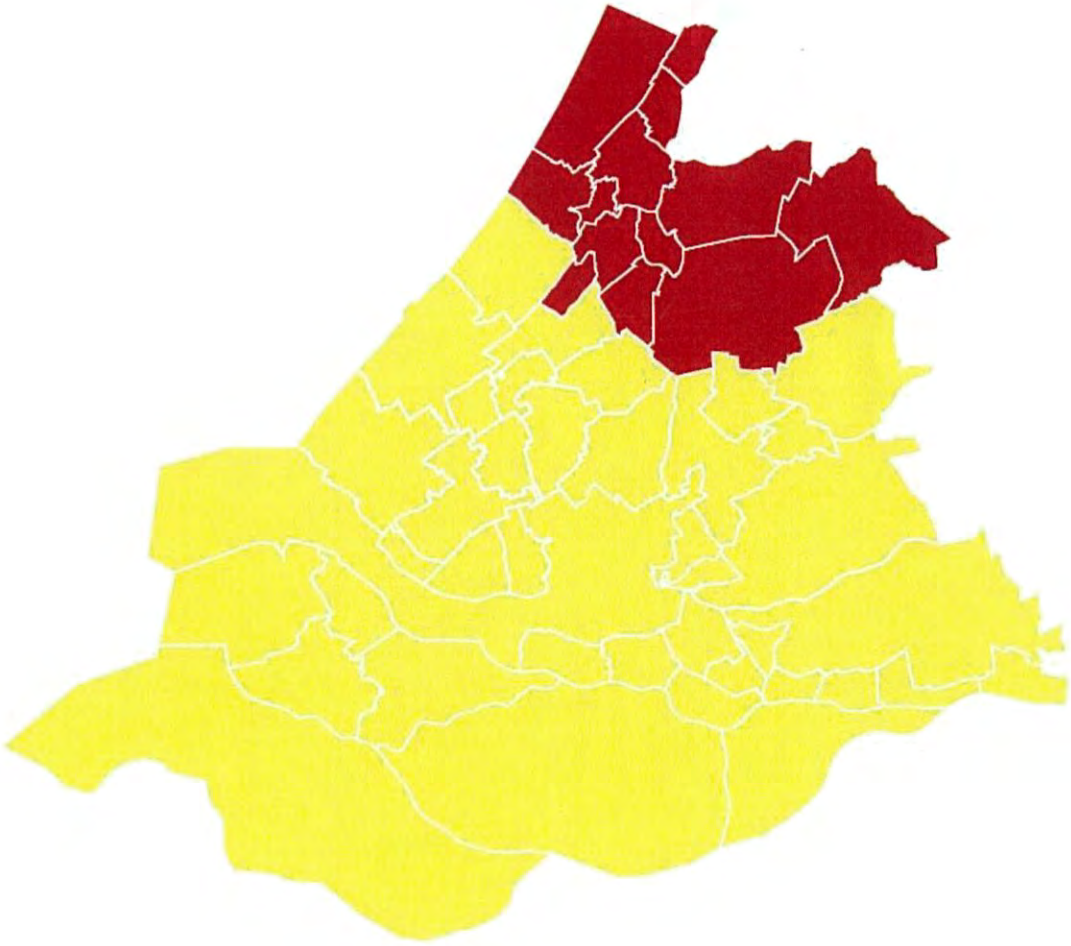
Regionale Realisatieagenda Wonen -
Regio Holland Rijnland (regionale woondeal)

14-03-2023



Ondertekenaars

- College van GS van de Provincie Zuid-Holland

- Colleges van Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten:
  - Alphen aan den Rijn
  - Hillegom
  - Kaag en Braassem
  - Katwijk
  - Leiden
  - Leiderdorp
  - Lisse
  - Nieuwkoop
  - Noordwijk
  - Oegstgeest
  - Teylingen
  - Voorschoten
  - Zoeterwoude

- Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)

- Bestuurders van de woningcorporaties:
  - STEK
  - Woningstichting Sint Antonius van Padua
  - Rijnhart Wonen
  - Habeko Wonen
  - Woningstichting Nieuwkoop
  - Dunavie
  - Ons Doel
  - Portaal
  - De Sleutels
  - Stichting Woondiensten Aarwoude
  - MeerWonen
  - Woonforte
  - Woonzorg Nederland
  - Vestia Hof Wonen

- Koepel van woningcorporaties, Holland Rijnland Wonen

Ondersteuningsverklaring

- Regio Holland Rijnland
- Bouwend NL
- Neprom
- NVM
- IVBN
- Woningbouwers Nederland
- Stichting CoKopen
- Vereniging Eigen Huis
- Aedes
- Woonbond
- Netbeheerder
  - Liander
- Drinkwaterbedrijven:
  - Oasen

Inhoudsopgave

Overwegingen 4
Rollen en verantwoordelijkheden 6
Regio specifieke context 7
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave 7
Betaalbaarheid 10
2. Versnellingsafspraken 11
3. Samenwerking en sturing 12
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning 14
Water en bodem sturend 16
Stikstof 16
Mobiliteit en infrastructuur 16
Geluid 17
Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid 17
Toekomstbestendig bouwen 18
Schaarse middelen, materialen en menskracht 18
Nutsvoorzieningen 18
Streven naar complete steden en dorpen 19
Procedures 19
Handtekeningen 20
Bijlage 1: Overzicht woningbouwplannen en -locaties 23
Bijlage 2: Aanvullende nog uit te werken onderwerpen 27
Bijlage 3: Kritische succesfactoren en oplossingsrichtingen 32
Bijlage 4: Versnellingsprojecten vanuit de gemeenten en woningcorporaties 39

Overwegingen

- De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koopwoningen en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen in de afgelopen tien jaar. De bevolking is daarbij sterk gegroeid en de verwachting is dat deze groei komende jaren en in ieder geval tot en met 2030 doorzet. De vraag naar woningen is groot, maar het aanbod is beperkt. Het oplossen van het woningentekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om op korte termijn te kunnen doorbouwen en plannen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren is het nodig keuzes te maken en gerichte maatregelen in te zetten.

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht op de woningmarkt wordt met het **Rijksprogramma Woningbouw** nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen bruto tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van deze woningen betaalbaar zijn vanaf 2025. Nationaal is daarom de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment, waarvan 50.000 woningen door de corporaties (middenhuursegment van €850 tot €1.000) nodig. Gemeenten, provincies, woningcorporaties en het Rijk maken samen wederkerige afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken over de ambities op provinciaal niveau en in deze woondeal op regionaal niveau.

- Tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) en het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) zijn op 13 oktober 2022 "**Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland**" gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale opgave. Het college van GS spant zich er in de periode 2022 t/m 2030 voor in dat er bruto 235.460 woningen worden toegevoegd. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland.

- De behoefte aan woningen in de regio Holland Rijnland bedraagt 30.500 woningen netto in de periode 2022 t/m 2030. In de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (vastgesteld door college van GS op 4 oktober 2022) geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de **kritische succesfactoren randvoorwaardelijk** is om aan de ambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie te voldoen.

- Daarnaast heeft het college van GS de ambitie uit de samenwerkingsafspraken onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan minimaal de helft door corporaties wordt gebouwd[1]. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur[2], middenhuur (€850 - €1.000)[3] en betaalbare koop onder €355.000[4]. De minister voor VRO, het college van GS, de regio Holland Rijnland, de gemeenten en de corporaties streven ernaar dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. In de regio Holland Rijnland wordt deze ambitie over het aandeel sociaal en betaalbaarheid in de programmering en het toegroeien naar 30% in de programmering, vastgelegd in de **Regionale Woonagenda** (hierna: RWA). Verderop in deze paragraaf staat een meer uitgebreide omschrijving wat deze RWA inhoudt.

- In deze regionale realisatieagenda wordt een doorvertaling naar de regio gemaakt van de ambities in de **Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland** tussen Rijk en provincie Zuid-Holland. Met deze regionale realisatieagenda's worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen partijen hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen

---

[1] *De corporaties staan aan de lat voor 250.000 sociale woningen en 50.000 woningen middenhuur in het segment twee derde betaalbaar.*

[2] *Sociale huur: volgens de wet geregelde huurprijs (gemaximeerd).*

3 Prijspeil 2020

[4] *Met betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de €355.000, prijspeil 2022. Deze grens is gebaseerd op de NHG-grens 2022 en is bevroren als het gaat om de definitie betaalbare koopwoning.*

vast en erkennen zij wederzijds de in deze realisatieagenda opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De genoemde partijen zien de regionale realisatieagenda's als een wederzijdse inspanningsverplichting. Partijen houden elkaar aan het maximaal haalbare, niet het onmogelijke.

- De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van GS en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO), het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland en de bestuurders van de corporaties in de regio Holland Rijnland bevestigen dat ze gezamenlijk **alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken** in deze regionale realisatieagenda.

- **Water en bodem sturend** is onmisbaar voor een toekomstbestendig Zuid-Holland. Het is van het grootste belang dat dit bij de inpassing van woningen integraal en in een vroeg stadium wordt meegenomen. Samen met partners (marktpartijen, huurdersorganisaties, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en zuiveringsbeheerders) zetten de overheden, corporaties en private partijen zich in om op een toekomstbestendige manier huizen te bouwen.

- In deze regionale realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave tot en met 2030 en wordt de verbinding gelegd met de **bredere opgaven**. Het gaat hierbij om het bouwen van woningen, maar ook om het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningennet, beweegvriendelijkheid en modulaire bouw, et cetera. Woningen dienen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid moeten een grote impuls krijgen door de woningbouw, en aanvullende voorzieningen waaronder de onderwijsinfrastructuur in de volle breedte dienen te worden gerealiseerd.

- Naast het realiseren van nieuwbouw is het ook belangrijk om aandacht te hebben voor de **bestaande woningvoorraad**. In Nederland zijn meer instrumenten nodig om de prijsstijgingen, de misstanden en de excessen in de bestaande woningvoorraad aan te pakken. In de huidige marktomstandigheden zorgt het gebrek aan instrumenten voor cumulatie van problemen. Er is meer regulering en sturing nodig. Het Rijk werkt onder andere via de verschillende Rijksprogramma's aan oplossingen en wetgeving die mogelijkheden biedt tot gerichte overheidsinterventies. In deze realisatieagenda wordt ook om inspanningen van het Rijk gevraagd voor instrumentarium voor provincie en gemeenten om te (kunnen) interveniëren in de woningmarkt.

- Deze realisatieagenda wordt **jaarlijks geactualiseerd** en is onderdeel van het cyclisch proces dat overheden, corporaties en steunverklaring gevers met elkaar gaan starten in het eerste kwartaal van 2023 en dat de komende acht jaar blijft doorlopen, waarbij knelpunten worden opgelost om te komen tot de doelen die zijn opgenomen in deze realisatieagenda.

- Het door Holland Rijnland en het college van GS parallel met deze realisatieagenda vast te stellen regionale **woningbouwprogramma 2022** is gekoppeld aan deze regionale realisatieagenda. Hierdoor komen de locaties die door regio, gemeenten en provincie Zuid-Holland zijn vastgesteld in het woningbouwprogramma 2022, in aanmerking voor toegang tot rijksinstrumenten, zoals de Woningbouwimpuls en andere (financiële) mogelijkheden. Elke gemeente is hierbij verantwoordelijk voor de eigen bijdrage aan de regionale afspraken en via deze weg uiteindelijk ook voor het geheel van de nationale bouwopgave. De definitieve ruimtelijke beoordeling vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan.

- In de regio Holland Rijnland is er in de vorige bestuursperiode een aantal regionale beleidsproducten opgeleverd, waaronder de **Regionale Omgevingsagenda 2040** (hierna: ROA). Hierin heeft de regio Holland Rijnland ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de regio integraal en in samenhang afgewogen op basis waarvan er binnen de regio afspraken zijn gemaakt over de grote verstedelijkingsopgaven.
    - Het college van GS hebben hiervan kennisgenomen, maar hierop geen akkoord gegeven, mede omdat de looptijd van de ROA (2040) verschilt met die van de regionale realisatieagenda (tot en met 2030).
    - Naast de ROA wordt de Regionale Woonagenda Holland Rijnland uit 2018 geactualiseerd. In de RWA worden nadere afspraken tussen gemeenten gemaakt over woningbouw in de regio. De geactualiseerde RWA is vanaf 15 december 2022

ter inzage aangeboden. Raden en andere belanghebbenden zijn gevraagd een zienswijze in te dienen. Besluitvorming over de RWA door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland is voorzien op 28 juni 2023. Daarna gaat deze ter vaststelling naar GS.

- In de nieuwe RWA luidt het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de programmering, zowel in regionaal verband als per gemeente. Daarnaast spannen partijen zich in om vanaf 2025 minimaal twee derde betaalbare woningen op te nemen in de woningbouwprogrammering van gemeenten. Van deze twee derde wordt de helft door corporaties gebouwd. Deze regionale realisatieagenda loopt vooruit op dit al lopende proces van de te actualiseren RWA, waarvan afronding is beoogd eind juni 2023.
  Gezien het proces omtrent de RWA is het ondertekenen van deze realisatieagenda voor gemeenten **onder voorbehoud van** vaststelling van de RWA. Indien andere uitgangspunten in de RWA worden vastgelegd dan in de regionale realisatieagenda, dan gaan partijen daarover in overleg met elkaar.

- Met de koepel Huurders in Holland Rijnland is het proces van de totstandkoming van de realisatieagenda gedeeld. Zij hebben bij het ontstaan van de agenda geen actieve rol gehad. Op provinciaal niveau heeft de Woonbond meegesproken. De realisatieagenda wordt na ondertekening verder uitgewerkt in de **lokale prestatieafspraken**.

- Het ondertekenen van deze realisatieagenda is **onder voorbehoud van bespreking** in de gemeenteraden, de provinciale staten en met de directeuren van de woningcorporaties.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Eén overheid**: Gemeenten, provincie, regio Holland Rijnland en het 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 bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze in werking treedt - de Omgevingswet.

- 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 realisatieagenda. 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. Zo nodig hakt het college van B&W knopen door.
  - Gemeenten spreken af om in regionaal verband af te stemmen en samen te werken. Dit gebeurt al in de Gemeenschappelijke Regeling Holland Rijnland (hierna: GR). Een van de artikelen in de GR bepaalt dat Holland Rijnland een verantwoordelijkheid heeft voor regionaal woonbeleid. In de vast te stellen RWA worden nadere afspraken gemaakt.

- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's. Deze wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. De minister voor VRO 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.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma 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 het gebiedsgerichte aanjagen, coördineren, afwegen en sturen op de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten 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, waarbij elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad. De provincie bevordert door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Het college van GS heeft de afgelopen collegeperiode sterk gestuurd op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie en gemeenten spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk, zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

- Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave op een toekomstbestendige manier te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de **woningbouwketen** essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties bij de regionale realisatieagenda.

Regio specifieke context

- De ROA en de RWA laten zien dat er nadere randvoorwaardelijke ontwikkelingen en investeringen nodig zijn om de regio verder te ontwikkelen en te laten bloeien. De regio en gemeenten hebben daartoe aangegeven te willen gaan werken aan een **regionale investeringskaart**. Deze regionale investeringskaart is breder dan alleen woningbouw. In deze investeringskaart komen diverse proposities en investeringsopgaven naar voren die noodzakelijk zijn voor verdere ontwikkelingen in de regio. Door slim te koppelen met rijks- en provinciale programma's, opgaven en ambities zijn doorvertalingen naar benodigde investeringen goed te maken. Overleg over deze investeringskaart moet in 2023 nog met de provincie plaatsvinden. Bij de investeringskaart wordt gebruik gemaakt van het jaarlijks te actualiseren regionaal woningbouwprogramma.

- Belangrijk en specifiek voor de regio is de **hinder van vliegverkeer van en naar de Luchthaven Schiphol**. Een deel van de nieuwbouwplannen is gelegen binnen de 45 c.q. 48 Lden contour. Het ministerie van BZK spant zich in om op rijksniveau mogelijke knelpunten vanuit vliegverkeer van en naar de Luchthaven Schiphol op te lossen. Bestaande overleggen verlopen via de BRS-structuur Schiphol en de BO VRO. In de NOVEX Schiphol wordt verbinding gelegd met woningbouwprogramma's en bijbehorende woondeals.

- In relatie tot deze regionale realisatieagenda zijn de volgende **beleidsstukken** relevant:
  - De regionale huisvestingsverordening
  - Provinciaal Omgevingsbeleid (onder andere 3ha locaties, binnenstedelijk-buitenstedelijk, compensatie bedrijfsterreinen)
  - NOVEX Zuidelijke Randstad, NOVEX Schiphol en NOVEX Groene Hart.

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

In de realisatieagenda worden de locaties van de huidige woningbouwplannen zo concreet mogelijk opgenomen. Er is een 'foto' gemaakt van de huidige plannen (tabel 1), aangevuld met een overzicht van locaties (bijlage 1). Locaties, die op dit moment nog vertrouwelijk zijn, zijn nog niet

opgenomen. Naast de opgenomen locaties zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling.

Door het hebben van voldoende plancapaciteit, kunnen vertragingen in ontwikkeling van locaties ook worden opgevangen door de ontwikkeling van andere locaties naar voren te halen. Ook kunnen gemeenten locaties hiervoor aandragen, die nog niet de status hebben van "aanvaarde" locaties. Eerste toetssteen in deze discussies is of deze locaties kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot en met 2030, En uiteraard gelden voor zulke locaties de normale afwegingscriteria waaronder ruimtelijke criteria als de ladder voor duurzame verstedelijking, de benodigde investeringen in infrastructuur, water en bodem leidend en leefbaarheid. We gaan over dergelijke locaties in gesprek met elkaar. Dit gesprek over deze locaties is ook van belang voor de borging van de woningbouw na 2030.

Het rijk is overigens voornemens de Ladder voor duurzame verstedelijking te evalueren.

We hebben een **gezamenlijke opgave**. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 (bruto) woningen nodig. Om op de woningbehoefte in te spelen is het nodig om 30.500 woningen in de regio Holland Rijnland te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. De gemeenten, regio Holland Rijnland, provincie en Rijk zetten zich, in samenwerking met waterschappen, corporaties en de andere partijen, in voor de realisatie van de ambitie zoals opgenomen in tabel 1.

- Tabel 1 is een **weergave van het regionale woningbouwprogramma ('foto')** van de regio Holland Rijnland in de periode 2022-2030. Dit overzicht is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma 2022. De laatste twee kolommen geven de huidige programmering van de corporaties aan. Opmerkingen bij de tabel:
    - In kwantitatieve zin zijn er genoeg plannen om aan de opgave te voldoen.
    - Wat aandacht nodig heeft is het realiseren van plannen, het hard maken van zachte plannen en het verdere stappen zetten om het aandeel sociaal en betaalbaar in de programmering verder op te hogen.

- Inzet vanuit Rijk en provincie is om:
    - Minimaal een derde van het totaal door woningcorporaties te laten bouwen (sociale huur en het middenhuursegment tussen €850-€1.000) en dat marktpartijen de andere 1/3 gaan bouwen (betaalbare koop- en huurwoningen). In totaal wordt gestreefd naar minimaal twee derde betaalbare woningen in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van €355.000. De regio Holland Rijnland en gemeenten bekrachtigen deze inzet in het traject van de RWA.
    - Te komen tot **meer balans in de woningvoorraad** in de regio en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten (fair-share). Deze evenwichtige verdeling is gericht op het toegroeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. De regio en gemeenten bekrachtigen deze inzet in het traject van de Regionale Woonagenda.

- **Woningcorporaties** stellen zich op grond van de woningwet ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten. De woningcorporaties binnen de regio Holland Rijnland zijn hiervoor natuurlijke partners van overheden en huurdersorganisaties. Met beiden sluiten zij prestatieafspraken en corporaties dragen naar redelijkheid bij aan de woonvisies van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. In het kader van deze bovenlokale woondeal werken de deelnemende woningcorporaties samen in Holland Rijnland Wonen en spannen zij zich in voor de realisatie van deze regionale realisatieagenda. Deze corporaties zijn de eerste partner om binnen het kader van hun wettelijke, volkshuisvestelijke taak goede, duurzame en betaalbare woningen in leefbare buurten voor gemengde groepen te behouden en hebben de ambitie om 13.000 betaalbare woningen tot 2030 te realiseren (*). In tabel 1 is een deel van deze ambitie in aantallen

opgenomen. Gemeente en corporaties spannen zich in om voor deze ambitie waar te maken (onder andere meer grondpositie).

- De cijfers betreffen wederzijdse inspanningsverplichtingen. Deze aantallen zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de **kritische succesfactoren**.

- In het proces om te komen tot deze regionale realisatieagenda is gebleken dat nog niet alle gemeenten de gegevens eenduidig hebben ingevuld. Partijen spreken af om gezamenlijk in te zetten op het verbeteren van de kwaliteit van de data van de foto van het woningbouwprogramma uiterlijk voor 1 juli 2023.
- Partijen spreken af dat er op 1 mei een tabel gemaakt kan worden van de aantallen bruto toe te voegen woningen per gemeente, naar de betaalbaarheidscategorieën en de opleverjaren. De tabel betreft een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau. Het betreft alleen de locaties, die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Voor de tabel kunnen gemeenten de gegevens in de Planregistratie Wonen desgewenst corrigeren.

Tabel 1: Indicatieve weergave woningbouwprogramma 2022

Aantallen regio Holland Rijnland

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid[5]			Aantal woningen door corporaties(*)	
				Sociale huur-woningen[6]	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Koop-woningen tot aan de betaalbaar heids-grens (€355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	4.030	3.754	3.856	973	195	445	216	8
2023	5.952	5.327	5.184	2.774	147	239	718	0
2024	6.280	5.913	2.604	2.267	1.053	369	1.340	20
2025	7.117	6.716	2.181	2.379	738	920	1.998	43
2026	6.232	6.201	1.749	1.785	646	691	1.316	77
2027	4.045	3.954	1.529	1.001	651	348	1.870	35
2028	2.189	2.189	911	553	144	217	675	93
2029	1.902	1.859	795	619	190	394	608	153
2030	1.308	1.308	636	322	50	70	364	0
Totaal	**39.055***	**37.221***	**19.445**	**12.673**	**3.814**	**3.693**	9.105	429
% van totaal			50%	32%	10%	9%		

Bijlage 1 geeft een overzicht van de volgende bouwlocaties binnen de regio Holland Rijnland:

- Projecten binnen de regio die een MIRT- of WBI-subsidie hebben ontvangen
- Lijst met 100+-locaties
- Projecten waarvoor de provincie subsidies heeft verstrekt
- Mogelijke woningbouwontwikkeling locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Bijlage 2 is een 'Overzicht bouwlocaties en projecten'. Via de nog op te richten '**Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland**' (zie hoofdstuk 3 Versnellingsafspraken) blijven Rijk, provincie, gemeenten, waterschappen, corporaties, private partijen, nutsbeheerders, huurdersorganisaties en

[5] *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximaal van €1.000 per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen tot aan €355.000. Zie ook opmerking bij format afsprakenkader Rijk-regio over hoogte NHG-grens)*

[6] *Aantal van de bruto nieuwbouw*

andere partijen met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken. In het regionale woningbouwprogramma Holland Rijnland 2022 zijn de door de colleges van B&W en het college van GS vastgestelde woningbouwplannen opgenomen.

In deze regionale realisatieagenda staan bouwlocaties uit het vastgestelde woningbouwprogramma 2022 waarover gemeenten afspraken willen maken om zo versnelling op korte termijn (bij voorkeur voor 2025) te realiseren. Deze locaties en eventuele kritische succesfactoren voor de realisatie daarvan zijn opgenomen in bijlage 4. Deze lijst is dynamisch en nadrukkelijk niet uitputtend. Als projecten zijn gerealiseerd of de knelpunten zijn opgelost verdwijnen projecten van de lijst, en als er zich knelpunten voordoen bij locaties kunnen andere locaties worden opgenomen op de lijst, et cetera. Het beoogde gremium om deze afspraken te maken is de op te richten 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland', waarover in hoofdstuk 3 verder wordt uitgeweid.

Betaalbaarheid

- De regio zet zich ervoor in dat twee derde van de woningen tot en met 2030 in het betaalbare segment[7] worden gerealiseerd. We erkennen echter dat voor een deel van de plannen de programmering al vastligt. Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opengebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.

- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke. Alle gemeenten in Holland Rijnland hebben zich uitgesproken om in het bij te bouwen programma 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar na te streven.

- Bij een ongewijzigd beleid voor woningbouw is in het regionale woningbouwprogramma 2022 een realisatie van 20.180 betaalbare huur- en koopwoningen vanuit de regio voorzien. Van iets meer dan 10.000 woningen is de prijsklasse nog onbekend[8]. Dit biedt ruimte om het aandeel **betaalbaar op te hogen**.

- 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. Daarnaast is extra instrumentarium nodig om af te dwingen dat de realisatie van sociale woningbouw door corporaties wordt uitgevoerd, ook als de grond niet in bezit is van de gemeente. Ook als de sociale woningen door een ander wordt uitgevoerd op grond die niet in bezit is van de gemeenten is er extra instrumentarium nodig.

- In de **Nationale Prestatieafspraken** met de woningcorporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De woningcorporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van ten minste 10.000 sociale huurwoningen en 430 middeldure huurwoningen. Conform afspraken tussen Rijk en Aedes neemt het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet af. Tot 2025 blijft het huidige aandeel van 32% ten minste gelijk.
    - Gemeenten zetten zich, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen en

[7] *Onder het betaalbare segment vallen:*
- *Sociale huurwoningen met een prijs tot de sociale huurgrens (BZK werkt aan vernieuwde definitie van sociale huurwoningen).*
- *Middenhuur: huurwoningen €1.000 per maand*
- *Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot €355.000 (niet door woningcorporaties te realiseren)*

[8] *Het woningbouwprogramma van projecten die verder in de toekomst liggen is nog niet uitgekristalliseerd.*

middenhuurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Hiertoe zetten de instrumenten in die ze tot hun beschikking hebben, zoals het verkennen van **actief grondbeleid**. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, zijn zij hiervoor afhankelijk van de medewerking van marktpartijen.

- In de deze realisatieagenda is opgenomen dat de gemeenten zoveel mogelijk inzetten op **verdichting**, om zo het omliggende landschap zoveel mogelijk te besparen. Echter, enkele gemeenten lopen tegen de grenzen van de Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) aan en willen daarom buitenstedelijk bouwen. Het college van GS wil vooral de focus leggen op het realiseren van harde plannen en het omzetten van zachte plannen naar harde plannen. Indien dit leidt tot een belemmerende factor bij het halen van de betaalbaarheidsambities, waaronder het streven om door te groeien naar 30% in de sociale voorraad, dan kan dit onderwerp worden meegenomen bij de versnellingstafel.

2. Versnellingsafspraken

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. Het is daarom **cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn**. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

    - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
    - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade en het vroegtijdig betrekken van de provincie bij nieuwe ontwikkelingen.
    - Vroegtijdig (in de verkennings- of initiatiefase) betrekken van de waterschappen in het planproces.
    - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
    - Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit.

- Over de woningbouwprogrammering maken partijen de volgende afspraken:
    - Partijen continueren de afspraak om in te zetten op maximaal 130% plancapaciteit. Zo kan de provincie juridische zekerheid bieden aan alle, door het college vastgestelde, in het regionale woningbouwprogramma opgenomen projecten.
    - Het is van belang om te streven naar realistische, harde[9] plancapaciteit.
    - Gemeenten, regio en provincie komen in het eerste kwartaal van 2023 samen om de projectenlijst van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma te bezien hoe hard de verschillende plannen zijn, hoe groot de kans op realisatie is en hoe zachte plannen hard kunnen worden gemaakt. Daartoe worden zachte en harde plannen, waarvan wordt verwacht dat die niet meer gerealiseerd gaan worden waar mogelijk geschrapt of verplaatst naar de reservecategorie, zodat ze niet meetellen voor de maximale programmeerruimte en kansrijke plannen niet programmatisch blokkeren. Daarmee kan binnen de maximale programmeerruimte, ruimte worden gemaakt voor projecten uit de reservecategorie. Daarbij weegt mee of het toe te voegen project bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen. Deze check gebeurt na vaststelling van het regionale woningbouwprogramma 2022.
    - Gemeenten spreken af de planregistratie Wonen *up to date* te houden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Gemeenten, regio en provincie actualiseren jaarlijks

[9] *Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.*

gezamenlijk de planlijst en bepalen samen welke (realistische) plannen als harde plancapaciteit op te nemen in het regionale woningbouwprogramma. Deze regionale realisatieagenda, waarvan het woningbouwprogramma onderdeel uitmaakt, vormt de basis voor bijdragen van Rijk en provincie om woningbouwprojecten mogelijk te maken, zoals Woningbouwimpulsgelden.
    - Tussentijds naar voren schuiven van kansrijke plannen, passend binnen het provinciaal Omgevingsbeleid, die tot 2030 snel te realiseren zijn, als hard plan. De provincie staat hier positief tegenover.
    - De provincie, regio en gemeenten spannen zich in om te sturen op een realistische plancapaciteit binnen de maximale programmeerruimte. Scherpe monitoring van de woningproductie en van de harde en zachte plancapaciteit wordt gebruikt als aanvullend instrument om onder- en overproductie te voorkomen en tijdig bij te sturen.

- De gemeenten spannen zich in voor het afgeven van **voldoende vergunningen** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave en betrekken **vroegtijdig de waterschappen** in het planproces (verkenning/initiatiefase).

- Partijen willen gezamenlijk nog nader uitwerken of er afspraken moeten worden gemaakt maken over: Woon-zorgvisie[10]; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed. Deze onderwerpen staan beschreven in Bijlage 2. Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden.

3. Samenwerking en sturing

- Een handtekening van Rijk, provincies, regio en gemeenten in regionaal verband onder deze regionale realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de regionale realisatieagenda. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De opgave wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.

- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke **landelijke monitor voortgang woningbouw**. Daarnaast wordt de voortgang op het oplossen van knelpunten besproken in het cyclisch proces tussen overheden, woningcorporaties en de steunverklaarders op de Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland.
    - De woningbouwaantallen worden door gemeenten periodiek geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem wonen t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering. Hierdoor worden woningbouwplannen bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. De ambitie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale woondeal, welke jaarlijks wordt herzien.
    - De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort.
      Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten,

[10] *Tussenakkoord 'Samen werken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap (2021-2030)': Gemeenten starten in 2021 met het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie.*

die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar. Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden in onder andere het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring nadere afspraken gemaakt. De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten. Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen? Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeenten.

- Er is tussen **VNG, IPO en BZK** afgesproken een interbestuurlijke monitor voortgang woningbouw te maken. Hierin zijn definitie afspraken gemaakt en er is afgesproken dat deze monitor gebruikt wordt om de woningbouwopgave te monitoren.

- Met het oog op het behalen van de doelen van de **monitor regionale realisatieagenda** gaan de gemeenten, de corporaties in de regio, de provincie Zuid-Holland en het ministerie van BZK afspraken maken over monitoring en voortgang van de woningbouw en de aanpak op de kritische succesfactoren. De frequentie van het regulier overleg wordt onderling bepaald.

- Partijen maken gebruik van een nieuw gremium genaamd de '**Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland**' (bestuurlijk en ambtelijk). Deze tafel is erop gericht de afspraken uit de monitoring te bespreken en nieuwe afspraken te maken om thematische knelpunten op te lossen en woningbouwprojecten te versnellen. De focus hierbij ligt zowel op de kritische succesfactoren in de algemene zin en op het versnellen van de voortgang van concrete projecten. Ook de samenwerking komt hierbij aan bod. De kerngroep van de realisatieagenda[11] bereidt in het eerste kwartaal van 2023 een voorstel voor de inrichting, de frequentie van overleg en de bespreekpunten. Bij de eerste bijeenkomst in het eerste kwartaal van 2023 wordt het overzicht van projecten en hun knelpunten betrokken. Naast de provincie, de gemeente(n), de regio Holland Rijnland, het hoogheemraadschap, het Rijk en corporaties zijn ook marktpartijen en afhankelijk van het vraagstuk kennisinstellingen netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties uitgenodigd. Deze organisaties kunnen ook onderwerpen agenderen indien zij dat nodig achten.

- **Bestuurlijk Overleg Versnellingstafel Woningbouw** Holland Rijnland tussen de directeur Woningbouw BZK, de provincie, corporaties, waterschappen, de Bestuurlijke Tafel Wonen van Holland Rijnland en mogelijke andere direct betrokken partijen vindt twee keer per jaar plaats. Hierbij zijn aanwezig een afvaardiging van het ministerie voor VRO, een bestuurlijke afvaardiging vanuit het college van GS, de corporaties, de waterschappen, de Bestuurlijke Tafel Wonen van de regio Holland Rijnland en mogelijke andere direct betrokken partijen. De monitoring en voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de aanpak op de kritische succesfactoren worden hier structureel geagendeerd en besproken.

- De frequentie van regulier **ambtelijk overleg** over de voortgang van de regionale realisatieagenda wordt in onderling overleg tussen rijk, provincie en regio bepaald. Op ambtelijk niveau nemen hieraan het ministerie van BZK, de provincie, de regio, gemeenten, woningcorporaties, waterschappen en andere afgevaardigden vanuit de woondealregio deel. De ambtelijke kerngroep bereidt de ambtelijke 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' voor, waaronder de monitoring en voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de aanpak op de kritische succesfactoren worden hier structureel geagendeerd en besproken.

- **Partijen** spreken af elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen die van invloed zijn en/of een raakvlak hebben met de afspraken genoemd in deze woondeal. Daarnaast spreken zij af om de projecten en kritische succesfactoren in deze woondeal jaarlijks aan

[11] In de kerngroep zitten afgevaardigden van BZK, de provincie, de waterschappen, de regio en de corporaties.

te passen op basis van de laatste inzichten. De regionale realisatieagenda wordt daarmee een dynamisch document.

- Het **Rijk** informeert de provincie en de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De **provincie** informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.

- **Energie en water:** energie en water (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. Met drinkwaterbedrijven, waterschappen en netbeheerders wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. Daarbij is het van belang en dat scherp wordt gemaakt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen.

- Intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg is belangrijk met als doel goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Daarom signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt.

- De colleges van B&W van de gemeenten uit de regio, het college van D&H, het college van GS en de minister voor VRO beseffen dat er ook ontwikkelingen zijn waar beperkt invloed op uitgeoefend kan worden, zoals de hoogte van de hypotheekrente en/of nieuwe inzichten, rond bijvoorbeeld klimaatscenario's. Daarnaast is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom zijn eerder in deze samenwerkingsafspraken passages opgenomen over het *continue gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten te tackelen*. De op te zetten 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' vervult daarin een belangrijke functie.

4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren. Het betreft een analyse vanuit de regio. Ook worden op sommige punten oplossingsrichtingen geschetst. Deze oplossingsrichtingen zijn nog niet onderling besproken met alle partijen. Dat betekent dat de minister van VRO ten tijde van de ondertekening zich namens het Rijk niet kan committeren aan deze oplossingen. Mogelijk zijn er ook andere oplossingen mogelijk. We gaan tijdens het uit-voeringstraject van de Woondeal in gesprek over de versnelling van de woningbouw, ook in relatie tot de kri-tische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht een goede basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woon-dealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren.
Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren. Gezamenlijk kan men ervoor kiezen om als een genoemde oplossingsrichting niet haalbaar is, een andere oplossing te kiezen die wel mogelijk is. Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden dan blijven de volkshuisvestelijke doelen als aantallen en betaalbaarheid wel overeind. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend

Naar aanleiding van de realitycheck en de bestuurlijke gesprekken die zijn gevoerd over de opgave waar we gezamenlijk voor staan zijn onder meer de onderstaande kritische succesfactoren geïdentificeerd om tot versnelling te komen:

- Mobiliteit en infrastructuur
- Stikstof
- Geluid

- Water en bodem sturend
- Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
- Procedures

Naast bovenstaande punten is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom hebben we afspraken opgenomen over voortdurend het gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten aan te pakken. In aanvulling hierop staat hieronder een nadere beschrijving van knelpunten waarvoor de regio aandacht vraagt.

Partijen zullen zich maximaal inspannen om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze ksf's. Niet om elkaar af te rekenen, maar wel om daarop aanspreekbaar te zijn: partijen kijken daarbij naar kansen en mogelijkheden en vragen daarbij het maximale van elkaar, niet het onmogelijke.

Voor alle opgenomen ksf's geldt dat deze daarom periodiek besproken zullen worden in de realisatieagenda overleggen om de voortgang te monitoren. We kijken daarbij ook naar de economische ontwikkelingen, die sterke invloed kunnen hebben op de bouw van woningen. Daarbij worden de volgende vertrekpunten gehanteerd:

- Wanneer partijen tegen locatie- of regio specifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de Versnellingstafel/regionale bouwtafel. Indien er sprake is van locatie- of gebiedsoverstijgende problematiek, dan kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.
- Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar besproken en opgelost.
- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en fungeert als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen.
- De minister van VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken.

<u>Concrete hulp Minister</u>

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Door de minister voor VRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.

Partijen blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.

Daarnaast staat in bijlage 3 een aantal suggesties voor **oplossingsrichtingen**, welke door de regio naar voren zijn geschoven in het proces richting deze realisatieagenda. De opgenomen

oplossingsrichtingen dienen als vertrekpunt van het gesprek tussen ondertekenaars en steunverklaarders. Genoemde oplossingsrichtingen zijn de **eerste inzichten** ten behoeve van het oplossen van de kritische succesfactoren. In 2023 worden deze verder verkend. In Holland Rijnland specifiek kunnen zij periodiek geagendeerd worden in de in hoofdstuk 3 'Samenwerkingsafspraken' besproken Versnellingstafel Wonen. Bijlage 4 'Kritische succesfactoren en oplossingsrichtingen' is een overzicht van versnellingslocaties die door gemeenten zijn aangedragen. Het betreffen door GS vastgestelde plannen opgenomen, die volgens de gemeenten opgelost dienen te worden om aan de gemaakte afspraken te kunnen voldoen.

Water en bodem sturend

De woondeal hangt nauw samen met de uitwerking van het principe 'water en bodem sturend'. Dit principe helpt enerzijds bij de locatiekeuze van nieuwe bebouwing en anderzijds bij de wijze waarop er gebouwd moet worden. Bij de plannen waarvan de locatie al vastligt, is er nog wel winst te behalen door op de juiste manier te bouwen (zie ook Toekomstbestendig bouwen) en gebieden in te richten.

