

DATUM	18-8-2022
AAN	Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen
VAN	Rob van Muilekom
DOORKIESNUMMER	06-34182421 (Machteld Hooyman)
ONDERWERP	Nationale Woon en Bouwagenda en bijbehorende programma's

---

Geachte leden van de Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen,

## 1. Inleiding

Op 11 maart 2022 heeft minister De Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) naar de Tweede kamer verzonden. In de NWBA worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Onder de NWBA vallen 6 programma's die onderling met elkaar zijn verbonden. Vijf van deze programma's zijn de afgelopen maanden verschenen. Met deze memo wordt u geïnformeerd over de doelen en programmatische aanpak van de NWBA. Daarnaast geven we u een korte analyse van de impact van de NWBA op de rol van de provincie.

## 2. Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)

De NWBA streeft de volgende 3 doelen na:

1. beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar,
2. betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen,
3. kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

In 6 programma's is uitgewerkt hoe deze doelen bereikt worden.

### a) *Programma Woningbouw*

Het nationale doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen). Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Wat betreft flexwoningen streeft het Rijk naar het opleveren van 15.000 woningen per jaar. Behalve op nieuwbouw zet het Rijk jaarlijks in op het opleveren van 15.000 woningen door transformatie van winkelgebied en kantoren. Deze opgave wordt in samenhang gezien met andere doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, bedrijvigheid, bereikbaarheid, natuur etc.

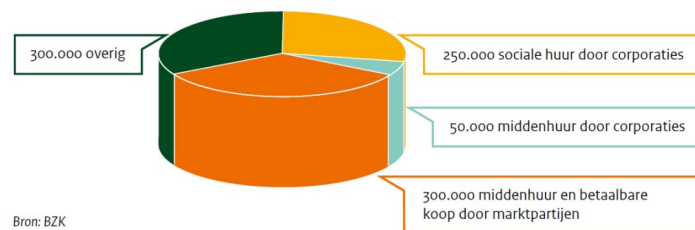
Het programma richt zich op 4 actielijnen:

1. Versterken van de regie: het Rijk neemt meer regie op de volkshuisvesting en kondigt aan prestatieafspraken te maken met de provincies. De provincie maakt op haar beurt weer afspraken met gemeenten die in regionale woondeals worden vastgelegd.
2. Sneller van initiatief naar realisatie: voor het realiseren van het beoogde aantal woningen is het nodig dat de periode van bouwplan tot oplevering van de woning korter wordt.
3. Stimuleren van snelle woningbouw: het ondersteunen van gemeenten (onder meer financieel) van projecten waar al een ruimtelijke afweging heeft plaats gevonden en de bestemmingsplanprocedure ver gevorderd is. Voorbeelden zijn de Woningbouwimpuls en het mobiliteitsfonds ter grootte van €7,5 miljard.
4. Grootschalige woningbouw: In de grootschalige integrale woningbouwgebiedenlocaties (inmiddels aangeduid als NOVEX woningbouwgebieden) waar integrale ruimtelijke afweging is gestart maar nog niet is afgerond. Hiervoor is €500 miljoen beschikbaar gesteld om de onrendabele toppen financieel te kunnen dekken.

In het kader van dit programma heeft de Provincie Utrecht op 31 mei een randvoorwaardelijk indicatief (concept) bod gedaan om 83.500 woningen (bruto) toe te voegen tot en met 2030. U bent hierover op 31 mei geïnformeerd met een Statenbrief (UTSP-1274107295-1850).

*b) Programma Een thuis voor iedereen*

Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Het gaat om arbeidsmigranten, studenten, mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie. Concreet is het streven van het Rijk dat van de 900.000 toe te voegen woningen in de periode tot en met 2030 er 600.000 in het betaalbare segment (sociaal en middelduur) worden gerealiseerd, waarvan 300.000 door corporaties.



