

Woondeal 2022 - 2030

Regio U10



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
Samenwerkingpartners	6
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	10
2. Woningbouwlocaties	18
3. Versnellingsafspraken	19
4. Kritische succesfactoren	22
5. Bestaande woningvoorraad	32
6. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	34
7. Sociale woningbouw	37
8. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies	39
9. Herstructurering	42
10. Overige aspecten	43
11. Samenwerking en sturing	45
Bijlagen	51
Ondertekening	52
Bijlage 1: Utrechtse bijdrage aan de nationale woningbouwopgave: Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht	56
Bijlage 2: Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10 en gemeenten	57
Bijlage 3: Overzicht Sleutelprojecten, provinciale subsidies en WBI	67
Bijlage 4 Regiodeal Flexwonen	74
Bijlage 5 Overzicht corporatiewoningen per gemeente	75

Inleiding

Het kabinet wil in de periode tot en met 2030 in Nederland 900.000 woningen bouwen. Dat is een ambitieuze doelstelling, waar de regio U10¹ graag een flinke bijdrage aan levert. Immers, heel Nederland kampt met krapte op de woningmarkt, maar in de regio U10 is deze extra groot. De woningmarkt in onze regio wordt namelijk gekenmerkt door een grote instroom van woningzoekenden. De aantrekkelijkheid van de regio U10 wordt weerspiegeld in de hoge woningprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen.

We willen alle inwoners in onze regio een passende woning bieden. Daarom is de aanpak van het woningtekort voor ons een topprioriteit. En dat doen we niet alleen. In deze regio werken Rijk, provincie Utrecht, gemeenten, corporaties en marktpartijen al langere tijd intensief samen om te blijven bouwen aan een sterke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. Met deze Woondeal U10 versterken we onze samenwerking rond de volkshuisvesting.

Waar werken we naar toe?

We werken met 16 gemeenten samen om de toekomst vorm te geven. Door samen te werken vergroten we de mogelijkheden en kwaliteit van onze leefomgeving. We vormen hierin een eenheid als regio, maar altijd met oog voor de identiteit van de verschillende gemeenten om diversiteit te behouden en complementair te zijn aan elkaar. We vertellen een éénsgezind en duidelijk verhaal waarmee we laten zien waar we voor staan en waar we naartoe werken.

De regio U10 ligt als een spin in het web van het Nederlandse auto- en spoorwegennet. Een groot deel van het verkeer in de regio is nationaal georiënteerd.

Een goed functionerend mobiliteitsnetwerk is van groot belang om bereikbare woonlocaties te kunnen realiseren en ook voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van de regio.

De goede verbondenheid is dus een kracht van de regio, maar de opgaven die samenhangen met groeiende mobiliteitsstromen kunnen we slechts deels als regio beïnvloeden. Met name landelijke stromen groeien sterk.

De U10-gemeenten hebben met de Ruimtelijke Economische Koers (REK) gekozen om de groei duurzaam op te vangen. Vervolgens zijn ook andere belangrijke kaders en visies tot stand gekomen. Rijk, provincie Utrecht, regio U10 en gemeenten hebben gezamenlijk gewerkt aan het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij (vastgesteld in het BO MIRT Noordwest d.d. 25 november 2020). Vanuit het Rijk is de NOVI tot stand gekomen, vanuit de provincie Utrecht is de Omgevingsvisie provincie Utrecht (april 2021) vastgesteld en vanuit de regio U10 is het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP 2021-2040) (september 2021) door alle 16 gemeenten vastgesteld.

Deze documenten gaan uit van een integrale benadering om de komende jaren te kunnen blijven groeien in balans. Een groeistrategie waarin we keuzes maken om binnen de beperkte ruimte oplossingen te vinden voor de woonopgave, maar ook voor de bereikbaarheid, energietransitie, de economische groei en de ontwikkeling van groen en landschap. Zo werken we samen aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige regio U10.

De uitvoering

De plannen liggen er en de uitvoering is inmiddels opgestart. Het (versneld) oppakken van de woonopgave is één van de prioriteiten. We geloven in een intensieve samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen. Onze gezamenlijke afspraken zijn verwoord in de Woondeal U10 die voorligt. Deze woondeal bouwt voort op de woondeal die in 2019 is gesloten en is een uitwerking van het randvoorwaardelijke en indicatieve bod dat de provincie heeft gedaan (83.500 bruto toe te voegen woningen). De provincie en de minister voor VRO hebben op 13 oktober 2022 deze provinciale woningbouwafspraken ondertekend.

In deze Woondeal U10 zijn inhoudelijke afspraken vastgelegd en op een aantal onderdelen procesafspraken geformuleerd over de verdere uitwerking. Een aantal onderwerpen hebben we nu nog niet in detail uitgewerkt. We hebben hier acties in gang gezet, maar wachten nog op informatie, onderzoeken en/of wetswijzigingen. We pakken deze onderwerpen in het volgende jaar voortvarend op.

Belang van wederkerige afspraken

De Woondeal U10 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 4 worden geformuleerd van belang: de afgesproken prestaties en inspanningen zijn alleen realistisch als aan die kritische succesfactoren wordt voldaan. Hierbij is van belang dat niet alleen woningen worden gebouwd, maar dat dit tegelijkertijd opgaat met het bouwen van gemeenschappen. Dit vraagt ook investeringen in maatschappelijke voorzieningen.

De financiering van de woningbouwambities verdient aandacht. Hoewel er op dit moment vanuit de Rijksoverheid geen extra middelen vrijgemaakt zijn voor de woondeals, ziet de regio extra investeringen als randvoorwaardelijk voor het slagen ervan. De regio blijft daarom pleiten voor structurele en voldoende financiering van de gezamenlijke woningbouwopgave.

Ambitieuze, maar realistisch

De ambities zijn hoog. We zien de Woondeal U10 daarom niet als een statisch document; onderwerpen worden in de komende periode aangevuld en aangescherpt afhankelijk van de actualiteit. Want we leven in een snel veranderende omgeving, waarin we de afgelopen periode zekerheden hebben zien veranderen in onzekerheden. De energieprijzen en kosten van bouwmaterialen stijgen, in de hele bouwketen is sprake van personeelstekorten en is er sprake van inflatie en een dalend consumentenvertrouwen. Daarnaast is er sprake van netcongestie en kent het stikstofdossier vele onzekerheden. Dit maakt dat we ambitieus zijn, maar ook realistisch. We kijken naar kansen en werken samen om belemmeringen op te lossen. De genoemde ontwikkelingen zullen het realiteitsgehalte van de genoemde opgave en plannen beïnvloeden. Dit vraagt om flexibiliteit in de aantallen en vooral om een focus op uitvoering en realisatie in plaats van op aantallen en plannen.

Afspraken passen binnen vigerend beleid

De afspraken in deze Woondeal U10 passen in de door de gemeenteraden en provinciale staten gestelde kaders. In het eerste kwartaal van 2023 werken we dit uit in een Uitvoeringsagenda Woondeal U10. In deze agenda worden ook onderwerpen opgenomen waarvoor eerst nog verder afstemming noodzakelijk is door de raden en staten.

¹ U10 is de netwerkorganisatie waarin 16 gemeenten in de regio Utrecht samenwerken als antwoord op grote maatschappelijke thema's en uitdagingen. U10-gemeenten werken met elkaar samen op grote thema's als mobiliteit, economie, wonen, gezondheid en inclusiviteit, groen en landschap en duurzaamheid. Dit doen we om samen slimmere keuzes te kunnen maken die goed zijn voor de individuele gemeenten en voor de U10-regio.

Samenwerkingpartners



Deelnemers RWU: zie [RWU-deelnemers](#) | [Stichting RWU \(rwu-utrecht.nl\)](#)

Overwegingen

- ▶ Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Gemeenten, provincies en Rijk maken inspanningsafspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- ▶ Met provincie Utrecht zijn in oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 1 gevoegd. Deze woondeal is hiervan een regionale doorvertaling met afspraken tussen Rijk, provincie, gemeenten en de RWU.
- ▶ Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen en de corporaties gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw, een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie, de gemeenten en RWU hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven.
- ▶ De woondeals zijn startpunt voor partnerschap en niet eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. Door samen te werken, leren we beter en concreter wat er nodig is om de woningbouw te versnellen en problemen op te lossen zodat ieder vanuit eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen. Zo geven we invulling aan de wederkerigheid in de woondeals.
- ▶ De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondealtafel kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Als hiervoor andere gremia zijn, wordt in gezamenlijkheid bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.
- ▶ Deze woondeal is de opvolger van de woondeal die is gesloten op 24 juni 2019 tussen het Rijk, de provincie en de U10-gemeenten en bekrachtigt het langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie, en het Rijk met uitbreiding van de RWU, in nauwe samenwerking met marktpartijen en andere relevante partners.
- ▶ De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De inspanning die nodig is om het woningtekort terug te dringen naar een acceptabel niveau vraagt om structurele investeringen en structurele oplossingen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost veel geld. Bovendien is het een uitdaging voor de overheid, corporaties en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen, zijn de bouw- en energiekosten hoog en onzeker en is woningbouw afhankelijk van de invulling van randvoorwaarden. Daarnaast maken de ontwikkelingen rond de recente uitspraak van de Raad van State over het stikstofdossier het ingewikkeld om het bouwtempo voor de woningbouw op korte termijn te versnellen. Dit geldt ook voor de beperkingen in de energie infrastructuur.
- ▶ De ene partij kan niet zonder de andere partij; voor realisatie van de opgave zijn alle partners in de (bouw)keten nodig. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

- ▶ De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's richten zich dan ook op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland voor zowel nieuwe woningen als bestaande woningen. De verschillende programma's onder deze agenda hangen sterk samen en worden in samenhang uitgevoerd. Behalve deze inzet vanuit het ministerie van BZK is ook de samenwerking met andere departementen noodzakelijk om de woonopgave integraal en gezamenlijk aan te pakken. Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken en hiermee invulling te geven aan de noodzakelijke randvoorwaarden voor woningbouw.
- ▶ In de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's wordt ook inzet voorzien in de bestaande voorraad voor wat betreft betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid, aandachtsgroepen en ouderen. Naast nieuwbouw is het belangrijk om aandacht te hebben voor de herstructurering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen van 2030 staan er namelijk nu al en de huidige marktomstandigheden zorgen voor prijsstijgingen, misstanden en excessen in de bestaande woningvoorraad. Het Rijk werkt via de verschillende programma's aan oplossingen en aan wetgeving die toewerken naar een nieuwe balans tussen het vergroten van het aanbod en de betaalbaarheid van dat aanbod voor starters en personen met een middeninkomen. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden ertoe kunnen leiden dat deze regionale woondeal moet worden aangepast.
- ▶ Regio U10 kampt met een nijpend woningtekort. Veel mensen met een laag en middeninkomen krijgen hun hypotheek niet of nauwelijks rond. Bijvoorbeeld jonge leraren, verplegers en kappers hebben geen eigen huis, simpelweg omdat de prijzen te hoog zijn. Dit schaaft niet alleen de mensen die een huis zoeken, maar ook onze regio als geheel. Want we willen jonge, getalenteerde mensen blijven aantrekken en tegelijkertijd de langer thuiswonende senioren passende huisvesting bieden.
- ▶ De huizenprijzen in de regio zijn hoger dan het landelijk gemiddelde. Uit eerder onderzoek voor onze regio kwam duidelijk naar voren dat de betaalbare koopwoning in deze regio ontbreekt (Companen, 16 juli 2020).
- ▶ De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn hoog, gemiddeld 11 jaar. Weliswaar worden jaarlijks 5.500 sociale huurwoningen aangeboden maar dit aantal is bij lange na niet genoeg voor de bijna 50.000 actief woningzoekenden.
- ▶ Een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen is nodig is om urgent woningzoekenden te huisvesten. In de regio zijn dit met name statushouders en huishoudens die uitstromen uit de maatschappelijk opvang.
- ▶ De regio U10 beschikt over een groot aandeel huurwoningen die worden verhuurd door marktpartijen, namelijk 16% op de woningvoorraad. De huurprijzen van deze woningen zijn voor het overgrote deel niet bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Een aantal gemeenten is inmiddels gestart met de zogeheten opkoopbescherming om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen verdwijnen in de dure huurmarkt.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: (regio)gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regio op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Ook binnen het Rijk vraagt het om één overheid die doet wat nodig is om de woningnood op te lossen. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de toekomstige Omgevingswet.

