

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Regionale woondeals	TELEFOONNUMMER	06 18 90 88 37
DATUM	21-02-2023	E-MAILADRES	sander.haak@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-9256	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Merel Schonagen/ Sander Haak	TEAM	PL3
		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Woondeal regio Amersfoort (nog niet ondertekend)</li><li>2. Woondeal regio Foodvalley (nog niet ondertekend)</li><li>3. Woondeal regio U10 (nog niet ondertekend)</li></ol>		

Geachte dames en heren,

#### **Essentie / samenvatting:**

In de afgelopen maanden zijn Rijk, provincie, drie regio's en woningcorporaties er in geslaagd woondeals op te stellen voor de regio's Amersfoort, Foodvalley en U10. De woondeals zijn een belangrijk instrument in de aanpak van de nationale woningbouwopgave. De woondeals bevatten onder meer afspraken over de woningbouwaantallen in de periode 2022-2030, het aandeel betaalbare woningen (sociale huur en middensegment) en afspraken over samenwerking. Met de woondeals spreken de partijen uit zich in te zullen spannen om de afspraken uit te voeren. De haalbaarheid van de afspraken is van diverse randvoorwaarden afhankelijk, bijvoorbeeld op het gebied van financiële tekorten, bereikbaarheid, stikstof, netcongestie, en capaciteit bij overheden en bouwsector.

Met de woondeals worden de krachten van de verschillende overheidslagen en de corporaties gebundeld met als doel een gezamenlijke aanpak van de woningbouwopgave in de regio. De woondeal bekrachtigt het langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen genoemde partijen, in samenwerking met marktpartijen en andere relevante partners.

#### **Inleiding:**

Met deze statenbrief willen wij u informeren over de stand van zaken en inhoud van de drie woondeals. Op 21 februari jl. hebben wij besloten tot ondertekening van de Woondeal regio Amersfoort en Woondeal regio Foodvalley. Besluitvorming over de Woondeal regio U10 volgt op 7 maart a.s. in overleg met de deelnemende partijen. Dit zijn tenminste het Rijk, de provincie en gemeenten. In de regio Amersfoort en U10 zullen de woningcorporaties ook tekenen. Onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming bij alle partijen zal de ondertekening plaatsvinden op 8 en 13 maart (zie vervolgpcedure). Aanvullend wordt een steunverklaring gevraagd van marktpartijen en in de regio Foodvalley ook van de woningcorporaties.

De woondeals vormen een belangrijk instrument in de regierol van het Rijk in de landelijke woningbouwopgave, en daarmee ook voor de rol van de provincie. Op 13 oktober 2022 heeft gedeputeerde Rob van Muilekom namens het college van Gedeputeerde Staten [een handtekening gezet onder de bestuurlijke woningbouwafspraken](#) met minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De afspraken vormen een bekrachtiging

van het provinciale bod dat aan het Rijk is gedaan. Hierin heeft de provincie aangegeven zich in te willen zetten voor de bouw van 83.500 woningen in de periode 2022 t/m 2030, mits de genoemde randvoorwaarden op orde zijn. U bent over de bestuurlijke afspraken geïnformeerd via een [Statenbrief \(PS2022RGW128-01\)](#) en [Memo bestuurlijke afspraken](#).

Bij het uitwerken van de woondeals is uitgegaan van de bestaande afspraken en plannen in het kader van regionaal programmeren. De woondeals passen daarmee binnen de provinciale kaders en beleid.

### Context

De woningmarkt kent een hoge dynamiek. De afgelopen maanden is de woningmarkt als gevolg van onder andere stijgende rente, inflatie, belastingmaatregelen en Rijksbeleid veranderd. Dit maakt de uitvoerbaarheid van de in de regionale woondeals gemaakte afspraken lastiger. De minister voor VRO heeft daarnaast aangekondigd dit jaar de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in consultatie te brengen. Ook deze wet zal gevolgen hebben op het functioneren van de woningmarkt, is de verwachting. Op Rijksniveau wordt gewerkt aan het invullen van de randvoorwaarden voor woningbouw. Hierbij gaat het onder andere over bereikbaarheid, stikstofruimte, netcongestie en het bodem- en watersysteem. Kortom, de nu voorliggende woondeals zullen de komende jaren regelmatig herijkt, aangevuld en geactualiseerd worden. De ondertekenende partijen zien de regionale woondeals als een inspanningsverplichting. Want ondanks alle onzekerheden en 'tegenwind', is iedereen ervan overtuigd dat de we gezamenlijk ons best moeten doen voor de juiste betaalbare woningen..