*Figuur 1: verdeling woontypes in aantallen*

Sociale huur door corporaties	250.000
Middenhuur door corporaties	50.000
Middenhuur en betaalbare koop door marktpartijen	300.000
Overig	300.000

Daarbij is het streven dat elke gemeente komt tot 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Ook is het de inzet dat elke gemeente een integrale woonzorgvisie opstelt voor alle aandachtsgroepen en ouderen. De provincie krijgt hierbij een coördinerende en monitorende rol. De te realiseren flexwoningen kunnen onder andere benut worden voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Het Rijk heeft op 30 juni een akkoord gesloten met Aedes en de Woonbond. Door afschaffing van de verhuurdersheffing per 1-1-2023 komt jaarlijks €1,7 miljard investeringsruimte beschikbaar. Met de woningcorporaties zijn prestatieafspraken gemaakt op gebied van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid.

*c) Programma Betaalbaar wonen*

Dit programma richt zich op de bestaande woningvoorraad. De doelstelling is het wonen beter betaalbaar te maken door meer betaalbare woningen te realiseren voor mensen met een middeninkomen, te hoge woonlasten aan te pakken voor mensen met een laag inkomen, en huurders en kopers beter te beschermen. Het programma beschrijft een keur aan maatregelen zowel fiscaal (o.a. afschaffen schenkingsvrijstelling en het verhogen van de overdrachtsbelasting van 8% naar 9%) als juridisch door middel van een aantal wetswijzigingen. In het oog springend is het wetsvoorstel Middenhuurregeling (verwachte ingangsdatum 1-1-2024) die het WoningWaarderingsStelsel doortrekt tot een huurprijs van €1.000 of €1.250 per maand. Door de introductie van een huisvestingsvergunning in de Huisvestingswet krijgen gemeenten ruimte om betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan de mensen voor wie ze bedoeld zijn. In het hierboven genoemde akkoord met Aedes en de Woonbond zijn met de woningbouwcorporaties afspraken gemaakt over o.a. het huurprijsniveau en de maximale huurprijsstijging.

*d) Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*

Dit programma richt zich met name op de bestaande gebouwde omgeving. Doelstelling is de verduurzaming van een woning of gebouw voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen. De prioriteit in de aanpak ligt op energiebesparing. Dit moet bijdragen aan de CO2 reductie van 55-60% in 2030. Het programma werkt langs 5 actielijnen:

1. Gebiedsgerichte aanpak van de warmte transitie
2. Verduurzaming individuele woningen
3. Verduurzaming utiliteitsbouw
4. Duurzame bronnen en infrastructuur
5. Innovatie in de bouw:
  - stimuleren en opschalen innovaties in de bouw
  - bevordering van duurzaam bouwen

Het Rijk scherpt wettelijke eisen aan de verduurzaming van nieuwbouw en de bestaande voorraad aan. Daarnaast wordt de huurwetgeving aangepast om verhuurders te stimuleren woningen te verduurzamen.

*e) Programma Leefbaarheid en veiligheid*

Dit programma heeft als doel de leefbaarheid en veiligheid van de meeste kwetsbare gebieden in 15 tot 20 jaar tijd op orde brengen. Het onderscheidt 20 focusgebieden, waarvan 2 locaties in de provincie Utrecht: Nieuwegein – centrale as en Utrecht Overvecht.

Het programma werkt langs 3 actielijnen:

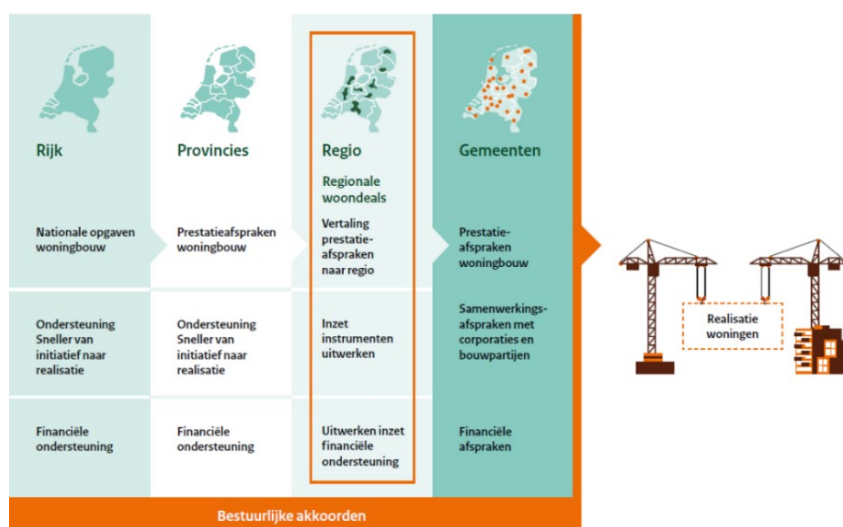
1. verbeteren fysieke leefomgeving door het realiseren van meer kwalitatief goede woningen en gemengde wijken,
2. bieden van beter perspectief door talentontwikkeling, begeleiding naar werk en het terugdringen van schulden,
3. vergroten van de weerbaarheid tegen ondermijnende criminaliteit.