In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- ▶ **Het College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening voor omgevingsvergunningen.
- ▶ Binnen **de netwerkorganisatie U10** werken 16 Utrechtse gemeenten op bovenlokaal schaalniveau samen aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige regio. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een antwoord op grote maatschappelijke thema's en uitdagingen. Deze thema's zijn mobiliteit, economie, wonen, gezondheid en inclusiviteit, groen en landschap en duurzaamheid. Dit doen we om samen slimmere keuzes te kunnen maken die goed zijn voor de individuele gemeenten én voor de regio U10. De woningbouwopgave is een belangrijk thema van de samenwerking.
- ▶ Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties.
- ▶ De Omgevingsvisie provincie Utrecht, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is **het college van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde

Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw-programmering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- ▶ **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- ▶ Het **Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)** is het samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in 16 gemeenten in de regio U10. De corporaties zien het als hun opdracht om met name huishoudens met een lager inkomen of huishoudens die anderszins moeilijk zelfstandig aan een woning kunnen komen, naar vermogen een passende en betaalbare woning te bieden in een leefbare buurt.

Regionale context

De afgelopen vijf jaar zijn in de regio jaarlijks gemiddeld circa 6.150 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Behalve nieuwbouw gaat het hierbij om een substantieel deel 'overige toevoegingen' waarvan transformatie de belangrijkste toevoeging is. Ondanks deze substantiële toevoeging is er een forse schaarste:

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

1.1 Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10

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. De regio U10 levert een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave, ervan uitgaande dat de condities daarvoor worden ingevuld (wederkerige afspraken). Het gaat daarbij om ongeveer 61.000 woningen (gebaseerd op het Regionaal Programma Wonen en Werken van de provincie, onder voorbehoud van bestuurlijke vaststelling). Bovendien is tijdens het BO MIRT afgesproken dat 6.500 extra woningen worden gerealiseerd (in Groot Merwede). Woningbouw op grote schaal is in Groot-Merwede afhankelijk van sluitende afspraken over de bereikbaarheid.

Daarnaast zetten we in op en onderzoeken we de kansen om meer woningen te realiseren binnen de vigerende kaders. Bijvoorbeeld naar de mogelijkheden voor woningbouw rond OV-knooppunten (de regiopoorten), intensievere bouw op binnenstedelijke locaties en uitbreidingen bij de kleinere kernen.

Tabel 1 Kwantitatieve woningbouwopgave (met bruto plancapaciteit)
Een onderverdeling naar de verschillende gemeenten is opgenomen in bijlage 2.

U10	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen) (d.d. 27 okt 2022)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)
2022	7.461	8.830	4.323
2023	7.461	8.830	4.323
2024	7.461	8.830	4.323
2025	7.461	8.830	4.323
2022 t/m 2025	29.844	35.320	17.293
2026 t/m 2030	31.325	46.006	11.875
Totaal	61.169	81.326	29.168

1.1 Volgen en sturen op voortgang

Programmering in jaarschijven komt niet altijd overeen met de werkelijke jaarlijkse bouwrealisatie. Toch is inzicht in de productie in jaarschijven en per gemeente wel van belang voor het sturen op de voortgang. Om die reden volgen partijen dit nauwgezet, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. In lijn met de governance afspraken wordt dit ook met de andere stakeholders – corporaties, marktpartijen, en waterschappen – besproken en waar nodig bijgesteld (zie 3, Versnellingsafspraken).

Het overzicht van de plancapaciteit die de provincie Utrecht jaarlijks aanlevert aan ABF wordt gehanteerd als voorbereiding op de bestuurlijke gesprekken over de voortgang. De planregistratie van de provincie is een systeem dat continu gevuld kan worden door de gemeenten. Het gesprek over de voortgang van de woningbouw wordt periodiek gevoerd.



“We maken concrete afspraken over de te bouwen woningen, hoeveel daarvan betaalbare woningen zijn en de locaties die van belang zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te realiseren. Deze concreetheid is essentieel voor het goede gesprek in de samenwerking. We kunnen de voortgang daarmee monitoren en afzetten tegen onze inzet, zoals we die nu dus vastleggen. We kunnen daarmee zien waar het stukt, knelpunten signaleren en op een zo concreet mogelijk niveau samen naar oplossingen voor deze knelpunten zoeken.”

Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023

1.2 Elke gemeenten draagt bij aan de regionale opgave.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2). De gemeenten zetten zich in voor de realisatie van bovenstaande opgave (tabel 1). De mogelijkheid tot realisatie hangt nauw samen met de ontwikkelingen op de markt en de mate waarin kritische succesfactoren kunnen worden ingevuld. Het betreffen dynamische afspraken waarin nog kansen verzilverd kunnen worden en prognoses worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. De eerste herijking vindt plaats begin Q4 2023.

1.3 Tijdige besluitvorming omgevings-vergunningaanvragen

Gemeenten spannen zich in om het voortraject om een vergunning te verlenen zo efficiënt mogelijk in te richten (zie ook 3, Versnellingsafspraken). Gemeenten blijven zich inspinnen voor tijdige besluitvorming over de aanvragen voor omgevingsvergunningen.

1.4 (Opharden) plancapaciteit

- ▶ De U10-gemeenten en provincie sturen voor de korte termijn (2030) op 30% over-programmering voor de realisatie van de woningbouwopgave in de regio.
- ▶ Om de woningbouwopgave te realiseren is het noodzakelijk om de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met specifieke aandacht voor het opharden van plannen in de eerste 2 jaar. Dit is onderdeel van de monitoring van de woondealafspraken (zie hoofdstuk 11, Governance, sturing, verantwoording en monitoring).
- ▶ Om tegelijkertijd wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt.
- ▶ Het kunnen opharden van de zachte plannen is afhankelijk van de invulling van de gemaakte afspraken over de kritische succesfactoren en ondersteuning. De Regionale realisatietafel kan hierbij een belangrijke rol spelen.

1.2 Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft het kabinet ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is (600.000 woningen): op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de

- ▶ sociale huurwoningen (€ 808,06, prijspeil 2023),
- ▶ middenhuurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum waarbij het uitgangspunt is aan te sluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk (€ 1026, prijspeil 2022 per maand, 187 WWS punten),
- ▶ en koopwoningen tot onder de € 355.000 (prijspeil 2023).

Notie hierbij is dat deze aangescherpte afspraken nog niet overal zijn verankerd in gemeentelijk beleid. Tot 2023 was de NHG-grens gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens voor middeninkomens. Vanwege de sterk gestegen prijzen van koopwoningen is de NHG-grens fors verhoogd naar €405.000,00. Bovendien kunnen huishoudens door de fors gestegen hypotheekrente een veel minder hoge lening afsluiten voor een koopwoning. Dit betekent dat als we vasthouden aan de huidige NHG-grens als bovengrens voor betaalbare koopwoningen deze woningen niet die niet meer passen bij de betaalmogelijkheden van middeninkomens. Tegelijkertijd is het ontwikkelen van een betaalbare koopwoning onder €355.000 in de hoge drukregio U10 moeilijk te realiseren. De financiële haalbaarheid van plannen komt hierdoor steeds meer onder druk te staan, zeker omdat een goede prijs/kwaliteit-verhouding ook van belang is (zie ook afspraak 4.5 en 5.2).

Tabel 2 Overzicht plancapaciteit betaalbare woningen

U10	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
	Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	2.003	999	537	3.539
2023	2.003	999	537	3.539
2024	2.003	999	537	3.539
2025	2.003	999	537	3.539
2022 t/m 2025	8.012	3.995	2.147	(47%) 14.154
2026 t/m 2030	8.159	4.743	2.484	(49%) 15.386
Totaal	16.171	8.738	4.631	(48%) 29.540

Hoe deze aantallen zijn opgebouwd, staat beschreven in bijlage 2.

NB: Van een deel van de plancapaciteit is het prijssegment nog onbekend. Dit betekent dat aantallen en percentages betaalbare woningen in de tabel nog relatief laag zijn. De verwachting is dat de percentages zullen stijgen zodra de plannen meer concreet zijn.

1.5 Aandeel betaalbaarheid in nieuwbouwwoningen

- ▶ Het Rijk heeft de ambitie om vanaf 2025 twee derde van de nieuwbouwwoningen te realiseren in het betaalbare segment.
- ▶ Ook in de regio U10 onderstrepen wij het streven dat vanaf 2025 twee derde van de nieuwe woningen binnen het betaalbare segment valt. Partijen zien dit als een inspanningsverplichting. Partijen onderkennen dat deze ambitie in de U10 regio een grote uitdaging is
- ▶ Partijen gaan in 2023 met elkaar in gesprek vanuit het bredere woningmarktperspectief over hoe de betaalbaarheidsdoelstellingen in de regio gerealiseerd kunnen worden
- ▶ Partijen erkennen dat bouwtempo belangrijk is. Uitgangspunt is in principe dat contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waarover al afspraken zijn met marktpartijen, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen.
- ▶ Hierbij benadrukken de provincie en gemeenten in de U10 regio dat onder meer financiële en juridische instrumenten noodzakelijk zijn om de ambitie van twee derde betaalbaarheid ook daadwerkelijk te realiseren (zie ook Inleiding: belang van wederkerige afspraken en 4, Kritische succesfactoren). Dit geldt ook voor het toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Als de randvoorwaarden niet adequaat worden ingevuld kunnen de ambities niet volledig worden gerealiseerd.
- ▶ Partijen geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten vigerende woonvisies zijn, die vastgesteld zijn in College en Raad. Deze hebben doorgaans afspraken die (in lichte mate) afwijken van de ambitie over betaalbaarheid.
- ▶ De gemeenten zetten zich in om het lokale beleid meer in lijn te brengen met de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. Intussen sturen al veel gemeenten in de programmering op deze ambitie.
- ▶ Elke gemeente neemt een fair share van de regionale bouwopgave
- ▶ Partijen spannen zich gezamenlijk in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgaven tussen gemeenten, waarbij geldt dat gemeenten niet in één keer van de kelder naar de zolder kunnen. Het streven van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Gemeenten zetten zich in om ook zoveel als mogelijk inzicht te bieden in de prijssegmenten van de plannen door dit aan te geven in de planregistratie Wonen (plancapaciteit). Op die manier ontstaat een zo compleet mogelijk beeld.
- ▶ Partijen bespreken periodiek de voortgang. De monitoring vindt plaats op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan.
- ▶ Op basis van de herijking wordt begin Q4 2023 de woningbouwopgave (in prijssegmenten), waaronder de betaalbaarheidsopgave conform de ambitie, per gemeente nader uitgewerkt en verwerkt in de te herijken woondealafspraken. Hierbij worden ook de afspraken uit het regionaal programmeren betrokken.

1.6 Evenwichtige verdeling sociale woningvoorraad in de regio U10

In het beleidsprogramma 'een Thuis voor Iedereen' is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad, zowel voor de regio als per gemeente.

Alle gemeenten in de U10 dragen bij aan het streven toe te groeien naar 30% sociaal in de voorraad. Om hiernaar toe te groeien maken gemeenten hierover afspraken in hun woonvisies (2023). Gemeenten waar dit nu evident niet haalbaar is (bijvoorbeeld doordat zij hiervoor onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden hebben) geven dit aan en geven aan op welke wijze zij wél op termijn gaan toegroeien naar 30%. De 30% sociale huur is geen bovengrens; gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden.

In samenhang met de woonzorgvisies, zoals voorzien in een Thuis voor Iedereen, wordt in 2023 nader uitgewerkt op welke wijze gemeenten hun aandeel sociale huur kunnen laten toenemen.

Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans van sociale huurwoningen in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

1.7 Eenduidige definitie sociale huur

Het Rijk versterkt via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen. Verder wordt in deze wet een aanscherping van de definitie van sociale huur opgenomen, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en dat de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.

1.8 Woningen voor starters en mensen met een middeninkomen

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 op landelijk niveau 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 14.760 middenhuurwoningen en 9.050 goedkope koopwoningen. Dit is 28% van de totale provinciale woningbouwopgave, gebaseerd op de huidige plannen. In de openbare woningbouwplannen van de regio zijn, op basis van nu bekende inzichten, ruim 8.700 middenhuurwoningen en ruim 4.600 betaalbare koopwoningen opgenomen.

1.9 Corporatiewoningen

In de Nationale prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen.

De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van ruim 21.769 corporatiewoningen. Bestaande uit 20.262 sociale huur en 1.507 middenhuurwoningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

- ▶ In bijlage 5 hebben de gezamenlijke corporaties aangegeven welke ambities en plannen zij hebben per gemeente. De bijlage is voorzien van een toelichting om de aantallen in perspectief te kunnen zien.
- ▶ Circa 10.487 sociale huurwoningen hiervan zijn opgenomen in de Prospectieve informatie (dPi) 2021, gericht op de periode 2022-2026. Dit heeft een grote slagingskans als de benodigde condities worden ingevuld.
- ▶ De resterende 9.775 sociale huurwoningen zijn voorzien om te realiseren in de periode 2027-2030. Dit vraagt nog substantiële stappen van de samenwerkende partijen om van perspectief naar definitief plan te komen.
- ▶ Naast de harde plannen wordt in overleg tussen gemeenten, corporaties en provincie bezien waar versnelling, verdichting of anderszins mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen.