### Afspraken in de woondeals

De woondeals zijn een uitwerking van de bestuurlijke woningbouwafspraken met het Rijk. Hierin zijn onderwerpen genoemd waarover (waar mogelijk) in de regionale woondeals nadere afspraken met de regio's worden gemaakt. De woondeals hebben daardoor een gemeenschappelijke basis maar zijn niet identiek. Voor de woondeals regio Amersfoort en Utrecht zijn de bestuurlijke woningbouwafspraken van de provincie Utrecht leidend. Voor de regio Foodvalley zijn dit hoofdzakelijk de bestuurlijke woningbouwafspraken van de provincie Gelderland, aangezien het grootste deel van de regio in die provincie ligt. Een ander verschil is dat de regio Foodvalley als enige van de drie regio's nog geen bestaande woondeal heeft. Voor de regio's Amersfoort en Utrecht zijn elementen van de bestaande woondeal meegenomen in de nieuwe woondeal. Daar komt bij dat de afspraken tot stand zijn gekomen in overleggen met regionale partijen, waardoor sprake is van een regionale "kleur".

Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste afspraken in de woondeals.

#### Woningbouwaantallen

In de woondeals worden afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woningen in de periode 2022-2030. Dit betreft het 'bruto nieuwbouw' cijfer, zonder verrekening van het aantal te slopen woningen. De cijfers hiervoor zijn afkomstig uit Regionaal Programmeren. De realisatie is afhankelijk van genoemde randvoorwaarden (zie wederkerigheid).

Bruto nieuwbouw	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10
Periode 2022-2025	7.785	3.092	29.844
Periode 2026-2030	9.942	2.463	31.325
<b>Totaal</b>	<b>17.727</b>	<b>5.555</b>	<b>61.169</b>

#### Betaalbaarheid

In alle woondeals worden afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen. Het uitgangspunt in de Nationale Woon- en Bouwagenda is dat 2/3<sup>e</sup> van de woningen in de betaalbare segmenten wordt gerealiseerd. Hieronder worden gerekend sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot €355.000. Deze doelstelling betekent voor alle drie de regio's een groeipad, aangezien het percentage nog niet wordt gehaald in de nu bekende plannen.

In de bestuurlijke woningbouwafspraken voor de provincie Utrecht is afgesproken om er naar te streven dat dit percentage vanaf 2025 wordt gehaald. In de jaren daarvoor blijft 50% betaalbaar de norm, conform het huidige

uitgangspunt. Hiermee wordt voorkomen dat woningbouwplannen waarover reeds afspraken zijn gemaakt moeten worden herzien, wat leidt tot vertraging in de komende jaren. Op deze wijze wordt het ook vastgelegd in de Woondeals regio Amersfoort en U10. In de Woondeal regio Foodvalley is geen specifiek jaar genoemd.

#### Corporatiewoningen

Op 30 juni 2022 zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt door Aedes (koepel woningcorporaties), Woonbond (vereniging voor huurders), Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Rijk. Het Interprovinciaal Overleg heeft de ambities in de Nationale Prestatieafspraken onderschreven. In de afspraken is overeengekomen dat woningcorporaties 250.000 sociale huurwoningen gaan realiseren en 50.000 middenhuurwoningen, als onderdeel van de landelijke opgave van 900.000.

Om hier regionaal invulling aan te geven worden in de woondeals afspraken gemaakt over het verbeteren van de positie van woningcorporaties, en het streven naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Dit komt onder meer tot uiting in afspraken over het aandeel betaalbare woningen en de afspraak om corporaties vroegtijdig bij woningbouwprojecten te betrekken. Ook onderkennen de partijen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. In de Woondeal regio Foodvalley is aanvullend de afspraak opgenomen dat gemeenten 28% sociale huurwoningen (nieuwbouw) in hun plannen moeten hebben. Verwacht wordt dat provincies een coördinerende rol krijgen om er op toe te zien dat gemeenten voldoende locaties beschikbaar stellen voor corporatiewoningen. De wettelijke basis hiervoor wordt gelegd in de Wet versterking regie volkshuisvesting, die dit jaar in consultatie gaat.

#### Uitgangspunten en wederkerigheid

Het aanpakken van de woningbouwopgave gaat in samenhang met het werken aan een gezonde en veilige leefomgeving. Zo gelden Groen Groeit Mee en de principes van 'Bodem en Water sturend' als vertrekpunt voor nieuwe woningbouwlocaties. Naast deze uitgangspunten zijn er diverse andere zaken van invloed op de genoemde woningbouw aantallen. In de woondeals worden door gemeenten onder andere de volgende "kritische succesfactoren" en randvoorwaarden genoemd, waarvoor samenwerking wordt gevraagd.