Stikstof

De impact van het stikstofdossier op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen is onzeker, maar in potentie groot. In Holland Rijnland zijn er drie mogelijke aanleidingen voor vertraging. Ten eerste heeft de invoering van de maximale rekenafstand van 25 km voor alle stikstofbronnen het risico op stikstofknelpunten vergroot voor woningbouwplannen binnen 25 kilometer van Natura 2000 gebieden. Ten tweede brengt de recente gerechtelijke uitspraak waardoor de bouwvrijstelling is komen te vervallen onzekerheid mee. Ten derde vindt er in Holland Rijnland ook stikstofdepositie plaats vanuit zee. Die drie oorzaken leiden ertoe dat er extra capaciteit, expertise en tijd nodig is voor o.a. stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of extra maatregelen ter voorkoming van significante nadelige gevolgen. Uitvoering hiervan werkt kostenverhogend en in potentie vertragend. Daarnaast vraagt het om extra capaciteit bij gemeenten, terwijl hieraan nu al een tekort is.
Het Rijk werkt aan een nationale aanpak. De regio Holland Rijnland is daarvan afhankelijk. Regio, gemeenten en provincie roepen het Rijk op om:

- De urgentie van het stikstofdossier te onderkennen en hier aandacht voor te hebben en te blijven houden.
- In te zetten om op korte termijn met een oplossingsrichting te komen voor stikstof in relatie tot de bouwfase.
    Partijen onderzoeken een robuust (bron)maatregelenpakket waarmee de afgesproken reductie van stikstofdepositie in de Zuid-Hollandse stikstofgevoelige natuurgebieden wordt waargemaakt en de benodigde ruimte gegeven wordt aan economische ontwikkelingen, waaronder de woningbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met gebieden buiten de provincie die door ontwikkelingen binnen Zuid-Holland/Holland Rijnland worden aangetast.

Mobiliteit en infrastructuur

De regio Holland Rijnland focust op een aantal speerpunten binnen de woningbouwopgave. Hierbij zijn het versterken van de knooppunten en het concentreren van de verstedelijking rondom deze knooppunten belangrijke aandachtspunten. De realisatie van woningbouw is onderdeel van deze verstedelijking. Wonen, werk en voorzieningen moeten goed verbonden zijn. Echter, door de toegenomen verkeersdruk raken huidige netwerken overbelast. In relatie tot de mobiliteit en infrastructuur in de regio spreken partijen het volgende af:

- De regio Holland Rijnland brengt in 2023 in kaart wat de grote bereikbaarheids- en leefbaarheidsknelpunten zijn, gekoppeld aan de bestaande en toekomstige plannen voor wonen en werken, en welke financiering hiervoor nodig is en stemt dit af met de provincie. Het gaat daarbij om ontsluiting én (schone) mobiliteit. De regio Holland betrekt het Rijk en

de provincie om samen te komen tot een prioritering van projecten. De provinciale financiële middelen en fysieke inpassingsmogelijkheden om infrastructuur bij te bouwen zijn beperkt. Om de bouw niet te vertragen, is het daarom extra belangrijk de (toekomstige) mobiliteitskosten van ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig te bespreken om te kunnen prioriteren om het geheel betaalbaar te houden. Daarom beoordeelt de provincie met de mobiliteitstoets (voor)ontwerp bestemmingsplannen op de verkeerseffecten. Hierover worden procesafspraken gemaakt tussen partijen.

- De provincie en de gemeenten roepen het Rijk op om bij te dragen aan voldoende financiële middelen om gemeenten in positie te brengen en te houden om de (hoge percentages voor) cofinanciering bij onder andere infrastructurele maatregelen te kunnen borgen om projecten doorgang te kunnen laten vinden.
- De provincie en de gemeenten vragen het Rijk de toegezegde middelen uit het MIRT tijdig bij projecten te laten belanden.
- Aandacht te houden voor de thema's leefbaarheid, groen, water en integraliteit in zaken rondom mobiliteit en de woningbouwopgave (alle partners).

Geluid

De Aanvullingswet geluid bevat de wet- en regelgeving over geluid onder de Omgevingswet. Met de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet treedt ook de Aanvullingswet geluid in werking. Dit gaat gepaard met een aantal beleidswijzigingen, waaronder een wettelijke verplichting om cumulatieve geluidbelasting mee te nemen in de verantwoording van ruimtelijke ontwikkelingen. In de rekenregels voor deze cumulatieve geluidbelasting is luchtvaart zodanig meegenomen, dat deze in een zeer groot gebied de dominante factor wordt. Dat lijkt een beperkende factor voor de woningbouwplanning van verschillende gemeenten in de regio te betekenen. In NOVEX Regio Schiphol wordt een oplossing voor deze beperking gezocht, als voorbereiding op een bestuurlijk overleg. In relatie tot geluid in de regio spreken partijen het volgende af:

- Alle partijen erkennen het belang van het terugdringen van geluidsoverlast voor een gezonde leefomgeving
- In 2023 onderzoeken Rijk, provincie en gemeenten in de context van NOVEX-gebied Regio Schiphol de effecten van de aanpassing van de geluidsnormering, evenals naar mogelijk andere benodigde acties om deze effecten te mitigeren. De Omgevingsdienst wordt hier ook bij betrokken.

Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen om te voldoen aan de doelstellingen is een zeer grote opgave. Om de kwalitatieve doelstellingen van sociaal en betaalbaar in de regio Holland Rijnland op het gewenste niveau te brengen zijn meer middelen en instrumentarium noodzakelijk.

- De minister van voor VRO, in consultatie met partijen sturingsmogelijkheden onderzoekt voor Rijk, provincie en gemeenten om via juridische instrumentarium doorzettingsmacht te creëren, zodat er kan worden voorzien in de sociale en betaalbare woonopgave.
- Te voorzien in een definitie van sociale huur die garandeert dat er sprake is van langdurige sociale huur aan de doelgroep. Partijen leveren hier input op via de consultatie van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.
- De provincie is voornemens om het streven naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in regionaal verband en per gemeente te verankeren bij de aankomende herziening van het Omgevingsbeleid in het provinciaal Omgevingsbeleid.
- Rijk en provincie bieden gemeenten ondersteuning over welke sturingsmogelijkheden er zijn, zoals over welke juridisch instrumentarium er is om in de nieuwbouw van betaalbare woningen ook kwaliteitseisen op te kunnen nemen.
- De provincie gebruikt haar huidige en toekomstige instrumentarium om gemeenten te houden aan de in de regio gemaakte afspraken over betaalbaarheid en om gemeenten die niet voldoen aan de percentages betaalbaar aan te spreken en te bewegen.
- Het Rijk werkt toe naar een regulering van de middenhuur (voor nieuwbouw en de bestaande voorraad). De regio vraagt het Rijk snel duidelijkheid te verschaffen aan de markt over de exacte condities en grenzen van de uitbreiding van de huurregulering en de huurbescherming naar een deel van het vrije-sectorhuursegment en de regio Holland Rijnland inventariseert daarbij de wenselijkheid en mogelijkheid voor realisatie van middensegment door corporaties. Uitkomsten worden geïntegreerd in het proces van de Regionale Woonagenda.

- Rijk, provincie, gemeenten en woonregio's gaan in gesprek over de huidige systematiek van de WBI-financiering, waarbij provincie en gemeenten als suggestie meegeven om de voorwaarden voor betaalbaar aan te passen (zoals percentages cofinanciering).
- In algemene zin willen GS, regio Holland Rijnland, woningcorporaties en gemeenten benadrukken dat om de kwalitatieve doelstellingen van twee derde betaalbaar te halen in deze regio er meer middelen en instrumentarium nodig zijn.
- Het geprogrammeerde aandeel woningen in het betaalbare segment op Valkenhorst blijft achter bij de ambities van het Rijk, regio en gemeente. Het is de ambitie van partijen om het aandeel woningen in het betaalbare segment op Valkenhorst in deelgebied 2 en 3 te verhogen. Partijen gaan met elkaar in gesprek om te kijken naar de mogelijkheden om het aandeel betaalbare woningen op Valkenhorst in deelgebied 2 en 3 te verhogen.

Toekomstbestendig bouwen

Woningen die nu gebouwd worden moeten toekomstbestendig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om toekomstbestendig, klimaatadaptief, circulair, modulair en beweegvriendelijk en ten minste energieneutraal en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze hanteren hierbij bij het beoordelen van initiatieven - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptief gebouwde omgeving'. Deze is eind 2022 afgerond. Zolang de maatlat nog niet beschikbaar is, proberen partijen zoveel mogelijk in de geest van het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland te handelen.

- Provincie, gemeenten en omgevingsdienst spannen zich in om het proces van de vergunningverlening voor soortenbescherming te versnellen;
- Op het moment dat de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', welke is gebaseerd op het convenant klimaatadaptief bouwen, ingevoerd wordt neemt de regio dit aan als vigerende richtlijn;
- Het Rijk onderzoekt bij de verdere uitwerking van de landelijke maatlat de mogelijkheid voor het aanpassen van landelijke wet- en regelgeving op het gebied van toekomstbestendig bouwen om eisen rondom toekomstbestendig bouwen recht te trekken en een gelijk speelveld te creëren.

Schaarse middelen, materialen en menskracht

Personeelstekorten (ook in relatie tot vergrijzing) in de gehele keten van de woningbouw (van planvorming tot realisatie) zijn een groot knelpunt bij realisatie. Het gaat dan o.a. om de tekorten bij (a) overheden/ambtelijke capaciteit, (b) rechterlijke macht en (c) bouwende en ontwikkelende partijen. Daarnaast is het noodzakelijk om tekorten aan (bouw)materialen op te lossen of over te stappen naar andere materialen, waarmee de voortdurende kostenstijgingen kunnen worden afgeremd. Partijen zetten zich in om daar een bijdrage aan te leveren.

- De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce Versnellen tijdelijke huisvesting worden uitgenodigd voor de eerste Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland om daar een blijvende actieve rol te spelen bij het vlottrekken van stagnerende projecten en het versnellen van de realisatie.

Nutsvoorzieningen

Energie en water (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. De regio staat voor een verstedelijkingsopgave die leidt tot een grotere behoefte aan elektriciteit. Verzwaring van het elektriciteitsnet is op veel plaatsen op korte termijn urgent en noodzakelijk: netbeheerders Liander (verantwoordelijk voor de regionale distributie van elektriciteit) en TenneT (verantwoordelijk voor de landelijke distributie) hebben aangegeven dat er knelpunten gaan ontstaan in het netwerk en daarmee op de distributie van elektriciteit binnen onze regio. Een aantal gemeenten ervaart nu al signalen dat gebruikers en/of bedrijven niet kunnen aansluiten op het huidige net, en het niet aanpakken van de nutsvoorzieningen heeft als risico dat reeds voor 2030 de woningbouw stokt.

Een van de noodzakelijke oplossingen die naar voren geschoven wordt door de regio is het bouwen van een nieuw 150/50 kV station in het oostelijk deel van de regio. Om het huidige netwerk te versterken zijn er daarnaast extra investeringen nodig om van een zgn. 3 sterren netwerk richting een 5 sterren netwerk te gaan. Dat betekent extra investeren in een huidig transformatorstation in

Sassenheim, met daarnaast een extra toe te voegen transformatorstation (150/50 kV station) in het oostelijk deel van onze regio. Gekozen is voor een nieuwe voorkeurslocatie in de Barrepolder binnen de gemeente Alphen aan den Rijn en er wordt nu niet meer onderzocht of, maar hoe dit mogelijk te maken is. De provincie steunt de inzet met de RES Holland Rijnland om de mogelijkheden van een warmtenet naar Alphen aan den Rijn en WLQ naar Leiden te onderzoeken. De Barrepolder ligt aan het begin van het vermoedelijke tracé en is daarmee kansrijk om deel te nemen. Verder willen we de initiatiefnemers voor de Barrepolder adviseren om de toekomstige warmtevraag zo goed mogelijk in beeld te brengen zodat deze warmtevraag in het proces, ook richting Gasunie, meegenomen kan worden. Gasunie werkt aan een landelijk waterstofnetwerk, te realiseren voor 2030.
Provincie laat gezamenlijk met gemeente Alphen ad Rijn en werkorganisatie Groene Hart werkt een onderzoek uitvoeren naar het mogelijk vormen van een waterstofcluster in de regio waarbij onder andere Barrepolder wordt beschouwd.

De regio onderzoekt in 2023 met drinkwaterbedrijven en netbeheerders welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. Daarnaast moet de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.

Streven naar complete steden en dorpen

In de provincie Zuid-Holland wordt gestreefd naar sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Daarbij is het van belang dat de woonfunctie in balans moet zijn met werkgelegenheid en het voorzieningenniveau, zoals voldoende scholen, winkels, parken, en werkgelegenheid.

De regio roept het Rijk op om:

- de 'Impulsaanpak winkelgebieden' om leegstaande ruimte boven winkels te benutten voor woningbouw te continueren. Daarbij is ook winst te behalen in het sneller kunnen aanpassen van bestemmingsplannen om wonen boven winkels mogelijk te maken (van winkelbestemming naar gemengde bestemming).
- Partijen gaan in gesprek over de mogelijkheden (maatregelen en middelen) om bestaande bedrijventerreinen beter te kunnen benutten ten behoeve woningbouw en vice versa.

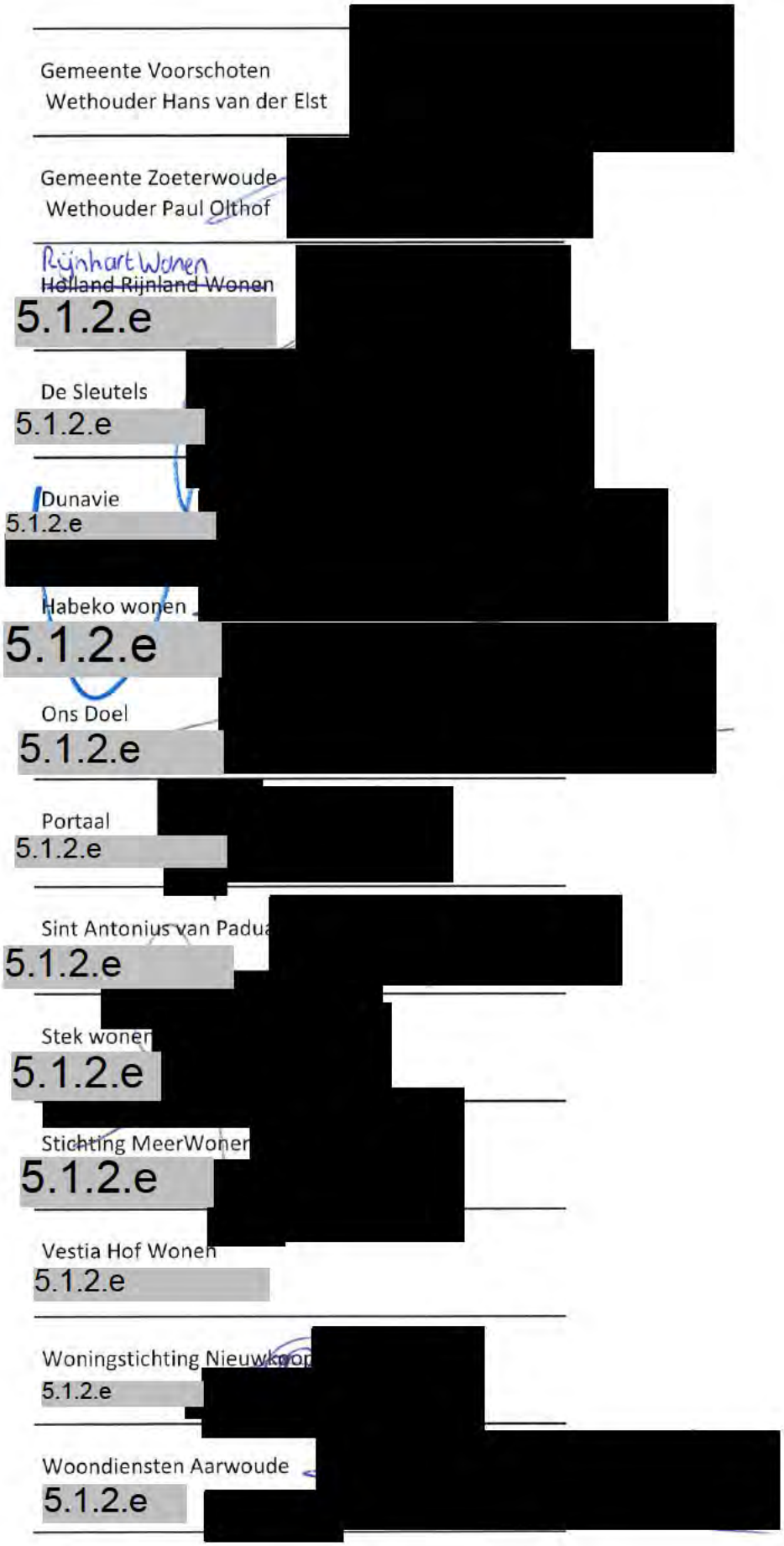
Procedures

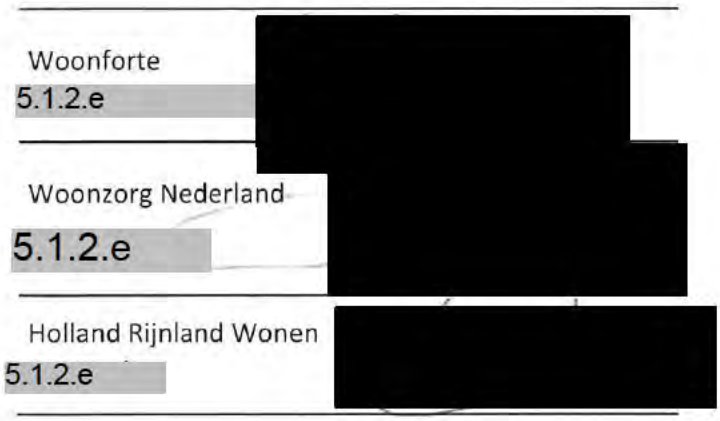
De lange proceduretijd en het veelvoud aan proceduremogelijkheden leiden veelal tot vertraging bij woningbouwprojecten. De regio roept het Rijk en/of de provincie op om:

- Op korte termijn te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om bestaande procedures van wet- en regelgeving te verkorten, zonder hierbij het grondwettelijk recht op inspraak te schaden.

Partijen zetten zich binnen haar mogelijkheden, in voor een tijdige vergunningverlening en op een hoge jaarlijkse woningproductie om daarmee het woningtekort versneld in te lopen.

Handtekeningen


Gemeente Voorschoten
Wethouder Hans van der Elst
Gemeente Zoeterwoude
Wethouder Paul Olthof
Rijnhart Wonen
Holland Rijnland Wonen
5.1.2.e
De Sleutels
5.1.2.e
Dunavie
5.1.2.e
Habeko wonen
5.1.2.e
Ons Doel
5.1.2.e
Portaal
5.1.2.e
Sint Antonius van Padua
5.1.2.e
Stek wonen
5.1.2.e
Stichting MeerWonen
5.1.2.e
Vestia Hof Wonen
5.1.2.e
Woningstichting Nieuwkoop
5.1.2.e
Woondiensten Aarwoude
5.1.2.e


Woonforte
5.1.2.e
Woonzorg Nederland
5.1.2.e
Holland Rijnland Wonen
5.1.2.e

Bijlage 1: Overzicht woningbouwplannen en -locaties

Overzicht MIRT- en WBI-projecten

De tabel hieronder geeft een overzicht van de woningbouwprojecten binnen de regio Holland Rijnland die een MIRT-/WBI-subsidie hebben ontvangen.

Tabel 2: MIRT en WBI projecten regio Holland Rijnland

	MIRT-projecten	WBI-projecten
	Versnellingsproject: • Knooppunt Leiden Centraal (onderdeel Verkenning Oude Lijn)	• Katwijk: Gebiedsontwikkeling Valkenhorst (voorheen PLV) • Leiden: Werninkterrein • Leiden: Lammenschansstrip • Leiden Campus: Stationsgebied • Leiden: De Zwijger • Alphen aan den Rijn: Rijnhaven Oost

Locaties met 100+/150+ geplande woningen op basis van het door GS vastgestelde regionaal woningbouwprogramma d.d. 24 januari 2023.[12]

Tabel 3: Sleutelprojecten

Gemeente	100+/150+-project	aantal
Alphen a/d/ Rijn	Rijnhaven Oost	1540
	SHL Aarhof	303
	Stationsomgeving	257
	Westvaartpark	350
	De Centrale	216
	Dr. Sacharovlaan	190
	Herstructurering Rode Dorp	172
	Noorderkeerkring	167
	Nieuwe Sloot	300
	Bentwijck	212
Hillegom	SIZO	309
	De Witte Tulp	115
	Woonzorgzone	121
Kaag en Braassem	Beukenlaan	200
	Scholencluster Oude Wetering	113
	Braassemerland	1000
Katwijk	De Horn	203
	Hoornes	392
	Valkenhorst	5600
	Nieuw Rijnvaart	164
	Kleipetten	182
Leiden	De Zwijger	1232
	Hof36 - Avery Dennisonlocatie	444
	Gebiedsontwikkeling Verbeekstraat 1- 9	681
	Groenoord Fase 2	235
	Lammenschanspark/LeidseSchans Blok A	621
	LBSP Fysiologie - Schilperoortpark	289

[12] 100+ woningen voor de kleine gemeenten, 150+ voor de grotere gemeenten (Leiden, Katwijk en Alphen aan den Rijn)

	LEAD - Monuta & KPN-locatie	582
	Park More	1173
	Schoulslocatie	400
	Stationsgebied	1502
	Titus Brandsmalaan	200
	Verbeekstraat Jacobs	419
	Vijf Meilaan 210 - De Premier	321
	Vondelkwartier	1123
	Werninkterrein	460
	Zirkzee- en Rodenburglocatie	300
	Corantijnstraat	168
	De Ananas	374
	Kappa	161
Leiderdorp	Leidsedreef	310
		206
Lisse	Geestwater	459
Nieuwkoop	Ter Aar Noord Oost	350
	Buytewech-Noord	290
	Langeraar Noordwest/Waterzuivering	275
Noordwijk	Offem-Zuid	708
	Bronsgeest	350
	Noordwijkerduin	300
	St. BAVO	715
Oegstgeest	Nieuw Rhijngeest	842
	Frederiksoord-Zuid	142
	Overgeest	120
Teylingen	Nieuw Boekhorst	1226
	Langeveld	125
	Hooghkamer	149
Voorschoten	Starrenburg	360
	Intratuin	129
	Huize Bijdorp	177
Zoeterwoude	Verde Vista	550
Overige projecten		8.451
TOTAAL		**39.055**

Woningbouwlocaties die provinciale subsidie hebben ontvangen vanuit de subsidieregeling sociaal Holland Rijnland en de knelpuntenpot flexpoolmiddelen/vliegende brigade

Subsidieregeling sociaal 2021[13]

HRL-gemeente	Project	# woningen met subsidies
Leiden	Turkooios	49
Voorschoten	Jan Wagtendon straat	20
Hillegom	Graaf Janlaan	65
Lisse	Waterkanten fase 3	43
Teylingen	Hooghkamer fase 3	39
Katwijk	Petronella van Saxenstraat fase 2	63
Noordwijk	Diverse loc. landgoed Op den Houte ("Bavo")	45
Alphen	De Barones	52
Kaag en Braassem	Braassemerland fase 3,6,11.	50
TOTAAL		426

[13] Gemeenten konden tot 31 december 2022 een aanvraag voor deze subsidie indienen en zijn in procedure om te worden beoordeeld. Deze zijn om die reden nog niet verwerkt in deze realisatieagenda. Subsidiebedrag voor de jaren 2021 en 2022 was totaal €5 mln.

Knelpuntenpot 2021 en 2022

	Project	#sociale huur	#middenhuur
2021	Alphen a/d Rijn 'Asfaltcentrale'	70	40
	Hillegom 'Savioschool'	35	
	Kaag en Braassem De Veense Campus	26	
	Leiden 'Rhijnvreugd'	30	30
	Lisse 'Rembrandtschool'	44	
	Nieuwkoop 'Ter Aar scholenlocaties'	16	
	Noordwijk 'Schippersvaartweg'	45	
	Teylingen 'Bloementuin'	30	
	Voorschoten 'Huize Blijdorp'	32	12
2022	Nieuwkoop "Lindelaan"	15	20
	Lisse 'Geestwatertoren'	45	
	Hillegom 'Patrimonium'	19	
	Teylingen 'Arend Verkleijstraat'	68	
	Leiden 'Woningbouw Franck Bizetpad 1'	87	9
	Katwijk "Hoornes Noordoost"	71	43
	Noordwijk "Kantoorlocatie NWS"	22	

Mogelijke woningbouwontwikkeling locatie Gnephoek, gemeente Alphen a/d Rijn

- De locatie Gnephoek is in de Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied op de locatie Gnephoek past echter niet binnen het vigerende provinciale Omgevingsbeleid. De locatie is niet opgenomen in het vigerende regionale woningbouwprogramma tot en met 2030.
- Naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer over deze locatie heeft de heer Kuijken een onafhankelijk advies gegeven aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit advies is besproken door de minister, de provincie, het hoogheemraadschap, de regio en de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn heeft vervolgens besloten om scenario 3.1 uit het advies nader uit te werken. Dit scenario (ca 5500 woningen) gaat uit van woningbouw op de gronden met een betere bodemgesteldheid aan de zuidoostkant van de Gnephoek langs de Oude Rijn en de Heimanswetering. Daarnaast wordt een flink aandeel natuur en water toegevoegd. Er is door de betrokken overheden afgesproken dat zij het door de gemeente uitgewerkte scenario in juli 2023 met elkaar bespreken. In het uitgewerkte scenario zullen ook de kosten in beeld gebracht worden van de infrastructurele maatregelen die niet gefinancierd kunnen worden vanuit de gebiedsontwikkeling van de Gnephoek.
- De verwachting is dat er in de 2e helft van 2023 besluitvorming kan plaatsvinden over dit uitgewerkte scenario door de gemeente en de provincie. De provincie hanteert daarbij de elementen die genoemd zijn in de brief van april 2022. Indien de provincie in de 2e helft van 2023 een positieve afweging maakt over het uitgewerkte scenario, zal de locatie Gnephoek worden ingebracht bij de jaarlijkse actualisatie van deze regionale woondeal en het regionale woningbouwprogramma inclusief het te verwachten aantal en typen woningen en de fasering in de tijd. Tevens zal in dat geval de procedure gestart worden voor de Herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek.

Valkenhorst

- De locatie Valkenhorst is een grote uitleglocatie van circa 475 ha, gelegen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD), en betreft de herontwikkeling van het voormalige vliegkamp Valkenburg tot een nieuwe energieneutrale wijk van de gemeente Katwijk, waarin voorzien wordt in de realisatie van in totaal 5.600 woningen met bijbehorende voorzieningen en in combinatie met bedrijfslocaties. Valkenhorst wordt een volledige nieuwe wijk waarin plek zou moeten zijn voor alle doelgroepen.
- Het is van groot belang dat in Valkenhorst de uitgangspunten voor een inclusieve samenleving nageleefd worden en dat zowel in haar fysieke als sociaal maatschappelijke

verschijningsvorm de locatie ruimte biedt waarin het voor alle doelgroepen prettig wonen, werken en recreëren is. Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Woongebied Valkenhorst' vastgesteld.

- Het totale woningbouwprogramma van 5.600 woningen is verdeeld over twee gebieden. Woongebied 1 omvat maximaal 3.500 woningen en kent de volgende beoogde segmentering in sociale huur, middensegment (middendure huur en betaalbare koop) en dure woningen. Het tweede gebied 1.560 woningen.

	Totaal	'Woongebied – 1'	'Woongebied – 2'	'Gemengd'
Sociale huur	**1.125**	1.125	0	0
Middensegment laag tot NHG Duurzaam	**890**	711	97	82
Overig	**3.085**	1.651	1.115	319
Topmilieu	**500**	0	424	76
Totaal	**5.600**	**3.500**	**1.560**	**540**

- Dat maakt dat op Valkenhorst bijna 36% geprogrammeerd staat in het betaalbare segment. Het Rijk heeft een hogere ambitie: twee derde (66%) van het aantal woningen dat wordt toegevoegd dient in het betaalbare segment te liggen, waarvan 30% sociale huur.
- In woongebied 1 zijn de verhoudingen beter aangesloten op de ambities van het Rijk (52% betaalbaar), maar het aandeel in woongebied 2 is zo laag (8,5 %) dat dit het aandeel betaalbaar over het hele plangebied iets onder de 36% trekt. Er ligt een enorme kans om juist in de tweede fase van de ontwikkeling van Woongebied Valkenhorst het aandeel betaalbaar op te trekken en daarmee te komen tot een meer inclusieve wijk. Met name ligt er een kans voor het middensegment, waarin woningen voor de middengroep gerealiseerd dienen te worden omdat deze groep in de huidige woningmarkt verdrongen wordt.

Bijlage 2: Aanvullende nog uit te werken onderwerpen

De minister voor VRO wil met partijen aanvullende afspraken maken over de volgende onderwerpen:

- Woon-zorgvisie;
- Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken;
- Herstructurering;
- Vakantieparken;
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen;
- Ruimtelijke ordeningsaspecten;
- Flexibele woningen;
- Transformeren van vastgoed.

Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden. Hier onder is per onderwerp aangegeven waar de afspraken over kunnen gaan in de vorm van aandachtspunten en voorbeelden van afspraken. Op deze manier kan in 2023 de wenselijkheid van afspraken op deze onderwerpen verder verkend worden. Het zijn dus nadrukkelijk nog geen afspraken waar partijen mee akkoord gaan bij de ondertekening van deze regionale realisatieagenda.

Woon-zorgvisie

- Het Rijk heeft in het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' aangegeven dat elke gemeente uiterlijk 1 januari 2024een actuele integrale woon-zorgvisie heeft die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen (volgens definitie van het Rijk behoren tot de aandachtsgroepen: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten) in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). De regio Haaglanden is koploperregio voor het opstellen van een integrale regionale woonzorgvisie De regionale woonzorgvisie vormt een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woon-zorgvisies. Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten houden gemeenten rekening met de voorwaarden die in de omgevingsverordening van de provincie hierover zijn opgenomen (onder andere welke locaties, voldoen aan kwaliteitsnormen). Zie onderstaand voor een verdere uitwerking. De provincie vervult een coördinerende rol en levert inhoudelijke sturing en regie in het afstemmingsproces van de regionale woonzorgvisie en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze regionale realisatieagenda.

- Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.

- De provincie heeft een subsidieregeling voor 2023 opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.

- De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten de daar werkzame arbeidsmigranten op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruitziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Zolang er nog geen uniform behoeftenonderzoek is vastgesteld, verrichten de gemeenten in regionaal verband zelf

deugdelijk onderzoek naar de aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de regio en komt zelf tot een verdeling op basis van aantallen werkzame arbeidsmigranten over gemeenten. Indien nodig of gewenst zal ook bovenregionaal hierover worden afgestemd. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- Corporaties worden actief betrokken bij de totstandkoming van de woon-zorgvisies.

- Vanuit de lokale en regionale woonzorgvisie kunnen aanvullende afspraken nodig zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de regionale woonzorgvisies kunnen leiden tot het actualiseren van deze regionale realisatieagenda.

Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[14] en 80.000 geclusterde woonvormen[15] die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze opgave 6.000 nultredenwoningen en 2.700 geclusterde woonvormen.

- De provincie zorgt ervoor dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.

- Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens (Fortuna) cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze nationale opgave 1.430 aantal verpleegzorgplekken.

	Verpleegzorg-plekken	***Geclusterd wonen***	***Nultreden***	**Totaal**
Holland Rijnland	*1.430*	*2.700*	*6.000*	**10.130**

- Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (onder andere voorzieningen,

[14] *Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.*
[15] *Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur toe- en doorgankelijk voor rollators.*

inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

- Na het opstellen van de woon-zorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

Herstructurering

- In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen en minimaal eens per jaar te bespreken op de Bestuurlijke Tafel Wonen.

- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

Vakantieparken

- In Nederland bevinden zich bijna 4.000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

Elke gemeente heeft ambities met betrekking tot duurzaamheid. Hieronder staan suggesties aangegeven voor afspraken over toekomstbestendig bouwen.

- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

- De partijen spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

- Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

- Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in

nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.

- We hanteren Het Nieuwe Normaal[16] als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we – in lijn met Toekomstbestendig bouwen – bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

- Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaatveilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze regionale realisatieagenda spannen zich dan ook in om klimaatadaptief, toekomstbestendig en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is eerste kwartaal van 2023 afgerond.

- Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

- Op de locaties zie zijn opgenomen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2022, dat onderdeel uitmaakt van de regionale woondeal Holland Rijnland 2022 is een quick scan uitgevoerd, waarbij mogelijk conflicterende ruimtelijke provinciale belangen in beeld zijn gebracht. De definitieve beoordeling van de locaties vindt plaats in het kader van bestemmingsplan.

- Het realiseren van de in deze regionale realisatieagenda opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze regionale realisatieagenda, zijn hiervoor uitgangspunt.

- Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

- Om integraal aan de complexe opgaven in de Zuidelijke Randstad, het Groene Hart en Schiphol te werken wordt in de verschillende NOVEX-gebieden een Ontwikkelperspectief voor deze gebieden geschetst als tijdshorizon 2050, waarin ambities en spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen samen zorgen dat deze gebieden voor de toekomst ontwikkeld worden. Het Rijk en de provincie zijn de trekkers van het ontwikkelperspectief. En vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie met gebied specifieke ontwikkelrichtingen die concreet worden gemaakt met een Regionale Investeringsagenda. In het najaar van 2022 is gestart met het maken van een Ontwikkelperspectief. Dit gebeurt gelijktijdig met het provinciale programma Landelijk Gebied (PPLG). De resultaten uit het ontwikkelperspectief zullen worden vertaald in de herijking van de woondeal, waarbij we ons ervan bewust zijn dat de looptijd van de woondeal (tot en met 2030) en die van de NOVEX gebieden Zuidelijke Randstad, Groene Hart en Schiphol (2050) sterk uiteen open.

[16] *Voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.*

Flexibele en tijdelijke woningen

- Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. In Haaglanden hebben de corporaties afgesproken dat zij een flexibele schil van 1.500 flexwoningen willen realiseren en permanent in stand willen houden. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.

- De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het Rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen een onderdeel van woonbeleid en er worden in toenemende mate afspraken over gemaakt in Omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.

- Elke gerealiseerde flexwoning, die volgens de BAG een reguliere permanente woning is, telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale realisatieagenda. Gemeenten registreren flexwoningen en tijdelijke woningen in de planregistratie wonen.

- Op 6 december 2022 heeft de minister voor VRO de Tweede Kamer geïnformeerd dat er met Aedes en VNG overeenstemming is bereikt over de contouren van een herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Deze garantieregeling behelst een systeem met kwaliteitsvoorschriften, het delen locaties voor herplaatsen van flexwoningen, en mocht herplaatsing uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.

- Partijen komen overeen in gesprek te gaan over het participeren in de verdere uitwerking van het systeem van herplaatsgarantie voor te realiseren flexwoningen en deze in principe bij toekomstige ontwikkelingen van verplaatsbare flexwoningen toe te passen.

Transformeren van vastgoed

- Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden.-De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het Rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Daarnaast stelt het Rijk leegstaand rijksvastgoed beschikbaar. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.

Bijlage 3: Kritische succesfactoren en oplossingsrichtingen

De nodige afspraken per kritische succesfactor in deze regionale woondeal zijn uitgewerkt binnen drie sporen:

1. **Op korte termijn**: actuele en urgente knelpunten in de regio Holland Rijnland (laaghangend fruit).
2. **Tot 2025 (middellange termijn)**: afspraken tegen het stilvallen van de woningbouwproductie of afspraken om te komen tot een hogere productie(snelheid) in Holland Rijnland te komen, o.b.v. de doelstellingen.
3. **Van 2025 tot 2030 (langere termijn)**: (proces)afspraken maken om toe te werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse bouwstroom in Holland Rijnland.

A. Water en bodem sturend

Om te komen tot versnelling van de woningbouwagenda met daarbij oog voor water en bodem sturend spreken de partijen het volgende af:

Korte termijn

- Partijen spannen zich in om tijdig de randvoorwaarden vanuit de succesfactoren 'water en bodem sturend' en 'toekomstbestendig bouwen' in te brengen in het planproces waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.

Tot 2025

- Ondertekenende partijen onderzoeken in samenwerking met de waterschappen wat het betekent om water en bodem sturend te laten zijn. Hierbij leveren alle partijen de benodigde betrokkenheid om te komen tot een eenduidige definiëring en werkwijze omtrent 'water en bodem sturend'.
- Voor de periode na 2030 wordt kritisch gekeken naar nieuwe locaties in relatie tot water en bodem sturend.

B. Stikstof

In relatie tot de stikstofproblematiek in de regio spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- De provincie en de gemeenten roepen het Rijk op om op korte termijn met een oplossing te komen voor stikstof in relatie tot de bouwfase;

Partijen gaan in gesprek over een robuust (bron)maatregelenpakket waarmee de afgesproken reductie van stikstofdepositie in de Zuid-Hollandse stikstofgevoelige natuurgebieden wordt waargemaakt en die de benodigde ruimte geeft aan de economische ontwikkelingen waaronder de woningbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met gebieden buiten de provincie die door ontwikkelingen binnen Zuid-Holland/Holland Rijnland worden aangetast. **Tot 2025**

- De regio geeft doorgang aan het Instellingsbesluit doelenbank Depositiebank Stedelijke Ontwikkeling Zuid-Holland;

Van 2025 tot 2030

- Partijen verkennen bronmaatregelen die leiden tot minder stikstofdepositie, tot natuurherstel en in samenhang daarmee tot houdbare rekenregels rondom stikstof, zodat woningbouwprojecten tijdig gericht kunnen anticiperen en niet door gewijzigde regelgeving voor verrassingen komen te staan;
- Partijen verkennen alternatieve landelijke bronmaatregelen ter vervanging van stikstofruimte die vanuit de snelheidsmaatregel beschikbaar was.

C. Mobiliteit en infrastructuur

In relatie tot de mobiliteit en infrastructuur in de regio spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- De regio Holland Rijnland brengt in 2023 in kaart wat de grote bereikbaarheids- en leefbaarheidsknelpunten zijn, gekoppeld aan de bestaande en toekomstige plannen voor wonen en werken, en welke financiering hiervoor nodig is. Het gaat daarbij om ontsluiting én (schone) mobiliteit. De regio Holland Rijnland wil Rijk en provincie betrekken om samen

te komen tot een prioritering van projecten. De stuurgroep LKN (Leiden-Katwijk-Noordwijk) heeft in december 2021 geconcludeerd dat er R-net/HOV potenties liggen op de verbinding Leiden-Oegstgeest-Rijnburg (Katwijk)-Noordwijk. Op dit moment wordt samen met de gemeenten leiden, Oegstgeest, Katwijk en Noordwijk diepgaander onderzoek verricht naar deze verbinding. Hierbij is het van belang dat de haltes goed aanhaken op bestaande- en nieuwe woongebieden en bedrijvigheid (LBSP en omgeving, Valkenhorst). Dit is nodig om de mobiliteitseffecten van de realisatie van grote aantallen woningen in goede banen te leiden.