1.3 Tijdelijke woningen en onzelfstandige studentenhuisvesting

Regiodeal Flexwonen

Op 14 december 2022 is de Regiodeal Flexwonen ondertekend door de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Bunnik, Wijk bij Duurstede, IJsselstein, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Montfoort en twee gemeenten buiten de regio U10. De regiodeal is gesloten met het ministerie van Binnenlandse Zaken, provincie Utrecht, Stichting Utrechtse Woningcorporaties en Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. Door artikel 3.1 van de Regiodeal Flexwonen zullen genoemde partijen bij de ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen en/of transformatiewoningen samenwerken via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de Woondeal U10. Hierbij worden de afspraken uit de regiodeal in acht genomen. Onderdeel van de regiodeal zijn de volgende ambities voor de realisatie van flex- en transformatiewoningen per gemeente.

Tranche 1, realisatie 2022 t/m 2024	
1	Gemeente Utrecht 1000
2	Gemeente Wijk bij Duurstede 70
3	Gemeente IJsselstein 100
4	Gemeente Houten 117
Tranche 2, realisatie na 2023	
5	Gemeente Bunnik 110-350
6	Gemeente Nieuwegein 153
7	Gemeente Stichtse Vecht 20
Tranche 3, locatie nog onbekend	
8	Gemeente Utrechtse Heuvelrug Nog niet bekend
9	Gemeente Montfoort Nog niet bekend

De Regiodeal Flexwonen is opgenomen via een linkje als bijlage bij de woondeal U10 (bijlage 4).

1.10 Tijdelijke woningen met herplaatsingsgarantie

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Voor de provincie Utrecht betekent dit dat er gestreefd wordt naar ca. 9.600 flexwoningen tot en met 2030, zijnde 1.100 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio U10 zet zich in om hieraan een belangrijke bijdrage te leveren: voor de periode tot en met 2025 zet zij zich in voor 2.000 flexwoningen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Voor toekomstige te ontwikkelen locaties met flex- en transformatiewoningen zal de escalatieladder voor herplaatsing- en opvolglocaties en/of de financiële herplaatsingsgarantie de exploitatietermijn van deze eenheden verlengen en naar verwachting bijdragen aan een sluitende business case. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie zich inzetten om ervoor te zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

1.11 Regiodeal Flexwonen

Op 14 december 2022 hebben negen U10 gemeenten met het Rijk via de realisatieovereenkomst flexwoningbouw afspraken gemaakt over het realiseren van ruim 1450 tot 1700 flexwoningen. Deze afspraken zijn onderdeel van een meerjarige deal met het Rijk, de provincie, regiogemeenten en woningcorporaties (Regiodeal Flexwonen). Het Rijk heeft voor de hele provincie 18 miljoen euro toegezegd

Partijen van de Regiodeal zetten zich gezamenlijk in voor het versneld realiseren van de flexwoningen en/of transformatiewoningen op de projectlocaties zoals opgenomen in Bijlage I bij de regiodeal. Partijen van de Regiodeal dragen vanuit hun taken en verantwoordelijkheden bij aan een effectieve regionale samenwerking voor het versnellen van de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen. Partijen van de Regiodeal leggen met deze regiodeal de verschillende taken en verantwoordelijkheden van partijen daartoe vast. De samenwerking verloopt via de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de regionale woondeal.

1.12 Aanvullende flexwoningen

Om invulling te geven aan de versnelling van de woningbouwopgave om extra flexwoningen toe te voegen brengen alle gemeenten de mogelijkheden binnen hun gemeente in beeld. Vervolgens maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren flexwoningen per gemeente in de regio U10. Aansluiting van andere gemeenten bij de Regiodeal is mogelijk via een allonge. In beginsel geldt dat partijen zich zullen inspannen toetreding mogelijk te maken en daartoe nadere afspraken te maken met de betreffende partij, tenzij er gegronde redenen zijn om dit te weigeren.

Studentenhuisvesting

Het tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht is onverminderd hoog. Weliswaar is sinds 2020 de productie van studenteneenheden toegenomen (in 2020 t/m 2022 zijn er ruim 2.400 eenheden opgeleverd, waarvan 200 kamers), maar dit is nog onvoldoende om het tekort in te lopen. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (ABF research, 2021) laat de toename zien van het aantal uitwonende studenten in de periode van 2020/2021 tot en met 2028/2029. Dit is in het meest recente Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting weergegeven in een bandbreedte van 4.210 tot 5.850 voor de gemeente Utrecht. Deze groei houdt verder geen rekening met het inlopen van het huidige tekort. Een belangrijk aandachtspunt is naast de bouw van zelfstandige eenheden, de stimulans van de bouw voor onzelfstandige eenheden. Hiervoor is naast het moderniseringstraject van BZK van het WWSO² ook de projectgroep BZK Stimuleren onzelfstandige eenheden opgestart.

De gemeente Utrecht werkt op dit moment aan een lokaal actieplan studentenhuisvesting, dat voor de zomer aan de raad wordt aangeboden. Dit lokale plan is mede gebaseerd op elementen uit het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030.

² woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO).

Tabel 3 Onzelfstandige studentenhuisvesting

Aantallen onzelfstandige studentenhuisvesting	
Periode	Aantal onzelfstandige studentenhuisvesting
2022 t/m 2025	200
2026t/m 2030	1471
Totaal	1671

1.4 Transformatiewoningen

Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar door middel van transformatie. De afgelopen jaren is in de regio U10 al fors ingezet op transformatiewoningen. De regio ziet transformatie daarom vooral als een kans waarbij vastgoed niet onnodig leeg komt te staan en woningen kunnen worden toegevoegd.

1.13 Benutten transformatie vastgoed

De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

1.14 Analyse leegstaand vastgoed

De U10-gemeenten en de provincie Utrecht brengen in 2023 de potentie van leegstand vastgoed in kaart om zo de kansen voor transformatiewoningen nog verder te benutten. Doel van dit onderzoek is het benutten van leegstand vastgoed op de korte termijn. Dit wordt onderdeel van de Uitvoeringsagenda Woondeal U10. Vervolgens maken partijen in 2023 afspraken over het aantal te realiseren transformatiewoningen per gemeente.

2. Woningbouwlocaties

Met het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij is een toekomstbeeld geschetst tot 2040 met een doorkijk naar 2050. Ook zijn het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP U10) en de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. In het IRP hebben de U10-gemeenten bekrachtigd dat zij het groen koesteren door binnen en aan de randen van dorpen en steden de ruimte te vinden voor groei. De U10-gemeenten zetten in op de 'Grote U' met drie metropoolpoorten, acht regionale (OV) knooppunten rondom een OV-netwerk en de kleine en middelgrote vitale kernen.

2.1 Sleutelprojecten en andere woningbouwlocaties

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de sleutelprojecten in de regio U10. Bijna 90% van de regionale opgave wordt op deze locaties gerealiseerd. Via de Woondealafspraken worden de voortgang en gesignaleerde knelpunten besproken en aangepakt (zie ook 11.2 Monitoring).

De lijst is flexibel. Ook andere woningbouwlocaties houden we in het vizier. Via de realisatietafel (zie 11, Governance), het proces van Regionaal programmeren wonen en werken, en de bestuurstafel Gezonde woon en leefomgeving kunnen plannen worden toegevoegd.

Aangezien er in de regio U10 zeer veel projecten zijn die bijdragen aan het behalen van de productie, kunnen niet alle locaties in de overzichten worden opgenomen, terwijl ook de kleinere projecten belangrijk zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie kunnen ook specifieke knelpunten bij kleinere projecten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover in beeld gebracht.

2.2 Grootchalig NOVEX³-woningbouwgebied: Groot Merwede, afspraak op BO MIRT november 2022

De Metropoolregio Utrecht (regio's U10 en Amersfoort) is aangewezen als één van de zestien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samen komen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) is aangewezen als grootchalig NOVEX- woningbouwgebied. Voor deze gebiedsontwikkeling geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private praktijk van gebiedsontwikkeling.

Op het BO MIRT Noordwest van november 2022 hebben Rijk en Regio afspraken gemaakt om voor de huidige MIRT verkenning OV en Wonen aanvullend op de huidige reservering van € 380 miljoen, € 845 miljoen te reserveren. Het rijk reserveert hier € 600 miljoen voor en de regio neemt hiervan € 245 miljoen voor haar rekening (provincie en gemeente Utrecht ieder € 115 miljoen en gemeente Nieuwegein € 15 miljoen). Rijk en regio hebben in BO MIRT afgesproken dat er tot en met 2030 in Utrecht Groot Merwede 25.500 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 55% betaalbaar. Een groot deel van de woningen tot en met 2030, namelijk 19.000 woningen, is onderdeel van het provinciaal randvoorwaardelijk bod aan de nationale woningbouwopgave.

De regio benadrukt dat voor (de ontsluiting van) woningbouw in het grootchalige woningbouwgebied Utrecht Groot Merwede de Merwedelijn essentieel is. Woningbouw op grote schaal in Groot Merwede is afhankelijk van sluitende afspraken over de bereikbaarheid.

2.3 NOVEX-gebied 't Groene Hart

Een aantal gemeenten binnen deze woondeal maken onderdeel uit van het NOVEX-gebied 't Groene Hart. Op 19 mei 2022 ondertekenden de Minister voor VRO, de betrokken gemeenten, provincie en waterschappen de bestuursovereenkomst 't Groene Hart. Met het ondertekenen van deze overeenkomst committeren de overheids-partijen zich aan de kernopgaven in 't Groene Hart: het stabiliseren van veenbodems en het robuust inrichten van het watersysteem waarbij het landschap van 't Groene Hart herkenbaar blijft en waar kwaliteit aan toegevoegd is. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke functies (wonen, werken, recreëren, energieopwekking) ontwikkeld kunnen worden. Op dit moment wordt gewerkt aan een regionale investeringsagenda voor NOVEX 't Groene Hart.

3 NOVEX: Nationale Omgeving Visie Extra

3. Versnellingsafspraken

De afgelopen periode zijn jaarlijks fors meer woningen in de regio toegevoegd. Om die lijn vast te houden en mogelijk zelfs te versnellen, is het nodig om bij te schakelen. Immers, we moeten toegroeien naar meer dan 6.770 (bruto toe te voegen) woningen per jaar. Dat lukt alleen als alle partners (gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen) openstaan voor een innovatieve, integrale en creatieve aanpak en aan de noodzakelijke randvoorwaarden wordt voldaan (zie 4, Kritische succesfactoren).

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 belangrijk dat er door alle partijen wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen. 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.

3.1 Voorkomen teruggang woningbouw

Partijen erkennen dat het bouwen van woningen momenteel complex is, o.a. vanwege de hoge bouwkosten, de stikstofproblematiek, oplopende renten en terughoudende investeerders. Het op peil houden van de bouwproductie is een grote uitdaging. Vanwege de moeilijke omstandigheden is samenwerking van groot belang. Partijen brengen via de realisatietafel samen met de marktpartijen in beeld wat de voortgang is van de woningbouw, zodat tijdig geanticipeerd kan worden op een mogelijke teruggang van de woningbouw. Ook beziet het Rijk of het (financiële) instrumentarium vanwege tegenwind aanpassing behoeft.

3.2 Vereenvoudigen en verkorten procedures bij de gemeenten en provincies

Het Rijk (Expertteams), provincie en gemeenten verzamelen, in samenwerking met marktpartijen, ervaringen met betrekking tot procedures en participatie en zorgen dat deze kennis wordt gedeeld met gemeenten. Bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- en inspiratiebijeenkomsten of het samenstellen van een instrumentenkoffer. Het gaat om een effectieve inzet van bestaande instrumenten, het delen van kennis en kunde en het verbeteren van (interne) processen. De aanbevelingen in het door BZK, in overleg met medeoverheden en marktpartijen, opgestelde Plan van aanpak Versnellen processen en procedures⁴ worden hierbij betrokken. We kijken ook naar het al lopende experiment bij de gemeente Utrecht om het ruimtelijk planproces te verkorten en een experiment binnen de gemeente Stichtse Vecht om als gemeente meer ruimte en verantwoordelijkheid te geven aan marktpartijen en woningcorporaties. De provincie zet zich in om samen met de gemeenten de procedures bij de provincie te vereenvoudigen en te verkorten om woningbouw te versnellen. In voorkomende casussen geven we elkaar hier kritische feedback op.

3.3 Vereenvoudigen planprocedures en inperking bezwaarprocedures

De regio benadrukt dat het van belang is dat gemeenten worden ontlast als het gaat om de onderzoekslast. Hierbij valt te denken aan het vereenvoudigen (of vergoeden) van MER-onderzoeken, bestemmingsplanontwikkelingen en andere onderzoeken. De regio vraagt aandacht voor vereenvoudigde planprocedures, het inperken van bezwaarprocedures en transparantie in Raad van Stateprocedures. Het Rijk heeft het Plan van aanpak versnellen processen en procedures gepubliceerd. Het gezamenlijk verder invullen en uitvoeren van dit Plan van aanpak is belangrijk voor het slagen van deze woondeal.