Het programma wordt uitgevoerd door een gebundelde inzet van (sectorale) budgetten in de 20 focusgebieden. Voor het verbeteren van de fysieke omgeving zijn de maatregelen gericht op isolatie, renovatie en transformatie van vastgoed naar woningen. Het streven is 15.000 woningen per jaar te transformeren. Daarnaast wordt tot 2030 gestreefd naar vervangende nieuwbouw van 25.000 particuliere woningen. Door het opschorten van de markttoets worden woningbouwcorporaties gestimuleerd meer middenhuurwoningen te bouwen. Het Rijk stelt in 2023 opnieuw het Volkshuisvestingsfonds van €600 miljoen (tot en met 2026) open. Dit wordt ingezet voor herstructurering van kwalitatief slechte woningen en de directe leefomgeving.

*f) Programma Wonen en zorg voor ouderen*

Dit programma was voorzien in de 1e helft van juni, maar is nog niet beschikbaar. Wel is bekend dat het ministerie BZK in september de resultaten publiceert van een onderzoek naar de woningbehoefte voor ouderen in relatie tot de doorstroming.

### 3. Sturing en regie op woningmarkt



Figuur 2: weergave van de beoogde regie op de woningmarkt: Rijk, provincie en gemeenten stellen samen per regio regionale woondeals op met daarin prestatieafspraken, instrumenten en financiën. Gemeenten maken samenwerkingsafspraken met corporaties en bouwpartijen.

Met de aanpak regie op de woningbouwopgave (actielijn uit het programma “Woningbouw”) en de andere actielijnen, wordt gewerkt aan voldoende woningen op de juiste plek, de bouw van voldoende betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen.

In het programma woningbouw is onder andere aangekondigd dat de Minister voor VRO landsdekkende regionale woondeals wil sluiten als onderdeel van het versterken van de regie op de woningmarkt. In deze woondeals maken Rijk, provincies en gemeenten afspraken over de woningbouwopgave. Doel van deze samenwerking is de regionale woningbouwopgave sneller te realiseren.. Het format van deze woondeals is nog in ontwikkeling. Naar verwachting bevat een woondeal naast kwantitatieve prestatieafspraken ook kwalitatieve elementen zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Met de ontwikkeling van het wetsvoorstel “Versterking regie op de Volkshuisvesting” (verwachte ingangsdatum 1-1-2024) werkt het Rijk aan een juridisch instrumentarium waarmee de provincie interventiemogelijkheden zal krijgen om te sturen op de gemeentelijke taakstellingen, bijv. op het aandeel 30% sociale huur in de woningvoorraad.