- De regio Holland Rijnland roept het Rijk op om bij te dragen aan voldoende financiële middelen om gemeenten in positie te brengen en te houden om de (hoge percentages voor) cofinanciering bij infrastructurele maatregelen te kunnen borgen om projecten doorgang te kunnen laten vinden;
- Het Rijk spant zich in dat de toegezegde middelen uit het MIRT tijdig bij projecten belanden.
- De gemeente Lisse en Keukenhof doen een onderzoek naar een verbetering van de bereikbaarheid. De potentie voor de heropening van station Lisse en verbetering van bereikbaarheid per bus maken hier onderdeel vanuit. Tevens zoeken Lisse en Keukenhof uit waarom de opening van station Lisse in de jaren 1998 en 1999 tijdens een geopende Keukenhof destijds gestaakt is.
- Het Rijk, de provincie en de gemeenten trekken actief samen op in het oplossen van knelpunten rond de op- en afritten van snelwegen om een groeiend aantal inwoners mogelijk te maken.

Tot 2025

- De regio Holland Rijnland roept het Rijk op om een andere routering van goederentreinen vanuit Zuidwest-Nederland richting Noordoost-Europa te onderzoeken, waardoor de bestaande route door de (zuidelijke) Randstad, zoals de Oude Lijn, ingezet kan worden voor personentreinen die verstedelijkingslocaties op een duurzame manier kunnen ontsluiten;
- Partijen faciliteren een regionaal onderzoek naar geschikte locaties voor mobiliteitshubs van zowel goederen als personen om bestaande mobiliteitsknelpunten af te vangen;
- De provincie draagt bij aan de regionale financiële bijdrage voor de ingediende propositie voor het Nationaal Groeifonds;
- De provincie voert Omgevingsbeleid dat wederkerigheid tussen verstedelijking en mobiliteit faciliteert, bijvoorbeeld door lage parkeernormen rondom knooppunten Hoogwaardig Openbaar Vervoer en sturing op de woningdichtheden.

Van 2025 tot 2030

- Partijen verkennen een geschikt instrumentarium om slimmer om te gaan met procedures, gericht op versnellen waar mogelijk. Focus hierbij is niet alleen het oplossen, maar ook het voorkomen van mobiliteitsknelpunten;
- De gemeenten roepen het Rijk en de provincie op om voldoende financiële middelen te leveren om gemeenten in positie te brengen en te houden om de (hoge percentages voor) cofinanciering bij infrastructurele maatregelen te kunnen borgen om projecten doorgang te kunnen laten vinden.

D. Geluid

In relatie tot de geluid spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- Partijen erkennen het belang van het terugdringen van geluidsoverlast voor een gezonde leefomgeving. In analogie met luchtkwaliteit is een samenwerkingsprogramma tussen alle overheden gewenst, om te komen tot vermindering van geluidhinder tot waarden die aansluiten op de advieswaarden van de World Health Organisation;
- In de context van NOVEX-gebied Regio Schiphol wordt in 2023 door Rijk samen met de regio Holland Rijnland gekeken naar de effecten van de aanpassing van de geluidsnormering, evenals naar mogelijk andere benodigde acties om deze effecten te mitigeren. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar het effect van (de rekenregels voor) cumulatie van vliegtuiggeluid voor woningbouw in bestaand en nieuw bebouwd gebied. De Omgevingsdienst dient hierbij ook bij betrokken te worden.

Tot 2025

- Partijen onderzoeken de inzet vanuit het Herstructureringsfonds voor geluidsisolatie. Het goed kwalitatief isoleren van woningen en bedrijven maakt 'mengen' van wonen en werken onder bepaalde condities beter mogelijk.

2025-2030

- Partijen onderzoeken wat er gedaan kan worden in het kader van bronregulering tegen vliegtuiggeluid en in het, waar nodig, ondersteunen van gemeenten in Holland Rijnland in de geluidscontour van Schiphol met het nemen van bronmaatregelen.

E. Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid

In relatie tot de betaalbaarheidsdoelstellingen in de regio spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- De minister voor VRO werkt aan een wetsvoorstel om meer sturingsmogelijkheden vast te leggen voor voldoende sociale woningbouw bij woningcorporaties en huisvesting van aandachtgroepen in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting en andere wet- en regelgeving voor provincie en gemeente. En hierbij een verduidelijking van de sturing op het toegroeien naar minstens 30% sociale huur per gemeente in de bestaande bouw, door erop toe te zien dat er per gemeente voldoende locaties aangewezen worden voor de bouw van corporatiewoningen.
- De provincie gebruikt haar huidige en toekomstige instrumentarium om gemeenten te houden aan de afspraken over betaalbaarheid en om gemeenten die niet voldoen aan de percentages betaalbaar aan te spreken en te bewegen.
- Het Rijk gaat voorzien in een definitie van sociale huur die garandeert dat er sprake is van langdurige sociale huur aan de doelgroep. Ook zetten partijen zich in om te komen tot een eenduidige spelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen (woonruimteverdeelsysteem).
- Het Rijk werkt toe naar een regulering van de middenhuur (voor nieuwbouw en de bestaande voorraad). De eerste contouren hiervoor zijn op 14 oktober jl. geschetst door de Minister. De regio Holland vraagt het Rijk snel duidelijkheid te verschaffen aan de markt over de exacte condities en grenzen van de uitbreiding van de huurregulering en de huurbescherming naar een deel van het vrije-sectorhuursegment.
- Partijen inventariseren de wenselijkheid en mogelijkheid voor realisatie van middensegment door corporaties. Uitkomsten worden geïntegreerd in het proces van de Regionale Woonagenda.
- Regio Holland Rijnland, gemeenten en woningcorporaties geven aan dat, ten opzichte van de huidige programmering en in relatie tot het aandeel huishoudens dat hierop is aangewezen, het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio Holland Rijnland op het gewenste niveau te brengen en te houden én te borgen het voorwaardelijk is dat hiervoor vanuit het Rijk een subsidie en een extra instrumentarium op korte termijn gewenst is.
- Gemeenten zullen corporaties in positie brengen als afnemer van de sociale huur op locaties die door marktpartijen ontwikkeld worden.
- Rijk, provincie, gemeenten en woonregio's gaan in gesprek over de huidige systematiek van de WBI-financiering, waarbij gemeenten als suggestie meegeven om de voorwaarden voor betaalbaar aan te passen.
- Partijen onderzoeken de mogelijkheid om het werkgebied van corporaties zodanig te verruimen dat zij in elke gemeente waar zij grondposities hebben ook in nieuwbouw kunnen investeren.

Tot 2025

- De regio Holland Rijnland wil benadrukken dat om de kwalitatieve doelstellingen van 2/3e betaalbaar te halen in deze regio er meer middelen en instrumentarium nodig zijn tot en met 2030.
- Partijen vragen aanvullende projectsteun in de zin van de Woningwet op de gerichte lokale en regionale inzet van middelen die anders voor de verhuurdersheffing werden gereserveerd, om zo de investeringscapaciteit van corporaties te verhogen. Hiertoe is het

oprichten van een landelijk fonds voor corporaties die aantoonbaar te weinig investerend vermogen hebben een interessante optie. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland';
- Partijen verkennen via de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' gezamenlijk een aanpak om te komen tot meer doorstroming in de woningmarkt evenals mogelijkheden om te komen tot een regionale woningbouwmonitor.
- De regio Holland Rijnland vraagt aan het college van GS om een open houding ten aanzien van realisatie van tijdelijke woningen buiten BSD die primair bedoeld zijn om de huisvesting van spoedzoekers mogelijk te maken.
    - Voor verzoeken voor ontwikkeling van locaties buiten BSD wordt de hiervoor bekende procedure gevolgd, waarbij plannen eerst opgenomen dienen te zijn in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma, waarna het college van GS deze locaties aandragen bij Provinciale Staten om het op te nemen op de 3ha kaart. Het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen en het bouwen in bovengemiddelde dichtheden op deze locatie is onderdeel van het gesprek.
    - De provincie is voornemens om het streven naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in regionaal verband en per gemeente te verankeren bij de aankomende herziening van het Omgevingsbeleid in het provinciaal Omgevingsbeleid.
    - Met industriële woningbouw kan er meer gebruik gemaakt worden van praktisch geschoolde arbeidskrachten en kan er sneller gebouwd worden. De Provincie Zuid-Holland is samen met De Bouwcampus en de Verstedelijkingsalliantie zo'n 3 jaar geleden een opschalingstraject gestart om samen met gemeenten, aannemers, ontwerpers, ontwikkelaars, toeleveranciers en kennisinstellingen oplossingen te ontwikkelen om industrialisatie van de woningbouw te versnellen. Ook in de regio Holland-Rijnland wordt vraag en aanbod gebundeld in een bouwstroom, zodat er meer continuïteit en zekerheid komt voor aanbieders én het aanbod op korte termijn te verruimen. De regio wil zo spoedig mogelijk starten door met elkaar helderheid te krijgen hoe we een bouwstroom Holland Rijnland kunnen inrichten. Partijen zetten zich in op de opzet van een bouwstroom en/of onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om aan te haken bij een bestaande bouwstroom.
      De provincie zet zich in op de huisvesting van aandachtgroepen en onderzoekt met gemeenten, corporaties en regio Holland Rijnland naar concrete locaties voor flexwonen. De provincie heeft reeds het Omgevingsbeleid aangepast voor meer mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

- Partijen verkennen via de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' het vergroten van de financiële armslag van corporaties om de afspraken over sociaal en betaalbaar te halen. Daarbij zal aanvullend financieel onderzoek worden gedaan om de Nationale prestatieafspraken in 2023 opnieuw door te rekenen.
- Naar aanleiding van de uitkomst van deze financiële doorrekening worden in 2023 door woningcorporaties en gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste prioritering voor de korte termijn en samen met de provincie Zuid-Holland en de minister van VRO hoe we omgaan met de te lage investeringscapaciteit voor de middellange termijn (regionale solidariteit/collegiale financiering maar ook mogelijke inzet van het instrument landelijke projectsteun en fiscale maatregelen of subsidies).

F. Toekomstbestendig bouwen
In relatie tot een groene en gezonde leefomgeving nu en in de toekomst spreken partijen het volgende af:

Korte termijn
- Partijen onderschrijven bestaande locatiekeuzes die zijn opgenomen in de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's tot en met 2030 of locatiekeuzes die opgenomen zijn in vastgestelde regionale woningbouwprogramma's maar in realisatie doorlopen na 2030;
- Partijen participeren in de coalitie toekomstbestendig bouwen, die wordt opgezet vanuit het convenant Klimaatadaptief bouwen;

- Provincie coördineert en regisseert de raakvlakken tussen het Nationaal Programma Landelijk Gebied, Programma Mooi Nederland, de woningbouwopgave en de grote infraprojecten.

Tot 2025
- Provincie, gemeenten en omgevingsdienst spannen zich in om het proces van de vergunningverlening voor soortenbescherming te versnellen;
- Partijen dragen zorg voor voldoende middelen voor beheer en onderhoud van groene gebieden;
- Een aantal gemeenten experimenteert met circulaire woningbouw in concrete gebiedsontwikkelingen. Rijk en provincie ondersteunen deze experimenten. De provincie onderzoek of zij hieraan kan bijdragen.
- Op het moment dat de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', welke is gebaseerd op het convenant klimaatadaptief bouwen, ingevoerd wordt neemt de regio Holland Rijnland dit aan als vigerende richtlijn;
- Rijk, gemeenten en waterschap gaan met elkaar in overleg om rollen en verantwoordelijkheden met betrekking tot de gezamenlijke opgave m.b.t. grond, oppervlakte en hemelwater duidelijk te krijgen en afspraken hierover te maken.
- De provincie biedt een aanvulling op de Vliegende Brigade voor woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die toekomstbestendigheid op de agenda zetten. Dit mag ook worden ingezet door gemeenten ter ondersteuning om toekomstbestendig bouwen te stimuleren.
- De community *'Bouw Adaptief'* helpt elkaar in 2023 in het toepassen van klimaatadaptatie bij concrete bouwprojecten. Vanaf 2024 is klimaatadaptief bouwen één van de thema's van Toekomstbestendig bouwen.
- De provincie zet in op het ontwikkelen van standaarden en concretiseren van prestatie-indicatoren (*Het Nieuwe Normaal*) voor circulair, biobased en conceptueel bouwen.
- De provincie biedt door middel van een 'groene brigade' concrete procesondersteuning en advisering t.b.v. het toekomstbestendig ontwikkelen van nieuwbouwprojecten.
- De provincie ondersteunt corporaties via diverse netwerken en onderzoeken vanuit het geloof dat corporaties een strategisch partner zijn om Toekomstbestendig Bouwen in de praktijk te brengen.
- De provincie ziet de ontwikkeling van groen en water als noodzakelijke voorwaarde voor biodiversiteit en een gezonde beweegvriendelijke leefomgeving.

G. Schaarse middelen, materialen en menskracht
In relatie tot schaarse middelen, materialen en menskracht spreken partijen het volgende af:

Korte termijn
- Q1 2023 selecteren gemeenten onder regie van de regio Holland Rijnland en in samenwerking met de provincie de kansrijkste projecten tot en met 2030. Deze projecten worden ondersteund door het team woningbouwversnelling van het Rijk en de Vliegende Brigade, zodat het planvormingsproces sneller doorlopen kan worden.
- Continuering van de Vliegende Brigade door de provincie, en eventueel uitbreiden voor stikstofvraagstukken.
- Rijk en Provincie onderzoeken, naast bestaande mogelijkheden, of het mogelijk is procesgeld in te zetten om extra ondersteuning/expertise in te huren voor capaciteit.
- Partijen gaan met elkaar in gesprek over de invulling van projectsteun voor corporaties (in het kader van stijgende bouwkosten) tot en met 2030. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Met betrekking tot de capaciteitstekorten bij vergunningverlening gaat de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' in gesprek over kennisdeling en het organiseren van extra ondersteuning bij onvoldoende capaciteit.
- Partijen onderzoeken mogelijkheden om een flexibele werkpool te organiseren die op regionaal niveau kan opereren. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Continuering van Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen

worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

2025-2030

- Partijen verkennen geschikte wet- en regelgeving om de continue bouwstromen verder uit te breiden (b.v. standaardisering en toelating van meer prefab woningen).

H. Nutsvoorzieningen

Om te komen tot versnelling van de woningbouwafspraken zijn de volgende randvoorwaarden noodzakelijk in relatie tot nutsvoorzieningen:

Korte termijn

- De regio Holland Rijnland onderzoekt in 2023 met drinkwaterbedrijven en netbeheerders welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. En de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- De gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude komen in samenwerking en betrokkenheid met provincie en de lokale betrokken partijen tot de ontwikkeling van Barrepolder als uniek duurzaam en circulair bedrijventerreinen, met regionale (economische en maatschappelijke) betekenis. Hier wordt onderzocht hoe een 150 kV-station gerealiseerd kan worden om de netcapaciteit van de regio te vergroten.

Tot 2025

- De regio Holland Rijnland spant zich in om aan tafel te kunnen met de netbeheerders om knelpunten op middellange en lange termijn in kaart te brengen en op basis daarvan maatregelen te bepalen (zie monitoringsafspraken 2C);
-

I. Streven naar complete steden en dorpen

In relatie tot het streven naar complete steden en dorpen spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- Partijen gaan in gesprek over mogelijkheden (maatregelen en middelen) om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken (opgaven op het gebied van de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie) en het beter kunnen benutten van bedrijventerreinen t.b.v. woningbouw. Door slimme bedrijfsaanpassingen en /of - verplaatsingen kan er ruimte worden gecreëerd voor woningbouw. De investeringen die hiervoor nodig zijn, kunnen vaak niet worden bekostigd uit grondexploitaties van de woningbouw. De mogelijkheden voor additionele investeringen worden geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Continueren van de 'Impulsaanpak winkelgebieden' om leegstaande ruimte boven winkels te benutten voor woningbouw. Daarbij is ook winst te behalen in het sneller kunnen aanpassen van bestemmingsplannen om wonen boven winkels mogelijk te maken (van winkelbestemming naar gemengde bestemming).

Tot 2025

- Om wonen en werken in balans te houden, woonwerkpendel te verminderen en ruimte te bieden aan de verduurzamingsopgave waar Nederland voor staat, is er een groeiende behoefte aan bedrijventerreinen. Niet alle bedrijvigheid is te combineren met wonen. De ontwikkeling richting een circulaire economie vraagt bovendien om ruimte voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Provincie, regio Holland Rijnland en gemeenten werken op basis van een gezamenlijke behoefteraming een bedrijventerreinenstrategie uit

waarin voldoende ruimte geboden wordt voor bedrijvigheid. Keuzes worden in samenhang met andere ruimtelijke opgaven (wonen, mobiliteit, klimaat, natuur, enzovoorts) gemaakt.
- Partijen zetten zich in op het gericht versnellen van woningbouwlocaties zoals Valkenhorst.

J. Procedures

De lange proceduretijd en het veelvoud aan proceduremogelijkheden leiden veelal tot vertraging bij woningbouwprojecten. Om versnelling van deze projecten in te zetten zijn de volgende zaken randvoorwaardelijk. Daarbij is het ook van belang om onzekerheid bij ontwikkelaars rondom bestaande en nieuwe regelgeving te verminderen.

Korte termijn

- Het college van GS zet zich, binnen haar mogelijkheden, in voor een tijdige vergunningverlening door gemeenten.
- Partijen vragen duidelijke en tijdige communicatie over veranderende regelgeving of bij aanpassing van het Rijksbeleid.

Tot 2025

- De regio Holland maakt regionale afspraken over de aankoop en verplaatsing van tijdelijke woningen. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Het instellen van eenvoudige definities die rekening houden met het overgangsrecht.
- Partijen onderzoeken de mogelijkheid om incidenteel vergevorderde plannen te ontzien voor nieuwe wetgeving die veel capaciteit vraagt om bestaande plannen op aan te passen.

2025-2030

- De benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere overleggen van de Versnellingstafel en tijdens de ambtelijke Projectgroep Wonen van Holland Rijnland. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt.

Bijlage 4: Versnellingsprojecten vanuit de gemeenten en woningcorporaties

In deze bijlage staan de versnellingsprojecten en de daarbij behorende kritische succesfactoren die **door gemeenten en corporaties zijn aangeleverd**. Deze projecten maken onderdeel uit van het door GS vastgestelde woningbouwprogramma 2022. Definitieve beoordeling van de genoemde locatie vindt nog plaats in het kader van het bestemmingsplan.

Op Versnellingstafel die in het eerste kwartaal van 2023 moet plaatsvinden wordt onderstaande lijst met partijen doorgenomen en wordt per locatie bekeken welke partij welke inzet pleegt om de realisatie te versnellen. Belangrijk daarbij is welke mogelijkheden er liggen op realisatie op de korte termijn (voor 2025) en waarbij de focus op betaalbare woningen ligt.

In de onderstaande overzichten per gemeente zijn in deze Woondeal alleen projecten opgenomen die onderdeel uitmaken van het door het college van GS vastgestelde Woningbouwprogramma 2022. Een aantal gemeenten heeft projecten aangedragen die geen onderdeel van dit programma zijn wegens de complexiteit van de opgaven en de mogelijke kansen die bij deze projecten liggen op de middellange termijn. Over een aantal van deze (transformatie-)locaties zijn provincie en gemeenten met elkaar in gesprek. Hierbij kan gedacht worden aan locaties in Hillegom (Draka, Hillegommer beek, Hillegom Noord), Lisse (Swets en Zeitlinger) en Leiderdorp (Baanderij) die de gemeenten willen transformeren naar (gemengd) wonen en als KSF onder meer compensatie bedrijvenareaal/zware milieucategorie hebben. Oplossingen van de knelpunten bij deze locaties vergroot de kans op realisatie van deze relatief grote projecten significant. De gesprekken hierover worden in 2023 gecontinueerd. De gemeente Noordwijk heeft aangegeven dat een aantal van de genoemde kritische succesfactoren, waaronder de geluidscontour van Schiphol, schaarste aan middelen en mensen, nutsvoorzieningen, stikstof in relatie tot Natura 2000 gebied, mobiliteit en procedures de woningbouw vertragen.

1. Gemeente Alphen aan den Rijn

Project	Kritische succesfactoren
Aquathermie Rijnhaven	Bestaande woonwijk wordt aangesloten op het warmtenet. Warmte voor nieuwbouw wordt dus ook voor bestaande woningen ingezet, gebruik makend van nieuwe techniek. Alphen a/d Rijn dient een verzoek in bij BZK en PZH voor deelname aan pilot en indien nodig financiële bijdrage.
Euromarkt	Om de realisatie van circa 700 woningen nabij het station mogelijk te maken, vraagt de gemeente medewerking van de provincie voor het verplaatsen van PDV-bedrijvigheid. Daarnaast wordt er door de gemeente onderzoek gedaan naar mogelijke bovenplanse mobiliteitsinvesteringen en gaat in overleg met Rijk en provincie over eventuele ondersteuning.
Harmonie fase 2a	255 woningen, 30% sociale huur. Bijdrage in tekort exploitatie om sociale huur mogelijk te maken

2. Gemeente Katwijk

Project	Kritische succesfactoren
Valkenhorst	Aandeel betaalbaar staat nu in totaal op 36%. Dat maakt dat er een groot verschil is tussen de beleidsambities van het Rijk en de afspraken die Katwijk en de Provincie Zuid-Holland hebben kunnen maken met het RVB en de Minister in 2020. Er ligt in Valkenhorst een grote kans om het aandeel betaalbaar op te rekken en zo te komen tot een meer inclusieve wijk. Met name voor het middensegment ligt er een kans. Het RVH wordt beperkt door de voorwaarden aan de grondexploitatie (financieel).
Binnenstedelijk Katwijk	Binnenstedelijk ligt nog een opgave om 2500 woningen toe te voegen. Realisatie staat onder druk door een overbelast verkeersnetwerk.

3. Gemeente Leiden

Project	Kritische succesfactoren
Gamma locatie	Locatie waar Leiden bedrijventerreinenareaal wil transformeren / mengen met Wonen, maar waar het knelpunt is dat we tegen regelingen m.b.t. compensatie aanlopen
Westerpoort	Kruispuntenreconstructie nodig en stikstof als uitdaging (zowel in bouwfase alsook in de gebruikersfase)
Bizetpad	Publiek tekort

4. Gemeente Leiderdorp

Project	Kritische succesfactoren
Leidsedreef 1/ Hoek De Zijl	270-310 woningen. Als de verkeersstructuur (De Rietschans) bij deze locatie kan worden aangepast dan kan dit kansrijke plan/project worden versneld. Een tweede hobbel is het aandeel betaalbaar: de casus is moeilijk dicht te rekenen en versoepeling van de norm zou helpen.
De Buit	Financieel
Elisabethhof 1 (Levensstroomkerk)	Geluid: A-4 zone
KPN gebouw Lijnbaan 13	Bouwprogramma: aandeel betaalbaar

5. Gemeente Lisse

Project	Kritische succesfactoren
Geestwater-Dever Zuid	Uitleglocatie met 448 woningen; knelpunten zijn mobiliteit en infrastructuur, mogelijk ook de wijziging van de geluidscontour vliegtuigverkeer per 2023.

6. Gemeente Oegstgeest

Project	Kritische succesfactoren
Locatie Leo Kannerschool	Vliegtuiglawaai is een belemmering voor woningbouw: locatie valt binnen nieuwe 48 Lden contour vanaf 1-1-2023. In de planlijst zijn tot 2030 40 woningen opgenomen. De totale capaciteit ingeschatte plancapaciteit voor deze locatie is 90 woningen, waarvan 50 vanaf 2030. Dezelfde kritische succesfactor speelt ook bij andere bouwlocaties in Oegstgeest. In het totaal worden 50 tot 200 geplande woningen hierdoor geraakt.

Nieuw-Rhijngeest deelgebied 8 (Universiteit Leiden)	Het betreft 500 woningen + 300 studentenwoningen. Bij de verdere planuitwerking zijn nieuwe bezwaarprocedures te verwachten. Bovendien zijn vergelijkbare bezwaren en beroepsprocedures te verwachten voor het aangrenzende woningbouwproject 'Nieuw-Rhijngeest deelgebied 9 Zuid - BP Oegstgeest aan de Rijn'. Dit kan tot vertraging leiden voor nog eens 178 woningen.
Frederiksoord-Zuid	Stijgende bouwkosten zijn knelpunt in maken afspraken MeerWonen en ontwikkelaar over turn key overname sociale huur.

7. Gemeente Teylingen

Project	**Kritische succesfactoren**
Stationslocatie Voorhout	- Te nemen geluidsmaatregelen spoor door ProRail - Medewerking gedeeltelijke grondeigenaar NS Vastgoed over beschikbaar stellen grond en afspraken over gebruik parkeerplaatsen Potentieel effect is de realisatie van 75-90 woningen in het betaalbare segment op parkeerterrein en grasveld.
Tennispark Oosthout (Voorhout)	- Te nemen geluidsmaatregelen door ProRail voor verlengd deel t.o.v. MJPG i.c.m. opheffen spoorwegovergang Potentieel effect is realisatie van plan met 90 woningen i.p.v. 35.
Nieuw Boekhorst	Grote uitleglocatie (>1.000 woningen) om Voorhout Verbetering van de bovenplanse ontsluiting zou bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening. Zonder extra maatregelen is de verwachting dat de provinciale wegen te weinig capaciteit zullen hebben.

8. Gemeente Voorschoten

Project	**Kritische succesfactoren**
Starrenburg III	Parkeren Bodemdaling/Waterkering (goedkeuring HoogHeemRaadschap) Tempo/sturing externen Detailniveau stedenbouwkundig plan
Segaar–Arsenal	Mate van urgentie Verplaatsing woonwagen

9. Gemeente Nieuwkoop

Project	Kritische succesfactoren
Aardamseweg (De Vlinder)	Als onderdeel van een uitgebreide transformatie van het centrum van Ter Aar. Hier speelt met name de financiële haalbaarheid een rol. Daarbij spelen kritische succesfactoren 'Streven naar complete steden en dorpen' en 'Voldoende middelen en sturing voor sociale en betaalbare woningen'. Bij projecten waar woningbouw slechts een onderdeel is van de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld bij deze transformatie van het centrumgebied), staat de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma veel meer in het geding. De woningbouw dient dan als kostendrager voor andere ambities in het gebied.
Ter Aar Noord-Oost	Financiële haalbaarheid van de ontsluiting (aanleg rondweg) van het gebied een kritische succesfactor zijn. De bepalende factoren zitten dus in 'Mobiliteit en infrastructuur', maar ook in 'Voldoende middelen en sturing voor sociale en betaalbare woningen'. Snelle besluitvorming gemeente op aandeel sociaal gewenst.

10. Gemeente Zoeterwoude

Project	Kritische succesfactoren
Nieuwbouwproject Weidelaan	Het betreft hier een nieuwbouwproject met 23 woningen, waarvan 35 % sociale huur als voorwaarde is gesteld door de gemeente. Met deze ontwikkeling worden er op twee locaties tuinbouwkassen gesaneerd en komt er op één locatie woningbouw voor in de plaats. Vanwege de kosten, met name door het saneren van twee locaties aan kassen, was sociale huur in eerste instantie financieel niet mogelijk. Na een financiële doorrekening door een onafhankelijke partij, blijkt dat er 5 sociale huurwoningen mogelijk zijn in het project. Voor de continuïteit van de sociale huur op de lange termijn hebben wij de ontwikkelaar doorverwezen naar de corporatie, maar die komen er vooralsnog nog niet uit. Betaalbaarheid in de overdracht aan de corporatie is hier een kritische succesfactor
Nassaulaan 34/36	Het betreft hier een binnenstedelijke herontwikkeling van een locatie met twee woningen (van de gemeente) die door de corporatie wordt herontwikkeld tot 9 sociale huurwoningen. Inpassing in de omgeving is een zware uitdaging voor dit project. Factoren als mobiliteit, ontsluiting, parkeren en betaalbaarheid kunnen voor deze ontwikkeling belemmerend werken. Dit plan staat inmiddels opgenomen in onze gemeentelijke planlijst (planregistratie Wonen).

11. Dunavie

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Valkenhorst	Hoornes Noord Oost	Valkenhorst (tijdelijk)
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	1.250	71 + 43	200
Daeb/Niet-Daeb	DAEB /NIET-Daeb	DAEB /Niet-Daeb	DAEB (Flex)
Opleverjaar	Vanaf 2026	Vanaf 2025	Onbekend
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	RvS, stikstof	VSO2, bestemmingsplan vergunningen, stikstof	Samenwerking RvB Dunavie, gemeente

12. MeerWonen

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Rhijnkade Oegstgeest	De Loods Surinamestraat	Fase 11 Aan de Braassem
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	72 / 18	30	57
Daeb/Niet-Daeb	DAEB /Niet-DAEB	DAEB	DAEB
Opleverjaar	2025	Medio 2024	2026/2027
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	Vergunningsaanvraag loopt nog.	Vergunning moet nog ingediend worden	

13. Ons Doel

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Sumatrahof		
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	82		
Daeb/Niet-Daeb	DAEB		
Opleverjaar	2025		
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	Subsidie provincie		

14. Portaal

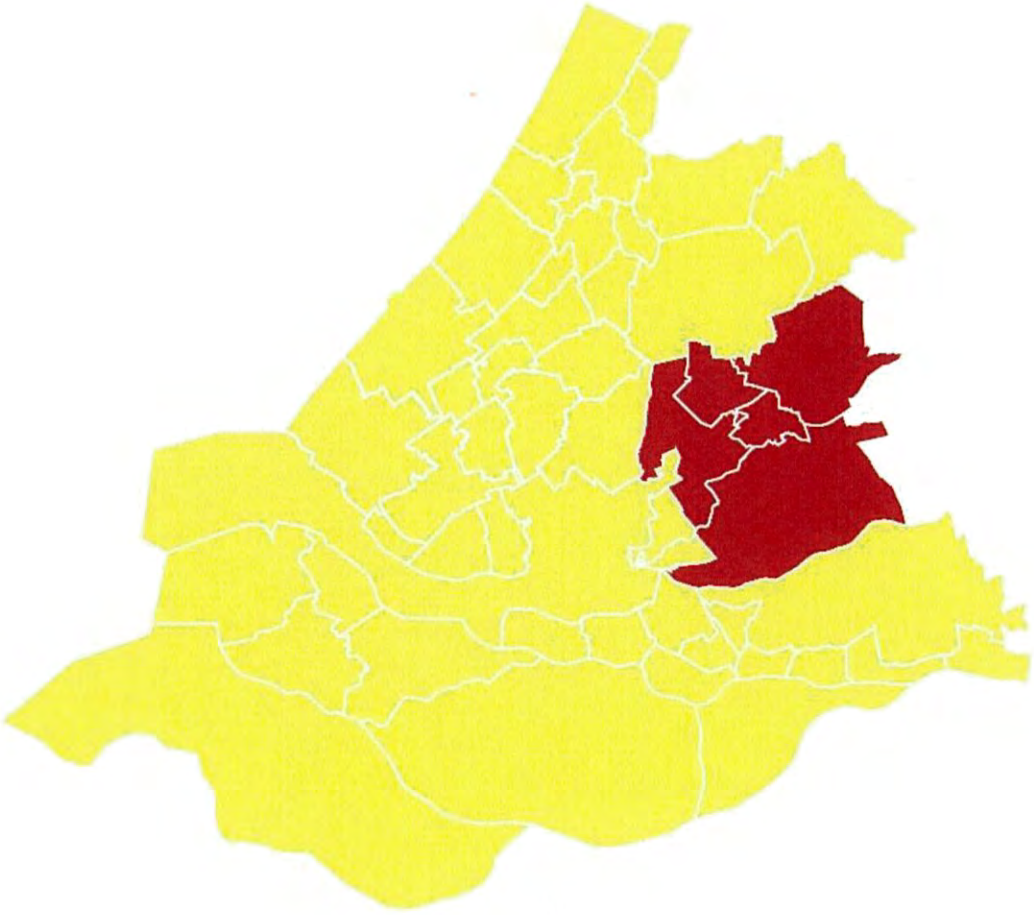
De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Corantijn	Turkoois	Kavel M1A Stationsgebied
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	176	115/20	135
Daeb/Niet-Daeb	DAEB	DAEB/Niet-DAEB	DAEB
Opleverjaar	2025	2024	2026
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	Divers (bestemmingsplan, omgevingsvergunning)	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning

15. Woningstichting Nieuwkoop

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Koetshuisplantsoen, Dorpstraat, Nieuwkoop	Weteringplein, AH Kooistrastraat, Nieuwveen	Zomerlinde, Lindelaan, Nieuwkoop
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	31	48	15
Daeb/Niet-Daeb	DAEB	DAEB	DAEB
Opleverjaar	2025	2024	2025
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	nee	nee	nee

Regionale realisatieagenda wonen -
Regio Midden-Holland (regionale woondeal)

14-03-2023



Ondertekenaars

- College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
- Colleges van Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten:
    - Bodegraven-Reeuwijk
    - Gouda
    - Krimpenerwaard
    - Waddinxveen
    - Zuidplas
- Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- Bestuurders van de woningcorporaties:
    - Woonpartners Midden-Holland
    - Mozaïek Wonen
    - QuaWonen
    - Woonbron
    - Groen Wonen Vlist
    - Woningbouwvereniging Reeuwijk
    - Beter Wonen Ammerstol
    - Stedelink (voorheen Vestia)
    - Woonzorg Nederland

Ondersteuningsverklaring:

- Neprom en Bouwend NL
- NVM
- IVBN
- Woningbouwers Nederland
- Stichting CoKopen
- Vereniging Eigen Huis
- Aedes
- Woonbond
- Netbeheerders
    - Stedin
- Drinkwaterbedrijven:
    - Oasen
- Huurdersorganisaties
    - De Koepel (Mozaïek Wonen)
    - HRHM
    - COH (QuaWonen
    - Huurdersraad Stedelink

Inhoudsopgave

Samenvatting 4
Overwegingen 6
Rollen en verantwoordelijkheden 7
Regionale context 8
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave 10
Bouwlocaties 11
Betaalbaarheid 13
2. Samenwerking en sturing 14
3. Versnellingsafspraken 16
4. Kritische succesfactoren 17
Middelen en sturing voor betaalbare woningen. 18
Beperken schaarste menskracht en stijgende kosten 20
Water en bodem sturend - in combinatie met toekomstbestendig bouwen 20
Mobiliteit en infrastructuur 21
Procedures – en onzekerheid over regelgeving 22
Stikstof 22
Overige kritische succesfactoren 22
Handtekeningen 24
Bijlage 1. Aanvullende nog uit te werken onderwerpen 27

Samenvatting

De regio Midden-Holland kent een veelzijdig profiel aan woonmilieus en woonopgaven, waarbij water en bodem belangrijke factoren zijn om rekening mee te houden. Dat is een opgave voor gemeenten, woningcorporaties en waterschappen en vraagt om goede samenwerking met provincie en Rijk. Provincie Zuid-Holland en het Rijk hebben in oktober 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt over het bouwen van 235.460 woningen in provincie Zuid-Holland in de periode 2022 t/m 2030 en het streven van Rijk en provincie dat vanaf 2025 ten minste 2/3^{e} van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. In de samenwerkingsafspraken zijn verschillende randvoorwaarden in de vorm van kritische succesfactoren genoemd om de genoemde doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken te kunnen halen. In Regionale Realisatieagenda Wonen Midden-Holland zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen die gelden voor de regio Midden-Holland.

Ten behoeve van de regionale realisatieagenda Midden-Holland is geanalyseerd in welke mate het mogelijk is om de realisatie van de woningbouwplannen te versnellen en hoe invulling kan worden gegeven aan doelstellingen om minimaal 2/3e van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment te realiseren waarvan de helft door woningcorporaties. Om de huidige plannen t/m 2030 te realiseren moeten er oplossingen komen voor verschillende en in vele projecten meerdere kritische succesfactoren. In de huidige woningmarkt vraagt realisatie van het voorliggende programma grote inspanningen en kan alleen samenwerking aan oplossingen bijdragen voor mogelijke versnelling en het halen van de doelstellingen.

Het actuele regionale woningbouwprogramma van Midden-Holland is het vertrekpunt om te bewegen naar de bovengenoemde doelstellingen. In de periode 2022 t/m 2030 worden ca. 19.800 nieuwbouwwoningen toegevoegd. Hiervan staan er ca. 5.250 gepland in de sociale huur, ca. 1.800 in de middenhuur en ca. 2.300 in de betaalbare koop. Het aandeel sociale huur komt op 27% en het totale aandeel betaalbare woningbouw komt op 47%. De woningcorporaties geven aan op dit moment 3.600 sociale huurwoningen in de planning te hebben en 228 middenhuurwoningen. Het aandeel dat door woningcorporaties wordt gebouwd komt op 19%.

Gemeenten en woningcorporaties hebben afgesproken intensiever te gaan samenwerken. Er wordt verkend of woningcorporaties hogere aantallen sociale huurwoningen kunnen realiseren en of gemeenten het percentage betaalbare woningen in het woningbouwprogramma kunnen verhogen.

Het Rijk heeft in het Programma 'Een (t)huis voor iedereen' de ambitie geformuleerd dat elke gemeente streeft naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad en onderschrijft deze ambitie. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeenten zijn fair share (eerlijk aandeel) neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Het Rijk een de provincie hebben deze ambitie vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

Binnen de regio zijn voor een aantal grote projecten al bestuurlijke afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningbouw (Gouda-Westergouwe, Waddinxveen-Triangel, Middengebied Zuidplaspolder). Een van de grootste nieuwbouwprojecten de komende jaren betreft het Middengebied van de Zuidplaspolder (Het Vijfde Dorp). In 2021 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de realisatie van 8.000 woningen in dit gebied, (waarvan 4.200 t/m 2030) waarvan 50% in het betaalbare prijssegment. Deze bestuurlijke afspraken hebben grote invloed op het streven van deze regio om minimaal 2/3e van de planvoorraad betaalbaar te realiseren.

Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en minimaal de volgende kritische succesfactoren het hoofd de bieden:

1. Middelen en sturing voor betaalbare woningen
2. Schaarste aan menskracht en stijgende kosten
3. Water en bodem sturend – in combinatie met toekomstbestendig bouwen
4. Mobiliteit en infrastructuur
5. Procedures – en onzekerheid over regelgeving
6. Stikstof
7. Aansluiting op nutsvoorzieningen
8. Streven naar complete steden en dorpen
9. Geluid

In de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland zijn deze kritische succesfactoren nader uitgewerkt en zijn mogelijke oplossingen geïnventariseerd. De benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek worden besproken in de (nog uit te werken) toekomstige regionale samenwerkingsvorm. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen.

Door de tijdsdruk is het niet mogelijk geweest om met partijen afspraken te maken over de oplossingen voor de kritische succesfactoren. Partijen spreken dan ook af hierover in 2023 verder met elkaar in gesprek te gaan. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt. Dat is noodzakelijk om tot de geplande aantallen te kunnen komen.