4 Plan van Aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw, Kamerbrief over aanbidding Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

3.4 Vereenvoudiging procedures Woningbouwimpuls (WBI)

Het is belangrijk dat de WBI-procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn en zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Het rijk betreft de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase.

3.5 Gemeentelijke woningbouwcoördinator

Iedere gemeente zorgt voor de invulling van de rol als woningbouwcoördinator. De woningbouwcoördinator houdt zicht op de voortgang van projecten, signaleert mogelijkheden voor versnelling en knelpunten, formuleert hulpvragen en is het aanspreekpunt van de gemeente met betrekking tot de bouwproductie. De woningbouwcoördinatoren kunnen specifieke projecten agenderen voor de realisatietafel (zie 11, Governance). Gemeenten bepalen zelf op welke manier deze rol wordt ingevuld.

3.6 Doorontwikkeling Regionaal Programmeren Wonen en Werken

De provincie ontwikkelt in samenwerking met de gemeenten het instrument Regionaal Programmeren Wonen en Werken verder door. Het doel van het Regionaal Programmeren is dat door middel van programmering en afspraken wordt bijgedragen aan de realisatie van voldoende woningen en bedrijventerreinen met een goede kwaliteit. Door programmering cyclisch op te pakken kan flexibel en adaptief worden ingespeeld op alle kansen om woningbouw te realiseren en op maatschappelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is dat met open vizier wordt gekeken naar (nieuwe) kansen. Nieuwe uitbreidingslocaties die nog niet zijn opgenomen kunnen bij een actualisatie, na regionale afstemming tussen provincie en gemeenten en gemeenten onderling, worden geprogrammeerd.

De provincie Utrecht geeft in 2023 uitvoering aan de motie "Hoe weeg je wegen?". Deze motie roept op om de mobiliteitstoets, in gevallen van grote maatschappelijke belangen, geen harde weigeringsgrond te laten zijn maar gebruik te maken van de afwegingsruimte. Met als voorwaarde dat met verkeersonderzoek wordt aangetoond dat de mobiliteitseffecten door aanzienlijke woningbouw beperkte impact hebben op de doorstroom van de provinciale wegen. Het voornemen is deze motie te verwerken in een nieuwe verordening waarvan de geplande inwerkingtreding 1 januari 2024 is.

3.7 Maatwerk vitale kernen

De provincie en de regio gaan uit van maatwerk voor vitale kernen. Het huidige beleid van de provincie biedt de mogelijkheid om éénmalig tot 50 woningen aan een kern toe te voegen, mits passend bij aard en omvang van de kern en na weging met andere provinciale belangen. Dat geldt voor de kernen waar de vitaliteit onder druk staat. Bij hogere aantallen is maatwerk per kern mogelijk, dat zal worden afgewogen in het kader van de regionale programmering. De provincie gaat op een flexibele en adaptieve wijze om met deze aantallen om zo maatwerk per gemeente mogelijk te maken. Provincie en gemeenten verkennen of het nodig is om een gezamenlijke werkwijze af te spreken voor het invulling geven aan het begrip vitaliteit.

3.8 Kansen bij regiopoorten

Partijen zien goede kansen voor substantiële realisatie en versnelling van woningbouw bij 8 regiopoorten. De partijen in het programma UNed werken samen aan een vervolgonderzoek. Met de betrokken gemeenten is verkend wat er voor nodig is om sneller en efficiënter te kunnen werken aan planvorming op de regiopoorten; een zogenaamde procesimpuls om te komen tot planvorming. Deze impuls bestaat enerzijds uit efficiënt gebruik maken van beschikbare kennis en anderszins ondersteuning bij het maken van planproducten.

Vanuit de U10 en de provincie wordt al veel ondersteund. De provincie helpt gemeenten met kennis en financieel om tot planproducten te komen. De regio heeft voor de regiopoorten al een projectleider, een planeconoom en stedenbouwkundige expertise beschikbaar gesteld. Ook expertise m.b.t. mobiliteit wordt georganiseerd ingezet. Voor de gebiedsuitwerking per regiopoort is meer nodig. We hebben afspraken gemaakt over de invulling van de randvoorwaarden om plannen voor de regiopoorten tot uitvoering te brengen en/of te versnellen:

- ▶ Betrokken gemeenten en de provincie brengen in beeld welke planproducten en mobiliteitsinvesteringen nodig zijn op lokaal maar vooral op regionaal niveau. Het gaat om het gehele mobiliteitssysteem, waarbij waarschijnlijk vooral op het spoor- en busnetwerk tussen de regiopoorten en naar metropoolpoorten toe, netwerkaanpassingen nodig zijn om tot uitvoering te komen van de woningbouw tot 2030. Voor deze onderzoeken, gericht op woningbouw tot en met 2030, vraagt de regio financiële ondersteuning door het rijk. Dit sluit aan bij de aanpak om te komen tot afspraken tijdens het BO MIRT.⁵
- ▶ In het BO MIRT 2022 hebben Rijk en regio afgesproken de groeipotenties van de regiopoorten verder in beeld te brengen in het programma Regiopoorten. Vervolgstappen, inclusief de invulling van de randvoorwaarden, worden geagendeerd in het BO MIRT, waarbij ook gekeken wordt naar o.a. de multimodale overstappotentie van (hoofdwegennet) hubs i.c.m. met nieuwe producten als BRT-lijnen.
- ▶ Het Rijk brengt (landelijke) kennis in bij het regiopoort traject.

⁵ Dit wordt opgepakt binnen het programma Uned.

4. Kritische succesfactoren

De regio U10 wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, door 61.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen.

Deze woningbouwaantallen zijn haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren – inclusief datgene waar de regio inzet op vraagt bij Rijk dan wel provincie - wordt voorzien. Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk, provincie en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de U10-opgave. Als de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld zal dit onvermijdelijk tot, door partijen ongewenste, vertraging van de woningbouwproductie leiden. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de provincie.

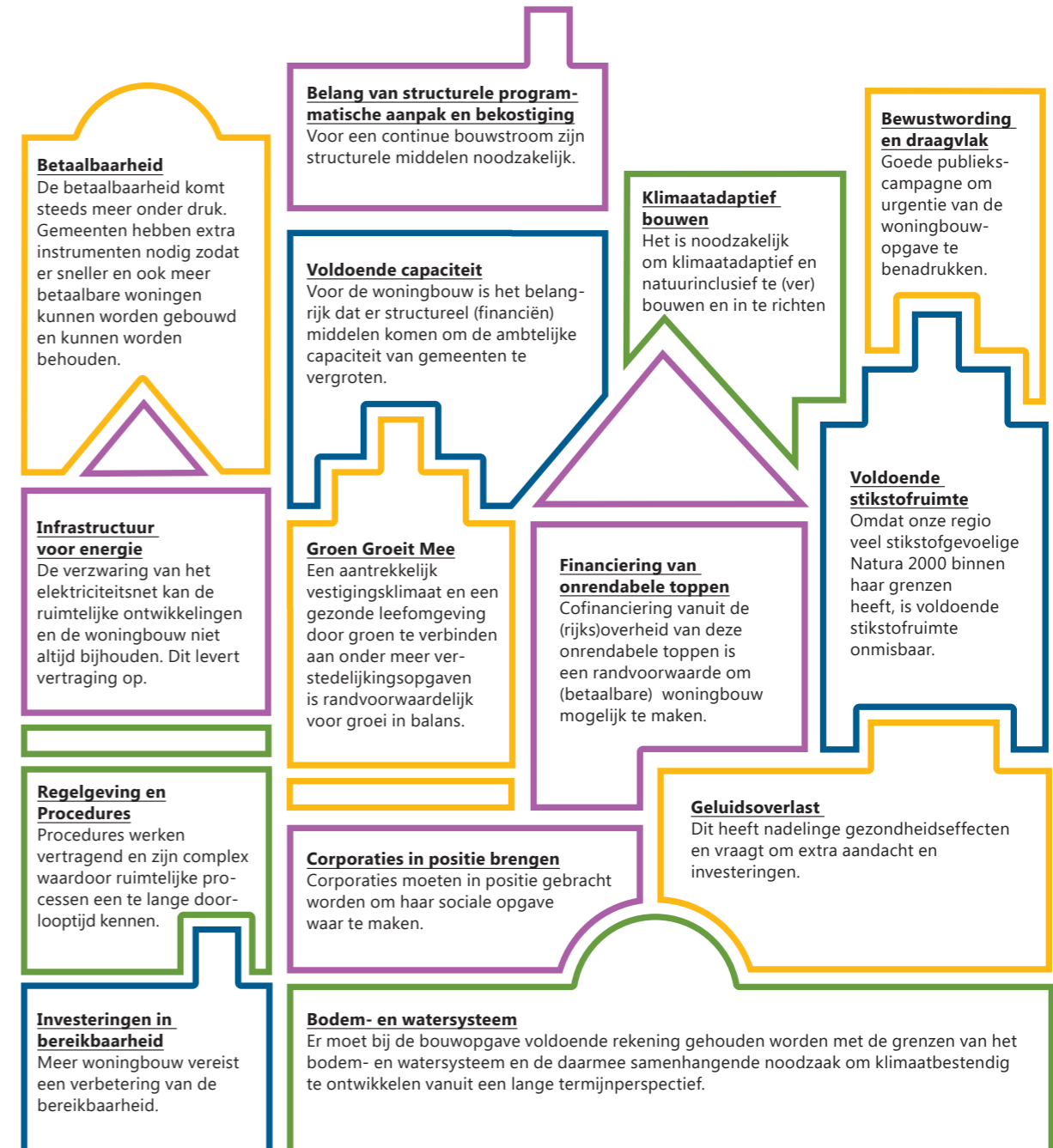
Hieronder worden de belangrijkste kritische succesfactoren benoemd. Voor een aantal geldt dat door het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren. Dit is ook in het overzicht toegelicht. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval dat het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als 'toegangspoort' naar het Rijk.

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggelaten. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed en personele capaciteit. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- ▶ Een aantal belemmeringen kan locatiespecifiek worden opgelost. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel 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 te 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.

Voor de afspraken over kritische succesfactoren geldt, net als voor de overige afspraken in deze woondeal, dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren.



De Woondealtafel is een sectorale tafel. Tegelijkertijd hangt de bouw van woningen samen met tal van andere ruimtelijke (groenopgave en mobiliteit) en sociaal-maatschappelijke opgaven, die op andere tafels besproken worden.

Knelpunten met betrekking tot deze andere opgaven die de woningbouw raken, maar ook volkshuisvestelijke issues m.b.t. de bestaande voorraad kunnen agenderend worden ingebracht op de Woondealtafel. Hierdoor voeren partijen gezamenlijk het gesprek over de samenhang met de woningbouwopgave en wordt gezamenlijk naar oplossingen gezocht. Rijk en regio wegen gezamenlijk af op welke tafels deze knelpunten en issues inhoudelijk het best besproken kunnen worden. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande regionale (bv. verstedelijkingsstafel) of landelijke tafel. Als er geen bestaande tafel is, bespreken Rijk en regio hoe het knelpunt het beste besproken kan worden.

4.1 Mobiliteit

Door de ligging van de regio U10 is een goed functionerend mobiliteitsnetwerk van groot belang om bereikbare woonlocaties te kunnen realiseren. Een groot deel van het verkeer in de regio is nationaal georiënteerd. Nabijheid is het leidende principe voor de toekomst in de regio U10. De U10-gemeenten zetten in op de 'Grote U' met drie metropoolpoorten, acht regiopoorten op de OV-corridors, regionale (OV) knooppunten rondom een OV-netwerk en de kleine en middelgrote vitale kernen. Verdere verstedelijking vereist dat het groen meegroeit. Daarbij wordt niet alleen gezorgd voor kwantitatieve groei (meer), maar ook voor een kwalitatieve sprong op elk schaalniveau (beter). Inzet is om het mobiliteitssysteem samenhangend en multimodaal te maken: én fiets én openbaar vervoer én weg én beleid om mensen te motiveren de best passende modaliteit te kiezen. Het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij is een visie die onder andere een toekomstbeeld schetst tot 2040 met een doorkijk naar 2050. Ook zijn de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht (april 2021) en het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP U10) (september 2021) vastgesteld.

In het BO Leefomgeving Noordwest d.d. 20 juni 2022 zijn voor de regio U10 versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit gemaakt voor de woningbouwlocaties Utrecht Zuidwest en Noordwest, Woerden Stationsgebied en Nieuwegein City/Rijnhuizen. Vervolgens zijn in het BO MIRT Noordwest d.d. 11 november 2022 voor de regio U10 versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit voor woningbouwlocaties in Houten en Stichtse Vecht gemaakt. Verder zijn er afspraken gemaakt over investeringen in bereikbaarheid ten behoeve van het grootschalige NOVEX-verstedelijkingsgebied Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein). Ook is de mobiliteitsstrategie U Ned vastgesteld, die doorwerkt in alle verstedelijkingslocaties van de regio U10 (Lange termijn - U Ned (programma-uned.nl)). Voor dat laatste zijn er nog verschillende mobiliteitsmaatregelen nodig om de woningbouw te realiseren. Hiervan is de financiering nog niet duidelijk.