### 4. Gevolgen voor de Provincie Utrecht

#### *Passend binnen huidige provinciale aanpak*

De programma's van de NWBA sluiten goed aan op bestaande provinciale inzet (onder andere bij/van ruimtelijke ontwikkeling) en programma's (onder meer de programma's Versnelling Woningbouw, Regiodeal Vitale Wijken en Energietransitie). Via de methodiek van regionaal programmeren werken we als provincie samen met gemeenten op regionaal niveau aan de programmering van de woningbouw. In de provincie werken we in de regio's U10 en Amersfoort al intensief samen in woondealverband. Met het actieplan flexwonen helpen we mee aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. De versnelling van de woningbouw en het versterken van het sociale/middensegment (betaalbaarheid) zijn aparte actielijnen in het provinciale uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw. In samenwerking met STEC onderzoeken we de mogelijke rol van de provincie bij de producten KoopGarant en KoopSmarter. De provincie Utrecht is in gesprek met het ministerie van BZK om de indicatoren van het Convenant Duurzame Woningbouw op te laten nemen in het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl). Het programma Vitale Wijken werkt naast Utrecht-Overvecht en Nieuwegein-centrale as ook aan kwetsbare wijken in Zeist en Amersfoort. Het programma Energietransitie werkt aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Van het energiegebruik in de provincie Utrecht is 45% gerelateerd aan de gebouwde

omgeving. De provincie ondersteunt onder meer gemeenten, VVE's, bewonersinitiatieven, omgevingsdiensten, eigenaren van maatschappelijk vastgoed, onderzoeksorganisaties en ondernemers met kennis en geld bij verduurzaming en innovatie. Op initiatief van Provinciale Staten start een onderzoek naar extra investeringsmogelijkheden voor de versnelling van de energietransitie.

#### *Versteving van de provinciale regierol*

De regierol van de provincie zal groter worden. Het betreft het maken en monitoren van prestatieafspraken met gemeenten en deze vastleggen in regionale woondeals. De bestaande woondeals voor de regio's Utrecht Amersfoort zijn hiervoor de basis. De 3 Utrechtse gemeenten in de regio Foodvalley maken geen onderdeel uit van een woondeal; wel is er regionale samenwerking in de regio FoodValley met ook de Gelderse gemeenten. Voor het vervolg stemmen we af met de provincie Gelderland.

Een nieuwe coördinerende rol voor de provincie wordt voorzien bij het opstellen van de woonzorgvisies door de gemeenten. In samenspraak met het Rijk, gemeenten, waterschappen en woningbouwcorporaties wordt de provinciale regierol verder vorm gegeven.

#### *Uitbreiding monitoring*

Om de ontwikkeling rondom de doelstellingen uit deze nationale programma's te volgen wordt op nationaal niveau gewerkt aan een goede monitoring. Dit is een groeimodel. Er zijn al gegevens (indicatoren) beschikbaar, maar nieuwe indicatoren zijn nodig. Voorbeelden zijn flexwonen, aandeel sociale huur in de woningvoorraad en doelgroepen. Voor een goede monitoring zijn kwalitatief goede, volledige en actuele data randvoorwaardelijk. Ook is overeenstemming nodig over bijvoorbeeld de te hanteren definities (landelijk eenduidig/uniform). Met onder andere het Rijk en IPO wordt gewerkt aan een goede monitoring.

### **5. Vervolgprocedure / voortgang**

Wanneer de regierol van de provincie in de volkshuisvesting verder is uitgewerkt zal ik uiteraard zorgen dat uw Staten worden geïnformeerd. Vooruitlopend daarop bied ik aan een informatiesessie te organiseren. Tijdens deze sessie kan ingegaan worden op vragen die bij u leven over de NWBA programma's.

Het definitief randvoorwaardelijk provinciaal bod over de aantallen te bouwen woningen tot en met 2030 (programma Woningbouw) zal u via een aparte Statenbrief ter informatie worden voorgelegd.

De voor nu bekende tijdlijn ziet er als volgt uit:

- 1 oktober 2022 : Definitief randvoorwaardelijk provinciaal bod aantallen woningen
- oktober – december 2022 : Uitwerking regionale woondeals
- Q1 2023 : Start implementatie woondeals
- 1 januari 2024 : Verwachte ingangsdatum wet Versterking regie op de Volkshuisvesting

Bijlagen:

- overzicht van maatregelen BZK en bijbehorende planning
- de NWBA en de bijbehorende programma's zijn vindbaar op:  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/themas/nationale-woon-en-bouwagenda>

# MEMORANDUM



PROVINCIE :: UTRECHT

## Bijlage: Overzicht van maatregelen BZK en bijbehorende planning

