

Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (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 provinciaal bod.

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige 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 tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig.¹ Met het provinciaal bod (bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. 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 de tabel hierna.

We streven er gezamenlijk naar dat in alle provincies ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Ook provincies waarbij in het bod nu nog minder dan tweederde van de bruto nieuwbouw betaalbaar is, streven naar ten minste tweederde betaalbare huur- en koopwoningen in 2025 op regionale schaal. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging op te laten lopen 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 Het middensegment bestaat uit middenhuur en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.

	Te realiseren woningen bruto	Netto plan- capaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door woningcorporaties
			Sociale huur ²	Midden- huur ³	Betaalbare koop ⁴	Betaalbaar- heid totaal	
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000 100%	104.600 105%	27.500 28%	10.300 10%	22.600 23%	60.400 60%	23.300 23%

De cijfers in deze tabel kunnen in bescheiden mate wijzigen vanwege zaken die naar voren komen gedurende de doorvertaling van bovengenoemde provinciale cijfers naar de regionale woondeals.

- 1.2 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. De realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk en hangt af van diverse kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). De minister voor VRO zet zich hiervoor in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen, door afstemming met andere departementen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie.

2. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

- 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, onder andere via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe regelmatig overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige

² Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.

³ Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.

⁴ Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie, te weten 355.000 euro. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. 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.

4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

- 4.1 Het college van GS zet zich ervoor in om samen met gemeenten deze bestuurlijke afspraken waar mogelijk in januari 2023 uit te werken naar zes regionale woondeals. De kwalitatieve en kwantitatieve opgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt ruwweg 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 woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten – in regionaal verband – de provinciale woningbouwopgave door naar concretere afspraken over de uitvoering van de woningbouw en betaalbaarheid, inclusief het benoemen van enkele belangrijke locaties.
- 4.3 In de woondeals zet het college van GS samen met de gemeenten in op het streven naar ten minste tweederde 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.
- 4.4 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Waar mogelijk worden hier in 2022 afspraken over gemaakt. Waar dit in 2022 niet of niet geheel mogelijk is, maken gemeenten, provincie en Rijk in overleg procesafspraken.

5. Randvoorwaarden en ondersteuning

- 5.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur.
- 5.2 Het college van GS heeft in haar bod aangegeven dat het voor realisatie van de opgave (zoals beschreven onder 1.1) nodig is dat de rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden / kritische succesfactoren zijn uitgewerkt in de brief van 29 september van het college van GS (bijlage 1) en betreffen:
 - A. Investerings in bereikbaarheid
Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.
 - B. Financiering van onrendabele toppen
Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

- 5.3 De minister voor VRO coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en zet zich maximaal in voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden door (eventuele) verstrekking van financiële middelen, door afstemming met andere departementen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie.
- 5.4 De bij 5.2 genoemde randvoorwaarden / kritische succesfactoren worden waar mogelijk vertaald naar de regio-specifieke situatie bij de uitwerking in de regionale woondeals. Het gaat daarbij om het zoveel mogelijk concretiseren van de knelpunten en het gezamenlijke zoeken van oplossingen daarvoor. Waar mogelijk maken het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken met gemeenten in regioverband.

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 locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De 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 kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is, zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.

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

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 teneinde 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 van 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 deze 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 directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt twee keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij (een deel van) 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 richtinggevendende 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 stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (*fact finding*). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: ‘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.

7. Handtekeningen

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022.

Namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, gedeputeerde Peter Kerris

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge

Bijlage

Definitief provinciaal bod van de provincie Gelderland d.d. 27 september 2022, met drie bijlagen bij deze brief van de provincie aan de minister.