

Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022 – 2030 Rijk - provincie Noord-Brabant

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: 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 de randvoorwaardelijke provinciale woonopgave (bijlage 1) en bijbehorende tabel (bijlage 2). GS en de minister voor VRO zien deze afspraken als een inspanningsverplichting.

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

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. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. 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 twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd. Met de provinciale woonopgave (bijlage 1 en 2) draagt GS bij aan realisatie van de nationale opgave. GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.
2. GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. De minister voor VRO zet zich in voor de realisatie van de woningbouwopgave door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk hiertoe nodig hebben. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO 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

1. Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
2. GS zet zich, via afspraken met gemeenten in de regionale woondeals, ervoor in dat er tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Met name voor de periode tot en met 2024 wordt daarbij ingezet op het verder vergroten van de harde plancapaciteit.
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 de versnelling van de woningbouw. GS voert daartoe op basis van monitoringsgegevens frequent 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 sociale huur in de woningvoorraad

1. GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de

bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

2. GS doet dit door afspraken met gemeenten te maken in de regionale woondeals over voldoende (harde) 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 woningvoorraad 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

1. In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de provinciale woningbouwopgave 3. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.
2. In de regionale woondeals vertaalt GS samen met gemeenten en andere partijen -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande plannen. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad (zie paragraaf 3).
3. In de regionale woondeals maken partijen in 2022 afspraken over flex- en transformatiewoningen. Ook maken partijen afspraken over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Waar dit in 2022 niet of niet geheel mogelijk is, overleggen provincie en Rijk waarover procesafspraken kunnen worden gemaakt.
4. Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

5. Kritische succesfactoren

1. De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties en ontwikkelaars, knellende wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen etc.). Het halen van de afspraken is hiervan afhankelijk. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 4 uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgaven).

6. Samenwerking en sturing: governance

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 een escalatieladder om bij te sturen als de voortgang stopt.
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.
 - 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. 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.
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

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.
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. 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.
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.
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. Inzet escalatieladder

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.

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.

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

namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

De heer H.A.G. Ronnes

Gedeputeerde Wonen, Werken en Leefomgeving

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De heer H.M. De Jonge

Bijlage 1 – Uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgave

Bijlage 2 – Tabel provinciale woonopgave