4.1 Uitvoering Aanpak 2030 kleinschalige mobiliteitsmaatregelen

In het BOL en BO MIRT 2022 is afgesproken dat Rijk en regio een onderzoek gaan doen naar de mobiliteitseffecten en de kosten en baten van het pakket (Aanpak 2030), zijnde een pakket van kleinschalige mobiliteitsmaatregelen die bijdragen aan het bereikbaar houden van de regio. Deze maatregelen dragen bij aan het realiseren en versnellen van de woningbouw. De Aanpak 2030 is één van de actielijnen binnen het programma UNed en wordt hierbinnen uitgevoerd. De regio benadrukt dat daarbij ook de wijze waarop de financiering van deze maatregelen tot stand komt van belang is en dat cofinanciering vanuit de regio het uitgangspunt is.

4.2 Openbaar vervoer dienstregeling robuuste en betrouwbaar

Regio U10 zet in op een mobiliteitstransitie, waardoor de bouw rond OV-knooppunten van strategisch belang is. Het openbaar vervoer moet robuust en betrouwbaar zijn. De afgelopen periode is de openbaarvervoerdienstregeling onder druk komen te staan. De Regio vraagt aan het Rijk en provincie zich in te zetten de openbaarvervoer dienstregeling in de regio op peil te houden.

4.2 Groen

In de regio werken we gezamenlijk aan een gezonde en goede leefomgeving. Groen (inclusief 'blauw' en 'landschap') is een belangrijk element voor het goede leefklimaat en het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Benadrukt wordt dat deze investeringen randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de woningbouwopgave, omdat alleen dan de groei in evenwicht blijft met de kwaliteit van de woonomgeving. Met het pact Groen Groeit Mee zijn al goede stappen gezet, en een verdere doorontwikkeling is belangrijk.

4.3 Groenontwikkeling gaat gelijk op met verstedelijking

De Regio vraagt aan het rijk:

- ▶ de groenopgave zoals deze is geformuleerd in het pact Groen Groeit Mee te onderschrijven en
- ▶ om het gesprek aan te gaan over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan het uitgangspunt dat groen gelijktijdig meegroeit met de verstedelijking.

4.4 Groen gekoppeld aan woningbouwlocaties

Tijdens het BO-MIRT 2022 is afgesproken dat Rijk en regio maatregelen concretiseren voor het groen-blauwe raamwerk van o.a. Groen Groeit Mee en de NOVEX woningbouwlocaties, om tijdens het BOL 2023 concrete afspraken te kunnen maken om de financiering van de benodigde ingrepen verder te brengen. In lijn hiermee:

- ▶ Doen de provincie en gemeenten daarnaast onderzoek naar de maatregelen (inclusief kosten en baten) die nodig zijn voor het groenblauwe raamwerk gekoppeld aan alle woningbouwlocaties in de regio. Zij brengen daarbij inzichtelijk in hoeverre ze deze zelf, bijvoorbeeld in lopende programma's en ontwikkelingen, al kunnen financieren.
- ▶ Wil de regio in gesprek gaan met het Rijk (binnen BO MIRT) over de mogelijkheden waarop de meest effectieve overige groenmaatregelen kunnen worden gefinancierd waarbij cofinanciering vanuit de regio uitgangspunt is.

4.3 Financiering onrendabele top

Op dit moment zijn de beschikbare financiële middelen niet in lijn met de opgaven. Op basis van huidige inzichten (zie o.a. rapporten Rebel uit 2021, Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten en Businesscase aanpak 14 grootschalige gebieden) is duidelijk dat veel projecten (zowel binnenstedelijke als uitleg) te maken hebben met een groot publiek tekort (toerekenbaar en niet-toerekenbaar). Dit publiek tekort is zonder rekening te houden met grote investeringen die nodig zijn voor de noodzakelijke infrastructurele schaa sprong. Dit onderzoek laat zien dat een groot deel van de woningbouwopgave zonder Rijksbijdrage niet kan worden gerealiseerd.

4.5 Onderkenning onrendabele top

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Het gaat dan om bijvoorbeeld grond, infrastructuur en investeringen in de leefomgeving. Zeker in combinatie met de maatschappelijke doelstelling van betaalbaar bouwen is veelal een financiële ondersteuning van het Rijk nodig. Dit is de kern van de wederkerigheid in de afspraken. Anders komen deze woningbouwprojecten niet van de grond of moeten de maatschappelijke doelstellingen zoals de betaalbaarheid losgelaten worden. De regio vraagt het Rijk om meer financiële en juridische instrumenten om het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio U10 op het gewenste niveau te brengen en te houden én te borgen dat deze projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen.

4.6 Financiering door het rijk door WBI

- ▶ BZK ondersteunt in de realisatie van woningbouwplannen met een groot aandeel betaalbare woningen door middel van de woningbouwimpuls.
- ▶ U10-gemeenten spannen zich maximaal in om aanspraak te maken op de WBI, waarbij gemeenten de ondersteuning via de impuls kamers kunnen benutten om een goede inschatting van de haalbaarheid te kunnen maken
- ▶ De regio benadrukt dat het zeer wenselijk is om te werken met regionale enveloppen waardoor regio's vooraf zicht hebben op welke middelen beschikbaar zijn en hoe deze regionaal optimaal verdeeld kunnen worden. Deze manier van werken past bij de regionale woningbouwafspraken die worden gemaakt en voorkomt onderlinge regionale concurrentie waardoor de schaarse capaciteit van gemeenten efficiënter ingezet kan worden.
- ▶ Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers. Ook als op korte termijn geen zicht is op nieuwe vormen van financiering, vindt de regio het wenselijk om hierover gezamenlijk gedachten te ontwikkelen.
- ▶ Door recente stikstofuitspraken is de weg naar realisatie binnen drie jaar erg kort; verwachte vertragingen worden proactief gemeld bij het Rijk. Het expertteam woningbouw kan hiervoor worden ingezet. Knelpunten die project overstijgend zijn, worden besproken op de landelijke versnellingstafel.
- ▶ De provincie neemt, indien nodig een deel van de gewenste cofinanciering op zich, mits passend binnen de kaders en de financiële mogelijkheden van de subsidieverordening Versnelling Woningbouw en mits het Rijk positief beschikt op de WBI-aanvraag.

4.7 Inzet provinciale subsidieverordening Versnelling Woningbouw

De provincie stelt tot en met 2026 jaarlijks ca. € 4 mln. beschikbaar voor versnelling van de woningbouw (voor gehele provincie). Gemeenten kunnen een aanvraag hiervoor indienen via de regiocoördinator van de U10. De U10-gemeenten benadrukken dat verlenging van de subsidiemogelijkheid Versnelling Woningbouw tot en met 2030 zeer gewenst is (gelijk aan de periode waarover afspraken worden gemaakt).

4.4 Capaciteitstekorten

Gemeenten hebben structureel onvoldoende capaciteit en middelen om de geplande woningbouw te voorzien van o.a. projectleiders, planeconomen en vergunningverleners. De gemeentebegrotingen staan stevig onder druk en de arbeidsmarkt is krap. Het capaciteitstekort is een groeiende kink in de kabel en niet alleen bij overheden maar ook bij marktpartijen. Met de flexpoolregeling is het mogelijk om extra capaciteit en expertise aan te trekken. Gemeenten en provincie hebben goede ervaringen met dit instrument. Meer aandacht en geld voor het aantrekken van extra uitvoeringscapaciteit wordt door de regio gezien als randvoorwaardelijk voor het behalen van de afspraken in deze woondeal.

4.8 Efficiënte inzet beschikbare ambtelijk capaciteit en expertise en onderzoek regionaal versnellingsteam

Provincie en gemeenten versterken hun samenwerking bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door een intensievere samenwerking met onderwijsinstellingen en het onderzoeken van de mogelijkheid om een regionale flexpool op te zetten en/of gebruik te maken van de huidige provinciale flexpool-regeling of TEMPO (expertteam vanuit de provincie om te versnellen). Vanuit deze regionale flexpool kunnen experts ingehuurd/aangetrokken worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De nadere uitwerking vindt via de Uitvoeringsagenda Woondeal U10 plaats in de eerste helft van 2023.

4.9 Verlenging financiële ondersteuning voor uitvoeringscapaciteit (flexpoolregeling)

Het Rijk heeft middelen vrijgemaakt voor de hernieuwde inzet van de flexpoolregeling. Het Rijk keert hiervoor een bedrag uit van circa €3,6 miljoen voor de jaren 2023 en 2024, dat via de provincie beschikbaar wordt gesteld. De regio benadrukt dat verlenging van de flexpoolregeling tot en met 2030 zeer wenselijk is [gelijk aan de periode waarover afspraken worden gemaakt].

4.10 Structurele oplossingen voor gemeentelijke capaciteit

De flexpool draagt bij aan meer capaciteit maar inhuur is duur en de grote opgave vraagt juist ook om structurele oplossingen. De regio vraagt aan het rijk om gemeenten meer financiële mogelijkheden te geven om in de noodzakelijke, structurele gemeentelijke capaciteit te kunnen voorzien.

4.11 Versterking capaciteit rechterlijke macht

Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer). Kanttekening hierbij blijft de krapte op de arbeidsmarkt. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij medeoverheden en Raad van State worden geagendeerd op de lokale woontafels. Wanneer nodig kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

4.12 Inzet uitkering voor opzetten en uitvoeren van de woondeals

Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

Eind 2022 is er een Specifieke Uitkering gedaan door het Rijk ten bate van het opstellen en uitvoeren van de woondeals. De middelen worden per provincie verdeeld en via hen zal het doorstromen naar de betreffende woondealteams. De provincie Utrecht heeft €410.000 ontvangen in december 2022. In Q1 van 2023 maken provincie en de U10-gemeenten afspraken over de inzet van deze gelden, gebaseerd op de Uitvoeringsagenda Woondeal U10.

4.5 Structurele programmatische aanpak en bekostiging

De grote woningbouwopgave, de onrendabele toppen in de integrale gebiedsontwikkelingen in de regio U10 en de beperkte financiële mogelijkheden van gemeenten vragen extra focus en prioritering. Volgens de regio is het gewenst dat, voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom, het Rijk aan de voorkant structurele middelen beschikbaar stelt per provincie in plaats van incidentele regelingen waarop regio's en provincies moeten aanvragen en waarbij er meer aanvragen zijn dan middelen.

4.13 Structurele programmatische aanpak en bekostiging

- ▶ In het BO MIRT 2022 hebben Rijk en regio de mogelijkheden van programmatische bekostiging voor de urgente woningbouwopgave en de integrale aanpak van de verstedelijkingsopgaven in de NOVEX-gebieden MRU (en MRA⁶) onderschreven, vooral als het gaat om het vergroten van de flexibiliteit in het doelmatig aanwenden van de beschikbare budgetten, maar er is ook onderkend dat hieraan ook praktische vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten verbonden zijn.
- ▶ Rijk en regio hebben op het BO MIRT 2022 afgesproken om in de NOVEX-gebieden MRU (en MRA) te starten met de voorbereiding van een pilot om vraagstukken, randvoorwaarden en knelpunten van programmatische bekostiging in de praktijk te onderzoeken en verder uit te werken.
- ▶ In het BO Leefomgeving Noordwest 2023 zal besluitvorming plaatsvinden over de nadere invulling van de pilot.

4.14 Structurele programmatische aanpak en bekostiging

De regio vraagt het Rijk om samen, in aanvulling op de onder 4.2 genoemde voorbereiding van een pilot met programmatische bekostiging, de verdere mogelijkheden te onderzoeken voor programmatische afspraken voor het realiseren van de woningbouwopgave. Naast woningbouw en de ontsluiting daarvan zouden de beleidsterreinen groen, voorzieningen, WBI, betaalbaarheid etc., onderdeel moeten zijn. En er zou tot een meer samenhangende financieringssysteem van grote woningbouw en volkshuisvestingsopgaven in de regio moeten worden gekomen.

6 MRU: Metropoolregio Utrecht, MRA: Metropoolregio Amsterdam.

4.6 Instrumenten grondbeleid

Gemeenten sturen op gebiedsontwikkeling met hun ruimtelijke plannen, door het aangaan van anterieure overeenkomst en, wanneer zij eigen gronden hebben, met hun gronduitgiftebeleid. Gemeenten beschikken echter steeds minder over eigen gronden die kunnen worden ingezet voor woningbouw. Daarmee zijn zij aangewezen op het publiekrechtelijk instrumentarium om te sturen.

De mogelijkheden om te sturen op zowel het tempo als de kwaliteit en de betaalbaarheid van nieuwbouw zijn dan beperkter en vragen een zeer zorgvuldige procedure en afgestemd ruimtelijk ordenings- en woonbeleid. De regio benadrukt dat gemeenten meer grip nodig hebben op het grondbeleid. Ofwel via financiële middelen zodat ze zelf grondposities kunnen innemen. Ofwel via aangepaste wet- en regelgeving die de gezamenlijke ambities juridisch afdwingbaar maken. Hierbij mag ook worden gedacht aan inventieve oplossingen.

4.15 Onderzoek waardeverloop

BZK onderzoekt hoe het waardeverloop van grond bij gebiedsontwikkeling gaat, of aanpassing van wet- en regelgeving gewenst is en hoe we er voor kunnen zorgen dat waardeverminderingen meer binnen een gebiedsontwikkeling betrokken kunnen worden. Dit onderzoek is gereed in Q2 van 2023.

4.16 Optimale inzet huidige instrumenten

Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond en streven ernaar dit instrumentarium optimaal in te zetten. In het voorjaar 2022 is de handreiking 'Vertraging voorkomen met grondbeleid' uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen.

Gemeenten passen deze handreiking voortvarend toe.

Provincie, regio en Rijk ondersteunen gemeenten bij het inzetten van het instrumentarium, bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- of inspiratiebijeenkomsten, het ontwikkelen van een instrumentenkoffer of inzet van het expertteam woningbouw.

4.17 Onderzoek behoefte aanvullend instrumentarium / verbetering instrumenten

- ▶ De regio benadrukt dat de verstedelijkingsopgave aanzienlijke kosten met zich meebrengt, waarbij voor een groot aantal projecten een groot publiek tekort is. Tegenover deze kosten staan de monetaire baten en baathebbers van grootschalige overheidsinvesteringen.
- ▶ Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van de instrumenten te vergroten. In de eerste helft van 2023 komt het Rijk met voorstellen voor verbetering van het grondbeleid om daarmee bij te dragen aan onder andere de realisatie van twee derde betaalbare woningbouw. De vaak hoge verwervingskosten en financiële uitvoerbaarheid van projecten spelen hierin een belangrijke rol. Onderhandelingen over inbrengwaarden, kostenverhaal en anterieure overeenkomsten kunnen hierdoor lang duren en/of leiden tot tussentijdse planwijzigingen.
- ▶ Daarnaast willen gemeenten meer actief grondbeleid voeren, maar voelen zich belemmerd door het risico dat met grondposities gepaard gaat. Partijen gaan na wie hier welke rol in zou kunnen nemen en hoe dat vormgegeven zou kunnen worden.
- ▶ De regio benadrukt dat de termijn waarbinnen een bestemmingsplan moet zijn vastgesteld met name bij stedelijke complexe gebieden bij het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) knellend kan zijn, omdat vanwege de complexiteit het risico op het verlopen van het voorkeursrecht groot is. Op het moment dat het voorkeursrecht is verlopen is er vrij spel voor speculanten, waardoor ontwikkeling van stedelijk gebied nog lastiger wordt. Regio vraagt het Rijk daarom in 2023 te onderzoeken of verruiming van de termijn om tot een plan te komen na vestiging van WVG mogelijk c.q. wenselijk is.

4.7 Stikstof

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in oktober 2022 becijferd dat als gevolg van moeizamere vergunningverlening schade door terugloop bouw ca. 6 miljard euro bedraagt. Dit was voor de uitspraak van de Raad van State over de bouwvrijstelling. Door de verwachte vertragingen in woningbouw zal de druk op de woningmarkt aanhouden.

Verschillende gemeenten in de regio U10 hebben aangegeven dat woningbouwprojecten mogelijk vertraging oplopen vanwege depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden. Ook wordt vertraging verwacht doordat infrastructurele projecten moeilijker gerealiseerd kunnen worden als gevolg van stikstof. Gemeenten constateren dat de juridische onzekerheid over de houdbaarheid van besluiten en tussentijdse wijzigingen van regelgeving een grote bedreiging kunnen vormen voor de voortgang van de woningbouwproductie. Zo kan de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het vervallen van de algemene bouwvrijstelling grote impact hebben op de realisatie van woningbouwplannen. De precieze impact zal moeten blijken en hangt van verschillende factoren af, zoals de mogelijkheden tot salderen maar ook de fase waarin een woningbouwproject zich bevindt.

Door de uitspraak van de Raad van State is er meer capaciteit, expertise en tijd nodig voor de stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of extra maatregelen ter voorkoming van nadelige gevolgen voor de natuurgebieden. Dit terwijl er al een gebrek is aan capaciteit bij overheden en onderzoeksbureaus. Het is van belang oplossingen te vinden voor deze stikstofproblematiek.

Tot op heden kon een groot deel van de woningbouwplannen door interne saldering doorgang vinden of gebruik maken van het Stikstofregistratiesysteem (SSRS). De stikstofruimte uit de bronmaatregelen die via het SSRS beschikbaar komt in de regio U10, is echter beperkt. Stikstof vormt daarom in deze regio een potentieel knelpunt voor de realisatie voor een groot aantal woningen en daarmee voor de woningbouwopgave. Andere oplossingen om de stikstofdepositie te verminderen zijn dan ook op korte termijn nodig. Daarnaast is het belangrijk dat Rijk, provincie en de regio's de krachten bundelen als het gaat om kennisuitwisseling en expertise omtrent stikstof als knelpunt voor de woningbouwopgave.

4.18 Stikstofdossier hoog op de agenda

- ▶ Partijen onderschrijven dat het stikstofdossier in relatie tot de woningbouw continue aandacht heeft.
- ▶ Op langere termijn vergt dit een andere manier van bouwen, die leidt tot geen of een zeer lage stikstofdepositie.
- ▶ Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- ▶ Het Rijk stimuleert het gebruik van schoon en emissieloos bouw materieel met een bijdrage van een extra €400 miljoen, bovenop de € 500 miljoen die al beschikbaar was.
- ▶ Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/ vuistregels, met als doel om voor initiatiefnemers de administratieve lasten als gevolg van de extra onderzoekplicht zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving.
- ▶ Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar stellen van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen worden geboden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- ▶ Waar in concrete projecten stikstof een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt waar nodig voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingsstafel.

4.19 Provincie ondersteunt gemeenten met expertise

Expertise op het gebied van stikstof is schaars en het ontbreekt gemeenten in veel gevallen aan kennis op dit vlak. Momenteel wordt door provincie geïnventariseerd bij welke gemeenten behoefte is aan extra expertise op het gebied van het stikstofdossier. Daar waar nodig kan de provincie hiervoor extra expertise inzetten.

4.8 Energie-infrastructuur

Voor de woningbouwopgave is aansluiting op energie-infrastructuur noodzakelijk. Op 17 november 2022 is door de landelijke netbeheerder TenneT congestie afgekondigd voor afname. Dit betekent een (tijdelijke) stop op nieuwe aansluitingen voor grootverbruikers. De woningbouwopgave wordt hierdoor (indirect) geraakt.

Dit heeft met name impact op woningbouwlocaties waar commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal moeten worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen veelal niet worden geplaatst. Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rondkomen. Ook kunnen in veel gevallen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. Ook de bouw zelf wordt bemoeilijkt omdat bouwcranes veelal geen aansluiting kunnen krijgen.

Deze situatie vraagt om korte- en langetermijnoplossingen. De kortetermijnoplossingen zijn dan gericht op het prioriteren en door laten gaan van (al geplande) ontwikkelingen. De langetermijnoplossingen op het goed plannen en beperken van nieuwe energievraag. Het tijdig adresseren van de verstedelijkingsvraag voor het energienetwerk en beperken van nieuwe energievraag, met name voor elektriciteit, is dan ook essentieel.

In elke provincie wordt via het zogenaamde Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.

Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen en oplossingen daarvan voor de voortgang besproken. De eerste insteek is dan gericht op het op locatieniveau bij elkaar brengen van betrokken partijen (waaronder netbeheerders) om aansluiting van woningen en voorzieningen te realiseren, maar waar noodzakelijk kunnen belemmeringen worden geëscaleerd naar provinciaal en landelijk niveau.

4.20 Investeringsplannen

De provincie helpt de netbeheerders middels het P-MIEK met het aanscherpen van investeringsplannen ten behoeve van tijdige netinvesteringen.

4.21 Versnelling belangrijke energie-infrastructuurprojecten

De provincie versnelt de ontwikkeling van belangrijke energie-infrastructuurprojecten, bijvoorbeeld door inzet van haar ruimtelijk instrumentarium.

4.22 Slimme toepassing en innovatie

Voor de woningbouwopgave en het energie-infrastructuurvraagstuk in zijn geheel, is het van belang dat alle nieuwe woningbouwlocaties zo vroeg mogelijk in het proces de impact op beschikbare infrastructuur meenemen in de ontwikkeling. Ook is het van belang dat technieken worden toegepast die de impact op netcapaciteit zo beperkt mogelijk maken.

4.23 Aanvullende maatregelen

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aandacht voor:

- ▶ Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen,
- ▶ Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders,
- ▶ Experimenteerimte in regelgeving,
- ▶ Innovatie (smart grids, energieopslag),
- ▶ Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving.

4.9 Bewustwording en draagvlak

De gezamenlijke opgave is helder: in heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig, die gespreid moeten worden over het land en waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. Het bewustzijn van deze opgave en daarmee het draagvlak voor lokale gevolgen ervan in de samenleving blijft echter achter. Dit leidt tot weerstand bij concrete woningbouwplannen en vertraging van de woningbouw. Hier ligt een opgave voor gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, maar ook provincie en rijksoverheid. Het is belangrijk dat de woondeals vergezeld gaan van een goede publiekscampagne, die de urgentie en noodzaak van de woningbouwopgave benadrukt.

4.24 Belang van bewustwording

Partijen zetten zich in om de bewustwording en urgentie van de woningbouwopgave onder inwoners te vergroten. Dit zal bijdragen aan meer begrip en daardoor een soepeler proces bij bijvoorbeeld participatie.

5. Bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw en bestaande voorraad hangen nauw met elkaar samen. Naast het bouwen van betaalbare woningen is het belangrijk dat de betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woonvoorraad op orde blijft/komt. Immers het merendeel van de woningen in 2030 staan nu al in onze regio.

Met deze woondeal worden de krachten van verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het realiseren van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Tegelijkertijd hangt de bouw van woningen samen met tal van andere ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke opgaven, die op andere tafels besproken worden. Het is om die reden van belang dat aan woningbouw gerelateerde volkshuisvestelijke issues (onder andere in relatie tot de bestaande voorraad) in samenhang met de gemaakte afspraken worden gezien. Voor knelpunten en risico's op deze issues bespreken partijen op welke tafels deze knelpunten inhoudelijk het beste geadresseerd kunnen worden. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande regionale of landelijke tafel. Indien er geen bestaande tafel is, bespreken Rijk en regio via welke tafel het knelpunt het beste aangepakt kan worden. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende volkshuisvestelijke issues; uitvoeringskosten (implementatie, handhaving en toezichtinstrumentarium), monitoring van wet- en regelgeving ten behoeve van bescherming van de bestaande betaalbare voorraad, het grip krijgen op te hoge servicekosten, het beperken van tijdelijke huurcontracten en het eenvoudiger kunnen toewijzen van zogenaamde dragende bewoners in gemengde concepten. Op het moment dat partijen knelpunten ondervinden in de brede woonopgave weten partijen elkaar op tijd te vinden. Partijen beseffen ook dat de omstandigheden (kunnen) veranderen. Om die reden werken partijen, vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, continue samen aan de oplossingen die nodig zijn voor de woonopgave en voor het realiseren van complete steden en dorpen.

De Regio vraagt specifiek aandacht voor:

5.1 Maatregel borging middenhuur

Het rijk is voornemens vanaf 2024 de middenhuur te reguleren. De regio vraagt het Rijk een zodanig regeling te maken dat er ook een passend aanbod nieuwbouw woningen komt voor gezinnen en doorstromers en dat de regeling niet ten kosten mag gaan van het aanbod in de sociale voorraad.

