belemmeringen voor de woningbouw meegenomen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt.

Handtekeningen

[2] *Een eerste inventarisatie van kritische succesfactoren en mogelijke oplossingsrichtingen heeft plaatsgevonden in 2022. Deze zijn geïnventariseerd bij gemeenten, waterschappen en de woningbouwcorporaties via een enquête en kunnen als concept worden gebruikt in het vervolg in 2023.*

Bijlage 1: Aanvullende afspraken BZK/Regio (ntb) *(opgesteld door BZK/PZH)*

De minister voor VRO wil met partijen aanvullend afspraken maken over flexwoningen, transformatie-woningen, bouwen voor aandachtsgroepen en ouderen, toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon-zorgvisies. Deze onderwerpen zijn door Rijk en provincie hieronder omschreven.

Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden. Hier onder is per onderwerp aangegeven waar de afspraken wat de minister voor VRO betreft over kunnen gaan in de vorm van aandachtspunten en voorbeelden van afspraken. Op deze manier kan in 2023 de wenselijkheid van afspraken op deze onderwerpen verder verkend worden. Het zijn dus nadrukkelijk nog geen afspraken waar partijen mee akkoord gaan bij de ondertekening van deze regionale realisatieagenda.

Woon-zorgvisie

- *Alle gemeenten in een woondealregio stellen, in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woon-zorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen (volgens definitie van het Rijk behoren tot de aandachtsgroepen: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten) in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt, door het opstellen van een regionale woonzorgvisie, de afstemming over de woonopgave plaats. 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 woon-zorgvisies. Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten houden gemeenten rekening met de voorwaarden die in de omgevingsverordening van de provincie hierover zijn opgenomen (o.a. welke locaties, voldoen aan kwaliteitsnormen). Zie onderstaand voor een verdere uitwerking. 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.*
- *Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.*
- *De provincie zorgt voor een subsidieregeling die in 2023 wordt opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie. De vier regio's in deze woondeal stellen per regio een woon-zorgvisie op.*
- *De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten de daar werkzame arbeidsmigranten op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruitziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Zolang er nog geen uniform behoeftenonderzoek is vastgesteld, verrichten de gemeenten in regionaal verband zelf deugdelijk onderzoek naar de aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de regio en komt zelf tot een verdeling op basis van aantallen werkzame arbeidsmigranten over gemeenten. Indien nodig of gewenst zal ook bovenregionaal hierover worden afgestemd. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen*

of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- *Na het opstellen van de (regionale) woonzorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de (regionale) woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.*

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' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[4] en 80.000 geclusterde woonvormen[5] die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze opgave 3.900 nultredenwoningen en 1.700 geclusterde woonvormen.*
- *De provincie zorgt ervoor dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.*
- *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. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze nationale opgave 1.170 aantal verpleegzorgplekken.*

	Verpleegzorg-plekken	*Geclusterd wonen*	*Nultreden*	***Totaal***
Samenwerkende regio's	*1.170*	*1.700*	*3.900*	***6.770***

- *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.*
- *Na het opstellen van de woon-zorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.*

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.*
- *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.*
- *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 *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.*

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.*

PZH-2022-820296655 dd. 24-01-2023

- *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.*

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, 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. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.*

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 zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.*
- *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.*
- *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.*
- *Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 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.*
- *We hanteren Het Nieuwe Normaal[6] 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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*

[6] I voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

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. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.*
- *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'.*

Flexibele en tijdelijke woningen

- *Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.*
- *De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het Rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen is een onlosmakelijk onderdeel van woonbeleid zoals vastgelegd in omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.*
- *Flexwoningen kunnen boven op de gemaximeerde woningproductie van 130% van de woningbehoefte worden gerealiseerd en elke gerealiseerde flexwoning telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale woondeal. Gemeenten registreren flexwoningen in de planregistratie wonen.*
- *Op 6 december 2022 heeft de minister voor VRO de Tweede Kamer geïnformeerd dat er met Aedes en VNG overeenstemming is bereikt over de contouren van een herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Deze garantieregeling behelst een systeem met kwaliteitsvoorschriften, het delen locaties voor herplaatsen van flexwoningen, en mocht herplaatsing uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.*
- *Partijen komen overeen om te participeren in de verdere uitwerking van het systeem van herplaatsgarantie voor te realiseren flexwoningen en deze in principe bij toekomstige ontwikkelingen van verplaatsbare flexwoningen toe te passen.*

Transformeren van vastgoed

- *Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het Rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en*

lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.