Overwegingen

- Deze regionale woondeal wordt uitgewerkt als een **regionale realisatieagenda**. In het vervolg van dit document wordt de term regionale realisatieagenda aangehouden.

- De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) de colleges van dijkgraaf en (hoog)heemraden (hierna: college van D&H) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale realisatieagenda. Samen met partners (de woonregio's, gemeenten, waterschappen, woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties, netbeheerders en drinkwaterbedrijven) zetten wij ons in voor het bouwen van huizen op een toekomstbestendige manier. De genoemde partijen zien de regionale realisatieagenda's als een **wederzijdse inspanningsverplichting.**

- Tussen de minister voor VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland zijn op 13 oktober 2022 "**Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland**" gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale opgave. Het college van GS spant zich er in de periode 2022 t/m 2030 voor in dat er bruto 235.460 woningen worden toegevoegd. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Dit aantal is op basis van wederzijdse inspanningsverplichtingen. Deze aantallen zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de kritische succesfactoren. Als we daar niet in slagen schat het college van GS in dat het uiterste scenario dan mogelijk maar 103.500 woningen in Zuid-Holland kunnen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030.

- Daarnaast heeft het college van GS de ambitie uit de samenwerkingsafspraken onderschreven dat **vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties, wordt gebouwd** in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder € 355.000 en het streven van elke gemeente naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeente zijn fair share neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Dit betekent voor gemeenten met minder dan 30% dat zij een beweging maken richting de 30% en voor gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. In de samenwerkingsafspraken (geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (versie 29 september 2022)) geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren randvoorwaardelijk is om aan de ambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie te voldoen.

- In deze regionale realisatieagenda wordt een doorvertaling naar de regio gemaakt van de Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen BZK en provincie Zuid-Holland. Met deze regionale realisatieagenda's worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het **versnellen van de woningbouw in de regio**. Hiertoe leggen het rijk, de provincie en de gemeenten in regionaal verband hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze realisatieagenda opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De langere horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als omstandigheden wijzigen.

- De **regionale woningbouwprogrammering 2022 (dd. 1-12-2022)** zoals in januari 2023 parallel door colleges van B&W en door het college van GS zijn vastgesteld, vormt het vertrekpunt voor deze regionale realisatieagenda.

- Het ondertekenen van deze realisatie agenda is **onder voorbehoud van bespreking** in gemeenteraden, de provinciale staten en de bestuurders van de woningcorporaties.

Rollen en verantwoordelijkheden

- Een handtekening van Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties in regionaal verband onder deze realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de regionale realisatieagenda. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De minister voor VRO is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.

- **Eén overheid**: Gemeenten, provincies 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 bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze inwerking treedt – de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende;

- De **gemeente** 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 realisatieagenda's. 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.

- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. 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, ruimte en regelingen. 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.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is de **Provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. Het college van GS heeft de afgelopen collegeperiode sterk gestuurd op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie en gemeenten spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal onderdeel uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

- Het **waterschap** heeft de waterstaatkundige verzorging van een gebied ten doel. Met kennis, advies en inzet van wettelijke instrumenten zorgt het Dagelijks Bestuur voor de weging van het waterbelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen worden vroegtijdig betrokken in het planproces.

- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

- Met de regionale realisatieagenda wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over de governance.

- De samenhang met reeds bestaande afspraken en samenwerkingsstructuren wordt geborgd. Dit zijn:
    - Gemeenschappelijke Regeling Regio Midden-Holland. Op het thema Ruimte en Wonen is een Bestuurlijke Tafel een ambtelijke werkgroep georganiseerd.
    - Regionale Agenda Wonen 2019 (actualisatie 2023 - Regionale Woonzorgvisie 2023)

Regionale context

- Deze realisatieagenda is onder **grote tijdsdruk** tot stand gekomen. Het is nodig om het komende jaar het gesprek te blijven voeren om tot concrete afspraken te kunnen komen.

- De langere horizon van de regionale realisatieagenda (tot en met 2030) vereist ook **realisme en aanpassingsvermogen** als de omstandigheden wijzigen en als randvoorwaarden niet (geheel) kunnen worden ingelost.

- In deze realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave, maar waar nodig wordt de verbinding gelegd met **bredere opgaven**. De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Deze zijn niet los van elkaar te zien en moeten in samenhang worden uitgerold. Dit komt boven op de combinatie van opgaven voor de bestaande voorraad.

- Elk woongebied in de regio Midden-Holland kent een eigen karakter: stedelijke gebieden, luxe en betaalbare woonmilieus, middelgrote kernen en landelijk en dorpse kernen. Het **behoud van deze veelzijdigheid** is een opgave voor samenwerkende partijen en vraagt om goede afstemming met alle partijen.

- In de regio Midden-Holland liggen afgezien van Gouda geen grote steden. Wel is er binnen de regio een grootschalige ontwikkellocatie. De Zuidplaspolder is een ontwikkellocatie ten behoeve van de verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel van de Randstad. De kwantitatieve woningbouwopgave van Midden-Holland is in vergelijking met andere Zuid-Hollandse regio's relatief klein. Het stedelijk profiel in Midden-Holland is beperkt, het percentage sociale huurwoningen in een aantal gemeenten is relatief laag. De **kwalitatieve opgave** om voldoende sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen te realiseren is een uitdaging voor Midden-Holland.
- De regio Midden-Holland ligt voor het grootste deel onder NAP en kent grote opgaven ten aanzien van bodemdaling en klimaatadaptatie. De regio zet daarom in op **toekomstbestendige en klimaatadaptieve bouw**.[1]

- In het **regionale woningbouwprogramma** tot en met 2030 zijn een paar grote woningbouwprojecten met meer dan 1.000 woningen voorzihen: het middengebied van de Zuidplaspolder - het Vijfde Dorp (gemeente Zuidplas; 4.200 woningen), Triangel (gemeente Waddinxveen; 1.700 woningen), Noordkade (gemeente Waddinxveen; 1.400 woningen) Spoorzone (gemeente Gouda; 2.100 woningen) en Westergouwe (gemeente Gouda; 1.600 woningen). Binnen een aantal van deze projecten zijn in een eerder stadium afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningbouw.

[1] De opgaven en de koers zijn uiteengezet in de Agenda Verstedelijking en Mobiliteit van de Regio Midden-Holland (2021)

- De provincie Zuid-Holland, de gemeente Zuidplas en Grondbank RZG Zuidplas zijn in de Bestuurlijke Overeenkomst '**Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder**' overeengekomen dat minimaal 50% van het totale woningbouwprogramma van 8.000 woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment.

- De vijf gemeenten binnen de regio Midden-Holland werken sinds 2016 samen binnen de **Gemeenschappelijke Regeling Regio Midden-Holland**. Op het thema Ruimte en Wonen is een Bestuurlijke Tafel en een ambtelijke werkgroep georganiseerd.

- Het onderzoek 'Opgaven en Middelen[2]', laat zien dat de **corporaties in de regio Midden -Holland voor een grote opgave staan**, zowel op het vlak van investeringen in uitbreidingsnieuwbouw als investeringen in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Tegelijkertijd lopen de corporaties in Midden-Holland tegen hun financiële grenzen aan (zie verder hoofdstuk 1. 'Betaalbaarheid' en 4. 'Kritische succesfactoren').

[2] Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen (2019). Aedes.

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de **komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwe**n. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig.
    - In de Samenwerkingsafspraken tussen het rijk en de provincie is de ambitie opgenomen dat 235.460 van deze woningen in provincie Zuid-Holland worden gerealiseerd. De gemeenten, provincie en rijk zetten zich, in samenwerking met waterschappen, corporaties en de andere partijen, in voor de realisatie van deze ambitie (zie tabel 1 hieronder).

- Tabel 1 geeft een **'foto' van de huidige stand van zaken op basis van het woningbouwprogramma 2022 (dd. 1-12-2022)**. In deze realisatieagenda zijn procesafspraken opgenomen om de woningbouwprogrammering te realiseren en het aandeel betaalbaarheid te vergroten. Hiermee geven we invulling aan de ambitie dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties, wordt gebouwd in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van €355.000. De realisatie van de woningbouwplannen is echter afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin voldaan kan worden aan de kritische succesfactoren. Tabel 1 vormt het startpunt voor nader te maken concretiseringsafspraken.

Tabel 1: Foto woningbouwprogramma 2022[3]

Aantallen Regio Midden-Holland

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[4]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen[5]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen
2022	1.696	1.696	1.654	155	117	333	117	-
2023	2.099	2.077	1.736	440	177	263	125	20
2024	3.607	3.423	2.177	1.271	383	380	800	106
2025	3.113	2.995	1.159	892	311	455	504	30
2026	2.761	2.729	1.139	568	198	313	435	-
2027	2.347	2.301	722	726	170	168	350	9
2028	1.503	1.503	192	436	128	144	618	63
2029	1.288	1.288	126	371	126	111	335	-
2030	1.405	1.405	150	398	196	111	310	-
Totaal	**19.819**	**19.417**	**9.055**	**5.257**	**1.806**	**2.278**	3.594	228
% van totaal			46%	27%	9%	11%	18%	1%

- Partijen spreken af dat er op 1 mei een tabel gemaakt kan worden van de aantallen bruto toe te voegen woningen per gemeente, naar de betaalbaarheidscategorieën en de opleverjaren. De tabel betreft een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau. Het betreft alleen de locaties, die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Voor de tabel kunnen gemeentes de gegevens in de Planregistratie Wonen desgewenst corrigeren.

---

[3] De aantallen aangeleverd door woningcorporaties en de aantallen opgenomen in de planregistraties verschillen, met name voor middenhuurwoningen. In de uitvoering van de realisatieagenda worden de verschillen geanalyseerd.

[4] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022; wordt geïndexeerd) en koopwoningen tot aan €355.000. Zie ook opmerking bij format afsprakenkader Rijk-regio over hoogte NHG-grens)

[5] Aantal van de bruto nieuwbouw

- Het woningbouwprogramma 2022 (Regionaal Programma Wonen, RPW2022) is leidend voor de kwantitatieve programmering van de regio Midden-Holland.[6] De regionale realisatieagenda is het vertrekpunt om de kwalitatieve en kwantitatieve verschillen te overbruggen tussen het woningbouwprogramma en de richtinggevende woningbouwdoelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken.
- Dit betreffen **wederzijdse inspanningsverplichtingen**. Voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken is het aanpakken van de KSF randvoorwaarde.

- Met betrekking tot de **kwalitatieve programmering** gaat de aandacht uit naar een aantal opgaven (zie ook: hoofdstuk 1. 'Betaalbaarheid'):
    - De ambitie om vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma te laten bestaan uit minimaal 2/3 betaalbare woningen wordt met de huidige woningbouwprogrammering van de regio niet gehaald. Voor de regio Midden-Holland komt het aandeel betaalbare woningen op dit moment uit op 47%.
    - De ambitie dat de woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen (1/3 van de programmering in het segment sociale huur en middenhuur) gaan bouwen wordt in de huidige woningbouwprogrammering van de regio niet gehaald. Voor de regio Midden-Holland komt het aandeel voor de woningcorporaties op dit moment uit op 19% ten opzichte van de totale programmering en 41% van het aandeel betaalbare woningen.

- Krimpenerwaard ervaart een knelpunt om de woningbouwambities te realiseren binnen de **bestaande kernen**. Krimpenerwaard zet zich in om aanvullend op Tabel 1 plannen te ontwikkelen voor nieuwe woningbouwlocaties. Krimpenerwaard en de provincie maken de procesafspraak in gesprek te gaan over eventuele uitbreidingen in Krimpenerwaard, waarbij het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen onderdeel is van het gesprek.

- Door het hebben van voldoende plancapaciteit, kunnen vertragingen in ontwikkeling van locaties ook worden opgevangen door de ontwikkeling van andere locaties naar voren te halen. Ook kunnen gemeenten locaties hiervoor aandragen, die nog niet de status hebben van "aanvaarde" locaties. Eerste toetssteen in deze discussies is of deze locaties kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot en met 2030. Uiteraard gelden voor zulke locaties de normale afwegingscriteria waaronder ruimtelijke criteria als de ladder voor duurzame verstedelijking, de benodigde investeringen in infrastructuur, water en bodem leidend en leefbaarheid. We gaan over dergelijke locaties in gesprek met elkaar. Dit gesprek over deze locaties is ook van belang voor de borging van de woningbouw na 2030. Het rijk is overigens voornemens de ladder voor duurzame verstedelijking te evalueren.

Bouwlocaties

- In het huidige regionale woningbouwprogramma worden in Midden-Holland t/m 2030 circa 19.800 woningen gebouwd. Om aan de doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken te kunnen voldoen, is op projectniveau (groot en klein) inzet nodig van partijen om knelpunten gezamenlijk te tackelen.
    - In Tabel 2 zijn de bouwlocaties MIRT en WBI opgenomen.
    - In Tabel 3 zijn projecten opgenomen binnen de regio Midden-Holland met 200 woningen of meer. Deze projecten tellen bij elkaar zo'n 13.800 woningen, ofwel 71% van de totale regionale woningbouwopgave.

- Via de in hoofdstuk 2. 'Samenwerking en sturing' benoemde principes blijven we met elkaar continue het gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten/kritische succesfactoren in projecten aan te pakken.

[6] *Het woningbouwprogramma is door het toevoegen van nieuwe plannen aan verandering onderhevig.*

Tabel 2: MIRT- en WBI-projecten regio Midden-Holland	
MIRT-projecten	**WBI-projecten**
Versnellingsprojecten: • Gemeente Gouda: Spoorzone	• Gemeente Zuidplas: Gebiedsontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

Tabel 3. Aantal projecten met >200 woningen in Midden-Holland

Gemeente en plannaam (aantallen 2022 t/m 2030)	Projecten > 200 w.
Bodegraven-Reeuwijk	**274**
Dronenhoek	274
Gouda	**3.964**
Spoorzone totaal	2.113
Westergouwe totaal	1.631
Wibautstraat 1 (voormalige pwa-kazerne)	220
Krimpenerwaard	**485**
Gouderak Oost (O11)	270
Galgoord / Kleine Betuwe	215
Waddinxveen	**3.414**
Park Triangel (incl. Noordpunt)	1.707
Noordkade	1.421
Sleutelkwartier (gebied station-brug)	286
Zuidplas	**5.595**
Middengebied vijfde dorp	4.200
Zevenhuizen-Zuid	615
Sportpark Van 't Verlaat (Sportvelden Zevenhuizen)	359
Swanladriehoek	212
Moerkapelle-Oost fase 3+4 (De Jonge Veenen)	209
Eindtotaal	**13.732**
In projecten groter dan 200 woningen	71%

Naast de opgenomen locaties zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling.

Ter illustratie van knelpunten en oplossingsrichtingen worden twee (deel)projecten toegelicht:

1. **Vijfde Dorp – Middengebied Zuidplaspolder – Ontwikkeling fase 1**
   - 1.500 woningen; exacte verdeling woningtype en betaalbaarheid nog niet duidelijk
   - *Wat is de status*? Bestuurlijke afspraken zijn gemaakt; masterplan is vastgesteld. Nota van Uitgangspunten en bestemmingsplan worden opgesteld.
   - *Wat speelt er*? In de Zuidplaspolder wordt een nieuw dorp met 8.000 woningen ontwikkeld, gesitueerd dichtbij lokale, regionale en landelijke infrastructurele verbindingen. Toch ligt het gebied wegens relatief gebrek aan (perspectief op) aansluitingen op die verbindingen redelijk geïsoleerd. Door stijgende kosten komen ambities rond klimaatadaptatie, slimme mobiliteitsvormen, natuurinclusiviteit en betaalbaarheid onder druk te staan.
   - *Waar kunnen partijen bijdragen?* Gemeente blijft in gesprek met Rijk en provincie over de inzet van de beschikte middelen voor dit project.

2. **Burgermeesterkwartier 1 in de Spoorzone van Gouda.**
   - 650 woningen; 20% sociale huur, 18% middenhuur en geen betaalbare koop
   - *Wat is de status?* Het bestemmingsplan is vastgesteld in november 2021

- *Wat speelt er?* Dit project betreft een transformatie van een voormalig bedrijventerrein, binnen de Spoorzone Gouda. Door stijgende kosten komen de ambities rond klimaatadaptie, natuurinclusiviteit en betaalbaarheid onder druk te staan.
- *Waar kunnen partijen bijdragen?* Gemeente voert met Rijk en provincie gesprek over de inzet van de toegekende middelen.

Betaalbaarheid

- Er is een **grote behoefte aan betaalbare woningen** in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
    - Sociale huurwoningen
    - Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.000 per maand, prijspeil 2022.
    - Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot €355.000,-

- Op dit moment is in het regionale woningbouwprogramma de realisatie van 9.341 betaalbare huur- en koopwoningen voorzien. Hiermee wordt 47% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Uit tabel 1 is te concluderen dat de doelstellingen uit de samenwerkingsovereenkomsten in het betaalbare segment met de huidige programmering nog niet wordt gehaald. De regio Midden-Holland zet zich in voor de ambitie dat vanaf 2025 2/3 van de bruto woningbouw wordt gerealiseerd in het **betaalbare segment**. Het aanpakken van de kritische succesfactoren is daarbij randvoorwaarde.

- De regio zet zich ervoor in dat **tweederde van de woningen tot en met 2030 in het betaalbare segment** worden gerealiseerd. We erkennen echter dat voor een deel van de plannen de programmering al vastligt. Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opengebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.

- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer **evenwichtige verdeling van de woningvoorraad** met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

- 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 kan worden ingezet door de overheden.

- In de **Nationale Prestatieafspraken** is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 3.822 corporatiewoningen, waarvan 3.594 sociale huurwoningen en 228 middenhuur woningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, het vertrekpunt voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Ook is in de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk en Aedes opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. De ambitie dat de woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen gaan bouwen wordt in het huidige regionale woningbouwprogramma nog niet gehaald. Om dit aantal te kunnen realiseren is het aanpakken van de kritische succesfactoren een randvoorwaarde.

- Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor **voldoende steun en locaties**. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze tot hun beschikking hebben om de afgesproken aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen daadwerkelijk te realiseren. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, zijn zij hiervoor mede afhankelijk van de medewerking van marktpartijen.
- Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de **Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties** en de **Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting** worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen[7], kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en huishoudens met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma '**betaalbaar wonen**' is dan ook opgenomen dat bijna 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.

- Het provinciale aandeel zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken in deze nationale opgave is 43.460 middenhuurwoningen en 43.460 betaalbare koopwoningen. Zoals hierboven is aangegeven bouwen corporaties in deze regio in de huidige programmering gezamenlijk 228 middenhuurwoningen. De programmering van middenhuurwoningen door corporaties blijft daarmee achter bij de landelijke doelstellingen. Op basis van de landelijke doelstellingen is het aantal middenhuurwoningen door corporaties in deze regio circa 1.100. In het kader van deze regionale realisatieagenda gaan de betrokken partijen in gesprek om de ambitie van voldoende huurwoningen en de inzet van de corporaties daarbij tot stand te kunnen brengen.

2. Samenwerking en sturing

- De gemeenten binnen Midden-Holland hebben, zoals ook benoemd in de Regionale Agenda Wonen 2019, met elkaar geconcludeerd dat **regionale samenwerking rond wonen wenselijk** is vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten van gemeenten. De gemeenten willen binnen het domein wonen een volwaardige en sterke samenwerkingspartner zijn voor hun partners. Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave op een toekomstbestendige manier te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, waterschappen, marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties.

- Zo is ook vanuit woningcorporaties en gemeenten de intentie uitgesproken om voor de regio Midden-Holland te werken aan **een regionale samenwerkingsvorm tussen gemeenten en woningcorporaties op het thema wonen**. Zowel wethouders als corporatiebestuurders in de regio Midden-Holland willen samen met elkaar werk maken van de woningbouwontwikkeling in de regio. Daarbij is oog voor de hele keten: wonen, zorg en welzijn. Het is de intentie in 2023 de samenwerking tussen gemeenten en corporaties verder vorm te geven, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Hiertoe is een voorstel in voorbereiding voor een praktische samenwerkingsvorm.

- Voortgang en in gesprek blijven:
  - De **samenwerkingsstructuur** ten behoeve van de voortgang van de realisatieagenda wordt in 2023 uitgewerkt door in ieder geval het Ministerie van BZK, de provincie, de gemeenten en de woningcorporaties. Onderdeel van deze uitwerking is de keuze om wel of niet aan te sluiten op bestaande overlegstructuren, de ambtelijke uitvoeringscapaciteit en de overlegfrequentie. De inzet is om minimaal 2x per jaar in het kader van de realisatieagenda overleg te laten plaatsvinden.

  - Partijen richten **een regionale versnellingstafel** in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische

[7] *Woningcorporaties, gemeenten, provincie en ministerie van BZK*

knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n), woningcorporaties en het Ministerie van BZK, sluiten ook marktpartijen en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en onder andere bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

- **Monitoring woningbouw**: de woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd – en 1x per jaar vastgesteld – in het provinciale registratiesysteem Planregistratie Wonen, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. Bovendien wordt de prognose voor de woningbouwbehoefte tot 2030 periodiek bijgewerkt. De taakstellende woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale realisatieagenda. De regionale realisatieagenda's worden periodiek herzien, mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het regionaal woningbouwprogramma.

- De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort. Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar. Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring voor 1 mei nadere afspraken gemaakt. De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten. Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen? Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeentes.

- Het rijk **informeert** de provincie en de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.

- **Energie en water** (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. Met drinkwaterbedrijven en netbeheerders wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. En de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen.

- **Intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg** is belangrijk met als doel goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Daarom signaleren we vroegtijdig

wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt.

- De colleges van B&W van de gemeenten uit de regio, het college van GS en de minister voor VRO weten uiteraard dat er ook ontwikkelingen zijn waar wij beperkt invloed op hebben zoals de hoogte van de hypotheekrente. Daarnaast is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom zijn eerder in deze samenwerkingsafspraken passages opgenomen over het *continue gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten te tackelen*.

3. Versnellingsafspraken

- Uitspraken gaan ook over het continueren van de bouwproductie.

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. **Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn**. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

    - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
    - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade.
    - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
    - Vroegtijdig betrekken van de waterschappen in het planproces (verkenning/initiatiefase).

- In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen **prioriteit** aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn en die bijdragen aan de kwalitatieve doelstellingen. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.

- Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in te zetten op **130% plancapaciteit**.

- Voor zover het de verantwoordelijkheden van de waterschappen betreft, spannen ze zich in **om tijdig de randvoorwaarden vanuit de succesfactoren 'water en bodem sturend' en 'toekomstbestendig bouwen' in te brengen** in het planproces waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.

- De colleges van B&W van de gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten spannen zich samen in voor **voldoende plancapaciteit** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave.

- De gemeenten spannen zich in voor het afgeven van **voldoende vergunningen** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave.

- Om de woningbouwambitie uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de **plancapaciteit op te harden**[8]. Partijen zorgen ervoor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het concretiseren van de plannen tot en met 2024. Het concretiseren van de zachte plannen hangt nauw samen met de invulling van de te maken afspraken over de kritische succesfactoren (zie hoofdstuk 3).

- Partijen willen vanaf 2023 gezamenlijk nader uitwerken en afspraken maken over: Woonzorgvisie[9]; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed. Deze onderwerpen staan beschreven in bijlage 1.

4. Kritische succesfactoren

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren.
Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen.

We gaan tijdens het uitvoeringstraject van de Woondeal in gesprek over de versnelling van de woningbouw, in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht de basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woondealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren. Vanaf het tweede kwartaal wordt benut om oplossingsrichtingen nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossingen.

Alle partijen zijn van mening dat concrete afspraken en oplossingen nodig zijn die alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren.
De minister voor VRO committeert zich aan de coördinatie door BZK voor de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en aan het fungeren als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen. En de minister voor VRO zal zich maximaal inzetten om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.

Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden doordat een genoemde oplossingsrichting niet of niet voldoende haalbaar is, committeren partijen zich aan het kiezen van een andere oplossing die er wel toe leidt dat de volkshuisvestelijke doelen (aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid) worden behaald. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend.

Naar aanleiding van de reality-check en de bestuurlijke gesprekken die gevoerd zijn over de opgave waar we gezamenlijk voor staan zijn onder meer de onderstaande kritische succesfactoren om tot versnelling te komen zijn de volgende onderwerpen door geïdentificeerd:
- Mobiliteit en infrastructuur
- Stikstof
- Geluid
- Water en bodem sturend
- Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
- Procedures

[8] *Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.*

Naast bovenstaande punten is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom hebben we afspraken opgenomen over het continue continu gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten te tackelen. In aanvulling hierop staat hieronder een nadere beschrijving van knelpunten waarvoor de regio aandacht vraagt.

Partijen zullen zich maximaal inspannen om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze ksf's. Niet om elkaar af te rekenen, maar wel om daarop aanspreekbaar te zijn: we kijken daarbij naar kansen en mogelijkheden en we vragen daarbij het maximale van elkaar, niet het onhaalbare.

Voor alle opgenomen ksf's geldt dat deze daarom periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. We kijken daarbij ook naar de economische ontwikkelingen, die sterke invloed kunnen hebben op de bouw van woningen. Daarbij hanteren we de volgende vertrekpunten:

- Wanneer partijen tegen locatie- of regiospecifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de versnellingstafel/regionale bouwtafel. Indien er sprake is van locatie- of gebiedsoverstijgende problematiek, dan kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

- Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar besproken en opgelost.

- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en fungeert als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen.

- De Minister van VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken.

- De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland zijn door de gemeenten en woningcorporaties binnen Midden-Holland geprioriteerd en vertaald naar de regio. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt welke kritische succesfactoren binnen de regio grote knelpunten vormen voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen.

- Deze regionale realisatieagenda is tot stand gekomen in een proces waarin gemeenten en corporaties oplossingsrichtingen hebben aangedragen voor knelpunten in de realisatie van de woningbouwdoelstellingen. Bij deze **mogelijke oplossingsrichtingen zijn eerste inzichten aangedragen door gemeenten en woningcorporaties**. Om de aangegeven kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwdoelstellingen te halen worden deze eerste inzichten met alle partijen in een volgend stadium verkend, conform afspraken gemaakt in hoofdstuk2 Samenwerking en sturing.

- De benoemde kritische succesfactoren zullen **periodiek worden besproken** in de – nog uit te werken - toekomstige regionale samenwerkingsvorm. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt.

Middelen en sturing voor betaalbare woningen.

- De regio ervaart een tekort aan voldoende middelen en sturing voor betaalbare woningen. Gemeenten en corporaties ervaren dat betaalbare woningen slecht te realiseren zijn bij kleinere en complexere projecten. Het realiseren van 30% sociale huur is voornamelijk kansrijk bij grotere projecten, is de ervaring. De doelstelling staat op gespannen voet met het commercieel belang van projectontwikkelaars.
- Gemeenten en woningcorporaties hebben tijd en middelen nodig om de ambities m.b.t. betaalbaarheid te realiseren. Bestaande afspraken kunnen niet zomaar, zonder instrumenten of subsidie, worden opengebroken. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.

- Corporaties ervaren dat een stapeling van eisen rond het gevelbeeld, klimaatadaptatie, deelmobiliteit en circulariteit gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten.
- De corporaties ervaren de investeringskracht als een knelpunt.[10] De corporaties agenderen dit knelpunt via de geëigende kanalen bij het Rijk en bespreken de inzet van de genoemde instrumenten in de Nationale Prestatieafspraken. Concrete knelpunten, zoals door corporaties ervaren, zijn: de verduurzaming van de bestaande voorraad, het rekenmodel van de beleidswaarde, de heffingen ATAD en VPB en het neerwaarts bijstellen van het woningwaarderingsstelsel.
- Rijk en provincie zetten capaciteit en ondersteuning in op basis van de beschikbare regelgeving. Deze inzet is mede nodig om het aandeel sociaal en betaalbaar te realiseren. De verkoop van sociale huurwoningen door corporaties is een middel om o.a. de doorstroom van middeninkomens uit de sociale huursector te bevorderen en de investeringsruimte van corporaties te vergroten. Hierover zijn afspraken gemaakt binnen de nationale prestatieafspraken. De realisatieagenda richt zich op de nieuwbouw van woningen. Gemeenten en corporaties bespreken de inzet van het middel 'verkoop' separaat. Waar de inzet relevant is voor de (nieuwbouw-)doelen van de realisatieagenda, wordt dit met de andere woondealpartijen afgestemd. Er bestaat een relatie met de kritische succesfactor 'menskracht en stijgende kosten'. De stichtingskosten van sociale- en betaalbare woningen zijn gestegen. Dit vormt een knelpunt voor de financiële haalbaarheid van sociale- en betaalbare woningen. Bovendien leidt huurmatiging tot stagnerende huuropbrengsten.
- Er is in sommige gemeenten een gebrek aan bouwlocaties voor sociale huur en er worden soms weinig eisen gesteld aan particuliere ontwikkelaars. Hierdoor is het onduidelijk voor corporaties op welke locaties in de gemeenten de groeiopgave moet worden gerealiseerd.
- Het investeren in middenhuur is een risico door stijgende bouwkosten en de rentestand. Bovendien constateren corporaties dat er beperkte beschikbaarheid is van middelen om de niet-DAEB portefeuille uit te breiden. Er is een relatie met de kritische succesfactor 'mobiliteit en infrastructuur': hoge parkeernormen werken kostenverhogend voor sociale woningbouw. Er zijn wel mogelijkheden om voor sociale huurwoningen lagere parkeernormen te hanteren.

Oplossingsrichtingen:

- Financiële steun van het Rijk om de onrendabele top van betaalbare woningen te dekken.
- Corporaties kunnen de krachten bundelen door:
    - Gericht samen te werken bij inkoop. Dit kan kosten reduceren en voldoende aanvoer veiligstellen.
    - In te zetten op conceptuele/fabrieksmatige bouw. De gezamenlijke corporaties Midden-Holland kunnen de gezamenlijke gemeenten ondersteunen bij het ontwikkelen van een eenduidig, versnelde goedkeuringsprocedure voor conceptuele/fabrieksmatige bouw.
    - Een faciliterende rol hierin is voorzien voor het Rijk en de provincie Zuid-Holland. De regio Midden-Holland kan lessen trekken uit vergelijkbare initiatieven van Den Haag en Rotterdam. Woningcorporatie Woonbron biedt aan opgedane kennis op dit vlak te willen delen.
- De investeringsruimte voor corporaties kan worden verhoogd door:
    - Afschaffing van ATAD en de VPB voor corporaties.
    - Het rekenmodel van de beleidswaarde te herzien door een andere basis voor de disconteringsvoet te kiezen. Deze is nu gestoeld op het risicoprofiel van beleggers, terwijl corporaties een lager risicoprofiel kennen.
    - Op- en afslagen te hanteren voor levensduur(verlenging) en energieprestatie
- Corporaties kunnen helpen regionale gebiedsontwikkelingen te stimuleren door expertise en uitvoeringscapaciteit in te brengen in visie en uitwerking. Hiervoor vragen de corporaties erkend te worden als stabiele partner en *prefered supplier* van sociale huurwoningen.
- Kosten voor sociale woningbouw kunnen worden beperkt door waar mogelijk in te zetten op lagere parkeernormen. Bijkomend positief effect is het vergroten van de ruimte voor inpassing van maatregelen voor klimaatadaptatie.

[10] Deze constatering wordt ondersteund door het rapport 'opgaven en middelen' uitgevoerd in opdracht van Aedes.

- Er is behoefte aan meer sturing van hogere overheden op de programmering van bouwlocaties en de bouwproductie
- Het gezamenlijk maken van een vlekkenkaart voor sociale woningbouw is wenselijk voor de corporaties. Deze kaarten tonen onder meer waar welke inzet wenselijk is en in hoeverre deze locaties toekomstbestendig zijn.
- Naast aandacht voor de aanvangshuur van middenhuur dient er ook aandacht te zijn voor de huurprijsontwikkeling.
- Naast aandacht voor de aanvangsprijs van betaalbare koopwoningen, dienen ook zaken als zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding te worden geregeld.
- Om de bestaande koopvoorraad beschikbaar en financierbaar te houden, kan een gemeente maatregelen nemen, zoals:
    - Opkoopbescherming
    - Kritisch omgaan met toeristische verhuur
    - Verstrekken van startersleningen
    - Lokale voorrang in Huisvestingverordening opnemen
- Lokale fondsen, zoals het Lokaal Fonds Versnelling Woningbouw van Gouda, kunnen helpen om betaalbare woningbouw te versnellen.

Beperken schaarste menskracht en stijgende kosten

- De regio merkt overal het tekort aan personeel als een groot knelpunt voor de realisatie van de woningbouwdoelstellingen binnen Midden-Holland. Het tekort aan personeel openbaart zich:
- In de bouwsector
- Bij gemeenten
- Bij woningcorporaties
- Bij omgevingsdiensten
  Daarnaast is in ieder geval voor gemeenten het behoud van personeel een uitdaging, met name van ervaren personeel. Onder andere als gevolg van de personeelstekorten ervaren gemeenteambtenaren hoge werkdruk.
- Volgens de BDB bouwkostenindex zijn de bouwkosten alleen al in 2022 met 14% gestegen. De corporaties constateren dat hierdoor de realisatie van met name betaalbare woningen binnen bouwprojecten onder druk komt te staan (relatie met kritische succesfactor 'betaalbare woningen').
  Er bestaat een relatie met kritische succesfactor 'procedures'. Door het capaciteitsvraagstuk worden de doorlooptijden van procedures langer, waardoor vertraging optreedt in de realisatie van woningen.

Oplossingsrichtingen:

- Oplossingsrichtingen voor het beperken van schaarste van menskracht:
    - Gemeenten dienen een goede werkgever te kunnen zijn. Een financiële bijdrage van het Rijk om betere arbeidsvoorwaarden mogelijk te maken voor kleinere gemeenten kan een positieve bijdrage leveren aan het capaciteitsvraagstuk van gemeenten.
    - Meer regionale samenwerking door de kleinere gemeenten in de regio is wenselijk om het gebrek aan capaciteit en expertise op te vangen. Kleinere gemeenten willen daarbij een beroep doen op aanwezige expertise van grotere gemeenten, zoals Gouda.
    - Een mogelijk onderdeel van de toekomstige regionale samenwerkingsvorm is een verkenning naar de inzet van een gemandateerde regionale woningbouwregisseur. Een rol die vergelijkbaar is met de rol die dhr. Karakus vervulde als bestuurlijke regisseur voor de woonopgave in de Vestia-gemeenten.
    - Een aangedragen oplossing is om gebruik te maken van platformen als Woningmakers.
- Oplossingsrichtingen voor het beperken van stijgende kosten zijn behandeld onder '1. Middelen en sturing betaalbare woningen'.

Water en bodem sturend - in combinatie met toekomstbestendig bouwen

- De regio Midden-Holland ligt voor een groot deel onder NAP en bestaat deels uit veengrond. Het principe 'water en bodem sturend' heeft mogelijk grote gevolgen voor zowel het aantal geschikte bouwlocaties in Midden-Holland als de manier waarop toekomstbestendig gebouwd kan worden. Hierdoor bestaat binnen de regio de zorg of gemeenten en woningcorporaties hun nieuwbouwopgave nog wel kunnen realiseren.

Waterbestendige locaties zijn vaak al intensief in gebruik, waardoor uitleg beperkt mogelijk is en voornamelijk sprake is van vervanging of inpassing. Woningbouw concurreert op de overgebleven locaties met bestaande activiteiten.

- Het principe water en bodem sturend dient te helpen bij de locatiekeuze van nieuwe bebouwing, de wijze waarop gebouwd moet worden en de inrichting van het gebied. Bij plannen waar de locatie vastligt, is winst te behalen door op de juiste manier te bouwen en het gebied in te richten. We spreken af dat de principes vanuit 'water en bodem sturend' voor alle nieuwe locatiekeuzes van toepassing zijn en dat voor de locaties die al vastliggen in het actuele regionale woningbouwprogramma 2022 de principes worden gebruikt om de wijze waarop gebouwd wordt te bepalen. We volgen hierin de brief WBS die door ministerie I&W op 25 november 2022 is verstuurd.
- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is begin 2023 gereed. Zolang de maatlat nog niet beschikbaar is, geldt het convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland.
- De regio constateert dat het rekening houden met 'water en bodem sturend' kostenverhogend werkt voor alle woningbouw en dus ook voor de betaalbare woningbouw, waaronder sociale huur. De stapeling van ambities en eisen zijn een risico voor de financiële haalbaarheid van betaalbare woningbouw.
- Als de bouwmogelijkheden afnemen, dan zien enkele gemeenten binnen Midden-Holland, waaronder Krimpenerwaard, een risico voor de vitaliteit van de dorpskernen.

Oplossingsrichtingen:

- Financiële ondersteuning van het Rijk is gewenst daar waar het principe water en bodem sturend leidt tot hogere kosten voor de realisatie én onderhoud van toekomstbestendige woningbouw.
- Er is duidelijkheid gewenst van de provincie Zuid-Holland en het Rijk over het uitsluiten van bouwlocaties als gevolg van het principe water en bodem sturend.
- Er is behoefte aan meer onderzoek en implementatie van verschillende vormen van adaptief bouwen, waaronder mogelijkheden voor drijvende woningen.
- Er is behoefte aan het ontwikkelen van een regionale visie op flexwonen in relatie tot het principe water en bodem sturend. Flexwonen biedt mogelijkheden daar waar een permanente woonfunctie niet mogelijk is in relatie tot water en bodem. Locaties hiervoor kunnen onderdeel zijn van de vlekkenkaart, zoals benoemd onder '1. Middelen en sturing betaalbare woningen'.
- Inwoners motiveren om hun erf/tuin adaptief in te richten, onder andere door voorlichting en het beschikbaar stellen van subsidies.

Mobiliteit en infrastructuur

- In Midden-Holland lopen meerdere wegen tegen de capaciteitsgrenzen aan, met vele files tot gevolg. De regio constateert dat hierdoor de ontsluiting van Midden-Holland onder druk staat. Voor Bodegraven-Reeuwijk betreffen dit zowel de snelwegen als de wegen rondom en door de kernen. Daarnaast is in Krimpenerwaard het aantal ontsluitingswegen beperkt. Een knelpunt rond Gouda zijn de kruispunten op de provinciale wegen rond woningbouwlocatie Westergouwe.
- Voor sociale huur bestaan vaak hoge parkeernormen, terwijl het autobezit van de doelgroep relatief laag is. In Krimpenerwaard en Bodegraven-Reeuwijk is dit niet perse het geval: in deze gemeente hebben huurders van sociale woningen vaak wel een auto. Dit knelpunt staat in relatie tot de kritische succesfactor 'betaalbare woningen': hoge parkeernormen werken kostenverhogend voor sociale woningbouw.
- Grote woningbouwlocaties als Westergouwe (Gouda) en het Vijfde Dorp (Zuidplas) hebben een grote impact op de provinciale- en rijkswegenstructuur in de regio. Ondanks geplande investeringen en inzet op duurzame mobiliteitsoplossingen binnen de wijken blijven de effecten van zoveel nieuwe woningen en bewoners groot. De regio constateert een kritische succesfactor voor hoogwaardig OV (bij voorkeur een of meerdere stations) én uitstekende fietspaden (zoveel mogelijk vrij liggend en kruisingsvrij) om een zo groot mogelijke 'modal shift' voor het regionaal verkeer te bereiken. De regio constateert ook dat de uitvoering van het "nationaal toekomstbeeld fiets" urgent is.
- Een goed OV- en fietsnetwerk voor de ontsluiting van woongebieden is een belangrijke randvoorwaarde.