5.2 Koopwoningen langjarig betaalbaar

- ▶ Partijen erkennen dat het belangrijk is dat er betaalbare koopwoningen worden toegevoegd én dat deze woningen langjarig betaalbaar blijven.
- ▶ Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woning.
- ▶ De regio benadrukt dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen die langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment in de regio U10 (met een hoge marktdruk) lastig te realiseren is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijs-opdrijvende effecten. Ook is het ongewenst dat alleen de eerste gebruiker van de regeling hier voordeel van heeft. De regio wil graag samen met BZK de vormgeving van dit fonds onderzoeken, waarbij de focus ligt op het langjarig betaalbaar aanbieden van woningen (en niet alleen bij de eerste koper).
- ▶ Gemeente Utrecht onderzoekt ook de mogelijkheden om eigen fonds betaalbare woningen op te zetten, waarbij de woningen ook langjarig betaalbaar blijven. De regio vraagt het Rijk te ondersteunen met expertise en zo mogelijk door het inzetten van het netwerk om met het aantrekken van mogelijke externe financieringspartijen met als doel de slagkracht van het fonds te vergroten. Kennis en kunde wordt proactief met de U10-gemeenten gedeeld, zodat iedere U10-gemeente zo nodig kan aansluiten. Een mogelijke vervolgstap is het fonds landelijk schaalbaar te maken.
- ▶ Het rijk onderzoek welke opties er nog meer zijn om de woningen die vallen in het betaalbare koopsegment langjarig beschikbaar en betaalbaar te houden

5.3 Leenfonds wooncoöperaties

Het Rijk heeft aandacht voor een revolverend ondersteuningsfonds voor wooncoöperaties om hen te ondersteunen bij de ontwikkeling van initiatieven. Gemeente Utrecht wil wooncoöperaties ondersteunen met het beschikbaar stellen van locaties en een financieringsconstructie. De regio vraagt het Rijk om gezamenlijk te onderzoeken of een ondersteuningsfonds hiervoor zodanig kan worden ingezet dat er meer slagkracht ontstaat en andere U10-gemeenten ook gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om hiermee wooncoöperaties te ondersteunen.

5.4 Positie starters en herstarters

De regio vindt het van belang dat er meer regie komt ten aanzien van het terugdringen van de verschillen tussen (her)starters en doorstromers, door de woonlasten en keuzemogelijkheden van deze groepen dichter naar elkaar toe te brengen en op die manier te zorgen voor een meer gelijkwaardige positie op de woningmarkt. Op dit moment hebben woningeigenaren of huurders van sociale huurwoningen over het algemeen een meer preferente positie op de woningmarkt dan starters. Zowel gemeenten als Rijk nemen al maatregelen (zoals het reguleren van middenhuur) om de verschillen tussen deze groepen terug te dringen, maar de regio benadrukt dat voor een gelijkwaardiger positie verdergaande maatregelen nodig zijn. De regio vraagt het Rijk om de mogelijkheden te onderzoeken of hiervoor fiscale maatregelen kunnen worden doorgevoerd

6. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

De regio U10 en provincie willen sneller duurzame en toekomstbestendige woningen (ver)bouwen. Dit vraagt om veranderingen in de manier waarop er gebouwd wordt en de materialen die worden gebruikt. Om dit proces te versnellen bevat het Convenant Duurzame Woningbouw afspraken op het gebied van onder andere circulariteit, natuur- inclusief bouwen, klimaatadaptatie en energiegebruik. Het zijn afspraken die ambitieuzer zijn dan de huidige wettelijke normen.

Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Hier ligt een grote relatie met de woningbouwopgave. Daarom wordt gewerkt aan landelijke aanscherpingen. Gezamenlijk streven we naar standaardisatie en uniformering van de eisen, zodat marktpartijen hier beter op kunnen inspelen met oog op de bouwproductie.

De provincie loopt hier met het Convenant Duurzame Woningbouw op vooruit door te werken met drie verschillende ambitieniveaus, werken we toe naar meer eenduidigheid. Het Convenant Duurzame Woningbouw is in de regio U10 door de provincie Utrecht, (individuele) marktpartijen en door 14 van de 16 gemeenten in de regio U10 ondertekend. RWU vindt de ambitie met betrekking tot duurzaamheid belangrijk, maar is geen partner van het Convenant Duurzaam bouwen. Onderstaande afspraken komen overeen met de afspraken uit het Convenant en zijn daarnaast aangevuld met afspraak 6.2, 6.9, 6.10 en 6.11. De twee gemeenten die het Convenant niet hebben ondertekend, Lopik en Oudewater, committeren zich in ieder geval aan onderstaande afspraken.

6.1 Innovatie, standaardisatie en industrialisatie

Het versneld (ver)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.

6.2 Minimaal 50% circulair of industrieel

De gemeenten spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het materiaalgebruik van de woningen circulair en/of industrieel toe te passen, 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. We bevelen aan om per project een materialenpaspoort op te stellen die kan dienen als monitoring.

6.3 Inzet milieu-prestatie tot minimaal 0.5 MPG

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. Gemeenten zetten vanwege standaardisatie en uniformering standaard in op een MPG van 0,5. Dit sluit echter niet uit dat gemeenten bij afzonderlijke kansen ambitieuzer in kunnen zetten. Partijen die in het Convenant niveau brons hebben ondertekend zetten voor nu minimaal in op een MPG van 0,75 en groeien op termijn toe naar een MPG van 0,5. Woningcorporaties nemen de MPG ambities mee in opdrachtverlening, voor zover dit geen negatief effect heeft op de opgave van corporaties en de betaalbaarheid, zoals overeengekomen in de NPA. Gemeenten nemen deze mee bij eventuele grondverkoop en spannen zich in om bijwoningbouwontwikkeling door marktpartijen een maximaal haalbare MPG te behalen.

6.4 Minimaal aandeel hernieuwbare energie

De gemeenten en provincie spannen zich in om te stimuleren dat partijen zich aan het minimale aandeel hernieuwbare energie in percentage van eigen energieverbruik (BENG 3) committeren overeenkomstig met minimaal niveau brons uit het Convenant Duurzame Woningbouw.

6.5 Toepassing biobased materialen

Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten en renovatie, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 30% in 2025 en 50% in 2030.

6.6 Het Nieuwe Normaal (HNN)⁷ bij circulair (ver)bouwen

We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair (ver)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 bouwconomie.

6.7 Aandacht voor aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen

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.

6.8 Klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen

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 afspraken over klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen uit het Convenant Duurzame Woningbouw toe. Momenteel worden deze afspraken uitgewerkt in de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'. Op het moment dat de landelijke maatlat gereed is onderzoeken partijen hoe deze maatlat kan worden geborgd als onderdeel van de uitvoeringsagenda.

6.9 Koppelkansen van nieuwbouw en grootschalige renovatie voor kwaliteitsimpuls omliggende gebieden

De regio vraagt het Rijk te onderzoeken hoe partijen koppelkansen van nieuwbouw en grootschalige renovatie met omliggende gebieden kunnen benutten voor een kwaliteitsimpuls in omliggende gebieden. Dit met als doel om in de toekomst hogere maatschappelijke kosten te voorkomen.

6.10 Bewustwording en voorkomen negatieve effecten van concurrentie capaciteit en geld voor nieuwbouw én transformatie bestaande woningvoorraad

De regio benadrukt dat gezamenlijke inzet van partijen nodig is opdat er naast voldoende investeringsruimte voor nieuwbouw er ook voldoende investeringsruimte is voor verduurzaming van de bestaande voorraad.

7 BZK en Cirkelstad werken aan een nieuwe, gedragen standaard met haalbare én ambitieuze prestaties op circulair bouwen en een eenduidige taal. Die nieuwe standaard wordt bepaald op basis van praktijkprojecten. Eind 2023 presenteren zij Het Nieuwe Normaal.

6.11 Evaluatie Het Nieuwe Normaal

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 de definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 te 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.

6.12 Inzet wijziging Bouwbesluit

De regio vraagt de inzet van het Rijk op wijziging van het Bouwbesluit. Dit moet zorgen voor nationaal gelijk-luidende normen en een level playing field, waarbij gekozen kan worden voor afspraken als in het Convenant Duurzame Woningbouw.

7. Sociale woningbouw

In hoofdstuk 1 (Kwantitatieve woningbouwopgave) zijn (proces)afspraken opgenomen over het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwprojecten, een evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio U10 regio en de corporatiewoningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de afspraken voor de woningcorporaties.

7.1 Fiscale lastendruk corporaties

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 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 al in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze woondeal hun zorgen over hebben geuit.

7.2 Ondersteuning gemeenten: Instrumenten voor sturing op vergroten aandeel sociale huurwoningen

Rijk, provincie en de regio U10 ondersteunen gemeenten met instrumenten welke zij kunnen inzetten om te kunnen sturen op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen en zorgen voor kennisoverdracht naar de gemeenten. Via kennis en kunde zorgen we er voor dat gemeenten goed geëquipeerd worden om met het huidige instrumentarium deze taak op te pakken.

7.3 Corporaties beter in positie

- ▶ Het is van belang dat corporaties beter in positie worden gesteld.
- ▶ Door partijen wordt geïnventariseerd welke instrumenten binnen de vigerende regelgeving regionaal ingezet kunnen worden.
- ▶ Daarnaast gaan partijen met elkaar in gesprek over de mogelijkheden in de nog op te stellen Wet op de regie volkshuisvesting, verordeningen of woonvisies.
- ▶ Het Rijk spant zich in om de periode dat corporaties grond mogen houden verlengd wordt van 5 jaar naar 10 jaar, zodat de mogelijkheden voor corporaties om grond aan te kopen voor de bouw van sociale huurwoningen worden verruimd.
- ▶ Gemeenten zetten zich in lijn met de Nationale prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat gemeenten in de regio U10 weinig eigen grondpositie hebben. Daarmee zijn zij aangewezen op het publiekrechtelijk instrumentarium om te sturen. De mogelijkheden om te sturen op zowel het tempo als de kwaliteit en de betaalbaarheid van nieuwbouw zijn dan beperkter c.q. vragen een zeer zorgvuldige procedure en afgestemd ruimtelijk ordeningsbeleid en woonbeleid. Gemeenten zijn hierbij meer afhankelijk van de vraag of en in welk tempo grondeigenaren tot ontwikkeling willen overgaan. Regio en provincie zorgen er voor dat de kennis bij gemeenten vergroot wordt om te sturen op grond (zie ook 4.6, Grondbeleid).

7.4 Rijksvastgoed

Tijdige beschikbaarheid van grond is nodig voor de realisatie van de woningbouwopgave. Het Rijk werkt aan een strategie 'Inzet rijksgronden voor maatschappelijke doelen.' Daarnaast onderzoekt het Rijk hoe zij actief grondbeleid door gemeenten verder kan ondersteunen.

Het Rijk draagt met haar grondposities en/of vastgoedbezit bij aan het realiseren van de woningbouwopgave, inclusief de doelstelling betaalbare woningbouw. Bij de inzet van Rijksvastgoedposities is het woonprogramma, zoals de gemeente dat voorziet, uitgangspunt. Het woonprogramma, en het aandeel betaalbare woningbouw, werkt door in de marktwaarde van de grond mits het is vastgelegd. Bij verkoop van gronden is de marktwaarde zoals deze voortvloeit uit het woonprogramma van de gemeente uitgangspunt.

7.5 Investeringscorporaties

Om het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties te vergroten investeren woningcorporaties ook in het toevoegen van woningen binnen de bestaande voorraad, actiever grondbeleid en de aankoop van vastgoed, bijvoorbeeld van particuliere verhuurders.

7.6 Instandhouding aantal woningen met huurprijs tot 550 euro

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio U10 heeft 33% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. Dit niveau blijft tot tenminste 2025 gelijk.

7.7 Inzet ondersteuningsteams

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.

7.8 Meer (grotere) middenhuurwoningen bij corporaties

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties 50.000 middenhuurwoningen voor 2030 in heel Nederland moeten bouwen. De regio benadrukt dat om deze (grotere) middenhuurwoningen door corporaties te kunnen blijven realiseren, corporaties in regio U10 voldoende financiële middelen nodig hebben, ook op de wat langere termijn.

De regio vraagt het Rijk, conform de Nationale Prestatieafspraken, in overleg te treden over voldoende financieringsmogelijkheden voor de niet-DAEB met als doel om eventuele financiële belemmeringen weg te nemen en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om (grotere) middenhuurwoningen ook op de langere termijn door corporaties te kunnen laten realiseren.

8. Aandachtsgroepen en woonzorgvisies

Het doel van het programma Een thuis voor iedereen is dat gezorgd wordt voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding (zie ook evenwichtige verdeling sociale huurwoningen). Het doel van het programma Wonen en zorg voor ouderen is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen en verpleegzorg. Daarnaast willen we ouderen ondersteunen en ontzorgen op weg naar een geschikte woning. Dit komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

8.1 Aandachtsgroepen en woonzorgvisies

8.1 Woonzorgvisies en regionale afstemming

In lijn met het beleidsprogramma Een thuis voor iedereen stellen de U10-gemeenten in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie voor aandachtsgroepen op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering.

Op regionaal niveau brengt de U10 de opgave in beeld voor aandachtsgroepen en vindt de afstemming over de woonopgave plaats. De U10-gemeenten stemmen deze visies regionaal af en maken afspraken over het proces om tot regionale uitgangspunten voor de woonzorgvisies te komen, inclusief afspraken over de verdeling van sociale huurwoningen (nieuw en bestaande bouw), aandachtsgroepen en middelen.