Bijlage 2 - Foto woningbouwprogramma 2022 per woonregio *(opgesteld door PZH)*

Aantallen Alblasserwaard								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[7]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen[8] [9]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	519	514	431	6	0	228	0	
2023	542	541	301	76	26	66	80	
2024	506	376	227	55	25	62	74	
2025	640	640	121	134	0	24	4	
2026	535	383	45	4	0	0	4	
2027	612	612	45	180	0	18	180	
2028	298	298	26	4	0	0	4	
2029	257	257	55	4	0	0	4	
2030	252	252	50	4	0	0	4	
Totaal	**4161**	**3873**	**1301**	**467**	**51**	**398**	**354**	

Aantallen Drechtsteden								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[24]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen* [25] [26]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	512	422	512	367	43	20	34	0
2023	1239	982	1239	378	188	99	376	0
2024	1449	975	1449	480	175	168	173	0
2025	2340	2026	2340	449	352	229	401	28
2026	1248	1183	1248	142	42	44	142	42
2027	461	461	461	0	0	150	0	0
2028	1366	1322	1366	161	167	341	53	24
2029	0	0	0	0	0	0	0	0
2030	797	646	797	26	104	418	26	104
Totaal	**9412**	**8017**	**9412**	**2003**	**1071**	**1469**	**1205**	**198**

7 *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot aan €355.000.*

8 *Aantal van de bruto nieuwbouw*

9 *Voor een groot deel nog onbekend door welke partij dit wordt gebouwd, potentieel door woningbouwcorporatie, maar kan ook door private ontwikkelaars.*

Aantallen Goeree-Overflakkee								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[10]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen[11] [12]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen
2022	578	558	333	142	42	167	35	
2023	238	232	37	79	0	83	50	
2024	556	467	238	79	0	177	35	
2025	177	146	28	59	0	68	5	
2026	93	93	77	39	0	0	0	
2027	1	1	1	0	0	0		
2028	0	0	0	0	0	0		
2029	0	0	0	0	0	0		
2030	0	0	0	0	0	0		
Totaal	**1643**	**1497**	**714**	**398**	**42**	**495**	**125**	

Aantallen Hoeksche Waard								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid [27]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen [28] [29]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen
2022	433	387	340	34	53	61	34	
2023	910	848	581	230	41	88	230	15
2024	938	936	108	198	112	183	198	
2025	937	846	61	136	35	264	136	
2026	657	657	83	90	10	128	90	
2027	451	451	0	79	0	126	79	
2028	367	367	0	77	0	108	77	
2029	367	367	0	77	0	107	77	
2030	517	515	4	77	0	121	77	
Totaal	**5577**	**5374**	**1177**	**998**	**251**	**1186**	**998**	**15**

10 *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot aan €355.000.*

11 *Aantal van de bruto nieuwbouw*

12 *Voor een groot deel nog onbekend door welke partij dit wordt gebouwd, potentieel door woningbouwcorporatie, maar kan ook door private ontwikkelaars.*

Bijlage 3, lijst van 100+ plannen in cat. 1 en aanvaard door de provincie van de samenwerkende regio's

regio	gemeente	plannaam	Totaal 2022 t/m2030
Drechtsteden	**Alblasserdam**	**Waterhoven**	**20**
Drechtsteden	**Dordrecht**	**Amstelwijck**	**784**
Drechtsteden	Dordrecht	Stadswerven	740
Drechtsteden	Dordrecht	Gezondheidspark - Middenzone	715
Drechtsteden	Dordrecht	Leerpark 2F	333
Drechtsteden	Dordrecht	Thureborgh	307
Drechtsteden	Dordrecht	Colijnstraat	220
Drechtsteden	Dordrecht	Crownpoint	170
Drechtsteden	Dordrecht	Wilgenwende	150
Drechtsteden	Dordrecht	Voorstraat	124
Drechtsteden	Dordrecht	Charlotte de Bourbonstraat e.o.	114
Drechtsteden	Dordrecht	Vogelbuurt	100
Drechtsteden	**Hardinxveld-Giessendam**	**De Blauwe Zoom (Schapedrift)**	**366**
Drechtsteden	Hardinxveld-Giessendam	't Oog fase 1 (Polderweg)	170
Drechtsteden	Hardinxveld-Giessendam	IJzergieterij (Rivierdijk 828)	140
Drechtsteden	Hendrik-Ido-Ambacht	De Volgerlanden B2 (erfjes)	171
Hoeksche Waard	**Hoeksche Waard**	**Stougjesdijk Oost**	**850**
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Torensteepolder	471
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	's-Gravendeel - West	279
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Land van Essche 3	155
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Molenpolder 't Hooft & v. Prooijen	200
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Laning 1 / Huis te Hoecke	144
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Tienvoet	142
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Numansdorp - West	125
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Klaaswaal Zuid	120
Drechtsteden	**Papendrecht**	**Ontwikkellocaties**	**107**
Drechtsteden	**Sliedrecht**	**herontwikkeling Rembrandtlaan**	**148**
Drechtsteden	Sliedrecht	Wilhelminastraat 75 (Voormalige ziekenhuislocatie)	100
Drechtsteden	Zwijndrecht	Euryza	104
Alblasserwaard	**Gorinchem**	**Arkelsedijk**	**500**
Alblasserwaard	Gorinchem	Vleugels van de stad	1.500
Alblasserwaard	Gorinchem	Hoog Dalem	300
Alblasserwaard	**Molenlanden**	**Betondak Arkel**	**258**
Alblasserwaard	Molenlanden	Langerak Zuid	117
Alblasserwaard	Molenlanden	Nieuw Lekkerland Oost	200
Goeree-Overflakkee	**Goeree-Overflakkee**	**Hof van Lucard, 1e fase**	**150**
Goeree-Overflakkee	Goeree-Overflakkee	Capelleweg	128
Goeree-Overflakkee	Goeree-Overflakkee	Kleine Boezem	146
Totaal 100plus samenwerkende regio's			**10.748**
Totaal Zuid Holland Zuid			**18.259(59%)**