Oplossingsrichtingen:

- Oplossingsrichtingen voor het OV-netwerk zijn:
  - Extra station(s) op de lijn Gouda-Rotterdam of Gouda-Den Haag i.c.m. overig OV voor de ontsluiting van Westergouwe in Gouda, het Vijfde Dorp in Zuidplas en Triangel in Waddinxveen.
  - HOV naar metrostation Nesselande en station Nieuwerkerk aan den IJssel
  - Hogere frequenties van treinen
  - Het verbeteren en opwaarderen van busverbindingen
  - De aanleg van extra busbanen
  - Het inzetten op doelgroepenvervoer
- Oplossingsrichtingen voor het verbeteren van de auto-infrastructuur zijn:
  - Het realiseren van de Bodegraven Boog
  - Het vervolmaken van de parallelstructuur langs de A12
  - Aanpassen van de kruispunten op de provinciale weg nabij woningbouwlocatie Westergouwe
- Het fietsnetwerk in Midden-Holland behoeft uitbreiding, onder andere door de aanleg van doorfietsroutes en uitrol van het nationaal toekomstbeeld fiets.
- Waar mogelijk inzetten op lagere parkeernomen voor sociale huur verhelpt een knelpunt voor corporaties rond het realiseren van sociale huurwoningen.
- Slimme mobiliteitsoplossingen, zoals de inzet van deelauto's zijn nodig om het autobezit en gebruik te reduceren.

Procedures – en onzekerheid over regelgeving

- Gemeenten en corporaties geven aan de invoering van de omgevingswet te zien als een potentieel vertragende factor. Het doorvoeren van een stelselwijziging staat op gespannen voet met het realiseren van de woningbouwdoelstellingen.
- De regio constateert onzekerheid over de invoering van de omgevingswet en dat dit zorgt voor onduidelijkheden bij onderhandelingen met marktpartijen.
- Procedures voor woningbouw zijn complex en werken in bepaalde gevallen vertragend voor de realisatie van woningen.
- De inzet van capaciteit voor andere vergunningen dan nieuwbouw is concurrerend. De regio signaleert een concreet knelpunt is de procedure rond fauna bij renovaties.
- Er is een relatie met de 'succesfactor menskracht en stijgende kosten'. Personeelstekorten zijn een knelpunt voor de afhandeling van procedures, zoals bestemmingsplanwijzigingen en vergunningverlening.

Oplossingsrichtingen:

- Er is behoefte aan het verkorten, vereenvoudigen en versnellen van procedures.
  - Specifiek voor conceptueel/fabrieksmatig bouwen kunnen corporaties ondersteunen bij het opstellen van procedures en afspraken.
- Een oplossingsrichting voor de knelpunten van procedures rond fauna meer te kijken naar het wijkniveau (met proactief ontwikkelde habitats) dan op projectniveau.

Stikstof

- De impact van het stikstofdossier op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen is onzeker, maar in potentie groot. Midden-Holland kent een aantal nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die gepaard gaat met de realisatie van woningbouw heeft mogelijk effect op de realisatie van woningbouw in onder andere Gouda-Oost en Bodegraven-Reeuwijk.
- De regio ervaart dat het uitvoeren van stikstofberekeningen kostenverhogend werkt en in potentie vertragend is voor woningbouw.

Overige kritische succesfactoren

- De regio ervaart dat de kritische succesfactor 'aansluiten op nutsvoorzieningen' momenteel nog geen groot knelpunt vormt in de regio Midden-Holland. Wel is de verwachting dat de aansluiting op nutsvoorzieningen op middellange termijn een groter knelpunt gaat vormen, door de overstap van fossiel naar elektrisch. De hogere kosten van energieneutraal bouwen zijn een risico voor de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van woningbouwprojecten.

- De kritische succesfactor 'complete steden en dorpen' vormt geen groot knelpunt in de realisatie van de woningbouwdoelstellingen, maar er dient wel aandacht voor te zijn. Zo komt de balans tussen woon- en werkfuncties onder druk te staan, evenals de vitaliteit van enkele dorpskernen in de regio. In de Krimpenerwaard is bijvoorbeeld een tekort aan ruimte voor een duurzame ontwikkeling van lokale bedrijven.
- De regio ervaart dat de kritische succesfactor 'geluid' binnen Midden-Holland aan de orde is, maar een kleinere rol speelt dan in andere Zuid-Hollandse regio's. In algemene zin werken geluidsmaatregelen wel kostenverhogend. De kosten voor deze maatregelen dienen goed te worden verhaald op alle partijen in het project. De regio constateert dat dit in de praktijk niet altijd het geval is. Ook kan regelgeving rond geluid leiden tot een potentieel verlies aan bouwlocaties. Uitdagingen vanwege geluid zijn in Midden-Holland aan de orde voor Gouda Spoorzone (treinverkeer), Bodegraven-Reeuwijk (vliegverkeer Schiphol) en Waddinxveen, Gouda en Zuidplas (vliegverkeer Rotterdam The Hague Airport)
-

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Door MinVRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereidRijk en regio blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.

Handtekeningen

Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Anne Koning

Ministerie van BZK
Minister Hugo de Jonge

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Wethouder Dirk-Jan Knol

Gemeente Gouda
Wethouder Rogier [illegible]

Gemeente Krimpenerwaard
Wethouder Ria Boere

Gemeente Waddinxveen
Wethouder Albert Kerssies

Gemeente Zuidplas
Wethouder Jan Willem Schuurma

Woonpartners Midden-Holland
5.1.2.e

Mozaïek wonen
5.1.2.e

[redacted]

Groen Wonen Vlist
5.1.2.e

Qua Wonen
5.1.2.e
[redacted]

Stedelink
5.1.2.e
[redacted]
5.1.2.e

WBV Reeuwijk
5.1.2.e
[redacted]

Woonbron
5.1.2.e

Woonzorg Nederland
5.1.2.e
[redacted]

Beter Wonen Amersto
5.1.2.e

Bijlage 1. Aanvullende nog uit te werken onderwerpen

De minister voor VRO wil met partijen aanvullende afspraken maken over de volgende onderwerpen:

- Woon-zorgvisie;
- Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken;
- Herstructurering;
- Vakantieparken;
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen;
- Ruimtelijke ordeningsaspecten;
- Flexibele woningen;
- Transformeren van vastgoed.

Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden. Hier onder is per onderwerp aangegeven waar de afspraken over kunnen gaan in de vorm van aandachtspunten en voorbeelden van afspraken. Op deze manier kan in 2023 de wenselijkheid van afspraken op deze onderwerpen verder verkend worden. Het zijn dus nadrukkelijk nog geen afspraken waar partijen mee akkoord gaan bij de ondertekening van deze regionale realisatieagenda

Woon-zorgvisie

- De samenwerkende gemeenten in regio Midden-Holland willen in 2023 een regionale woon-zorgvisie opstellen, die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering en het streven van 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad vanaf 2025, zoals is afgesproken onder Betaalbaarheid, punt 2 op pagina 12. Deze woon-zorgvisie is in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' Hiervoor heeft de regio al een analyse gemaakt van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtgroepen (volgens definitie van het Rijk behoren tot de aandachtgroepen: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten) in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. De woon-zorgvisie van de regio vormt een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woon-zorgvisies.

- Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten houden gemeenten rekening met de voorwaarden die in de omgevingsverordening van de provincie hierover zijn opgenomen (o.a. welke locaties, voldoen aan kwaliteitsnormen). Zie onderstaand voor een verdere uitwerking. De provincie vervult een coördinerende rol en levert inhoudelijke sturing en regie in het afstemmingsproces van de regionale woonzorgvisie en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze regionale realisatieagenda.

- Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.

- De provincie heeft een subsidieregeling voor 2023 opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.

- De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten de daar werkzame arbeidsmigranten op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruit ziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van

meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Zolang er nog geen uniform behoeftenonderzoek is vastgesteld, verrichten de gemeenten in regionaal verband zelf deugdelijk onderzoek naar de aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de regio en komt zelf tot een verdeling op basis van aantallen werkzame arbeidsmigranten over gemeenten. Indien nodig of gewenst zal ook bovenregionaal hierover worden afgestemd. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- Vanuit de lokale en regionale woonzorgvisie kunnen aanvullende afspraken nodig zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de regionale woonzorgvisies kunnen leiden tot het actualiseren van deze regionale realisatieagenda.

Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[11] en 80.000 geclusterde woonvormen[12] die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze opgave 2.500 nultredenwoningen en 1.400 geclusterde woonvormen.

- De provincie spant zich in dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.

- Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens (Fortuna)cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze nationale opgave 620 verpleegzorgplekken.

	Verpleegzorg-plekken	***Geclusterd wonen***	***Nultreden***	**Totaal**
Midden-Holland	*620*	*1.400*	*2.500*	**4.520**

- Bij het opstellen van de lokale en regionale woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

---

[11] *Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.*

[12] *Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollatortoe- en doorgankelijk.*

- Vanuit de lokale en regionale woonzorgvisie kunnen aanvullende afspraken nodig zijn voor de huisvesting van ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de regionale woonzorgvisies kunnen leiden tot het actualiseren van deze regionale realisatieagenda.

Herstructurering

- In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Binnen de regio Midden-Holland worden waar van toepassing afspraken gemaakt over herstructurering.

- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Bestuurlijke Tafel Wonen

- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

Vakantieparken

- In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

Elke gemeente heeft ambities met betrekking tot duurzaamheid. Hieronder staan suggesties aangegeven voor afspraken over toekomstbestendig bouwen.

- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

- De partijen spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

- Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

- Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.

- We hanteren Het Nieuwe Normaal[13] als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we – in lijn met Toekomstbestendig bouwen – bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

- Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze regionale realisatieagenda spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is begin 2023 gereed.

- Voor een aantal locaties per provincie financiert het rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

- Het realiseren van de in deze regionale realisatieagenda opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze regionale realisatieagenda, zijn hiervoor uitgangspunt.

- Partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

Flexibele en tijdelijke woningen

- Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. In Midden-Holland hebben de corporaties afgesproken dat zij een flexibele schil van 1.500 flexwoningen willen realiseren en permanent in stand willen houden. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.

- De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen is een onderdeel van woonbeleid en er worden in toenemende mate afspraken over gemaakt in omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk

[13] *Voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.*

voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.

- Flexwoningen kunnen boven op de gemaximeerde woningproductie van 130% van de woningbehoefte worden gerealiseerd en elke gerealiseerde flexwoning telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale realisatieagenda. Gemeenten registreren flexwoningen in de planregistratie wonen.

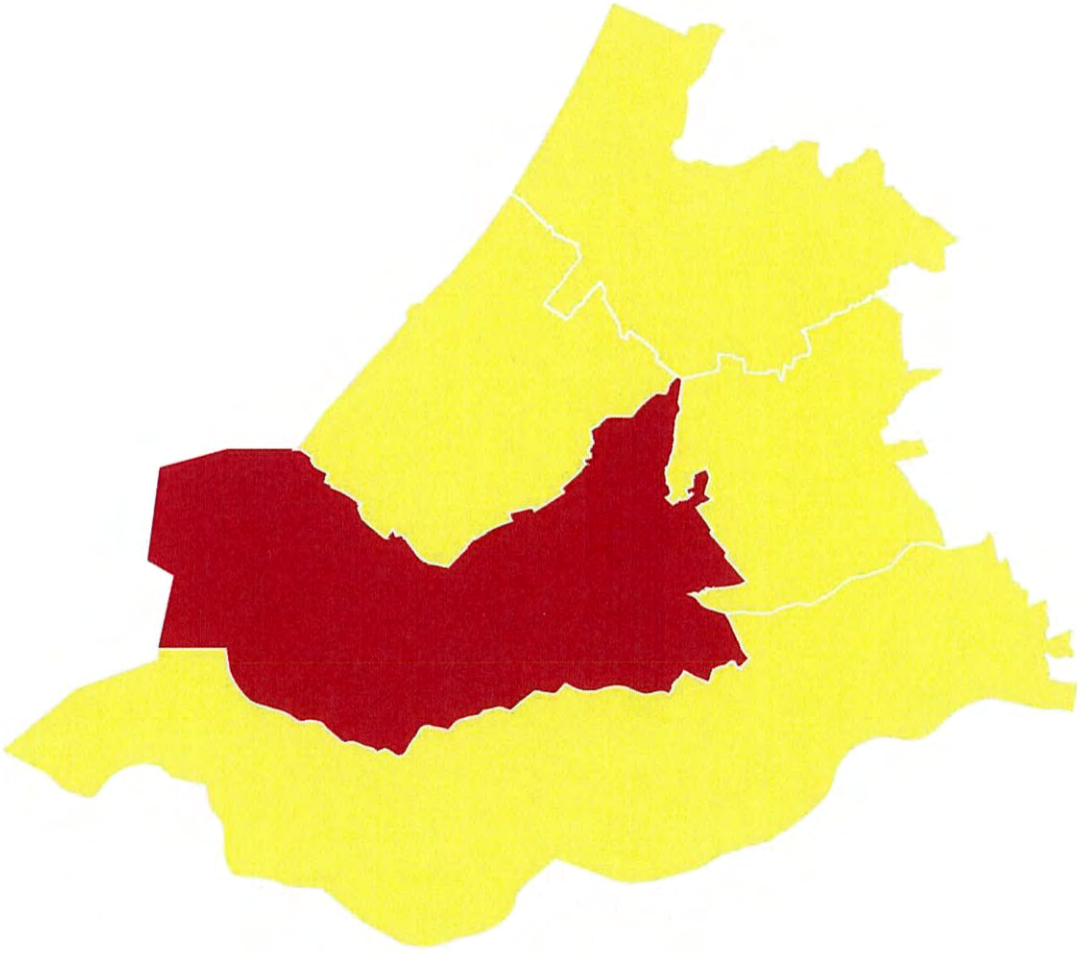
- Op 6 december 2022 heeft de minister voor VRO de Tweede Kamer geïnformeerd dat er met Aedes en VNG overeenstemming is bereikt over de contouren van een herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Deze garantieregeling behelst een systeem met kwaliteitsvoorschriften, het delen locaties voor herplaatsen van flexwoningen, en mocht herplaatsing uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.

- Partijen komen overeen in gesprek te gaan over het participeren in de verdere uitwerking van het systeem van herplaatsgarantie voor te realiseren flexwoningen en deze in principe bij toekomstige ontwikkelingen van verplaatsbare flexwoningen toe te passen.

Transformeren van vastgoed

- Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden.-De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Daarnaast stelt het Rijk leegstaand rijksvastgoed beschikbaar. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.

Realisatieagenda regio Rotterdam



Partijen:

Meetekenen:

College van GS van de Provincie Zuid-Holland

Colleges van B&W van de Gemeenten:

- Albrandswaard
- Barendrecht
- Capelle a/d IJssel
- Krimpen a/d IJssel
- Lansingerland
- Maassluis
- Nissewaard
- Rotterdam
- Ridderkerk
- Schiedam
- Vlaardingen
- Voorne aan Zee

Maaskoepel, federatie van woningcorporaties

- 3B wonen
- Habion (BVOW)
- De Leeuw van Putten
- Havensteder
- Maasdelta Groep
- MaasWonen
- Mooiland
- Patrimonium Barendrecht
- QuaWonen
- Ressort Wonen
- Samenwerking Vlaardingen
- SOR
- Hef Wonen
- Waterweg Wonen
- Wbv Poortugaal
- Woonbron
- Wooncompas
- Woonplus Schiedam
- Woonstad Rotterdam
- Woonstichting De Zes Kernen
- Woonzorg Nederland
- WVH

Minister voor VRO

Steunbetuiging:

- Neprom
- Bouwend Nederland
- NVM
- IVBN
- Woningbouwers Nederland
- Stichting CoKopen
- Vereniging Eigen Huis
- Aedes
- Woonbond
- Netbeheerder:
    - Stedin
- Drinkwaterbedrijf:
    - Evides

Overwegingen

- De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koopwoningen en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. Het aantal huishoudens is sterk gegroeid en de verwachting is dat deze groei komende jaren doorzet. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningentekort vraagt om de bouw van nieuwe toekomstbestendige woningen. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het "Programma Woningbouw" nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de "Nationale Woon- en Bouwagenda" gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn vanaf 2025, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.

- Tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna minister voor VRO) en het college van GS van de provincie Zuid-Holland zijn "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland: 2022 t/m 2030 (13 oktober 2022) gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen toe te voegen[1]. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het college van GS de ambitie uit de samenwerkingsafspraken onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3e betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van € 355.000. Het streven van GS is dat elke gemeente minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad heeft. In de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (versie 29 september 2022) geeft het college van GS aan dat de 11 kritische succesfactoren voorwaardelijk zijn.

- In deze regionale realisatieagenda wordt de inzet uit de Samenwerkingsafspraken door vertaald naar de regio Rotterdam. Met deze realisatieagenda worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel een (t)huis voor iedereen, waarbij partijen kijken naar de woningbouw in de regio en de te nemen maatregelen en investeringen in de bestaande voorraad en wijken. De gemeenten, corporaties (Maaskoepel), de provincie Zuid-Holland en het Rijk bevestigen gezamenlijk alle benodigde inspanningen te verrichten ter realisatie van een (T)huis voor Iedereen en zullen daartoe oplossingen vinden voor de kritische succesfactoren. Tezamen met de steunverklaringen wordt maximaal ingespannen op het hierboven beschreven doel.

- Het doel van de steunverklaring is om gezamenlijk commitment uit te spreken over een goede samenwerking en betrokkenheid van de partijen bij de totstandkoming en uitvoering van de regionale realisatieagenda. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden. De steunverklaring is geen akkoord van deze partijen op de gehele inhoud van de regionale realisatieagenda.

- De langere horizon van deze realisatieagenda (tot en met 2030) bevestigt de langjarige inspanning die nodig is om het woningtekort terug te dringen en samen te bouwen aan vitale samenlevingen. Gedurende deze periode zullen de omstandigheden blijven veranderen. Bijvoorbeeld door de gevolgen die voortkomen uit toekomstig kabinetsbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook door veranderende economische omstandigheden.

- Voorliggende realisatieagenda is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen en zien partijen als een momentopname, te weten een "een startdocument op hoofdlijnen". Het is een vertrekpunt om gezamenlijk het gesprek te starten over een uitwerking van de ambities en

1 Het betreft hier oplevering van de woningen.

te komen tot concrete afspraken om (regio) specifieke knelpunten op te lossen t.b.v. het behalen van de ambities. In 2023 wordt deze realisatieagenda nader uitgewerkt.

- De realisatieagenda betreft een wederzijdse inspanning: waar alle partijen zich inspannen om voldoende betaalbare woningen voor mensen met uiteenlopende inkomens en behoeftes te bouwen, moeten het Rijk en de provincie ondersteuning bieden en knelpunten opheffen. In deze wederkerigheid zijn de kritische succesfactoren die in hoofdstuk 6 worden geformuleerd van belang. De afspraken in deze realisatieagenda zijn alleen realistisch als oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren.

- In deze realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave, maar ook wordt de verbinding gelegd met de bredere opgaven. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar ook om de bestaande voorraad verbeteren, een fundamentele aanpak van de woningmarkt, en het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven zoals water en bodem sturend, klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen.

- Het ondertekenen van deze realisatie agenda is onder voorbehoud van de behandeling in de gemeenteraden, de provinciale staten en de Federatieraad.

Rollen en verantwoordelijkheden

Een handtekening van Rijk, provincies en gemeenten in regionaal verband onder deze realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de realisatieagenda. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De minister voor VRO is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. In de opsomming hieronder is door BZK aangesloten bij bestaande wet- en regelgeving. Er worden geen nieuwe taken en/of bevoegdheden toebedeeld.

- **Eén overheid**: Gemeenten, waterschappen, provincies 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 bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- **De gemeente** 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 realisatieagenda's. 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. De gemeenteraden stellen de beleidskaders vast zoals Woonvisies en omgevingsplannen. Colleges van B&W voeren binnen deze kaders het beleid uit waaronder vergunningverlening en handhaving.

- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. 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.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is **de provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. Het college van GS heeft de afgelopen collegeperiode sterk gestuurd op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal onderdeel uitmaken van het wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting.

- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

Regio specifieke context

- Het Regioakkoord 2022, getekend op 27 januari 2023 door de colleges van B&W, het college van GS, directie van Maaskoepel, de corporaties en het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), vormt de basis voor deze realisatieagenda. Elke gemeente heeft daarbij getekend voor de eigen bijdrage aan de regionale afspraken.

- Het Regioakkoord 2022 bevat zes doelstellingen die de ondertekende partijen onderschreven. Dit zijn:
    1. Het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad;
    2. Het realiseren van voldoende woningen in de sociale voorraad;
    3. Het realiseren van voldoende woningen in de middeldure voorraad;
    4. Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad;
    5. In de regio voldoende beschikbaarheid van woningen op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden;
    6. In de regio voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

- De provincie Zuid-Holland onderschrijft de doelstellingen van het Regioakkoord 2022. Vanuit de rol en positie van de provincie bij dit akkoord, toetst zij onder meer of de individuele bijdragen van de gemeenten maximale inspanning tonen ten opzichte van de doelstellingen van het akkoord. De resultaten daarvan en van de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma door de provincie kunnen daarom mogelijk gevolgen hebben voor onderdelen van het akkoord.

- Een groot deel van de woningbouwopgave in Zuid-Holland wordt gebouwd in de regio Rotterdam. Conform de biedingen die door gemeenten zijn gedaan voor de actualisatie van het Regioakkoord is de ambitie om 98.000 woningen te realiseren. Om de aantallen daadwerkelijk te realiseren vraagt de regio het Rijk en de provincie om oplossingen voor de kritische succesfactoren te vinden om de gestelde ambities waar te kunnen maken.

- Gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam hebben te weinig middelen en instrumentarium om de realisatie van de betaalbare woningbouwopgave te realiseren, dan wel te versnellen, tot en met 2030. Dit terwijl de noodzaak voor betaalbare woningen in de regio zeer aanwezig is.

- Vooral voor lage en middeninkomens is de kans om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden een stuk kleiner gevonden. Dit uit zich o.a. door meer ingeschreven woningzoekenden in de regio en een langere gemiddelde inschrijfduur voor woningen die verhuurd worden door corporaties.

- Ondanks de inzet van gemeenten in de regio Rotterdam om het aanbod in het middensegment te vergroten, blijkt uit de praktijk dat dit nog onvoldoende oplevert. Dit segment verdwijnt door prijsstijging sneller dan kan worden bijgebouwd. Het is niet goed mogelijk om het middensegment betaalbaar te houden. Indien betaalbare huurwoningen of koopwoningen worden gebouwd, zijn het door de hoge m2 prijzen vaak kleine studio's die niet geschikt zijn voor gezinnen.

- De prijzen in de vrije sector zijn de afgelopen jaren steeds verder gestegen, ondanks dat er fors meer aanbod is bijgekomen. Hierdoor neemt het prijsverschil met het gereguleerde aanbod toe.

- De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat de financiële positie van corporaties verbetert, ook in de regio Rotterdam. De regio Rotterdam heeft een grote sociale opgave, waar de corporaties aan bij willen dragen. Partijen erkennen dat de financiële positie van de corporaties in de regio om aandacht blijft vragen.

- Naast de grote opgave in de regio Rotterdam om voldoende, betaalbaar en divers aanbod te bouwen en te behouden, zijn er ook grote inspanningen nodig om de kwaliteit van bestaande woningen en wijken te versterken zoals de gebieden Rotterdam-zuid, Schiedam-oost en Vlaardingen-West., Het rijksbeleid eist bijvoorbeeld dat in 2028 geen woningen meer worden verhuurd met een E, F of G-label. Dit vraagt veel inzet en grote investeringen in de bestaande bouw, die van invloed zijn op de inzet en investeringen in de nieuwbouw van corporaties en marktpartijen.

1. Woningbouwopgave: Van provinciale naar regionale opgave

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren de bouwstroom te continueren, het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De ambitie voor de regio Rotterdam is circa 98.000 woningen te realiseren. Het Rijk, de provincie, de gemeenten, de woningbouwcorporaties en de Maaskoepel, zetten zich, in samenwerking met woonregio's, bouwers, ontwikkelaars netbeheerders en drinkwaterbedrijven in voor de realisatie van deze ambitie (tabel 1).

- In de regionale realisatieagenda worden afspraken gemaakt over mogelijke oplossingen van knelpunten voor de woningbouw, woningbouw eventueel te versnellen en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten. Dit om invulling te geven aan de ambitie uit het Nationaal programma Bouwen en Wonen dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd in de segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van €355.000 én het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Tabel 1 vormt het startpunt van het gesprek hierover. De tabellen 2 en 3 (hoofdstuk 2) zijn opgenomen ter aanvulling.

	Tabel 1: Indicatieve weergave woningbouwprogramma 2022							
	Aantallen Regio Rotterdam							
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen (aantal bruto nieuwbouw	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000[2] per maand	Koopwoningen tot aan de grens van €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen[3]
2021[4]	4.857	3.699	Nvt	1.541	478	735	1.541	n.t.b.
2022[5]	7.603	6.959	6.719	2.224	342	651	2.254	n.t.b.
2023	10.741	10.332	8.870	2.454	1.742	635	2.347	n.t.b.
2024	14.666	13.921	5.177	2.961	3.512	1.410	2.347	n.t.b.
2025[6]	10.129	8.827	6.318	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2026	10.129	8.827	4.525	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2027	10.129	8.827	4.446	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2028	10.129	8.827	2.795	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2029	10.129	8.827	3.592	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2030	10.129	8.827	3.041	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
Totaal	**98.641**	**87.871**	**45.483**	**27.509**	**15.938**	**13.289**	**22.541**	**n.t.b.**

- Tabel 1 is een weergave van de verwachte programmering in de regio Rotterdam op basis van het Regioakkoord 2022. Met als prijsgrenzen /definities zoals die in het Regioakkoord 2022 zijn gehanteerd[7]. Deze cijfers worden beschouwd als een indicatie. Dat betekent dat dit de meest actuele cijfers zijn o.b.v. de planningen, maar dat nu al met zekerheid is te zeggen dat aantallen de komende jaren gaan wijzigen. Dit omdat de realisatie van woningbouwplannen altijd onzeker is. Het realiseren van de woningbouwaantallen in tabel 1 is afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren. Indien dit (nog) niet het geval is, is de programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.

- Uit tabel 1 is te concluderen dat met de huidige programmering voldoende aantallen woningen worden gerealiseerd. De opgave ligt met name in het opharden van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel sociale en betaalbare woningbouw. Voor de opgaven m.b.t. betaalbaarheid, zie daarvoor hoofdstuk 2 Betaalbaarheid. Ophogen van het aandeel betaalbare woningbouw zal extra investeringen vergen.

- In tegenstelling tot de andere Regionale Realisatieagenda's in Zuid-Holland, zijn de cijfers in de tabellen 1, 2 en 3 overgenomen uit het Regioakkoord 2022 en niet uit het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Het vastgestelde programma van de regio Rotterdam omvat bruto 99.853 woningen en netto 95.105 woningen voor de periode 2022 t/m 2030.

2 De prijsgrens van het Regioakkoord 2022 wordt aangehouden en is in deze regio €1.075.

3 De aantallen middenhuur door woningcorporaties zijn op dit moment niet beschikbaar.

4 2021: Bron van bruto en netto capaciteit: realisatie volgens CBS. Bron: aantal sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen: Planregistratie PZH.

5 2022 t/m 2024: Bron: Planregistratie PZH, met uitzondering van de aantallen woningen door corporaties.

6 2025 t/m 2030: Restant van de afspraken uit het Regioakkoord 2022. Totalen: Bron: Regioakkoord 2022.

7 Totdat de Wet regie volkshuishuisvesting is vastgesteld.

2. Betaalbaarheid

- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en dus ook in Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat vanaf 2025 2/3e van de nieuwe woningen betaalbaar zijn op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
    - Sociale huurwoningen
    - Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.075[8] per maand
    - Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot onder de €355.000

- In het Regioakkoord 2022 zijn de prijsgrenzen voor de Rotterdamse regio vastgelegd. Vooralsnog wordt vastgehouden aan deze (licht afwijkende) prijsgrenzen. Bijvoorbeeld middenhuur is tot een max van €1.075 i.p.v. €1.000. Op het moment dat landelijk andere prijsgrenzen worden vastgelegd in de Wet versterken regie Volkshuisvesting, gelden deze ook voor de Rotterdamse regio. Dat is na consultatie en vaststelling van deze nieuwe wetgeving. Voor het invullen van de Planregistratie van de provincie dient rekening te worden gehouden met de landelijke vastgestelde definities.

- Naast tabel 1 zijn hieronder de tabellen 2 en 3 opgenomen. Deze tabellen geven meer inzicht in de precieze segmentering en het vertrekpunt per gemeente. In bijlage 1 zijn twee figuren opgenomen die de ontwikkeling van de sociale huur per gemeente laten zien.

TABEL 2: Bouwproductie (opleveringen), onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Gemeente	Sociale corporatie-huurwoningen		Sociale particuliere huur- en koopwoningen		Middeldure huur- en koopwoningen		Dure huur- en koopwoningen		Bouw-productie
		%		%		%		%	
Albrandswaard	511	33%	0	0%	490	31%	566	36%	1.567
Barendrecht	1.201	33%	0	0%	1046	29%	1.375	38%	3.622
Capelle a/d IJssel	320	4%	1.021	14%	2.986	40%	3.089	42%	7.416
Krimpen a/d IJssel	175	24%	99	14%	210	29%	249	34%	733
Lansingerland	3.090	28%	0	0%	2.250	20%	5.764	52%	11.104
Maassluis	1.544	31%	0	0%	1.010	20%	2.467	49%	5.021
Nissewaard	1.200	26%	100	2%	2.000	43%	1.400	30%	4.700
Ridderkerk	1.050	39%	164	6%	858	32%	638	24%	2.710
Rotterdam *)	8.880	20%	2.220	5%	14.200	32%	18.800	43%	44.100
Schiedam	2.200	31%	700	10%	1.500	21%	2.800	39%	7.200
Vlaardingen	1.000	19%	584	11%	1.354	25%	2.450	45%	5.388
Voorne aan Zee	1.370	27%	239	5%	1.161	23%	2.310	45%	5.080
Regio	22.541	23%	5.127	5%	29.065	29%	41.908	42%	98.641

*) De bouwprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

8 In de regio Rotterdam wordt voorlopig voor middenhuur een max van €1.075 gehanteerd totdat de Wet versterken regie Volkshuisvesting in werking is getreden.

TABEL 3: Ontwikkeling sociale corporatiewoningen regio Rotterdam 2021 tot en met 2030							
Gemeente	**Stand 1-1-2021**	**Nieuw-bouw**	**Sloop**	**Verschui-ving DAEB <-> niet-DAEB**	**Aankoop en verkoop**	**Progno-se 31-12-2031**	**Ontwik-keling 2021-2030**
Albrandswaard	2.527	511	-141	10	0	2.907	380
Barendrecht	3.945	1.201	-88	10	0	5.068	1.123
Capelle a/d IJssel	10.672	320	-339	-193	-75	10.385	-287
Krimpen a/d IJssel	4.235	175	-117	20	-50	4.263	28
Lansingerland	4.388	3.090	-130	0	-50	7.298	2.910
Maassluis	5.645	1.544	-642	100	-20	6.627	982
Nissewaard	14.118	1.200	-940	0	-80	14.298	180
Ridderkerk	7.456	1.050	-800	0	-70	7.636	180
Rotterdam *)	127.504	8.880	-4.000	-640	220	131.964	4.460
Schiedam	11.480	2.200	-1.300	-100	-100	12.180	700
Vlaardingen	14.785	1.000	-979	-200[9]	-154	14.652	-133
Voorne aan Zee	7.827	1.370	-30	26	0	9.193	1.366
Regio	214.582	22.541	-9.506	-767	-379	226.471	11.889

*) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouwprognoses hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

- Uit tabel 1 is te concluderen dat de doelstellingen van het Rijk en provincie m.b.t. het betaalbare segment (nog) niet worden gehaald. Met de kanttekening dat er voor 20% nog geen financieringscategorie is bepaald.
  - M.b.t. de doelstelling om 2/3e betaalbaar te realiseren is de regio er nog niet. Dit ligt nu op 57%. Er is wel een stijgende lijn in de aantallen na 2025;
  - M.b.t. de doelstelling om 1/3e van de woningen te realiseren door corporaties vanaf 2025 is de regio er nog niet. Ook hier is een stijgende lijn zichtbaar vanaf 2025;
  - Sommige gemeenten dienen nog toe te groeien naar het streven dat minimaal 30% van de totale woningvoorraad sociale huur is;
  - De aantallen middenhuur door corporaties zijn nog niet bekend. Dit wordt in 2023 bepaald.
  - De provincie heeft het regionale woningbouwprogramma van de regio Rotterdam vastgesteld d.d. 24 januari 2023 met uitzondering van de locaties Bleizo-West (Lansingerland) en Achterweg (Voorne aan Zee). De provincie is over deze locaties met de gemeenten in gesprek in verband met het provinciale omgevingsbeleid, andere opgaven en de totale programmering.
  - In tabel 2 zijn voor Lansingerland aantallen woningen opgenomen. Deze aantallen zijn inclusief een mogelijke ontwikkeling op Bleizo-West (5000 woningen). Over de invulling van deze locatie lopen nog gesprekken tussen provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland. Mocht op deze locatie uiteindelijk geen of minder woningbouw plaatsvinden, dan heeft dat grote impact op de mogelijkheden die Lansingerland heeft om te bouwen en bij te dragen aan meer evenwicht in de regio Rotterdam.
  - Voor compensatie voor projecten die niet door kunnen gaan, wordt gezocht op de reservelijst om projecten naar voren te halen of er wordt gezocht naar nieuwe projecten. Daarbij wordt gezamenlijk gekeken naar de betaalbaarheidsdoelstellingen en de leefbaarheid van gemeenten.
  - In deze regio zijn twee gemeenten die een proactieve aanwijzing hebben gekregen; zij maken hier werk van.

9 Dit aantal wijkt af van het aantal dat in het Regioakkoord 2022 staat. Dat komt omdat het definitieve bod van gemeente Vlaardingen nog niet was verwerkt in het Regioakkoord.

- Zodra bekend is wat de Wet versterken regie volkshuisvesting inhoudt, wordt door partijen opnieuw gekeken naar de precieze opgave in de regio en de gemeentelijke bijdrage daaraan in relatie tot de ambities.

- (Regio)gemeenten onderschrijven de ambitie om toe te groeien naar 2/3e betaalbaarheid in de bouwproductie in de regio. We verwachten een maximale inspanning, maar vragen niet het onmogelijke. Indien nodig is maatwerk op gemeenteniveau mogelijk.

- Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opengebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.

- Gemeenten in de regio Rotterdam onderschrijven ook het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur per gemeente in de voorraad. De 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Gemeenten die onder de grens zitten, zetten zich in voor het maximaal haalbare binnen hun mogelijkheden om toe te groeien naar 30% sociale huur. Dit is in het nationale beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' opgenomen.

- Gezien het Regioakkoord 2022 de basis, streeft elke gemeente naar 'Meer Evenwicht' zoals is afgesproken in het Regioakkoord 2022. Hiermee wordt bevorderd dat er in de regio een meer evenwichtige spreiding ontstaat van de sociale woningvoorraad.

- Een aantal gemeenten en corporaties ziet naast toevoeging door nieuwbouw ook mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten en/of meer (sociale) woningen toe te voegen in de bestaande voorraad of onderzoekt creatieve oplossingsrichtingen hiervoor. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld het splitsen van woningen, het optoppen van woningen, het toevoegen van extra flexwoningen of woningdelen. Daarvoor zijn de oplossingen voor de randvoorwaarden/kritische succesfactoren soms cruciaal. Om aan de totale opgaaf voor de regio te kunnen voldoen is het nodig dat alle partijen zich gezamenlijk (blijven) inzetten om te zoeken naar creatieve oplossingsrichtingen.

- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

- Gemeenten hebben tijd en oplossingen voor de KSF's nodig om de betaalbaarheidsambities uit de samenwerkingsafspraken te realiseren. Bestaande afspraken kunnen niet zomaar, zonder instrumenten of extra middelen, worden opengebroken. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat 20% van de segmentering/invulling van de plancapaciteit nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente.

- De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterken regie volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

- Partijen zetten zich in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen en middenhuur woningen en betaalbare koop daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de ruimtelijke instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben kunnen zij

gebruik maken van de doelgroepenverordening. Voor de realisatie zijn zij alsnog afhankelijk van de medewerking van marktpartijen.

- De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 22.541 DAEB corporatiewoningen. In lijn met het Regioakkoord 2022 blijven gemeenten en corporaties de komende jaren zoeken naar mogelijkheden voor de bouw van meer sociale- en middeldure huurwoningen in de Rotterdamse regio. De regio Rotterdam vraagt het Rijk om mogelijkheden voor het toekennen van de DAEB-status aan middeldure huurwoningen door corporaties van te onderzoeken. Het aantal middenhuurwoningen door corporaties is op dit moment nog niet exact bekend. Deze aantallen zijn wat betreft de nieuwbouwopgave, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

- Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat bijna 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 43.560 middenhuurwoningen en 43.560 betaalbare koopwoningen. De regio zet zich in voor de realisatie van circa 13.000 betaalbare koopwoningen. Het aandeel middenhuur door corporaties wordt bepaald in 2023.

- Om het aandeel betaalbaar en daarbinnen sociaal in de regio Rotterdam op het gewenste niveau te brengen en te houden én te borgen dat de projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen, is het voorwaardelijk dat de ondersteuning hiervoor vanuit het Rijk en provincie ondersteuning blijft bestaan en mogelijk wordt versterkt. Partijen spreken af dat er op 1 mei 2023 een tabel gemaakt kan worden van de aantallen bruto toe te voegen woningen per gemeente, naar de betaalbaarheidscategorieën en de opleverjaren. Voor die tabel is nodig dat alle projecten in de Planregistratie Wonen in lijn worden gebracht met het gemeentelijke bod voor het Regioakkoord 2022 en de ingediende en vastgestelde woningbouwprogrammering (voorbehoud op projecten in het kader van instemming van de provincie). De tabel wordt na 1 mei uit de Planregistratie Wonen geëxporteerd en betreft daarmee een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau. Het betreft alleen de locaties, die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma.