- **Financiële haalbaarheid.** Steeds meer projecten kampen met financiële tekorten o.a. als gevolg van de toegenomen bouwkosten, hogere rente en dalende verkoopprijzen;
- **Arbeidsmarkt.** Vrijwel alle partijen in het bouwproces kampen met personeelstekorten, variërend van personeel op de bouwplaats tot vergunningverleners en specialisten bij gemeenten.
- **Netcongestie.** Energieleveranciers geven aan dat de grenzen van de capaciteit van het stroomnet zijn bereikt. Daarmee ontstaat onzekerheid of nieuwbouwprojecten kunnen worden aangesloten op het stroomnet.
- **Bereikbaarheid.** Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor verstedelijking. De kosten die hiermee zijn gemoeid kunnen maar beperkt vanuit de woningbouw worden gefinancierd.
- **Stikstof.** Bij diverse woningbouwprojecten moet rekening worden gehouden met nabij gelegen Natura2000 gebieden.
- **Toenemende complexiteit.** Aan woningbouw worden meer eisen gesteld dan in het verleden, bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid, klimaatadaptatie etc.

De inzet van regio en provincie is geweest om hier in de woondeals concrete afspraken over te maken met het Rijk. Omdat bij het aanpakken van deze randvoorwaarden ook andere ministeries betrokken zijn, kan het ministerie van BZK hier niet altijd concrete toezeggingen over doen. Dit leidt er toe dat over de randvoorwaarden vooral procesafspraken worden gemaakt waar nog nader invulling aan moet worden gegeven. Aanvullend heeft minister Hugo de Jonge op 27 januari jl. [een brief aan provincies en regio's](#) gestuurd waarin hij de oproep doet om samen de schouders er onder te zetten.

*"De woondeals zijn het startpunt voor partnerschap en niet een eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. ... Wanneer kritische succesfactoren op het beleidsterrein van andere ministeries liggen, zal ik mij daarbij opstellen als 'toegangspoort' naar mijn collega's."*

Minister Hugo de Jonge in de brief 'Samenwerking in de woondeals', 27 januari 2023

#### Thema's die nog niet aan bod zijn gekomen

Omdat alleen afspraken zijn gemaakt die vallen binnen de kaders van het vigerende beleid (van Rijk, provincie en gemeenten), zijn voor een aantal zaken procesafspraken gemaakt. Nadere uitwerking is onder meer nodig op het vlak van flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, transformatie van vakantieparken en de doorvertaling van de woon/zorgvisies. Vanwege onder meer de hoge tijdsdruk waaronder de woondeals tot stand moesten komen, is ervoor gekozen om deze onderwerpen later aan de woondeals toe te voegen.

#### **Vervolprocedure / voortgang:**

Voor de ondertekening van alle 35 woondeals in Nederland worden per provincie bijeenkomsten georganiseerd. De woondeal regio Foodvalley zal worden ondertekend tijdens een bijeenkomst van de provincie Gelderland op 8 maart in Zutphen. Voor de ondertekening van de woondeals regio Amersfoort en U10 wordt een bijeenkomst georganiseerd op 13 maart in Amersfoort. Met de ondertekening van de woondeals regio Amersfoort en Foodvalley hebben reeds alle deelnemende partijen ingestemd. Voor de woondeal regio U10 zal besluitvorming plaatsvinden op 7 maart. Daarmee is de ondertekening nog onder voorbehoud van besluitvorming.

#### Uitvoering woondeals

Het gegeven dat over veel van de kritische succesfactoren nog geen concrete afspraken zijn gemaakt, maakt de uitvoering en uitwerking van de woondeals zeer belangrijk. In alle woondeals zijn samenwerkingsafspraken gemaakt om de voortgang te bewaken en zo nodig bij te sturen. De woondeals worden gezamenlijk uitgewerkt in een programmatische aanpak. Hierin zal nader worden ingezoomd op alle kritische succesfactoren, met de intentie om zoveel mogelijk knelpunten weg te nemen. De voortgang en eventuele knelpunten kunnen worden besproken een regionale versnellingstafels, waar ook de corporaties en marktpartijen bij aan kunnen sluiten. Voor knelpunten die een gebied of locatie overstijgen wordt een landelijke versnellingstafel opgericht.

#### Provinciale rol

De uitvoering van de woondeals sluit aan bij de doelstellingen van het programma Versnelling Woningbouw (het versnellen van betaalbare en duurzame woningbouw). Hierbij zetten we in op regionale samenwerking, bieden we ondersteuning aan gemeenten in de vorm van kennis, capaciteit en subsidie en denken we mee over oplossingen bij knelpunten bij woningbouwprojecten. Deze stimulerende rol zal bij de uitvoering van de woondeals worden gecontinueerd.

Daarnaast wordt van provincies een coördinerende rol gevraagd in de uitvoering van de woondeals. Dit heeft onder andere betrekking op de woonzorgvisies die door gemeenten moeten worden opgesteld, waarbij van belang is of de ambities van gemeenten optellen tot de regionale behoefte. De invulling van de regierol in de provincie zal komend jaar nader vorm krijgen, mede op basis van de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting die dit voorjaar in consultatie zal gaan.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen