

Bestuurlijke afspraken woningbouw Provincie Utrecht – Ministerie van BZK

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

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

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

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

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

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

Toelichting bij bovenstaande tabellen:

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

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

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

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

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

1.2 We streven er gezamenlijk naar dat in alle provincies ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Ook provincies waarbij in het bod nu nog minder dan twee derde van de bruto nieuwbouw betaalbaar is, streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten,

zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.

- 1.3 Het college van GS zet zich – in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen – in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave waarbij het college van GS zich inzet voor een gezonde woon- en leefomgeving; gezonde verstedelijking betekent ook toekomstbestendige verstedelijking. Realisatie van deze opgave is afhankelijk van de tijdige invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 5).
- 1.4 De minister voor VRO zet zich in voor de opgave door onder meer (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren. Voor de realisatie van deze ambities zijn ook andere departementen nodig. Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

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

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

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

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

4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

- 4.1 In december 2022- met uitloop naar januari 2023- zet het college van GS zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten te vertalen. GS, de regio's-/gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken.
De kwalitatieve betaalbaarheidsdoelstelling en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die worden vastgelegd in de regionale woondeals, tellen minimaal op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De Minister voor VRO ondertekent, naast de

provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 4.2 In de regionale woondeals zet het college van GS zich in om samen met gemeenten, in regionaal verband, de provinciale bouwopgave te vertalen naar concrete afspraken over de uitvoering van de woningbouw en betaalbaarheid, inclusief het benoemen van de belangrijkste locaties en de kritische succesfactoren. De focus ligt hierbij op realisatie van bestaande plannen. Er vindt afstemming plaats met het proces van de regionale programmering in de provincie Utrecht waarbij provincie samen met gemeenten afspraken maken over de regionale programma's wonen en werken.
- 4.3 In de regionale woondeals maken partijen waar mogelijk afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon/zorgvisies. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad.
- In de woondeals zet het college van GS bovendien samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Voor wat betreft de verdeling in de betaalbaarheidssegmenten (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) kunnen provincies daarbij rekening houden met een evenwichtige balans in de woningvoorraad.
- Waar dit niet of niet geheel mogelijk is overleggen provincie, gemeenten en het Rijk over welke onderwerpen procesafspraken gemaakt kunnen worden. Aandachtspunt voor het college van GS is dat als de provincie nieuwe taken krijgt, deze wettelijk goed verankerd zijn/worden, daarvoor ook de benodigde formatie beschikbaar komt en voldoende tijd krijgt om hieraan invulling te geven.
- 4.4 Partijen zetten zich in de in het provinciale bod genoemde kritische succesfactoren bij de uitwerking in regionale woondeals zoveel mogelijk te vertalen naar de regio-specifieke situatie. Het gaat daarbij om het zoveel mogelijk concretiseren van de knelpunten en het gezamenlijk zoeken van oplossingen. Waar mogelijk maken het college van GS en de minister voor VRO hierover in de woondeals wederkerige afspraken met gemeenten in regioverband. Het gaat daarbij om concrete afspraken over de inzet en bijdragen vanuit het Rijk, provincie en gemeenten.

5. Randvoorwaarden / kritische succesfactoren en ondersteuning

- 5.1 Partijen onderkennen dat de (realisatie van de) woningbouwopgave complex is, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en ook veel externe factoren en actuele ontwikkelingen waar beperkt invloed op is (zoals inflatie, stijgende kosten bouwmaterialen, rentestand en grondposities). Het uitvoeren van de afspraken is hiervan afhankelijk.
- 5.2 Het college van GS en de minister van VRO benadrukken, zoals beschreven en uitgewerkt in het provinciale bod, dat realisatie van de opgaven afhankelijk is van de invulling van onder andere de volgende randvoorwaarden: financiële tekorten, investeringen in bereikbaarheid, opgave betaalbare woningen en tijdelijke/flexwoningen, capaciteit bij overheden (extra formatie) en de bouwsector, positie woningbouwcorporaties, versnelling/vereenvoudiging (juridische) procedures, investeringen in energie-infrastructuur, stikstofruimte, geluid en het water- en bodemsysteem. Bij financiële tekorten gaat het ook om publieke onrendabele top en om bijvoorbeeld noodzakelijke investeringen voor de opgave Groen Groeit Mee en duurzaamheid/klimaatadaptatie.
- 5.3 Het college van GS en de minister voor VRO benadrukken ook het belang van (wederkerige afspraken over) grootschalige investeringen in OV (bijvoorbeeld de Merwedelijn). In het randvoorwaardelijk bod is toegelicht dat hier een substantieel aantal woningen van afhankelijk zijn. Afspraken bij BO MIRT 2022 over de benodigde investeringen om dit waar te kunnen maken zijn randvoorwaardelijk.
- 5.4 Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken en de benodigde randvoorwaarden voor realisatie van het bod in te vullen.

Generieke afspraken

6. Samenwerking en sturing: governance

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

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

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

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

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

6.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te

gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

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

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

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

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

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

Handtekeningen

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van
Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht,

de Minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,

Ir. R.G.H. van Muilekom
Gedeputeerde Binnenstedelijke Ontwikkeling,
Wonen en Gezonde leefomgeving

Hugo de Jonge

Bijlage 1 - Definitief provinciaal bod provincie Utrecht Zie apart bijlage.

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