3. Woningbouwplannen en locaties

In de realisatieagenda worden de locaties van de huidige woningbouwplannen zo concreet mogelijk opgenomen. Er wordt een 'foto' gemaakt van de huidige plannen, aangevuld met een overzicht van locaties. Locaties die op dit moment nog vertrouwelijk zijn, zijn nog niet opgenomen. Naast de opgenomen locaties zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling.

Om aan de doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken te voldoen is ook op projectniveau inzet nodig van partijen.

1. In tabel 4 zijn de bouwlocaties **MIRT[10] en WBI[11]** locaties opgenomen. Deze locaties zijn in de regio Rotterdam noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgave.
2. In tabel 5 staan de belangrijkste woningbouwprojecten met 200 woningen of meer, of het grootste project van de gemeente opgenomen. Deze lijst is niet uitputtend en heeft niet direct financiële of juridische consequenties. Het betreft een overzicht van de huidige stand van zaken. De aangegeven aantallen kunnen in de loop der tijd nog worden aangepast. In bijlage 2 is een lijst te vinden met alle projecten boven met 200 woningen of meer opgenomen.

Partijen spreken met elkaar af om via de Regionale Bouwtafel Rotterdam continue het gesprek te voeren over welke projecten nog meer in aanmerking komen voor de WBI, over gesignaleerde knelpunten/kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie, en over nieuwe knelpunten.

Tabel 4: MIRT en WBI projecten regio Rotterdam	
MIRT-projecten	**WBI-projecten**
• MIRT-verkenning Oude Lijn en regionale HOV-corridors (NOVEX[12] Oude Lijn Zone) • Oeververbindingen Rotterdam (NOVEX Oostflank Rotterdam Versnellingsprojecten: • Barendrecht: Stationstuinen • Capelle aan den Ijssel: Rivium • Lansingerland: Wilderszijde • Maassluis: Hoekse Lijn • Nissewaard: Haven Noord • Rotterdam: Alexanderknoop • Rotterdam: Brainpark I • Rotterdam: MerweVierhavens (M4H) • Schiedam: Nieuw Mathenesse • Vlaardingen: Rivierzone	• Barendrecht: De Stationstuinen • Maassluis: De Kade • Rotterdam: Noordrand Zuiderpark • Rotterdam: Ontwikkeling Codrico-terrein • Rotterdam: Feyenoord City • Rotterdam: Merwehaven • Schiedam: Schieveste • Vlaardingen: Rivierzone • Voorne aan Zee: Oude Goote

Tabel 5: sleutelprojecten - groter dan 200 woningen, of het grootste project in een gemeente[13]		
Gemeente	**Project**	**Aantal**
Krimpen a/d Ijssel	Centrum-Zuid	277
Capelle a/d Ijssel	Rivium	Ca. 5.000
Lansingerland		
Vlaardingen	Rivierzone	2.500-3.100
Rotterdam	Alexanderknoop Brainpark Centrumplan IJsselmonde Codrico Feyenoord City Feyenoord XL Kop van Feijenoord Lombardijenknoop M4H Noordrand Zuiderpark Pompenburg Schiekadeblok Schiebroek Zuid	1.000-9.000 3.000 >500 1.500 3.500 >1.500 >2.000 1.000 >2.500 2.500 1.000 >500 >500
Maassluis	Gebiedsontwikkeling Hoekselijn	2.450

10 MIRT= Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

11 WBI= Woningbouwimpuls

12 NOVEX = Nationale Omgevingsvisie Extra

13 Het opnemen van de projecten in deze tabel betekent niet dat deze worden besproken op de Regionale Bouwtafel.

Albrandswaard	De Omloop	300
Ridderkerk	Retiefstraat	325
Nissewaard	De Dijk 2	1.138
Schiedam	Schieveste Glasfabriek	3.000 1.200
Voorne aan Zee	Oude Goote	800
Barendrecht	Stationstuinen	3.500

4. Afspraken ter continuering van de bouwproductie en eventuele versnelling

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld.

- Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit[14] voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op max 130% plancapaciteit.

    - Om tegelijkertijd te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat de plancapaciteit voor vijf jaar en verder deels zacht blijft, zodat er binnen de planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.
    - Het opharden van de zachte plannen hangt nauw samen met de invulling van de gemaakte afspraken over de kritische succesfactoren en de ondersteuning. De Regionale Bouwtafel kan hierbij een belangrijke rol spelen.

- Door het hebben van voldoende plancapaciteit, kunnen vertragingen in ontwikkeling van locaties ook worden opgevangen door de ontwikkeling van andere locaties naar voren te halen. Ook kunnen gemeenten locaties hiervoor aandragen, die nog niet de status hebben van "aanvaarde" locaties. Eerste toetssteen in deze discussies is of deze locaties kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot en met 2030, En uiteraard gelden voor zulke locaties de normale afwegingscriteria waaronder ruimtelijke criteria als de ladder voor duurzame verstedelijking, de benodigde investeringen in infrastructuur, water en bodem leidend en leefbaarheid. We gaan over dergelijke locaties in gesprek met elkaar. Dit gesprek over deze locaties is ook van belang voor de borging van de woningbouw na 2030. Het Rijk is overigens voornemens de ladder voor duurzame verstedelijking te evalueren.

- De gemeenten spannen zich in voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave en betrekken vroegtijdig de waterschappen in het planproces (verkenning/initiatiefase).

- Alle partijen spannen zich in om de kritische succesfactoren 'water en bodem sturend' en 'toekomstbestendig bouwen' tijdig in te brengen in het planproces waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.

- De rijksoverheid en woningcorporaties hebben Nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid.
    - Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om corporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt er namelijk voor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau toeneemt. De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken. Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1). In het geval van de regio Rotterdam geldt de afschaffing van de heffing ook als een stap voorruit. Wel is al bekend dat op de (middel)lange termijn woningcorporaties in de regio Rotterdam een zeer lage investeringscapaciteit hebben.

14 Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.

- In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze realisatieagenda hun zorgen over hebben geuit.

- De woningcorporaties spannen zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen, in balans met andere investeringsopgaven die voortkomen uit de Nationale prestatieafspraken.

- Partijen erkennen dat het bouwen van woningen momenteel onzeker is, o.a. vanwege de hoge bouwkosten en de stikstofproblematiek. Het op peil houden van de bouwproductie is al een uitdaging, laat staan het versnellen van woningbouwplannen. Op de Regionale Bouwtafel wordt, tijdens lastige tijden, ook gekeken naar maatregelen om de bouwproductie op gang te houden.

5. Hoe gaan we samen verder

- Om aan de ambities van de Rotterdamse regio te kunnen voldoen is er veel inzet nodig van alle partijen om de belemmeringen/kritische succesfactoren aan te pakken. Als de partners er gezamenlijk niet in slagen om oplossingen te vinden voor de belemmeringen/kritische succesfactoren, dan gaan ze de richtinggevende woningbouwambities niet halen. De ambities zijn hoog, maar de partners blijven tegelijkertijd ook realistisch. Zij beseffen dat de omstandigheden op dit moment ongunstig zijn. Zij zullen continu samenwerken aan de oplossingen die nodig zijn om de ambities waar te kunnen maken.

- Met deze realisatieagenda wordt, verder bouwend op het Regioakkoord 2022, de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten woningbouwcorporaties en Maaskoepel. Dit partnerschap is van groot belang om op een toekomstbestendige manier uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woningbouwopgave. De uitvoering vraagt daarnaast om een nauwe betrokkenheid van marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties.

- De samenhang met reeds bestaande afspraken en samenwerkingsstructuren wordt geborgd. Dit zijn het Regioakkoord 2022, de Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Regio Rotterdam, het Bouwmanifest regio Rotterdam, de verordening Woonruimtebemiddeling, de Woonvisie regio Rotterdam en de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland en het Provinciaal Omgevingsbeleid.

- Twee keer per jaar wordt de uitvoering van de regionale realisatieagenda geagendeerd op het bestaande overleg, de Regiotafel Wonen. Naast de provincie, Maaskoepel en gemeenten, wordt ook BZK hiervoor uitgenodigd.

- In de regio Rotterdam bestaat sinds 2020 de Regionale Bouwtafel Rotterdam. In relatie tot deze realisatieagenda is de Bouwtafel er ter ondersteuning voor de versnelling van de woningbouwopgave in de regio. Het is de tafel waar gekeken wordt naar concrete mogelijkheden om knelpunten op te lossen en woningbouwprojecten te versnellen. Er vindt geen besluitvorming plaats. Ook komt de regionale samenwerking aan bod. Voor de toekomstige werkwijze van de Regionale Bouwtafel gaan de deelnemers binnenkort nadere afspraken maken. Voorgesteld zal worden dat:
  - A. Na ondertekening van deze realisatieagenda standaard deelnemen:
    - Het Samenwerkingsverband regio Rotterdam;
    - Maaskoepel;
    - Het ministerie BZK;
    - Provincie Zuid-Holland;

- Neprom;
- Bouwend Nederland regio Rijnmond;
- VNO-NCW regio West.

a. Indien onderwerpen worden behandeld waarbij er raakvlakken zijn met de taken en bevoegdheden van organisaties zoals hieronder benoemd worden zij ook uitgenodigd dan wel zijn ze agendalid, waarbij zij ook onderwerpen kunnen agenderen:
   - Waterschap Hollandse Delta,
   - Hoogheemraadschap van Delfland,
   - Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
   - Drinkwaterbedrijf Evides,
   - Netbeheerders.

- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw.
  - Woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem wonen t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten
  - De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort.
  - Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar.
  - Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring nadere afspraken gemaakt.
  - De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten.
  - Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen?
  - Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeenten.
  - De woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde woningbouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende realisatieagenda.
  - Deze realisatie wordt periodiek (jaarlijks) herzien mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het Woningbouwprogramma en de woningbehoefteverkenning Zuid-Holland en in ieder geval na de publicatie van de uitkomsten van het Woon Onderzoek Nederland. Indien partijen vinden dat deze frequentie niet meer past, wordt een nieuwe afspraak gemaakt over de frequentie van herziening.

- Het Rijk en de provincie informeren de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.

- Partijen beseffen dat er ook ontwikkelingen zijn waar zij beperkt invloed op hebben zoals de hoogte van de hypotheekrente en/of nieuwe inzichten rond bv. klimaatscenario's. Het is

daarom goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Voor de omgang met deze ontwikkelingen vervult de Regionale Bouwtafel Rotterdam een belangrijke functie.

- Partijen spreken af om na ondertekening van deze regionale realisatieagenda gezamenlijk te werken aan een uitwerking c.q. aanscherping (SMART) van het sturingsmechanisme; o.a. escalatieladder, monitor en rapportages.

6. Kritische succesfactoren

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren.
Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen.

We gaan tijdens het uitvoeringstraject van de regionale realisatieagenda (Woondeal) in gesprek over de kritische succesfactoren in relatie tot de versnelling van de woningbouw. Daarvoor biedt dit overzicht de basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woondealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren. Vanaf het tweede kwartaal wordt benut om oplossingsrichtingen aan te dragen en/of nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossingen.

Alle partijen zijn van mening dat concrete afspraken en oplossingen nodig zijn die alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren.
De minister voor VRO committeert zich aan de coördinatie door BZK voor de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en aan het fungeren als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen. En de minister voor VRO zal zich maximaal inzetten om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.

Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden doordat een genoemde oplossingsrichting niet of niet voldoende haalbaar is of als er nog geen oplossingsrichting voor een KSF is gevonden, committeren partijen zich aan het vinden van een (andere) oplossing die er wel toe leidt dat de volkshuisvestelijke doelen (aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid) worden behaald. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend.

- Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen.
  Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van de financiering van sociale en betaalbare woningbouw, het water- en bodemsysteem, capaciteitstekorten in de gehele keten van woningbouw, schaarste aan materialen, geluid, klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, luchtkwaliteit, nutsvoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onder andere onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

- Locatie of regiospecifieke knelpunten dienen op dat niveau te worden opgelost. Waar nodig, worden ze landelijk besproken.
  - De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. In sommige gevallen kan hierbij gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de Regionale Bouwtafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
  - De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.

- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

- Door MinVRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:
  - Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).
  - Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
  - Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
  - Partijen blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.

- Alle partijen onderschrijven dat concrete afspraken en een robuust maatregelenpakket nodig is dat alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken. Na ondertekening van deze realisatieagenda gaan partijen in 2023 een nadere analyse maken van de kritische succesfactoren in deze regio. Er wordt eerst bekeken op welk niveau een kritische succesfactor speelt (lokaal, regionaal of nationaal), en welke partijen nodig zijn, om vervolgens toe te werken naar wederkerige afspraken.

- Naar aanleiding van de reality-check en de bestuurlijke gesprekken die gevoerd zijn over de opgave waar we gezamenlijk voor staan, zijn onder meer de onderstaande kritische succesfactoren geïdentificeerd om tot versnelling te komen:
  - Mobiliteit en infrastructuur
  - Stikstof
  - Geluid
  - Water en bodem sturend
  - Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
  - Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
  - Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
  - Streven naar complete steden en dorpen
  - Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
  - Procedures

  Naast bovenstaande punten is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom hebben we afspraken opgenomen over voortdurend het gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten aan te pakken. In aanvulling hierop staat hieronder een nadere beschrijving van knelpunten waarvoor de regio aandacht vraagt.

- Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen. De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland zijn door de gemeenten en woningcorporaties binnen de Rotterdam vertaald naar de regio. Volgens gemeenten en woningcorporaties in de regio zijn de onderstaande punten van belang als het gaat om de kritische succesfactoren voor de regio Rotterdam. Zij vragen daar aandacht voor via deze realisatieagenda t.b.v. de realisatie van de ambities. Gezien de tijdsdruk om tot de realisatieagenda te komen, is het aantal kritische succesfactoren en benoemde knelpunten niet uitputtend. Het gaat om ten minste de volgende punten:

- **Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid**
  Het realiseren van voldoende betaalbare woningen is in de regio Rotterdam een grote opgave. Dit ligt enerzijds aan het feit dat er bij corporaties en gemeenten een gebrek is aan eigen grondposities, en middelen voor en een juridische instrumentarium om te sturen op het realiseren van de gewenste betaalbare woningen tot en met 2030. Anderzijds kost bouwen van betaalbare woningen op stedelijke locaties geld. Uit een rapport van Rebel (2021, in opdracht van BZK) werd de publieke onrendabele top (PORT) voor woningbouwprojecten in Zuid-Holland als volgt ingeschat; 90% van alle binnenstedelijke woningbouw kent een PORT en 45% van de woningbouw in de uitleggebieden kent een PORT[15]. Ten opzichte van het rapport uit april 2021 zijn de omstandigheden aanzienlijk verslechterd. Voor marktpartijen lijkt het onmogelijk om een sluitende exploitatie te krijgen indien sociale en betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Sommige gemeenten in de regio hebben weinig of geen eigen grond waardoor zij afhankelijk zijn van marktpartijen. Naast dat marktpartijen vanuit economisch perspectief de voorkeur hebben om woningen te realiseren in de vrije sector, zorgen de stijgende (bouw)kosten regelmatig voor een herbeoordeling van de segmentverdeling. Dit is vaak niet ten gunste van het aandeel sociale of betaalbare woningen. Een ander knelpunt is dat gemeenten niet meer kunnen bijsturen op bestaande afspraken.

  Tot slot, is een belangrijk knelpunt voor gemeenten de huidige systematiek van de Woningbouw Impuls (WBI). De gemeenten vinden de huidige systematiek ongewenst omdat de WBI projectgebonden is, een hoge administratieve last kent, vraagt om een stevige cofinanciering die voor veel gemeenten moeilijk op te brengen is, een tijdelijk karakter heeft en toekenning van de middelen is onzeker.

- **Schaarse materialen en menskracht en stijgende kosten**
  De regio Rotterdam heeft net zoals andere regio's te maken met een schaarste aan materialen, capaciteitstekorten en stijgende kosten. Het gaat hierbij om personeelstekorten in de gehele keten van de woningbouw (van planvorming tot realisatie). Het gaat dan o.a. om de tekorten bij (a) overheden en corporaties, (b) rechterlijke macht en (c) bouwende en ontwikkelende partijen. De capaciteitsproblemen zorgen ervoor dat woningbouwplannen langere procedures hebben, o.a. doordat de termijnen van vergunningenprocedures niet worden gehaald en gerechtelijke procedures uitlopen. Met name de lange procedures bij de Omgevingsdiensten worden veelvuldig genoemd. Ook is er een groot tekort aan werknemers in de bouwsector. Voor marktpartijen leiden de hoge kosten ertoe dat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten in het geding komt en dat er verzoeken worden gedaan om het woningbouwprogramma aan te passen. Ook woningcorporaties hebben te maken met de stijgende kosten.

- **Mobiliteit en infrastructuur**
  Een goede mobiliteitsoplossing is zonder meer randvoorwaardelijk voor woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Zonder garanties op een goede bereikbaarheid kunnen plannen stranden bij de Raad van State. In de regio Rotterdam staat de bereikbaarheid op veel plekken al onder druk. Die bereikbaarheid en leefbaarheid komt nog verder onder druk te staan als er niet aansluitend op de groei van inwoners en arbeidsmaatregelen voldoende mobiliteitsmaatregelen worden genomen. Voor de verstedelijkte gebieden in de regio vraagt het ook om de bereikbaarheid van het OV te verbeteren. Zeker omdat het OV een belangrijke rol kan spelen in de mobiliteitstransitie. Ook zijn de investeringen in het OV nodig omdat de auto een minder prominente rol krijgt in de openbare ruimte, bijvoorbeeld vanwege de parkeernormen die gelden voor nieuwe woningbouw. Ook gebiedsinfra blijft een belangrijk aandachtspunt. Bovenstaand betekent dat wederkerige afspraken nodig zijn over investeringen in mobiliteitsoplossingen om zekerheid te bieden voor goede ontsluiting en verbinding van woningbouwlocaties. Met de MIRT-besluiten over MoVE, zoals de MIRT verkenning Oeververbindingen regio Rotterdam, zijn hierin al belangrijke stappen genomen. Maar we zijn er nog niet. Voor afspraken m.b.t. mobiliteit en infrastructuur is in de regio Rotterdam een belangrijke rol weggelegd voor de MRDH en die dient betrokken te worden bij het maken van nadere afspraken over mobiliteit en infrastructuur.

15 Rebel (2021).Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten.

De provinciale financiële middelen en fysieke inpassingsmogelijkheden om infrastructuur bij te bouwen zijn beperkt. Om de bouw niet te vertragen, is het daarom extra belangrijk de (toekomstige) mobiliteitskosten van ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig te bespreken om te kunnen prioriteren om het geheel betaalbaar te houden. Daarom beoordeelt de provincie met de mobiliteitstoets (voor)ontwerp bestemmingsplannen op de verkeerseffecten. Hierover worden procesafspraken gemaakt tussen partijen.

- **Geluid**
  Een groot knelpunt in de regio Rotterdam is geluid. Dit komt o.a. door luchtvaargeluid vanwege Rotterdam The Hague Airport en door haven gerelateerd nestgeluid. De geluidshinder zorgt ervoor dat woningbouwplannen niet of in beperktere omvang kunnen doorgaan of dat er aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen nodig zijn. Bovendien leggen de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid een druk op de woningbouw. Naast dat het de ruimte voor woningbouw beperkt, heeft het ook een impact op de leefomgeving. De kosten voor het nemen van mitigerende en bronmaatregelen voor de omgeving zijn vaak hoog.

- **Water en bodem sturend**
  De regio Rotterdam heeft, net zoals in meerdere gebieden in Nederland, te maken met aandachtspunten op het gebied van (hoog)water en bodemdaling. Gemeenten hebben te maken met de stijgende zeespiegel, liggen in een waterwingebied, of hebben te maken met slappe bodem/bodemdaling.

  Het realiseren van de realisatieagenda hangt samen met de uitwerking van het principe 'water en bodem sturend' in het gelijknamige programma. De richtinggevende keuzes uit dit programma geven voor woningbouw sturing aan de locatiekeuze. De manier waarop gebouwd wordt, wordt beïnvloed door de eigenschappen van het watersysteem en de bodem.

- **Procedures**
  Het doorlopen van procedures voor woningbouwplannen kan een grote vertragende factor zijn voor het realiseren van woningbouw. In de regio Rotterdam worden verschillende knelpunten ervaren als het gaat om procedures. De wet Natuurbescherming levert vaak problemen op. Bezwaarprocedures worden soms oneigenlijk gebruikt door inwoners en bedrijven. Beroepsprocedures kunnen een heel project stilleggen, waarbij het belang van één (huidige) bewoner opweegt tegenover het belang van meerdere toekomstige bewoners of woningzoekenden.

- **Onzekerheid wegnemen bij marktpartijen**
  Gemeenten in de regio Rotterdam zien een terugtrekkende beweging van ontwikkelaars en bouwbedrijven uit de markt Bouwpartijen zijn meer afwachtend vanwege de vele ontwikkelingen die spelen. Een voorbeeld is dat er geen prijsafspraken te maken meer zijn met bouwbedrijven / aannemers. Door stijgende kosten en te weinig capaciteit is het lastig voor marktpartijen om een rendabele businesscase te krijgen. Zij vinden dat de risico's voor hen zijn toegenomen, terwijl de marges afnemen. Daarbij komt marktpartijen op zaken zoals vergunningverlening en beleid geen invloed hebben, en hierin afhankelijk zijn van de overheid. Als voorbeeld wordt genoemd de vele wet- en regelgeving die elkaar in hoog tempo opvolgt.

- **Stikstof**
  Het stikstofprobleem heeft grote impact op infrastructurele en woningbouwplannen in Nederland. Alleen al in de provincie Zuid-Holland worden zo'n 145.000 te realiseren woningen geraakt. Een aanzienlijk deel daarvan is voorzien in de regio Rotterdam. Een van de redenen daarvoor is het besluit tot een algemene rekengrens van 25 km voor alle stikstofbronnen. Dit heeft het risico voor de woningbouwplannen vergroot. Zeker gezien er verschillende N2000-gebieden liggen in deze regio. Daarnaast brengt de recente uitspraak, waardoor de bouwvrijstelling is komen te vervallen, onzekerheid met zich mee. Er is

behoefte aan centrale regie op het vraagstuk. Daarnaast betekent de uitspraak dat er in het vervolg meer capaciteit, expertise en tijd nodig is voor de stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of voor extra maatregelen ter voorkoming van nadelige gevolgen voor de natuurgebieden. Dit terwijl er al een gebrek is aan capaciteit bij overheden. Het is van belang oplossingen te vinden voor deze stikstofproblematiek

- **Aansluiten op nutsvoorzieningen**
  Energie en drinkwater (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties, net als de capaciteit van transport en zuivering van afvalwater. In heel Nederland is op dit moment sprake van capaciteitstekorten bij de netbeheerders en er is netcongestie. Dit is ook merkbaar in de regio Rotterdam. Projecten lopen vertraging op omdat tijdige aansluiting op het net niet kan plaatsvinden. Voor de toekomst wordt tevens voorzien dat het omzetten van de huidige systemen naar nieuwe duurzame systemen hoge kosten met zich mee gaat brengen. Om ervoor te zorgen dat de woningbouwproductie niet vertraagd wordt is het nodig dat het energienetwerk wordt uitgebreid en de netcapaciteit vergroot. Met drinkwaterbedrijven, netbeheerders en waterschappen wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen).

- **Toekomstbestendig bouwen**
  Alle partijen onderschrijven de noodzaak om toekomstbestendig te bouwen. Er is echter wel het knelpunt dat de vele eisen kostenverhogend werken en een negatief effect hebben op de planning van projecten. Dit ervaren met name gemeenten. Voor corporaties en marktpartijen zorgen de vele eisen ervoor dat de financiële haalbaarheid in het geding kan komen. Ook werken bovenwettelijke eisen vanuit gemeenten vertragend omdat er dan geen eenduidigheid is. Waar de kostenverhoging vooral speelt op de korte termijn, levert toekomstbestendig bouwen juist besparingen en baten op, op de lange termijn. Door nu te investeren wordt er niet afgewenteld in tijd.

- **Complete steden en dorpen**
  In relatie tot het streven naar complete steden en dorpen speelt ruimtegebrek een rol. Gemeenten ervaren regelmatig concurrerende ruimteclaims. Dit vraagt om een belangenafweging die vanwege de complexiteit vaak een langere doorlooptijd tot gevolg heeft. Ook zijn er te weinig sturingsmogelijkheden voor bedrijfsaanpassingen en verplaatsingen.

7. De agenda voor 2023 en verder

Een goede samenwerking tussen Rijk, provincie en regio vraagt om voorspelbaarheid, duidelijkheid, betrokkenheid en wederkerigheid. Met deze realisatieagenda is een eerste stap gezet in het maken van (proces)afspraken om de woningbouwproductie te continueren en waar mogelijk te versnellen, en om de ambities m.b.t. betaalbaarheid te halen. Met deze eerste stap zijn we er nog niet. Er is duidelijkheid nodig hoe er oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren en afspraken zijn nodig op een aantal thema's dat nog niet is behandeld. Hieronder staat beschreven wat er in het komende jaar en daarna voor stappen worden gezet.

Kritische succesfactoren

Er dient een aantal condities en randvoorwaarden op orde te zijn om alle woningen bijtijds, in het juiste prijssegment en met de beoogde kwaliteiten te kunnen realiseren. Het realiseren van de woningbouwambities is afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren. Indien dit (nog niet) het geval is, is de programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.

Partijen zullen zich maximaal inspannen om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze KSF's. Niet om elkaar af te rekenen, maar wel

om daarop aanspreekbaar te zijn: we vragen daarbij het maximale van elkaar, niet het onhaalbare. In dat kader spreken partijen op dit punt het volgende af voor het vervolg:

- Op korte termijn wordt – mede op basis van de in deze realisatieagenda geagendeerde KSF's- gezamenlijk bepaald op welke tafel het beste kan worden gezocht naar benodigde oplossingsrichtingen.
- Het tweede kwartaal wordt benut om zoveel mogelijk oplossingsrichtingen nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossing.
- De samenwerkende partijen zullen via de begeleidingsgroep van de regionale realisatieagenda het initiatief nemen om op voorgaande punten stappen zetten. Daarbij sluiten in elk geval de (regio)gemeenten, provincie Zuid-Holland, het Rijk en de corporaties uit de Rotterdamse regio aan. Optioneel sluiten hierbij ook andere partijen aan.

Woningbouw is complex, tijdrovend en kostbaar. We zullen bij woningbouwprojecten tegen (nu soms nog onbekende) vraagstukken blijven aanlopen. Het vinden van oplossingen voor knelpunten is daarom een continu proces. De knelpunten die we kennen en nu nog niet kennen zullen periodiek worden besproken in de regionale of landelijke woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. We kijken daarbij ook naar de economische ontwikkelingen, die sterke invloed hebben op de voortgang van de bouw van woningen. Daarbij hanteren we de volgende vertrekpunten:

- Wanneer partijen tegen locatie- of gebiedsspecifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de Regionale Bouwtafel. Indien er sprake is van locatie- of gebiedsoverstijgende problematiek, dan kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.
- Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar besproken en opgelost.
- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en fungeert als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen.
- De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.
- Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opgesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

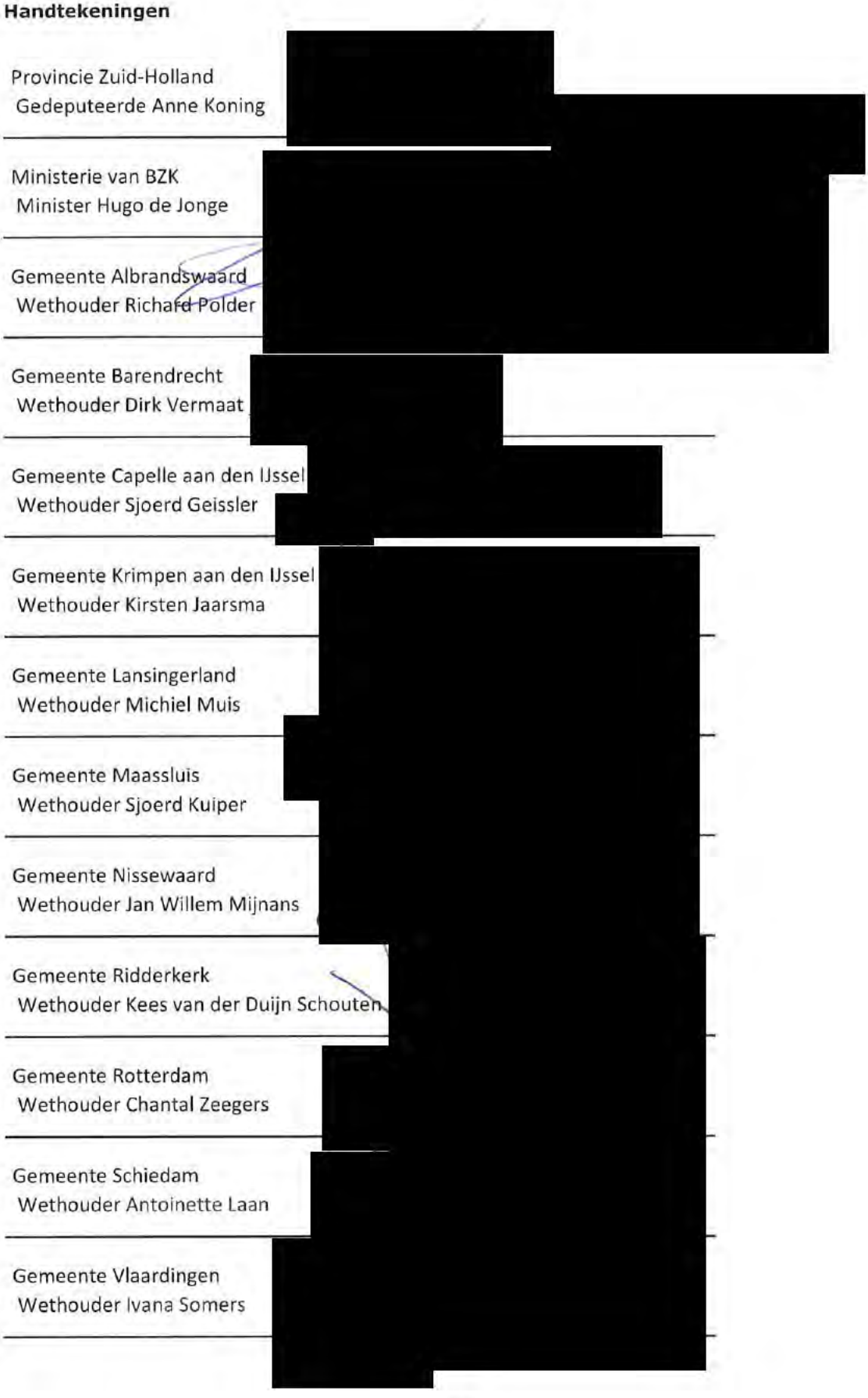
<u>Thema's om afspraken over te maken.</u>

In de voorgaande hoofdstukken hebben we op een aantal onderdelen afspraken gemaakt. Op een aantal thema's zijn er nog geen (proces)afspraken gemaakt. Dat zijn:

- Woon-zorgvisie
- Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken
- Herstructurering
- Vakantieparken
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen
- Ruimtelijke ordeningsaspecten
- Flexibele woningen
- Transformeren van vastgoed

Voor uitwerking van deze thema's zal per onderdeel afzonderlijke trajecten voor uitwerking worden uitgezet en gevolgd.

Handtekeningen



Gemeente Voorne aan Zee
Wethouder Aart Jan Spoon

[redacted]

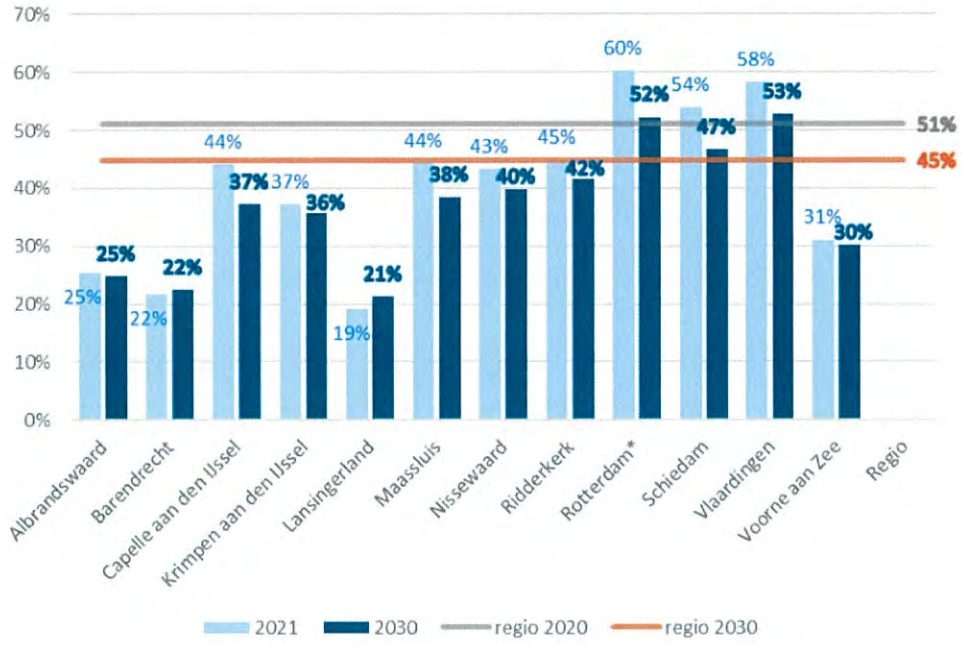
Maaskoepel, namens onderstaande woningcorporaties:

5.1.2.e

[redacted]

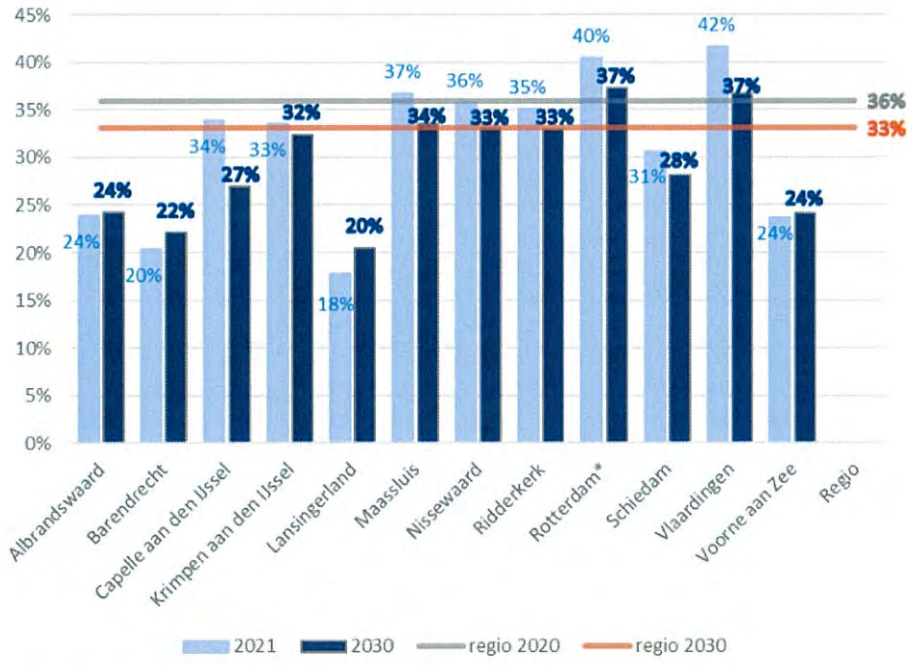
3B wonen
De Leeuw van Putten
Habion (BVOW)
Havensteder
Hef Wonen
Maasdelta Groep
MaasWonen
Mooiland
Patrimonium Barendrecht
Qua Wonen
Ressort Wonen
Samenwerking Vlaardingen
SOR
Waterweg Wonen
Wbv Poortugaal
Woonbron
Wooncompas
Woonplus Schiedam
Woonstad Rotterdam
Woonstichting De Zes Kernen
Woonzorg Nederland
WVH

Bijlage 1 Grafieken ontwikkeling aandeel sociaal per gemeente regio Rotterdam



*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woning-voorraad in 2020.

Figuur 1: aandeel sociale voorraad van totale voorraad per gemeenten op basis van het Regioakkoord 2022



*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woning-voorraad in 2020.

Figuur 2: aandeel DAEB-woningen van totale voorraad per gemeente op basis van het Regioakkoord 2022

Bijlage 2 Plannen (200+ woningen) regio Rotterdam 2022 t/m 2030[16]

Gemeente	Plannaam	Bruto plancapaciteit
Albrandswaard	Antes-terrein	500
Albrandswaard	De Omloop	300
Albrandswaard	Schutskooiwijk	240
Barendrecht	De Stationstuinen	3.500
Barendrecht	Vrouwenpolder	272
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	636
Capelle aan den IJssel	Middengebied Florabuurt	256
Capelle aan den IJssel	Rivium	Ca. 5.000
Krimpen aan den IJssel	Centrum-Zuid	277
Krimpen aan den IJssel	Crimpenersteyn	225
Lansingerland	Bleiswijk	900
Lansingerland	Westpolder-Bolwerk	799
Lansingerland	Wilderszijde	2.700
Lansingerland	Wolfend	600
Maassluis	Burgemeesterswijk	312
Maassluis	De Kade/Van Gelderenterrein	1.054
Maassluis	Het Balkon	274
Maassluis	Kapelpolder	500
Maassluis	Sluispolder-West / De Vliet	402
Maassluis	Station West e.o.	375
Maassluis	Wilgenrijk	1.484
Nissewaard	De Dijk 2	1.138
Nissewaard	De Haven - Haven Veerweg	630
Nissewaard	Heijwegenlaan	273
Nissewaard	Metro/Busstation	224
Nissewaard	Sterrenkwartier herstructurering	335
Ridderkerk	P.C. Hooftstraat en omgeving	500
Ridderkerk	Wooncompas Koninginneweg-west	273
Ridderkerk	Wooncompas Retiefstraat	325

16 Deze lijst bevat het merendeel van de projecten met 200 of meer woningen die zijn opgenomen in het door GS op 24 januari 2023 vastgestelde regionale woningbouwprogramma van regio Rotterdam.

Rotterdam	Locatie Zuidplein Coeur du Sud	229
Rotterdam	Studentenwoningen Woudestein	360
Rotterdam	Alexanderknoop Fase 1 -Saturnus	500
Rotterdam	Baantoren	427
Rotterdam	Binnenhof	370
Rotterdam	Blaak 20-24 "The One"	275
Rotterdam	Blaak 333 "Perspective House"	306
Rotterdam	Boezembuurt	345
Rotterdam	Boompjes 60-68	342
Rotterdam	Brainpark I	1.044
Rotterdam	Bundweg	482
Rotterdam	Carnisse-eiland	414
Rotterdam	Centrumplan Ijsselmonde	570
Rotterdam	Conradstraat	250
Rotterdam	Hart 010	600
Rotterdam	Cooltoren -The CoolTower	282
Rotterdam	Dakpark	341
Rotterdam	Zuiderhof Fase 3	234
Rotterdam	De Sax	912
Rotterdam	Excelsior	550
Rotterdam	Folkert Elsingastraat	257
Rotterdam	GGD locatie	380
Rotterdam	Havenkwartier	200
Rotterdam	Havenziekenhuis locatie	420
Rotterdam	Hoge Wiek	347
Rotterdam	Hof van Maesdam	540
Rotterdam	Hofplein 33 "The Rise"	932
Rotterdam	Hoofdweg 256 -260	220
Rotterdam	Hoofdweg 480 - 490 Alexanderpark Rotterdam	353
Rotterdam	Kantoorgebouwen Strevelsweg -Twentestraat	456
Rotterdam	Katshoek	245
Rotterdam	Kouwenhoek	420
Rotterdam	Krimsloot	750
Rotterdam	Lloydpier	350
Rotterdam	Lumieretoren	416

Rotterdam	Meerweide	216
Rotterdam	Merwe4haven	1.410
Rotterdam	De Sprong-Oden_Stadshart Hoogvliet	211
Rotterdam	Nieuw Kralingen	833
Rotterdam	Oechies/Boogjes	205
Rotterdam	Oudeland Oost	496
Rotterdam	Parkhaven	264
Rotterdam	Parkstad	1.259
Rotterdam	Pompenburg	994
Rotterdam	Postkantoor Coolsingel "Post"	305
Rotterdam	Rijnhaven	1.000
Rotterdam	Rotta Nova	259
Rotterdam	Schiebroek Zuid	531
Rotterdam	Schiehaven Noord	950
Rotterdam	Schiekadeblok Schietoren/Perrontoren	576
Rotterdam	Simeon & Anna (Veldstraat)	269
Rotterdam	Smeetsland Noord	290
Rotterdam	Stadionpark	3.774
Rotterdam	Starrenburg 2e fase	200
Rotterdam	Tamboer	248
Rotterdam	The View Fase 2	262
Rotterdam	Transformatie Codrico	1.532
Rotterdam	Tree House (Delftseplein)	299
Rotterdam	Waterside	300
Rotterdam	WeenaPoint II - The Modernist	369
Rotterdam	Welschen 2	221
Rotterdam	Westewagenblokken "hAavn"	231
Rotterdam	Wielewaal	699
Rotterdam	Zadkine Prins Constantijnweg	216
Rotterdam	Zalmhaven	485
Rotterdam	Zomerhofkwartier	556
Schiedam	Bachplein/Hof van Spaland	300
Schiedam	Deventer driehoek (fase II Glasfabriek)	500
Schiedam	Nolensbuurt	400
Schiedam	Schieveste	3.000

Schiedam	Staatsliedenbuurt	680
Schiedam	Glasfabriek fase I	698
Vlaardingen	District U	586
Vlaardingen	Eiland van Speyk	574
Vlaardingen	Fairland Studio's	318
Vlaardingen	Galgkade 6 (Deltahoutlocatie)	349
Vlaardingen	Marathonweg Noord	250
Vlaardingen	Nieuw Sluis	345
Vlaardingen	Park Vijfsluizen	418
Voorne aan Zee	Boomgaard	972
Voorne aan Zee	Drenkeling	300
Voorne aan Zee	Meeuwenoord	200
Voorne aan Zee	Oude Goote	800

Bijlage 3 Toelichting op thema's

Woon-zorgvisie

- Alle gemeenten in een woondealregio stellen, in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woon-zorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

- Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.

- De provincie zorgt voor een subsidieregeling die in 2023 wordt opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.

- De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten werkzame arbeidsmigranten in en rondom de regio op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruit ziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Mede op basis van de ervaringen bij de lopende pilots zal dit traject worden vormgegeven. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal

afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- Na het opstellen van de (regionale) woonzorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de (regionale) woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

- Na het opstellen van de woon-zorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

- De provincie zorgt ervoor dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.

- Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen.

Herstructurering

- In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

- De partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken.

- De partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

Vakantieparken

- Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

- (Regio)gemeenten spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

- Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden partijen aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze realisatie spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen zodra deze gereed is, de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe.

- <u>Natuurinclusief</u>
  Het is essentieel dat natuurinclusief bouwen in en om de woning vaker en beter wordt toegepast om bij te dragen aan de gezondheid van de inwoners (bewegen, ontmoeten, sporten), aan de biodiversiteit, de opvang van water en de verkoeling van de stad. Ook zetten wij in op natuurinclusief bouwen voor, zoals ook in de Agenda Natuurinclusief is aangegeven, onder meer, een proactieve en ruimhartige invulling van de eisen vanuit de Wet Natuurbescherming voor beschermde (dier)soorten op locaties van woningbouw

- <u>Gezond en veilig</u>
  Gezonde en veilige leefomgevingen worden bevorderd. De fysieke leefomgeving heeft een grote invloed op de gezondheid en veiligheid van de inwoners. We ondersteunen een gezonde leefstijl door de inrichting van de leefomgeving.

- <u>Emissieloos</u>
  Het zoveel mogelijk toepassen van emissie loze oplossingen voor zowel de bouwfase als gebruiksfase, oplossingen die emissies van in ieder geval NO_x en CO_2 zoveel mogelijk beperken (en daarnaast ook het beperken van andere voor de gezondheid schadelijke stoffen, zoals fijnstof), om daarmee een toekomstbestendige inrichting van de bebouwde leefomgeving te bevorderen.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

- Het realiseren van de in deze realisatieagenda opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze realisatieagenda, zijn hiervoor uitgangspunt.

Flexibele en tijdelijke woningen

- Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.

- De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het Rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen is een onlosmakelijk onderdeel van woonbeleid zoals vastgelegd in omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.

- Flexwoningen kunnen boven op de gemaximeerde woningproductie van 130% van de woningbehoefte worden gerealiseerd en elke gerealiseerde flexwoning telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale woondeal. Gemeenten registreren flexwoningen in de planregistratie wonen.

- Omdat het woningen kan betreffen op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen. Met het voorstel voor een garantiearrangement voor flexwoningen zien partijen hierin een mogelijkheid om de onrendabele top in de business-case voor flexwoningen aanzienlijk te verkleinen en herplaatsingen te vereenvoudigen. De komst van een goede garantstelling is randvoorwaardelijk voor de totstandkoming van afspraken over aantallen te realiseren flexwoningen voor de periode tot en met 2030.

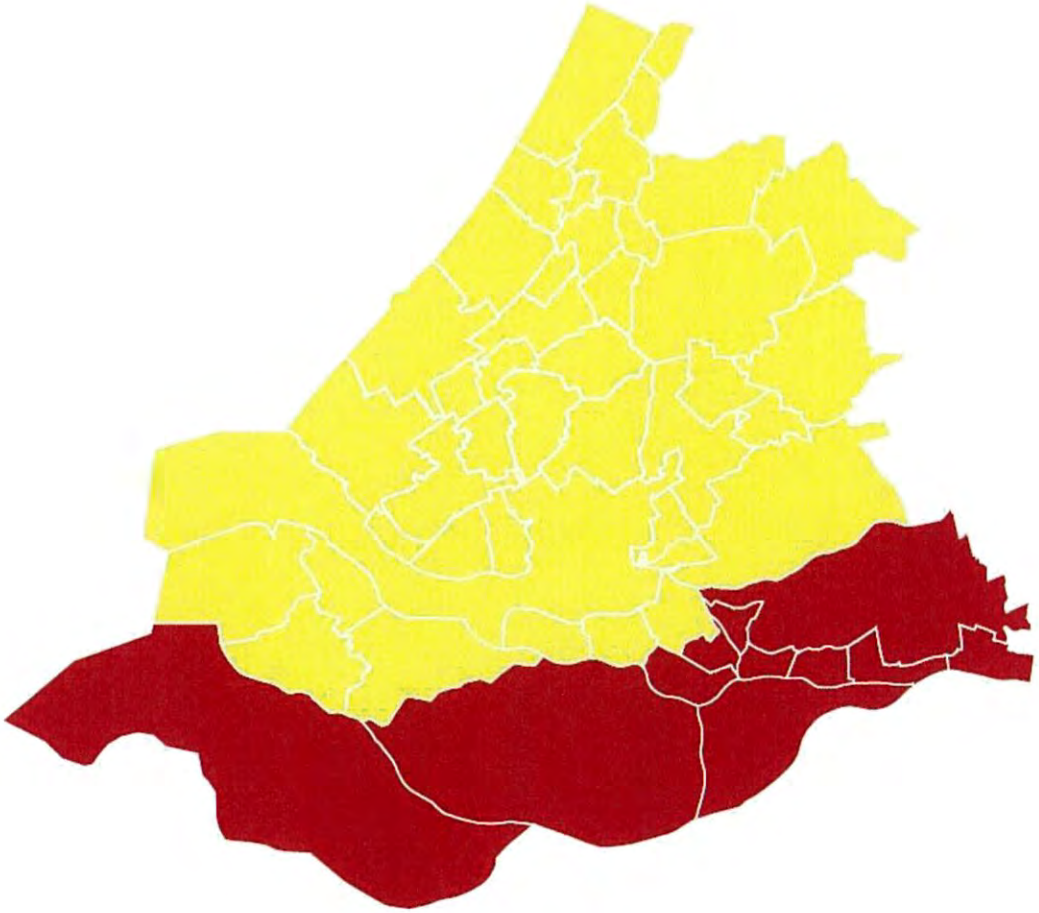
Transformeren van vastgoed

- Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het Rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.

Regionale Realisatie Agenda Wonen

Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard

14 maart 2023



Partijen:

College van GS van de Provincie Zuid-Holland

Colleges van B&W van de gemeenten:

- Dordrecht,
- Zwijndrecht
- Sliedrecht
- Hardinxveld-Giessendam
- Papendrecht,
- Alblasserdam
- Hendrik-Ido-Ambacht
- Molenlanden
- Gorinchem
- Goeree-Overflakkee
- Hoeksche Waard

Minister voor VRO

Ondersteuningsverklaring:

- Neprom en Bouwend NL
- NVM
- IVBN
- Woningbouwers Nederland
- Stichting CoKopen
- Vereniging Eigen Huis
- Aedes
- Woonbond
- Stedin
- Oasen en Evides

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Doel 4
3. Overwegingen 4
4. Rollen en verantwoordelijkheden 5
5. Regiospecifieke context 6
5.1 Samenwerkende regio's 6
5.2 Woningcorporaties 7
6. Inhoud regionale woondeals 8
6.1 Woningbouwopgave 8
6.1.1 Van provinciale naar regionale opgave 8
6.1.2 Bouwlocaties 9
6.1.3 Betaalbaarheid 10
7. Samenwerking en sturing 11
7.1 Monitoring, overleggen en voortgang 11
7.2 Ondersteuning 12
8. Kritische succesfactoren 13

Handtekeningen 12

Bijlage 1:	*Aanvullende afspraken BZK/regio (ntb) (opgesteld door BZK/PZH)*	*13*
Bijlage 2:	*Foto woningbouwprogramma 2022 per woonregio (opgesteld door PZH)*	*18*
Bijlage 3:	*Lijst van de categorie 1 plannen van de samenwerkende regio's, groter dan 100 woningen*	*20*
Bijlage 4:	*Tabel met MIRT projecten samenwerkende regio's*	*22*

1. Inleiding

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningentekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt door de Rijksoverheid met "Programma Woningbouw" nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de "Nationale Woon- en Bouwagenda" gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste twee derde betaalbaar. De bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 middensegmentwoningen (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) zijn nodig.

Tussen de minister voor VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) zijn de "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland": 2022 t/m 2030" (13 oktober 2022) gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen in Zuid-Holland toe te voegen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het college van GS de ambitie van de minister onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3^{e} deel betaalbare woningen, waarvan de helft (30%) door corporaties wordt gebouwd. Het streven van GS is dat elke gemeente op termijn toegroeit naar minimaal 30% sociale huur. In de "geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland" (29 september 2022) geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren randvoorwaardelijk is om aan de ambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie te voldoen. Deze inzet wordt samen met de Rijk en Zuid Hollandse partners uitgewerkt in regionale realisatieagenda's (voorheen bekend als Woondeals).

2. Doel

Het doel van de regionale realisatieagenda's is dat Rijk, provincie en regio's/gemeenten samen afspraken maken over kwantitatieve en nadrukkelijk ook kwalitatieve doelstellingen en het oplossen van de kritische succesfactoren om de voortgang/versnelling van de woningbouw te kunnen realiseren.

3. Overwegingen

- Voorliggende regionale realisatieagenda is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen en zien partijen als een momentopname, te weten een "een startdocument op hoofdlijnen". Het is een vertrekpunt om gezamenlijk het gesprek te starten over het maken van wederkerige afspraken t.b.v. de woningbouwopgave, de mogelijke oplossingen van (regio-) specifieke knelpunten voor de woningbouw, deze oplossingen eventueel te versnellen, en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten ten behoeve van het behalen van de ambities. In 2023 zal deze realisatieagenda nader worden uitgewerkt.
- Het gaat in deze realisatieagenda om de bijdrage van de samenwerkende regio's aan de nationale ambities en doelstellingen. Dit betreft de inzet op de voortgang c.q. versnelling van de woningbouwprogramma's en daarnaast een bijdrage aan de kwalitatieve doelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken, In 2023 zal de realisatieagenda op dit punt ook nader worden uitgewerkt, waarbij de lokale situatie wordt betrokken.

Krachten worden gebundeld van de verschillende overheidslagen, woningbouwcorporaties en marktpartijen met als doel een (t)huis voor iedereen te realiseren, waarbij partijen kijken naar de woningbouwrealisatie in de regio en de te nemen maatregelen en investeringen. De minister voor VRO, het college van GS, en de colleges van Burgemeester en Wethouders (hierna: colleges van B&W) bevestigen gezamenlijk alle benodigde inspanningen te verrichten ter uitvoering van de afspraken opgenomen in deze regionale realisatieagenda. Uitgangspunt is dat wordt gestreefd naar het maximale, maar niet het onmogelijke.

- De partijen die een ondersteuningsverklaring ondertekenen – woonbond, vertegenwoordigers van bouwers en ontwikkelaars, netbeheerders en drinkwaterbedrijven – spreken een

gezamenlijk commitment uit over een goede samenwerking en betrokkenheid van de partijen bij de totstandkoming, uitvoering en doelstellingen van de regionale realisatieagenda. De steunverklaring is geen akkoord van deze partijen op de gehele inhoud van de regionale realisatieagenda.

- Het ondertekenen van deze realisatieagenda is onder voorbehoud van vaststelling door gemeenteraden, de provinciale staten en de raden van commissarissen van de woningcorporaties.

4. Rollen en verantwoordelijkheden

- **Eén overheid**: Gemeenten, provincies en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze inwerking treedt – de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende;

- Het **college van B&W van de gemeenten** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke en sociale leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken. 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.

  De **minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. De minister voor VRO 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, ruimte en regelingen. 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. De minister van VRO wil met partijen aanvullende afspraken maken over: Woon-zorgvisie; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is **de Provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. Het college van GS heeft de afgelopen collegeperiode sterk gestuurd op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal onderdeel uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal

mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

5. Regiospecifieke context

5.1 Samenwerkende regio's

Naar aanleiding van de woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie Zuid-Holland heeft de provincie de vier woonregio's[1] in een bestuurlijk overleg op 3 november 2022 verzocht om één gezamenlijke regionale realisatieagenda op te stellen waarbij is aangegeven dat de woonregio's/gemeenten verschillend zijn; een overwegend stedelijk karakter (Drechtsteden, Gorinchem) en meer landelijk karakter (Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee, Molenlanden), maar er tegelijkertijd ook veel overeenkomsten te vinden zijn tussen gemeenten en regio's. De inhoudelijke samenwerking zal daarom vooral gericht zijn op afstemming met als uitgangspunt 'we werken niet samen om samen te werken; we werken samen wanneer dat kansen biedt en daarmee meerwaarde heeft, kortom efficiënt en effectief'.

De samenwerkende regio's onderschrijven de gedachte om te komen tot een realisatieagenda die uitgaat van een publiek-private samenwerking, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de versnelling van de woningbouw. Daarbij slaan we als overheden de handen ineen. Specifiek voor de gemeenten Zwijndrecht en Dordrecht geldt dat bouwplannen die liggen langs de spoorlijn 'oude lijn (van Leiden naar Dordrecht) opgenomen zijn in de woondeal en het Verstedelijkingsakkoord. Overeenkomstig de "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland" waarin een aantal kritische succesfactoren zijn geformuleerd, hebben de samenwerkende regio's ook een aantal randvoorwaarden opgesteld om deze gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren.

De randvoorwaarden zoals gesteld door de samenwerkende regio's voor verdere samenwerking zijn:

1. Lokale autonomie blijft het leidende principe en dat betekent dat iedere regio een eigen woon- /woonzorgvisie opstelt.
2. De woningbouwprogramma's zoals aanvaard door de provincie worden niet meer ter discussie gesteld. De samenwerkende regio's gaan nu en in de toekomst over de eigen programmering (kwalitatief en kwantitatief).
3. Overlegmomenten (AO en BO) worden efficiënt ingepland om bestuurlijke (en ambtelijke) drukte te voorkomen.
4. Goede toegang tot subsidies en andere provinciale- en rijksbijdragen. Het huidige minimumaantal woningen voor deze woonregio's is vaak te groot, waardoor sommige gemeenten nauwelijks in aanmerking komen voor subsidies. In het bestuurlijk overleg op 3 november is aangegeven dat deze voorwaarde in de subsidieregelingen niet ter discussie staat, maar dat slimme clustering van projecten tot een bijdrage vanuit de provincie c.q. Rijk kan leiden. De samenwerkende regio's vragen aandacht voor slimme clustering die uitgaat van een opstelsom van projecten, waarmee de maatschappelijke waarde in opbrengst en opgave wordt verbreed, zoals bijvoorbeeld bij een volgende aanvraag voor een Regiodeal.
5. Steun, meedenken en meewerken op versnelling van de woningbouw. Daarom vraagt de regio aandacht voor: het mogelijk maken van bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), voldoende ambtelijke capaciteit en expertise en lobby bij het Rijk voor kortere bezwaar- en beroepstermijnen.
6. Monitoring en evaluatie. De samenwerking van de woonregio's geldt voor het opstellen van de realisatieagenda en het proces dat daarbij hoort. Na één jaar wordt de samenwerking geëvalueerd en zal gezamenlijk worden besloten of deze samenwerking meerwaarde heeft en wordt voortgezet.

De provincie gaat in 2023 in gesprek met de samenwerkende regio's over de samenwerking en de door hen gestelde randvoorwaarden.

---

[1] *Alblasserwaard (Gorinchem en Molenlanden), Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht), Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.*

5.2 Woningcorporaties

De woningcorporaties hebben via Aedes meegetekend met de "**Nationale Prestatieafspraken**", met als belangrijkste ingrediënten/ambities dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment plaatsvindt, 1/3 wordt gebouwd door corporaties (sociale huur en midden huur) en dat gemeenten toewerken naar een woningvoorraad met minimaal 30% sociale huurwoningen.

De woningcorporaties geven aan dat zij een kans zien om het aandeel betaalbaar en sociaal te vergroten, de productie te versnellen en te werken aan gemengde, veerkrachtige wijken. Zij doen hiertoe een aantal voorstellen en oproepen voor procesafspraken. Deze voorstellen/oproepen zijn door de corporaties als volgt verwoord;

1. De gezamenlijke woningcorporaties doen een aanbod om tot en met 2030 zo'n 7.300 sociale huurwoningen te bouwen. Dat willen we en kunnen we. Belangrijk zijn voldoende locaties voor sociale huur die tegen een sociale grondprijs worden aangeboden, ook bij turn-key afname van een ontwikkelaar. In 2023 zal dit aanbod vanuit de woningcorporaties met de samenwerkende regio's nader worden verkend;
2. De gezamenlijke woningcorporaties willen op basis van de vastgestelde woningbouwprogramma's met elkaar en met de samenwerkende regio's in gesprek om ernaartoe te werken dat vanaf 2025 de woningbouwprogramma's in lijn komen met de landelijk ambities: een stevig kwantitatief programma, waarvan 2/3 betaalbaar en 1/3 te bouwen door corporaties, en per gemeente toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad. Bijsturing van de programma's en bestemmingsplannen moet stap-voor-stap zichtbaar worden in de jaarlijkse monitoring en herijking van de Regiodeal.
3. De gezamenlijke woningcorporaties pleiten voor instelling van bouwtafels, lokaal of sub-regionaal, om periodiek met elkaar de kansen op realisatie van (nieuwe) gebiedsontwikkelingen en plannen te bespreken.
4. De gezamenlijke woningcorporaties roepen op tot transparantie over de regionale woningbouwprogramma's en de Planregistraties Wonen - met in acht neming van mogelijke gevoeligheden rondom het delen van informatie.
5. De gezamenlijke woningcorporaties roepen op om, vooruitlopend op de door BZK te vernieuwen definitie van sociale huurwoningen (zie 4.1.3), een scherpe definitie voor sociale huur toe te passen in de regio.
6. De gezamenlijke woningcorporaties vragen om overheidssturing in het kader van verduurzaming t.b.v. collectieve warmtebronnen (zoals het warmtenet) en verzwaring van het elektriciteitsnet.

BZK, provincie en gemeenten waarderen het aanbod van de corporaties. Dit bod wordt, met de randvoorwaarden, betrokken bij de gesprekken die worden gestart zoals beschreven onder 6.1.1 en 7.1.

Naast het bouwen van woningen en de kwalitatieve doelstellingen gaat het in de regio ook om de opgave voor de **bestaande woningvoorraad** – en de kansen die dat biedt voor de doelstellingen uit deze realisatieagenda. Kansen om meer betaalbare woningen te realiseren en daarmee niet los te zien van deze realisatie agenda. Via de overlegstructuur (nader te bepalen) kunnen knelpunten m.b.t. de bestaande voorraad worden geagendeerd. Het ministerie van BZK zal dan inventariseren binnen welk gremium dit gesprek zal moeten plaatsvinden.

6. Inhoud regionale woondeals

6.1 Woningbouwopgave

6.1.1 Van provinciale naar regionale opgave

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De samenwerkende regio's, provincie en Rijk zetten zich, in samenwerking met corporaties en de andere partijen, in voor de realisatie van de eigen woningbouwprogramma's die samengevoegd zijn weergegeven in tabel 1, in de bijlage bevinden zich de cijfers per woonregio.

Tabel 1: Foto woningbouwprogramma 2022

Aantallen totaal samenwerkende regio's

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen
2022	2042	1881	1616	549	138	476	103	0
2023	2929	2603	2158	763	255	336	736	15
2024	3449	2754	2022	812	312	590	480	0
2025	4094	3658	2550	778	387	585	546	28
2026	2533	2316	1453	275	52	172	236	42
2027	1525	1525	507	259	0	294	259	0
2028	2031	1987	1392	242	167	449	134	24
2029	624	624	55	81	0	107	81	0
2030	1566	1413	851	107	104	539	107	104
Totaal	**20793**	**18761**	**12604**	**3866**	**1415**	**3548**	**2682**	**213**

o.b.v. data jan. 2023

Tabel 1 geeft een 'foto' van de huidige stand van zaken op basis van het woningbouwprogramma 2022 (bij 0% planuitval), kortom de verwachte programmering voor de samenwerkende regio's in de periode 2022-2030 op basis van de regionale woningbouwprogramma's 2022. Het realiseren van de woningbouwaantallen in tabel 1 is afhankelijk van (toekomstige) ontwikkelingen en de mate waarin voldaan wordt aan de kritische succesfactoren en de door de samenwerkende regio's aangegeven randvoorwaarden. Dit betreffen wederzijdse inspanningsverplichtingen. De aantallen uit de tabel zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de kritische succesfactoren[2] en de randvoorwaarden.

In de tabel zijn alleen categorie 1 plannen opgenomen, dat zijn de woningbouwplannen waar zowel de gemeenten/regio's als de provincie akkoord op hebben gegeven. Categorie 1 plannen bestaan uit harde plannen (zowel in voorbereiding als uitvoering), kansrijke plannen en plannen waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. In bijlage 2 zijn de aantallen uit de tabel uitgesplitst per woonregio.

In bijlage 3 is een lijst opgenomen van de categorie 1 plannen van de samenwerkende regio's met meer dan 100 woningen.

Uit tabel 1 kan geconcludeerd worden dat met de huidige programmering voor de vier regio's gezamenlijk voldoende aantallen woningen zijn gepland (20.793). Het aandeel van de betaalbare woningen is 42% en het aandeel van de sociale huur in het programma is 19%. De corporaties hebben voor 14% deel in het totale bouwprogramma. Binnen de regionale realisatieagenda ligt de focus op de voortgang c.q. versnelling en daarnaast op de kwaliteit van de te realiseren woningen. Ten aanzien van de voortgang en versnelling gaat het om het uitvoeren van plannen, het opharden van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel betaalbare woningbouw.

Partijen spreken af dat er op 1 mei een tabel gemaakt kan worden van de aantallen bruto toe te voegen woningen per gemeente, naar de betaalbaarheidscategorieën en de opleverjaren. De tabel betreft een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau. Het betreft alleen de locaties, die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Voor de tabel kunnen gemeentes de gegevens in de Planregistratie Wonen desgewenst corrigeren.

In 2023 wordt verder bekeken hoe de ambitie uit de Samenwerkingsafspraken zullen passen bij de lokale situatie. Er is inzet nodig van alle partijen om tot oplossingen te komen voor de kritische succesfactoren. Daarbij zal aan de betrokken partijen een maximale inzet worden gevraagd maar niet het onmogelijke. 'Met deze regionale realisatieagenda benadrukken partijen het belang om hier gezamenlijk in op te trekken. Tabel 1 en de ambitie uit de Samenwerkingsafspraken zijn het vertrekpunt om hier in 2023 met betrokken partijen het gesprek over aan te gaan en te komen tot afspraken om de knelpunten van de woningbouwproductie op te lossen.

Definitie twee derde betaalbaar en 30%
Om aan te sluiten bij de grote behoefte is het streven dat twee derde van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot €355.000.
De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

Definitie betaalbaar:
Onder het betaalbare segment vallen de **sociale huurwoningen**, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot €355.000.

Definitie sociaal
Voor de definitie van sociale huurwoning sluiten we alvast aan bij de 'wet versterken regie volkshuisvesting'. Deze wet gaat in het voorjaar van 2023 in consultatie. We hanteren de definitie zoals die spoedig in de Consultatieversie wordt opgenomen en passen na vaststelling van de wet uiteraard de dan geldende definitie toe.

Tot vaststelling van deze wet en definitie gaan we er van uit dat een sociale huurwoning een woning is:
- Met een huur onder de liberalisatiegrens;
- Die inzetbaar voor een brede doelgroep;
- Blijft ministens 25 jaar in de sociale voorraad.

6.1.2 Bouwlocaties
Om aan de doelstellingen van het rijk te voldoen is ook op projectniveau inzet nodig van partijen. Partijen gaan in een volgende versie van de realisatie agenda, in 2023, aan de slag om zo concreet mogelijk knelpunten benoemen voor projecten (procesafspraak). Over deze knelpunten dienen partijen nadere afspraken te maken met als doel het versnellen van de woningbouwopgaven.

Bij nieuwe locaties die nog niet in de pijplijn zitten (er is nog geen proces voor het bestemmingsplan, of een anterieure overeenkomst), wordt in lijn met het landelijke kader, 'water

en bodem sturend' rekening gehouden met klimaat adaptief bouwen. Waar dat kan leiden tot problemen in de realisatie wordt dat besproken tussen betrokken partijen. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

6.1.3 Betaalbaarheid

- Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven Rijk, provincie en gemeenten ernaar dat 2/3e van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hierbij wordt in 2023 verder bekeken om deze opgave te passen bij de lokale situatie.
- Onder het betaalbare segment vallen: huurwoningen onder liberalisatiegrens, door woningbouwcorporatie te bouwen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot €355.000

- Uit tabel 1 is te concluderen dat de ambities van het rijk en de provincie in het betaalbare segment met de huidige programmering niet wordt gehaald. Het percentage sociale huurwoningen ligt nu op 21% en het percentage betaalbaar op 47%. De ambitie dat de woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen gaan bouwen wordt in de huidige woningbouwprogrammering niet gehaald. De partijen gaan in 2023 in overleg welke mogelijkheden er zijn om hierin een verbetering te maken.

- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.

7. Samenwerking en sturing

Een handtekening van Rijk, provincies en gemeenten in regionaal verband onder deze realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de realisatieagenda. Partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De minister voor VRO is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en is uitgewerkt in de samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen Rijk en provincie. In de onderhavige regionale realisatieagenda wordt deze opgave vervolgens de uitgewerkt samen met de samenwerkende regio's. De afspraken over monitoring, overleggen en voortgang zijn ook afhankelijk van de uitwerking van de samenwerkingsvoorwaarden

7.1 Monitoring, overleggen en voortgang

Monitoring

- De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort.
  Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar. Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring nadere afspraken gemaakt. De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten. Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen? Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeentes.
- De voortgang ten aanzien van de huidige en in 2023 te maken wederkerige bestuurlijke afspraken tussen regio, provincie en Rijk wordt gemonitord met de interbestuurlijke **landelijke** monitor voortgang woningbouw. Het Rijk is verantwoordelijk voor deze monitor.
- De taakstellende woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale realisatieagenda. De regionale realisatieagenda's worden periodiek herzien (de frequentie is afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie zoals hieronder beschreven), mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het Woningbouwprogramma.

Overleggen

- Ondertekenaars en steunbetuigers stemmen in met het bespreken van de voortgang van de woningbouwopgaven en de kritische succesfactoren. De overlegstructuur behorende bij de regionale realisatieagenda wordt zo licht mogelijk ingericht en sluit zo veel als mogelijk aan bij bestaande ambtelijke en bestuurlijke overleggen. De overlegstructuur wordt in 2023 vormgegeven en uitgewerkt. Onderdeel van deze

uitwerking is de inrichting van bestuurlijke tafels waaraan de ondertekende partijen van deze regionale realisatieagenda de verdere uitwerking en voortgang bespreken. Tevens worden regionale versnellingstafels voor de deelgebieden van de samenwerkende regio ingericht waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Aan de versnellingstafel sluiten naast de provincie, de gemeente(n), woningcorporaties en het Ministerie van BZK ook marktpartijen en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en onder andere bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken."

- Wanneer partijen op regionaal niveau niet tot oplossingen kunnen komen worden in het kader van de **samenwerkingsafspraken tussen Rijk en Provincie Zuid-Holland** gesprekken georganiseerd op Provinciaal niveau met BZK.

- Het Rijk en de provincie informeren de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of **subsidiemogelijkheden** worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.

- Met **drinkwaterbedrijven en netbeheerders** wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De provincie neemt hier in het voortouw.

Voortgang

- Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt kunnen en moeten worden. Denk daarbij aan de frequentie van een gezamenlijk overleg met ondertekenaars en steunbetuigers met als doel het bespreken van de voortgang en knelpunten van de woningbouwopgaven.
- Na een looptijd van een jaar wordt een **evaluatie** uitgevoerd door de ondertekenende partijen. Op basis van deze evaluatie kunnen de ondertekenende partijen de samenwerkingsstructuur en de onderhavige afspraken bijsturen. Partijen kunnen besluiten de samenwerking voort te zetten, te intensiveren of af te bouwen.

7.2 Ondersteuning

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Door het Ministerie voor VRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.

Partijen blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.

8. Kritische succesfactoren

Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen van Rijk en provincie slaagt alleen als partijen gezamenlijk in staat zijn om de kritische succesfactoren te beslechten. De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland' (13 oktober 2022) gelden ook voor de samenwerkende regio's. In dat document geeft de provincie aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren zoals geschetst onder punt 6 daarvoor randvoorwaardelijk zijn.

In de samenwerkingsafspraken zijn de volgende kritische succesfactoren benoemd:

- Mobiliteit en infrastructuur;
- Stikstof;
- Geluid;
- Water en bodem sturend;
- Voldoende middelen en sturing voor meer betaalbare en sociale woningen;
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten;
- Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit);
- Streven naar complete steden en dorpen;
- Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater);
- Procedures.

In 2023 worden alle kritische succesfactoren door de samenwerkende regio's, Rijk en provincie nader besproken en worden deze aan de hand van de woningbouwprogramma's nader uitgewerkt voor de vier samenwerkende regio's [3]. Hierbij worden ook eventuele nieuwe knelpunten/belemmeringen voor de woningbouw meegenomen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt.

Bovenstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren.
Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen.

We gaan tijdens het uitvoeringstraject van de Woondeal in gesprek over de versnelling van de woningbouw, in relatie tot de kritische succesfactoren. Daarvoor biedt dit overzicht de basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woondealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren. Vanaf het tweede kwartaal wordt benut om oplossingsrichtingen nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossingen.

Alle partijen zijn van mening dat concrete afspraken en oplossingen nodig zijn die alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren.
De minister voor VRO committeert zich aan de coördinatie door BZK voor de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en aan het fungeren als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen. En de minister voor VRO zal zich maximaal inzetten om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.

Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden doordat een genoemde oplossingsrichting niet of niet voldoende haalbaar is, committeren partijen zich aan het kiezen van een andere oplossing die er wel toe leidt dat de volkshuisvestelijke doelen (aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid) worden behaald. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te

[2] *Een eerste inventarisatie van kritische succesfactoren en mogelijke oplossingsrichtingen heeft plaatsgevonden in 2022. Deze zijn geïnventariseerd bij gemeenten, waterschappen en de woningbouwcorporaties via een enquête en kunnen als concept worden gebruikt in het vervolg in 2023.*

streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend.

Handtekeningen

5.1.2.e alle zwarte vlakken betreffen handtekeningen

Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Anne Koning

Ministerie van BZK
Minister Hugo de Jonge

Gemeente Alblasserd
Wethouder Freek de Gier

Gemeente Dordrecht
Wethouder Peter Heijkoop

Gemeente Goeree-Overflakkee
Wethouder Daan Markwat

Gemeente Gorinchem
Wethouder Eva Dansen

Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Wethouder Trudy Baggerman

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Wethouder André Flach

Gemeente Hoeksche Waard
Wethouder Robin Heij

Gemeente Molenlanden
Wethouder Arco Bikker

Gemeente Papendrecht
Wethouder Arno Janssen

Gemeente Sliedrecht
Wethouder Ton Spek

Gemeente Zwijndrecht
Wethouder Robert Kreukniet

Bijlage 1: Aanvullende afspraken BZK/Regio (ntb) *(opgesteld door BZK/PZH)*

De minister voor VRO wil met partijen aanvullend afspraken maken over flexwoningen, transformatie-woningen, bouwen voor aandachtsgroepen en ouderen, toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon-zorgvisies. Deze onderwerpen zijn door Rijk en provincie hieronder omschreven.

Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden. Hier onder is per onderwerp aangegeven waar de afspraken wat de minister voor VRO betreft over kunnen gaan in de vorm van aandachtspunten en voorbeelden van afspraken. Op deze manier kan in 2023 de wenselijkheid van afspraken op deze onderwerpen verder verkend worden. Het zijn dus nadrukkelijk nog geen afspraken waar partijen mee akkoord gaan bij de ondertekening van deze regionale realisatieagenda.

Woon-zorgvisie

- *Alle gemeenten in een woondealregio stellen, in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woon-zorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen (volgens definitie van het Rijk behoren tot de aandachtsgroepen: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten) in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt, door het opstellen van een regionale woonzorgvisie, de afstemming over de woonopgave plaats. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woon-zorgvisies. Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten houden gemeenten rekening met de voorwaarden die in de omgevingsverordening van de provincie hierover zijn opgenomen (o.a. welke locaties, voldoen aan kwaliteitsnormen). Zie onderstaand voor een verdere uitwerking. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.*
- *Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.*
- *De provincie zorgt voor een subsidieregeling die in 2023 wordt opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie. De vier regio's in deze woondeal stellen per regio een woon-zorgvisie op.*
- *De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten de daar werkzame arbeidsmigranten op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruitziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Zolang er nog geen uniform behoeftenonderzoek is vastgesteld, verrichten de gemeenten in regionaal verband zelf deugdelijk onderzoek naar de aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de regio en komt zelf tot een verdeling op basis van aantallen werkzame arbeidsmigranten over gemeenten. Indien nodig of gewenst zal ook bovenregionaal hierover worden afgestemd. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset*

voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- *Na het opstellen van de (regionale) woonzorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de (regionale) woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.*

Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- *Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[4] en 80.000 geclusterde woonvormen[5] die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze opgave 3.900 nultredenwoningen en 1.700 geclusterde woonvormen.*
- *De provincie zorgt ervoor dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.*
- *Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze nationale opgave 1.170 aantal verpleegzorgplekken.*

	Verpleegzorg-plekken	*Geclusterd wonen*	*Nultreden*	***Totaal***
Samenwerkende regio's	*1.170*	*1.700*	*3.900*	***6.770***

- *Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.*
- *Na het opstellen van de woon-zorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.*

Herstructurering

- *In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en (grootschalige) renovatie.*
- *Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft X te herstructureren woningen tot 2030. Het gaat hierbij om X aantal sociale huurwoningen, x aantal particuliere huurwoningen en x aantal koopwoningen.*
- *De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel.*

---

4 *Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.*

5 *Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollatortoe- en doorgankelijk.*

- *De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.*

Vakantieparken

- *In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.*

Duurzame en toekomstbestendige bouw

- *Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.*
- *De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.*
- *Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.*
- *Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.*
- *We hanteren Het Nieuwe Normaal[6] als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.*
- *Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.*
- *Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is eind 2022 gereed.*
- *Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.*

[6] I voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

- *Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.*
- *Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.*

Flexibele en tijdelijke woningen

- *Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.*
- *De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het Rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen is een onlosmakelijk onderdeel van woonbeleid zoals vastgelegd in omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.*
- *Flexwoningen kunnen boven op de gemaximeerde woningproductie van 130% van de woningbehoefte worden gerealiseerd en elke gerealiseerde flexwoning telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale woondeal. Gemeenten registreren flexwoningen in de planregistratie wonen.*
- *Op 6 december 2022 heeft de minister voor VRO de Tweede Kamer geïnformeerd dat er met Aedes en VNG overeenstemming is bereikt over de contouren van een herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Deze garantieregeling behelst een systeem met kwaliteitsvoorschriften, het delen locaties voor herplaatsen van flexwoningen, en mocht herplaatsing uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.*
- *Partijen komen overeen om te participeren in de verdere uitwerking van het systeem van herplaatsgarantie voor te realiseren flexwoningen en deze in principe bij toekomstige ontwikkelingen van verplaatsbare flexwoningen toe te passen.*

Transformeren van vastgoed

- *Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het Rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en*

lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.

Bijlage 2 - Foto woningbouwprogramma 2022 per woonregio *(opgesteld door PZH)*

Aantallen Alblasserwaard								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[7]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen[8] [9]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	519	514	431	6	0	228	0	
2023	542	541	301	76	26	66	80	
2024	506	376	227	55	25	62	74	
2025	640	640	121	134	0	24	4	
2026	535	383	45	4	0	0	4	
2027	612	612	45	180	0	18	180	
2028	298	298	26	4	0	0	4	
2029	257	257	55	4	0	0	4	
2030	252	252	50	4	0	0	4	
Totaal	**4161**	**3873**	**1301**	**467**	**51**	**398**	**354**	

Aantallen Drechtsteden								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[24]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen* [25] [26]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	512	422	512	367	43	20	34	0
2023	1239	982	1239	378	188	99	376	0
2024	1449	975	1449	480	175	168	173	0
2025	2340	2026	2340	449	352	229	401	28
2026	1248	1183	1248	142	42	44	142	42
2027	461	461	461	0	0	150	0	0
2028	1366	1322	1366	161	167	341	53	24
2029	0	0	0	0	0	0	0	0
2030	797	646	797	26	104	418	26	104
Totaal	**9412**	**8017**	**9412**	**2003**	**1071**	**1469**	**1205**	**198**

7 *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot aan €355.000.*

8 *Aantal van de bruto nieuwbouw*

9 *Voor een groot deel nog onbekend door welke partij dit wordt gebouwd, potentieel door woningbouwcorporatie, maar kan ook door private ontwikkelaars.*

Aantallen Goeree-Overflakkee								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[10]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen[11] [12]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	578	558	333	142	42	167	35	
2023	238	232	37	79	0	83	50	
2024	556	467	238	79	0	177	35	
2025	177	146	28	59	0	68	5	
2026	93	93	77	39	0	0	0	
2027	1	1	1	0	0	0		
2028	0	0	0	0	0	0		
2029	0	0	0	0	0	0		
2030	0	0	0	0	0	0		
Totaal	**1643**	**1497**	**714**	**398**	**42**	**495**	**125**	

Aantallen Hoeksche Waard								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid [27]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen [28] [29]	Huurwoningen (sociale huurgrens tot €1000 per maand)	Koopwoningen tot aan €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	433	387	340	34	53	61	34	
2023	910	848	581	230	41	88	230	15
2024	938	936	108	198	112	183	198	
2025	937	846	61	136	35	264	136	
2026	657	657	83	90	10	128	90	
2027	451	451	0	79	0	126	79	
2028	367	367	0	77	0	108	77	
2029	367	367	0	77	0	107	77	
2030	517	515	4	77	0	121	77	
Totaal	**5577**	**5374**	**1177**	**998**	**251**	**1186**	**998**	**15**

10 *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen tot aan €355.000.*

11 *Aantal van de bruto nieuwbouw*

12 *Voor een groot deel nog onbekend door welke partij dit wordt gebouwd, potentieel door woningbouwcorporatie, maar kan ook door private ontwikkelaars.*

Bijlage 3, lijst van 100+ plannen in cat. 1 en aanvaard door de provincie van de samenwerkende regio's

regio	gemeente	plannaam	Totaal 2022 t/m2030
Drechtsteden	**Alblasserdam**	**Waterhoven**	**20**
Drechtsteden	**Dordrecht**	**Amstelwijck**	**784**
Drechtsteden	Dordrecht	Stadswerven	740
Drechtsteden	Dordrecht	Gezondheidspark - Middenzone	715
Drechtsteden	Dordrecht	Leerpark 2F	333
Drechtsteden	Dordrecht	Thureborgh	307
Drechtsteden	Dordrecht	Colijnstraat	220
Drechtsteden	Dordrecht	Crownpoint	170
Drechtsteden	Dordrecht	Wilgenwende	150
Drechtsteden	Dordrecht	Voorstraat	124
Drechtsteden	Dordrecht	Charlotte de Bourbonstraat e.o.	114
Drechtsteden	Dordrecht	Vogelbuurt	100
Drechtsteden	**Hardinxveld-Giessendam**	**De Blauwe Zoom (Schapedrift)**	**366**
Drechtsteden	Hardinxveld-Giessendam	't Oog fase 1 (Polderweg)	170
Drechtsteden	Hardinxveld-Giessendam	IJzergieterij (Rivierdijk 828)	140
Drechtsteden	Hendrik-Ido-Ambacht	De Volgerlanden B2 (erfjes)	171
Hoeksche Waard	**Hoeksche Waard**	**Stougjesdijk Oost**	**850**
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Torensteepolder	471
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	's-Gravendeel - West	279
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Land van Essche 3	155
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Molenpolder 't Hooft & v. Prooijen	200
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Laning 1 / Huis te Hoecke	144
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Tienvoet	142
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Numansdorp - West	125
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Klaaswaal Zuid	120
Drechtsteden	**Papendrecht**	**Ontwikkellocaties**	**107**
Drechtsteden	**Sliedrecht**	**herontwikkeling Rembrandtlaan**	**148**
Drechtsteden	Sliedrecht	Wilhelminastraat 75 (Voormalige ziekenhuislocatie)	100
Drechtsteden	Zwijndrecht	Euryza	104
Alblasserwaard	**Gorinchem**	**Arkelsedijk**	**500**
Alblasserwaard	Gorinchem	Vleugels van de stad	1.500
Alblasserwaard	Gorinchem	Hoog Dalem	300
Alblasserwaard	**Molenlanden**	**Betondak Arkel**	**258**
Alblasserwaard	Molenlanden	Langerak Zuid	117
Alblasserwaard	Molenlanden	Nieuw Lekkerland Oost	200
Goeree-Overflakkee	**Goeree-Overflakkee**	**Hof van Lucard, 1e fase**	**150**
Goeree-Overflakkee	Goeree-Overflakkee	Capelleweg	128
Goeree-Overflakkee	Goeree-Overflakkee	Kleine Boezem	146
Totaal 100plus samenwerkende regio's			**10.748**
Totaal Zuid Holland Zuid			**18.259(59%)**

Bijlage 4: Tabel met MIRT projecten samenwerkende regio's

- MIRT-verkenning Oude Lijn en regionale HOV-corridors

Versnellingsprojecten:

- Gemeente Gorinchem: Arkelsdijk, Vleugels van de stad
- Gemeente Zwijndrecht: Stationskwartier
- Gemeente Hoeksche Waard: Stougjesdijk-Oost
- Gemeente Sliedrecht: Merwedelingelijn Sliedrecht*

* Over deze locatie is geen contact geweest tussen gemeente en provincie.

Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Met deze steunbetuiging verklaart de Woningbouwcoalitie gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealtafels structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels*), waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

***) voor zover mogelijk en passend. Vereniging Eigen Huis committeert zich in dit kader op landelijk niveau om samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.**

NEPROM | Woning Bouwers | NVM | IVBN | Vereniging van woningcorporaties aedes | vereniging eigen huis sta sterker | BouwendNederland

5.1.2.e

Voorzitter NEPROM | *Vice-voorzitter WoningBouwersNL* | *Waarnemend voorzitter NVM* | *Voorzitter IVBN* | *Voorzitter Aedes* | *Directeur bestuurder Vereniging Eigen Huis* | *Voorzitter Koninklijke Bouwend Nederland*

Huurdersraad
Stedelink

Provincie Zuid-Holland
27 FEB. 2023
Datum ontvangst

Aan Provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
[redacted] Projectsecretaris regionale realisatieagenda's Zuid-Holland

Zoetermeer, 15 februari 2023.

Betreft: Steunbetuiging Regionale realisatieagenda wonen - Regio Midden-Holland (regionale woondeal)

Geachte [redacted]

In de bijlage tref je onze steunbetuiging aan. We verzoeken je die met alle ondertekenaars te delen.

Alvast hartelijk dank en succes gewenst met de realisatie voor alle betrokkenen.

Onze organisatie is graag aanwezig op het tekenmoment van 14 maart a.s.

Met vriendelijke groet,

Namens Huurdersraad Stedelink, [redacted]

5.1.2.e
Bestuurder Huurdersraad Stedelink

Steunverklaring Woondeal

Met deze steunbetuiging verklaart 5.1.2.e
als NVM afgevaardigde voor de Woondeal realisatieagenda regio Rotterdam e.o.
met de provincie, de gemeenten, het Rijk, de corporaties en andere marktpartijen samen te willen werken aan het realiseren van nieuwbouwwoningen.

In de Woningdeal hebben het Rijk, de Provincie en de gemeenten afspraken gemaakt over te realiseren nieuwbouwwoningen. Er zijn uitgangspunten beschreven ten aanzien van segmenten (sociale huur, middensegment huur, betaalbare koop en vrije sector), doelgroepen, etcetera. Om tot realisatie te kunnen komen zijn ook de kritische succesfactoren in beeld gebracht.

Voor uitwerking van de Woningdeal en monitoring van de voortgang worden regionale (en lokale) versnellingstafels ingericht. Aan deze tafel(s) wordt op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samengewerkt om ambities te realiseren.

NVM-makelaars hebben kennis van lokale woningmarkten en wat woningzoekers willen en kunnen. We beschikken over woningmarktdata sinds 1973. Door het lange termijn commitment van de NVM-makelaar aan de vestigingsplaats, vormt het belang van de huidige en toekomstige consument de drijfveer.
Met mijn collega's en de nieuwbouwspecialisten van de NVM zijn wij geïnformeerd over de realisatie-agenda zoals opgenomen in de Woningdeal. Wij dragen graag bij aan effectieve versnellingstafels en dus de realisatie van de nieuwbouwambitie

Plaats en datum,

Schiedam, 16 februari 2023

[redacted]

5.1.2.e
NVM-makelaar en Woningmarktconsultant

[redacted]

HOLLAND RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
071 – 523 90 90
www.hollandrijnland.nl

BAN: NL87BNGH0285113992
KvK: 27365539
BTW: NL813768068B01

Datum: 14 maart 2023
Kenmerk: UIT-23-23353
Telefoon: [redacted] 5.1.2.e Zwarte vlak bevat privacygevoelige gegevens
E-mail: [redacted]

Onderwerp: Ondersteuningsverklaring regionale realisatieagenda Holland Rijnland

Beste partners,

De aanpak van het woningtekort in Nederland blijft onverminderd urgent. De gemeenten in onze regio ervaren de effecten van de schaarste aan woningen op hun inwoners op dagelijkse basis. Ook in de regio Holland Rijnland hebben we namelijk een flinke woningbehoefte. Uit het woningmarktonderzoek dat wij in 2021 hebben laten uitvoeren kwam dat er tot 2030 vraag is naar 30.500 nieuwe woningen, waarvan 65% in het betaalbare segment. Dit is nadrukkelijk geen gemakkelijke opgave en vraagt veel. Niet alleen financieel, in de vorm van investeringen in randvoorwaarden als het elektriciteitsnetwerk en infrastructuur, maar ook voor wat betreft inzet van personeel bij o.a. gemeenten en woningbouwers, schaarse bouwmaterialen en beschikbare ruimte in een drukbevolkt gebied. De bouwopgave kan met recht een uitdaging genoemd worden.

Ambities onderschrijven
In de Regionale Omgevingsagenda (ROA) hebben de gemeenten de ambities voor de ruimtelijke-economische ontwikkeling van onze regio tot 2040 uitgesproken. Onderdeel daarvan is inzetten op de realisatie van de 30.500 benodigde woningen, naast het realiseren van 20.000 nieuwe banen, het bereiken van energieneutraliteit in 2050 en te zorgen voor een goede, duurzame bereikbaarheid. Verstedelijking is namelijk meer dan het bouwen van woningen, maar brengt ook bereikbaarheids-, energie- en groenopgaven met zich mee. Dit kunnen we als regio en gemeenten niet alleen, samenwerking met de Provincie, het Rijk, de woningbouwcorporaties en andere partijen is hierin noodzakelijk. Daarom zijn we als regio verheugd dat we de afgelopen maanden in nauw contact met onze partners afspraken hebben gemaakt over hoe we deze woningen kunnen realiseren. De overeengekomen teksten vormen een goede eerste stap om meer en sneller woningen te realiseren in onze regio. We onderschrijven de ambities volledig en zijn blij met de vervolgafspraken met betrekking tot de kritische succesfactoren. Bij dezen geven we als Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland dan ook onze ondersteuningsverklaring voor de realisatieagenda af.

Uitwerking vervolg
Met deze afspraken zijn we er echter nog niet, voor wat betreft de randvoorwaarden (kritische succesfactoren) zijn deze nog onvoldoende concreet. We zien de afspraken in de regionale realisatieagenda wonen Holland Rijnland als een goed vertrekpunt voor de Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland. Met instemming van alle partijen zal Holland Rijnland deze gaan trekken, natuurlijk in nauw overleg met het Rijk, de provincie, de woningbouwcorporaties en de gemeenten.

In de realisatieagenda wonen Holland Rijnland hebben we afgesproken om aan deze Versnellingstafels het continue gesprek te voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken. Ook gebruiken we deze tafel om de geboekte voortgang in gemeenten te monitoren en tijdig bij te kunnen sturen. Ook hebben we afgesproken om de maximale programmeerruimte van 130% van de behoefte te bespreken, evenals de afspraken om beperkt te bouwen buiten de grenzen van de rode contouren. We zijn ervan overtuigd dat dit alles zal bijdragen aan een grotere realisatie in de regio Holland Rijnland. Een doel dat alle partijen nastreven.

Tot de eerste Versnellingstafel plaatsvindt, voeren wij in Holland Rijnland een uitgebreide analyse van ons woningbouwprogramma uit. Deze analyse heeft tot doel om een 'foto' van het woningbouwprogramma te kunnen opleveren. Hierin willen we achterhalen hoeveel woningen er bruto per gemeente worden opgeleverd in welk jaar, welke fasering hierbij hoort, hoeveel daarvan in de categorie betaalbaar vallen én wat de bijbehorende kritische succesfactoren zijn om het project te doen slagen. Hierdoor hebben we heel concreet in kaart wat er nodig is van welke partij om te komen tot realisatie. We zijn ervan overtuigd dat deze analyse bijdraagt aan een zo efficiënt mogelijke invulling van de Versnellingstafel.

Tot slot
We kijken ernaar uit om met elkaar verder aan de slag te gaan aan de Versnellingstafel woningbouw. Maar laten we daar niet op wachten en ook totdat deze plaatsvindt de lijnen kort houden. De opgave is te groot om te wachten op de eerste Versnellingstafel.

Met vriendelijke groet, namens het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland

[redacted]

5.1.2.e
Regionaal portefeuillehouder wonen

HOLLAND RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
071 – 523 90 90
www.hollandrijnland.nl

BAN: NL87BNGH0285113992
KvK: 27365539
BTW: NL813768068B01

5.1.2.e De zwarte vlakken betreffen privicygevoeligee gegevens

Datum: 14 maart 2023
Kenmerk: UIT-23-23352
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]

Onderwerp: Regionaal document bij regionale realisatieagenda wonen Holland Rijnland

Beste partners,

Het woningtekort in Nederland is groot. Als gemeenten ervaren wij de effecten daarvan op dagelijkse basis. Zo vinden starters nog maar moeilijk een betaalbare woning, lopen de wachttijden voor sociale huurwoningen steeds verder op en hebben ouderen grote moeite om een passende woning te vinden.

In Holland Rijnland werkten we al geruime tijd hard aan de actualisatie van onze Regionale Woonagenda (RWA). Hierin maken we als gemeenten afspraken over de hoeveelheid woningen die we gaan bouwen in de komende jaren, waar deze woningen gebouwd worden, voor wie deze woningen zijn en wat voor soort woningen dit zijn. De basis van deze afspraken is een uitgebreid woningmarktonderzoek. Hieruit kwam naar voren, net als in de provinciale behoefteraming, dat de behoefte aan woningen in onze regio ligt op 30.500 woningen tot 2030 (vanaf 2021). Daarnaast is behoefte aan 65% betaalbare woningbouw (30% sociale huurwoningen, 35% betaalbare woningbouw). Dit komt overeen met het streven van het Rijk, zoals benoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze ambitie onderschrijven wij dan ook volledig.

Het behalen van deze doelstellingen is, in de huidige omstandigheden, echter een grote uitdaging. De redenen waarom zijn inmiddels bekend: de bouwkosten rijzen de pan uit, de stikstofruimte is beperkt, de druk op het elektriciteitsnetwerk is hoog en het wordt steeds moeilijker om geschikte locaties te vinden voor projecten. Om toch de ambities te kunnen bereiken, hebben we de afgelopen maanden als woningcorporaties, provincies, gemeenten en het Rijk een kort en zeer intensief traject doorlopen om hierover afspraken te maken in de realisatieagenda wonen Holland Rijnland. Woningen realiseren kunnen partijen namelijk niet alleen, dit moet in gezamenlijkheid en medewerking van allen is hierin noodzakelijk. Vooral bij het wegnemen van kritische succesfactoren die woningbouw dreigen te vertragen.

Na maanden hard werk van ons allemaal, liggen er nu definitieve teksten. Als gemeenten kunnen we grotendeels uit de voeten met de versie van de realisatieagenda zoals wij die op 27 februari jl. hebben ontvangen. Deze zijn in lijn met de afspraken zoals we die met elkaar hebben gemaakt in de RWA. Wij zijn dan ook zeker bereid om ons maximaal in te

spannen de ambities te realiseren. Het belangrijkste hierbij is om te bouwen. Zoveel mogelijk in het betaalbare segment. Maar om verdere vertraging te voorkomen, zullen we bij projecten die al in een besluitvormingstraject zitten, niet openbreken.

We denken dat met deze gemaakte afspraken een grote maar eerste stap in de goede richting is gezet om meer en sneller woningen te gaan realiseren in onze regio. We zeggen bewust 'eerste stap'. Met deze afspraken zijn we er namelijk nog niet. Verdere concretisering en uitwerking van de afspraken is nodig. De kritische succesfactoren moeten concreter geformuleerd worden. Zonder invulling hiervan, is realisatie van de ambities onmogelijk. We kijken er daarom naar uit om met elkaar verder aan de slag te gaan aan de Versnellingstafel Woningbouw, getrokken door Holland Rijnland. Het principe 'water en bodem sturend' verdient hier wat ons betreft ook een plek.

Als aftrap voor het vervolg willen we graag nog een aantal discussiepunten benoemen. Dit zijn geen nieuwe punten, maar hebben we als gemeenten in Holland Rijnland steeds benoemd in onze gesprekken:

- De maximale programmeerruimte van 130%. Als regio kunnen we voor maximaal 130% van de behoefte in de regio woningbouwplannen programmeren. Wij vinden dat te weinig. In het verleden hebben we hogere planuitval gezien. Ook nu zien we dat nog maar ongeveer de helft van de plannen hard is. Daarnaast hebben we de afgelopen jaren steeds gezien dat de behoefteramingen na een aantal jaar altijd naar boven bijgesteld worden. We vragen daarom om meer programmeerruimte.
- De beperkte ruimte om te bouwen buiten de grenzen van de rode contouren. Om het landschap zoveel mogelijk te sparen, streven we er allen naar om verdere verstedelijking te concentreren binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Soms is het echter nodig om wél bij te bouwen buiten de rode contouren. Dit is randvoorwaardelijk om de betaalbaarheidsambities uit deze realisatieagenda te kunnen behalen. In de kleine kernen is dit ook van belang voor de leefbaarheid, aangezien de voorzieningen onder druk staan. Wij vragen daarom om gemeenten de ruimte te geven buiten de grenzen van de rode contouren te bouwen, wanneer deze projecten bijdragen aan de betaalbaarheidsambities en leefbaarheid van de kleine kernen.

We gaan er vanuit dat er aan de Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland ruimte is om (wederom) het gesprek hierover te kunnen voeren.

Met vriendelijke groeten, namens de dertien gemeenten in Holland Rijnland,

[redacted]

5.1.2.e

Regionaal portefeuillehouder wonen

gemeente Noordwijk

Aan Holland Rijnland, college GS van de Provincie Zuid Holland en

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Noordwijk, 13 maart 2023

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Uw kenmerk	: 2023-0000045326
Uw brief van	:
Zaaknummer	: 403565
Behandeld door	: [redacted]
Kopie	: college burgemeester en wethouders en de gemeenteraad
Verzenddatum	: 13 maart 20223
Onderwerp	: ondertekening Realisatieagenda d.d. 14 maart 2023
Bijlage(n)	: Realisatieagenda

Geachte bestuurders,

Het college van burgemeester en wethouders onderschrijft de grondgedachte en herkent de noodzaak om te komen tot het op gang houden en zo mogelijk versnellen van de woningbouwproductie. Een Realisatieagenda zoals voorligt is hiervoor een nuttig instrument. Tegelijktijdig zien we op inhoud en proces een aantal knelpunten. Gelet hierop ondertekent het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Noordwijk met een aanvullende stemverklaring.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk is d.d. 7 maart 2023 onder voorbehoud van opname van een stemverklaring akkoord gegaan met de ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Wonen Regio Holland Rijnland met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en het college van GS van de Provincie Zuid Holland en meerdere partijen. A.s. dinsdag 14 maart is ondergetekende, wethouder A.G.M. Eberharter gemandateerd om namens het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk de Realisatieagenda te ondertekenen met aanvulling van onderstaande stemverklaring:

Gelet op de democratische legitimiteit prevaleert voor de gemeente Noordwijk in geval van een tekstuele tegenstrijdigheid tussen de Regionale Woonagenda en de ondertekende Regionale Realisatieagenda Wonen Regio Holland Rijnland d.d. 14 maart 2023 de tekst van de Regionale Woonagenda en – in het verlengde daarvan - de door de Raad vastgestelde Noordwijkse Woonvisie 2020 -2030, in het bijzonder met betrekking tot de woningbouwsegmentering.

Hierbij het uitdrukkelijke verzoek aan de Provincie om onderstaande stemverklaring schriftelijk toe te voegen aan de getekende versie van de Regionale Realisatieagenda Wonen Regio Holland Rijnland.

B.v.d. voor uw medewerking in deze.

Hoogachtend[redacted]

5.1.2.e
wethouder volkshuisvesting gemeente Noordwijk

Steunbetuiging regionale realisatieagenda's wonen Zuid-Holland | Evides Waterbedrijf

Met deze steunbetuiging verklaart **Evides** de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie ("Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland" tussen minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland), die verder zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid-Holland, te ondersteunen.

De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaat, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000.

Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan is randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat. Steunverklaarders willen hierover met de relevante betrokken stakeholders in gesprek blijven.

Evides verklaart op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samen te willen werken aan de ambities.

Voor **Evides** zijn de volgende zaken van belang t.a.v. de realisatieagenda's:

1. <u>Helderheid over locaties en omvang van de nieuwbouwlocaties</u>
   Om tijdig invulling te kunnen geven aan de kerntaken van Evides (het aansluiten op de drinkwaterinfrastructuur en het leveren van drinkwater) is van belang dat snel duidelijk wordt hoeveel woningen waar en wanneer worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden bepaald of en waar de drinkwaterinfrastructuur moet worden aangepast en/of uitgebreid.

2. <u>Waterbesparend bouwen</u>
   Vanuit de doelstellingen in *Water & Bodem Sturend* is van belang dat bij de realisatie van de woningen waterbesparende maatregelen worden toegepast. Hierdoor wordt bijgedragen aan het verlagen van de druk op de reeds schaarse zoetwaterbronnen t.b.v. de drinkwatervoorziening in Zuid Holland.

3. <u>Samenwerking in de ondergrond</u>
   Om de uitdaging gezamenlijk tijdig te kunnen realiseren, is intensieve afstemming en samenwerking nodig tussen de relevante netbeheerders, de regisseur van de ondergrond en het bevoegd gezag t.a.v. de vergunningsverlening. Hierdoor kan het realisatieproces worden versneld, dubbele kosten worden voorkomen en overlast worden geminimaliseerd.

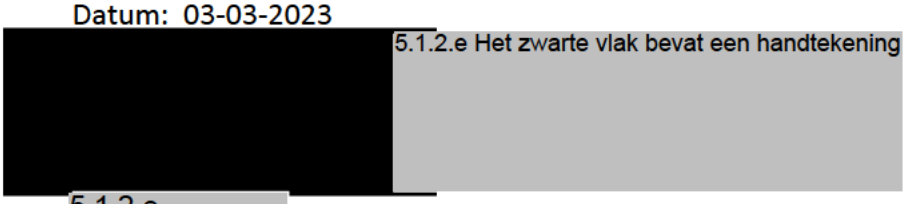
4. <u>Ruimtelijk reservering bestaande en nieuwe drinkwaterinfrastructuur</u>
   Naast de drinkwaterbedrijven hebben ook overheden de zorgplicht om de

drinkwatervoorziening veilig te stellen. Deze zorgplicht geldt zowel voor de bescherming van bronnen voor drinkwaterproductie (grond- en oppervlaktewater) als voor de drinkwaterinfrastructuur. Het is van belang dat deze zorgplicht tijdens de realisatie voor ogen te houden en hier gezamenlijk invulling aan te geven.

Evides gaat graag met betrokken partijen aan de slag om bovenstaande aandachtspunten gezamenlijk op te pakken en daarmee bij te dragen aan een succesvolle realisatie van de realisatieagenda's in Zuid Holland.

Ondertekening steunverklaring

Datum: 03-03-2023



5.1.2.e

Algemeen Directeur Evides Waterbedrijf

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Datum
6 maart 2023

Steunbetuiging regionale realisatieagenda's wonen Zuid-Holland.

Geachte mevrouw/heer,

Met deze steunbetuiging verklaart Liander de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie, die verder zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid-Holland te ondersteunen.

De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 gaat om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000.

Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan, is voor partijen randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat. Steunverklaarders willen hierover in gesprek blijven.

Liander verklaart op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samen te willen werken aan de ambities.

Voor het slagen van deze regionale realisatieagenda's is het van belang om te zorgen voor een integrale benadering over verschillende sectoren heen. Dat betekent dat de betrokken partijen in een zo vroeg mogelijke fase met elkaar afstemmen over de ambities en plannen knelpunten identificeren. Voor Liander is het van belang om in deze fase een zo concreet mogelijk zicht te krijgen op de locaties en de omvang van de nieuwbouwlocaties.

De netbeheerders hebben de taak om het net te onderhouden en ontwikkelen. Dit doen we vanuit het maatschappelijk belang om energie voor iedereen betrouwbaar, betaalbaar en bereikbaar te houden. De toename van de vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van duurzame energie zorgen ervoor dat het druk is op het elektriciteitsnet. Zelfs zo druk dat er gebieden zijn waar het elektriciteitsnet vol raakt.

Om aan de toenemende elektriciteitsvraag te voldoen, breiden we het elektriciteitsnet op veel plaatsen fors uit. Het tijdig verkrijgen van ruimte onder- en bovengronds is hiervoor essentieel, maar ook dat plannen op elkaar afgestemd zijn en concreet gemaakt zijn. Samenwerking en afstemming is hiervoor van belang.

Meer informatie
Heeft u vragen over onze zienswijze, neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2.e Het zwarte vlak bevat handtekening

[redacted]
Strategisch Stakeholdermanager
Liander

Provincie Zuid-Holland
[redacted]

Bodegraven/Moordrecht. Gouderak, 6 februari 2023,
Betreft: Steunverklaring Regionale Realisatieagenda

Geachte [redacted]

De Koepel, het samenwerkingsverband tussen de Huurdersvereniging Bodegraven, HBV Gouderak en Huurdersbelang Moordrecht, onderschrijft de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie en zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid-Holland.

De ambitie is om sneller en betaalbaar te bouwen. In Zuid-Holland moeten eind 2030 235.460 nieuwe woningen gebouwd zijn. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 moet 2/3 deel uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare deel bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Om deze doelen te halen moeten er nog veel hobbels genomen worden. De intentie van de betrokken partijen is goed, maar het nu voorliggende afspraken zijn o.i nog onvoldoende concreet.
De Koepel wil graag dat de in het document genoemde voornemens zo spoedig mogelijk uitgewerkt worden.

Met vriendelijke groet

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

[redacted]

Tekst steunverklaring

Met deze steunbetuiging verklaart de COH van QuaWonen de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie, die verder zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid -Holland te ondersteunen. De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. In Zuid -Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 gaat om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid -Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan, is voor partijen randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat. Steunverklaarders willen hierover in gesprek blijven.

De COH verklaart op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samen te willen werken aan de ambities.

provincie Zuid-Holland

Reacties

- De Centrale Organisatie Huurders (COH)QuaWonen is van mening dat de voorgestelde samenwerkingsafspraken tussen Rijk en Provincie zeer ambitieus zijn en zeer zeker ondersteund moeten worden. De COH wil hierbij wel opmerken dat er door de regio's in de eerste plaats alles in het werk gesteld moet worden om de benodigde bouwgrond, om te komen tot het geplande aantal woningen, gerealiseerd te krijgen. De COH ziet dit als de grootste hindernis die genomen moet worden en maand de Provincie en het Rijk dan ook daar alle aandacht aan te geven. Zonder dit in eerste plaats te regelen zullen alle plannen op los zand gebaseerd zijn.

provincie Zuid-Holland

5.1.2.e Het zwarte vlak bevat een handtekening

Namens de COH QuaWonen

[redacted]

Drs. Ir. A.L. Koning
Gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
[redacted]

Betreft: Steunbetuiging regionale realisatieagenda's wonen Zuid-Holland

Gouda, 28 februari 2023

Geachte mevrouw Koning,

Met deze steunbetuiging verklaart Oasen Drinkwaterbedrijf de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie, die verder zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid-Holland, te ondersteunen. De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen.

In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 gaat om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan, is voor partijen randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat.

Oasen constateert dat er dus een significante toename zal zijn van het drinkwatergebruik met daarbij de wettelijke verplichting voor Oasen dit te leveren. Het realiseren van nieuwe winlocaties en het versnellen van de benodigde planologische procedures om tot de nieuwe winlocatie te kunnen komen zullen daarin van cruciaal belang zijn.

Steunverklaarders willen hierover in gesprek blijven. Oasen verklaart op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samen te willen werken aan de ambities.

Met vriendelijke groet,
Oasen N.V.

[redacted]

5.1.2.e
Directeur

Bijlage(n):

oasen
drinkwater

28 februari 2023

Bijlagen
2

Voor informatie

Oasen N.V.

Nieuwe Gouwe O.Z. 3
Postbus 122
2800 AC Gouda

T 0182 59 33 11
www.oasen.nl

KvK 290.10639
BTW 001998079 B01

Steunbetuiging regionale realisatieagenda's wonen Zuid-Holland

Met deze steunbetuiging verklaart Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie, die verder zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid-Holland te ondersteunen. De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 gaat om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan, is voor partijen randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat. Steunverklaarders willen hierover in gesprek blijven.

HRHM verklaart op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samen te willen werken aan de ambities.

Met onze intentie verklaring tonen wij onze bereidheid om actief en constructief kritisch te participeren in het besluitvorming traject en hierover in gesprek te blijven.

Namens

Huurdersorganisatie Regio Hollands-Midden

5.1.2.e

Voorzitter HRHM

5.1.2.e Zwarte vlak bevat privacygevoelige gegevens

[redacted]

Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden
Jan van Bijnenpad 1 a, 2742 VS Waddinxveen
Tel. nr. 5.1.2.e , KvK nr. 41174322

Regio West
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

Provincie Zuid Holland
5.1.2.e

datum
13 maart 2023
kenmerk
23.107
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: steunbetuiging realisatieagenda's wonen Zuid-Holland

5.1.2.e ,

Met deze steunbetuiging verklaart de Woonbond de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie, die verder zijn uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's Zuid-Holland, te ondersteunen. De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 om bruto 235.460 nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000. Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan, is voor partijen randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat.

De Woonbond vindt het van groot belang om het aandeel sociale huur per gemeente beter te verankeren. Wij vragen uw aandacht voor de invulling van de fair share van 30% sociale huurwoningen per gemeente en in het bijzonder voor de definitie van een sociale huurwoning. Veel grote gemeenten in Zuid-Holland hebben een groot aandeel studentenwoningen en particuliere huurwoningen die in dit percentage lijken te worden meegeteld. Dit vertroebelt het echte aandeel sociale huurwoningen en daarmee de kansen van huurders met een laag inkomen.
Voorts vraagt de Woonbond met klem ervoor te waken dat flexwoningen als duurzame oplossing worden meegeteld.

Via de prestatieafspraken op gemeentelijk niveau is de betrokkenheid van de huurdersorganisaties in de corporatiesector geborgd. Deze borging geldt echter niet voor de huurdersorganisaties in de commerciële sector, terwijl 1/3 van de opgave wél door commerciële partijen zal worden ontwikkeld.

Gezien het grote aantal kritische succesfactoren, met name in Zuid-Holland, zal ook moeten worden ingezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad: door verdichting, hergebruik, bevorderen samenwonen en doorstroming en het tegengaan van leegstand (gebouwen en grond). De Woonbond realiseert zich dat er veel creativiteit voor nodig is om een einde te maken aan de schaarste en wil daaraan graag een bijdrage leveren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Algemeen directeur

retouradres: Postbus 49, 3000 AA Rotterdam

Provincie Zuid-Holland
T.a.v. Gedeputeerde Anne Konings
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Stedin Netbeheer B.V.
Blaak 8
3011 TA Rotterdam
088 896 39 63
www.stedin.net
KvK Rotterdam 24289101

Datum 8 maart 2023
Onderwerp Steunbetuiging regionale realisatie-agenda's wonen Zuid-Holland

[Onderwerp]

Behandeld door [redacted]
Telefoon
E-mail
Kenmerk

5.1.2.e De zwarte vlakken bevat privacygevoelige gegevens

Beste mevrouw Konings,

De gezamenlijke ambitie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar woningen te (laten) bouwen. In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 om 235.460 bruto nieuwe woningen, ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in de provincie. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaat, waarvan de helft door corporaties gebouwd. Stedin ondersteunt de ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincie en uitgewerkt in de regionale realisatieagenda's.

Energie is kritische randvoorwaarde voor slagen van de bouwambities
Voor het slagen van deze regionale realisatieagenda's is het van belang te zorgen voor een integrale benadering, over verschillende sectoren heen. Dat betekent dat de betrokken partijen in een zo vroeg mogelijke fase met elkaar afstemmen over de ambities en plannen en knelpunten identificeren. Energie (als onderdeel van nutsvoorzieningen) is een kritische succesfactor voor het slagen van de ambities.

Zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek over bouwplannen
De toename van de vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van duurzame energie zorgen ervoor dat het druk is op het elektriciteitsnet. Zelfs zo druk dat er gebieden zijn waar het elektriciteitsnet vol raakt. Om aan de toenemende elektriciteitsvraag te voldoen, breiden we het elektriciteitsnet op veel plaatsen fors uit. Het tijdig verkrijgen van ruimte onder- en bovengronds is hiervoor essentieel, maar ook dat plannen concreet en op elkaar afgestemd zijn. Samenwerking en vroegtijdige afstemming is derhalve van groot belang. Zo gaan we graag in gesprek over locaties en de omvang van nieuwbouwlocaties.

Steunbetuiging voor samenwerken en oplossen knelpunten
Met deze steunbetuiging verklaart Stedin Netbeheer B.V. de provincie Zuid-Holland te ondersteunen bij het realiseren van de bouwambities. Wij willen op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samenwerken aan deze ambities en knelpunten oplossen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Manager Klant

Betaalbaar wonen én
vermogen opbouwen

Steunverklaring van Stichting Cokopen aan de Provincie Zuid-Holland

6 maart 2023

Stichting Cokopen verklaart haar steun aan het realiseren van de woningbouw ambities zoals vastgelegd in de samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de Provincie Zuid-Holland, en uitgewerkt in de regionale realisatie-agenda's Zuid-Holland.

De ambitie van de Provincie is om sneller, toekomstbestendig en betaalbaar te (laten) bouwen. In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 om 235.460 bruto nieuwe woningen. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen tot €355.000.

Wij, Stichting Cokopen, staan klaar met de Cokopen-oplossing en kapitaal om samen met de Provincie en de gemeenten in de Provincie betaalbare middensegment woningen te realiseren. Cokoopwoningen zijn woningen die langdurig beschikbaar en betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. En die in alle opzichten duurzaam zijn. Anders dan huurders, bouwen Cokopers vermogen op. Deze oplossing is uniek in Nederland. Het biedt middeninkomen huishoudens het beste van twee werelden: flexibiliteit van huren en vermogensopbouw van kopen.

Wij merken op dat wij geen woningbouwlocaties bezitten in de Provincie. Op het eerste gezicht lijkt dit een nadeel. Maar het is een voordeel, want wij zijn volledig gericht op het realiseren van betaalbare middensegment woningen. En wij hebben geen winstoogmerk. Daarom zijn wij een logische en natuurlijke partner voor gemeenten. Stichting Cokopen is de eerste en tot nu toe enige corporatie voor het betaalbare middensegment.

Om onze steunverklaring om te zetten in daden, zouden wij graag met de Provincie voor eind mei een beknopt actieplan uitwerken, met o.a.: doelstellingen; selectie van gemeenten waarin relatief snel Cokoopwoningen gerealiseerd kunnen worden (gemeenten met eigen grond, open mind, relatief grote betaalbaar middensegment opgave, etc.); opzet van een Cokopen-pilotproject in enkele gemeenten; en de wijze waarop Stichting Cokopen en de Provincie gemeenten gaan informeren over Cokopen.

Stichting Cokopen

[redacted]

5.1.2.e

Voorzitter

[redacted]

[redacted]

5.1.2.e

Directeur

Steunverklaring Woondeal

Met deze steunbetuiging verklaart 5.1.2.e als NVM afgevaardigde voor de Woondeal regio Holland – Rijnland met de provincie Zuid Holland, de gemeenten, het Rijk, de corporaties en andere marktpartijen samen te willen werken aan het realiseren van nieuwbouwwoningen.

In Zuid-Holland gaat het in de periode vanaf 2022 tot en met 2030 gaat om 235.460 bruto nieuwe woningen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een van toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Vanaf 2025 is de ambitie dat 2/3 deel van de opgave uit betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Om deze ambitie waar te maken, zijn kritische succesfactoren geïdentificeerd. De realisatie daarvan, is voor de provincie, de gemeenten, het Rijk en de corporaties randvoorwaardelijk voor een optimaal woon- en leefklimaat.

Om tot realisatie te kunnen komen zijn ook de kritische succesfactoren in beeld gebracht. Voor uitwerking van de Woningdeal en monitoring van de voortgang worden regionale (en lokale) versnellingstafels ingericht. Aan deze tafel(s) wordt op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden samengewerkt om ambities te realiseren.

Met mijn collega's, de lokale kennis en beschikbare data draag ik graag bij aan effectieve versnellingstafels en dus de realisatie van de nieuwbouwambitie.

Alphen aan den Rijn / Leiden, 18-02-2023 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

[redacted]

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars
Prins Bernhardlaan 3H
2404 NB Alphen aan den Rijn

Fides makelaars
Lammenschansweg 76
2313 DP Leiden