Voor de woonzorgvisies maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuishuisvesting, ook meegenomen in de woonzorgvisies. Daarnaast vindt een doorvertaling naar lokale prestatieafspraken en urgentieverordening plaats.

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 en toetst of de som van de gemeentelijke woonzorgvisies optelt tot de behoefte binnen de provincie.

8.2 Cijfers in beeld woningbehoefte ouderen

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. Aan de hand van de nog op te stellen woonzorgvisies wordt de woon-, de zorg- en de ondersteuningsbehoefte van de ouderen in beeld gebracht en vindt herijking plaats van de afspraken.

Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen. Afspraken en afstemming met het zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. Bij de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte) is aandacht voor de behoefte van ouderen.

In het beleidsprogramma Wonen en zorg is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen⁸, 80.000 geclusterde woonvormen⁹ en 40.000 verpleegzorgplekken die ook geschikt zijn voor ouderen.

BZK heeft voor de regio U10 de volgende opgaven benoemd: 1.990 verpleegzorgplekken, 4.200 geclusterde woonvormen en 9.700 nultredenwoningen. BZK vraagt de opgave voor verpleegzorgplekken voor 1 juli 2023 door te vertalen naar gemeenten

De regio U10 heeft dit regionale aandeel in de landelijke opgave nog niet geanalyseerd, zodat op dit moment nog geen uitspraak gedaan kan worden of deze opgave gedeeld wordt. De opgave voor ouderenhuisvesting en verpleegzorgplekken wordt in 2023 uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-) regionale woonzorgvisies. De provincie onderzoekt samen met de gemeenten op welke wijze dit gemonitord kan worden.

8.3 Financiering verpleegzorg

De regio vraagt aandacht voor de financiering van verpleegzorg, waar ook het Rijk en beleggers voor nodig zijn. BZK werkt aan een regeling om de onrendabele top op verpleegzorgplekken in het sociale segment te dekken. Deze zal medio 2023 worden gepubliceerd.

8.4 Financiële ondersteuning woonzorgvisies

Voor het opstellen van woonzorgvisies kunnen gemeenten een beroep doen op de flexpoolmiddelen. Dat betekent dat de provincie 2/3 betaalt en gemeenten 1/3 betalen.

Daarnaast heeft de provincie een rol in het aanzwengelen, coördineren en afstemmen van de gemeentelijke woonzorgvisies.

8.5 Woonzorgvisies

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. Hierbij wordt ook aangegeven wat de U10-gemeenten nodig hebben om hieraan invulling te geven. Daarnaast vindt een doorvertaling naar lokale prestatieafspraken plaats.

8.2 Urgentie huisvesting aandachtsgroepen

De urgentie van de huisvesting van aandachtsgroepen is toegenomen. Dit komt enerzijds omdat de vraag is toegenomen door onder andere de toename van het aantal te huisvesten statushouders, maar ook is de behoefte aan woonplekken voor bijvoorbeeld jongvolwassenen in een kwetsbare positie significant groter is dan eerder aangenomen. De verwachting is dat de komende jaren de vraag alleen maar verder toeneemt.

Tegenover deze toegenomen vraag staat een aanbod dat niet toereikend is.

Vooruitlopend op de woonzorgvisie maken we hierover de volgende afspraak:

8.6 Urgente tekort vraagt op korte termijn meer inzet

Met de woonzorgvisies brengen we de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen in beeld en wordt deze regionaal afgestemd. Partijen erkennen dat de urgentie groot is en dat meer inzet voor huisvesting op korte termijn noodzakelijk is. Partijen gaan met elkaar in gesprek over en zetten zich in voor de volgende acties op de korte termijn:

- ▶ Meer huisvesting
 - Nieuwbouwwoningen passend bij de woonbehoefte van aandachtsgroepen
 - Tijdelijke/flexibele woningen: met de inzet van de Regiodeal Flexwonen wordt ingezet op snel meer huisvesting voor alle woningzoekenden (zie 1.3).
- ▶ De regio inventariseert de kansen om de bestaande voorraad beter te benutten.
- ▶ Om de bestaande voorraad beter te benutten, vraagt de regio aan het Rijk onderzoek te doen naar de mogelijkheden om meer te doen aan woningdelen, woningsplitsen, verruimen mogelijkheden passend toewijzen in de Huisvestingsverordening, de inzet van woonkostentoeslag om meer woningen financieel haalbaar te maken en meer potentieel aanbod creëren door doorstroming actief te stimuleren. De regio vraagt aan de provincie inzet om ons hierin te helpen (o.a. met financiële middelen).

In de praktijk zien we dat gemeenten voor de huisvesting van aandachtsgroepen steeds meer inzetten op (gemengde) woonconcepten. Gemengd wonen voorziet in de toenemende behoefte in het huisvesten van aandachtsgroepen. Het gaat om woonprojecten waarbij verschillende groepen mensen (dragend en vragend) doelbewust samen een gemeenschap vormen, die elkaar ondersteunt en gezamenlijk activiteiten onderneemt. Het vormen van een gemeenschap gaat niet vanzelf. Professionele ondersteuning op gemeenschapsvorming helpt gemengd wonen projecten beter te slagen.

Vooruitlopend op de woonzorgvisies maken we de volgende afspraken:

8.7 Gemeenschapsvorming en kwetsbare doelgroepen

Wij zetten steeds meer in op gemengd wonen projecten (draggers en vragers) waar gemeenschapsvorming belangrijk is voor het welslagen van het project en voor aandachtsgroepen om zelfstandig te kunnen wonen. Voor deze gemeenschapsvorming, sociaal beheer en begeleiding is ook inzet nodig (en dus ook middelen). De regio vraagt het rijk en de provincie mede te onderzoeken hoe deze inzet kan worden gerealiseerd.

8.8 Delen van kennis

De gemeenten delen kennis en bouwen regionaal voort op opgedane lessen bijzondere woonconcepten met en voor aandachtsgroepen.

⁸ 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.

⁹ 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 rollator- en doorgankelijk.

9. 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.

9.1 Opgave in beeld brengen

De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave in 2023 beter in beeld te brengen. We brengen dan de aantallen vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop in beeld voor de sociale huur, particuliere huur en koop. We bespreken deze opgave periodiek op de Woondealtafel.

9.2 Gezamenlijk oppakken

De partijen in de Woondeal U10 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.

9.3 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As als stedelijke focusgebieden opgenomen. De regio vraagt ook voor andere wijken de mogelijkheid voor ondersteuning (wet- en regelgeving, instrumenten, financiering) gericht op een integrale sociaal en fysieke aanpak. Naast de gemeenten met een stedelijk focusgebied wordt op basis van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid ook ondersteuning geboden aan andere gemeenten bij het bevorderen van kansengelijkheid, leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken en gebieden. Iedere gemeente in Nederland die een integrale aanpak wil inzetten op een concentratie van maatschappelijke problemen binnen een specifiek gebied, kan gebruikmaken van de producten en diensten die vanuit het programma worden ontwikkeld en via het kennis- en leernetwerk van WijkWijzer beschikbaar komen.¹⁰ In samenspraak tussen adviseurs van het NPLV en de gemeente wordt (zoveel mogelijk samen met andere relevante lokale partijen) een passend arrangement georganiseerd, waarbij de vraag vanuit de gemeente centraal staat. De basis van waaruit activiteiten plaatsvinden is de WijkWijzer, het platform voor kennisuitwisseling tussen beleidsmakers, wijkprofessionals en actieve bewoners.¹¹

De Regio vraagt inzet van het Rijk voor een integrale, tijdige aanpak voor kwetsbaarheden in wijken op het gebied van preventie van zowel sociale als fysieke problematiek. Dit met het oog op het toekomstbestendig houden van deze wijken en gezien de kansen voor extra woningen in deze wijken.

¹⁰ De opgedane kennis en ervaringen in de 20 stedelijke focusgebieden worden benut om de problematiek elders, buiten de 20 stedelijke focusgebieden, in Nederland aan te pakken, zie pagina 29 NPLV.

¹¹ Het kennis- en leernetwerk WijkWijzer zorgt voor een goede kennisinfrastructuur voor een integrale aanpak van vraagstukken in kwetsbare wijken. WijkWijzer is een samenwerkingsverband van kennisinstellingen als Platform 31, Movisie, Verwey-Jonker Instituut, Centrum voor Criminaliteitsbestrijding en Veiligheid en netwerken als het LSA voor bewoners en LPB voor wijkwerkers, zie pagina 19 NPLV.

10. Overige aspecten

10.1 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, want deze scenario's zijn 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.

10.1 Inventarisatie potentie transformatie vakantieparken

BZK heeft eind 2022 de provincies een aantal vragen gesteld ten behoeve van een inventarisatie van het potentieel te transformeren vakantieparken. Afhankelijk van deze uitkomsten maken Rijk, provincie en gemeenten afspraken over vervolgstappen. De provincie Utrecht werkt aan een vervolgaanpak Vakantieparken. Een aanpak van pilots is onderdeel hiervan. Medio dit jaar wil de provincie een integraal voorstel gereed hebben.

10.2 Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als bodem, water, klimaat, landbouw, natuur, en energie en bereikbaarheid. Op 12 december 2022 heeft het Rijk in het NOVEX-startpakket aan de provincie Utrecht gevraagd om nationale opgaven en doelen (waaronder wonen) ruimtelijk te vertalen, (waar mogelijk) in te passen en te combineren met decentrale opgaven. Hiervoor vormen de Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021), de daarin opgenomen gebiedsuitwerking regio U10, het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij (2020), de bestuurlijke afspraken over het Utrechtse deel in de nationale woningbouwopgave en deze woondeal een belangrijke inhoudelijke basis. Het Rijk heeft de provincie gevraagd om in oktober 2023 met een ruimtelijk voorstel te komen dat zicht geeft op wat ruimtelijk mogelijk en realiseerbaar is. Het ruimtelijk voorstel is de opmaat naar een ruimtelijk arrangement eind 2023 waarin Rijk en provincie wederkerige afspraken maken over de uitvoering van de nationale opgaven en doelen. Voor de U10-gemeenten is het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling in de regio U10.

10.2 Woningbouwaantallen zijn uitgangspunt voor het programma NOVEX

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur, energie en mobiliteit. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

10.3 Water- en bodemsysteem

Er moet bij de bouwopgave voldoende rekening gehouden worden met de grenzen van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende noodzaak om klimaatbestendig te ontwikkelen vanuit een langetermijnperspectief. Daarbij moet niet alleen op een locatie zelf klimaatadaptief gebouwd worden, ook bij de locatiekeuzen moeten klimaat- en waterrobuuste afwegingen gemaakt worden en zijn in sommige gevallen aanvullende maatregelen nodig. Bodem- en watersturend betekent dat er meer ruimte nodig is voor blauw en groen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen

meer regenwater vast te kunnen houden om het hoofdwatersysteem minder te belasten en in tijden van droogte minder wateraanvoer nodig te maken.

Ook dienen woningbouwplannen tijdig afgestemd te worden met drinkwaterbedrijven zodat zij tijdig klaar zijn om de extra inwoners ook van water te kunnen voorzien en voldoende drinkwater te kunnen blijven leveren. Aanvullend hebben de drinkwaterbedrijven voldoende investeringsruimte nodig, zodat de bedrijven tijdig aanpassingen van hun infrastructuur (nieuwe bronnen en leidingen) kunnen realiseren. De investeringsruimte (WACC) moet op Rijksniveau worden geregeld.

De financiering van klimaatadaptief bouwen is een randvoorwaarde die nog aandacht vraagt. De financiële middelen ontbreken om klimaatbestendig bouwen daadwerkelijk gestalte te geven. Het is van belang om hier nu al rijks gelden voor beschikbaar te stellen. Ook is duurzaam en bewust gebruik van (drink)water essentieel (watervriendelijk bouwen), zodat de vraag naar meer drinkwater wordt afgeremd. Bij nieuwbouw moet gestimuleerd worden om gebruik te maken van duurzame waterbesparende technieken. Op rijksniveau zou het Bouwbesluit hierop aangepast moeten worden. In de provincie Utrecht is het klimaatadaptief bouwen opgenomen als één van de onderdelen bij het Convenant Duurzame woningbouw.

10.3 Water- en bodemsysteem sturend

Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen, Rijkswaterstaat en waterwinbedrijven vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten rekening met het waterbelang, met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevendende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

10.4 Locatiekeuzes

In samenwerking met betrokken waterschappen, Rijkswaterstaat, waterwinbedrijven en ondertekende partijen worden de komende jaren afspraken gemaakt over locatiekeuzes en bijbehorende maatregelen die moeten worden getroffen om woningbouw toekomstbestendig te ontwikkelen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het ondergrond/bodem/grondwatersysteem en de drinkwatervoorziening. Effecten van toenemende bebouwing dienen zowel op lokaal als regionaal niveau te worden bekeken. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de watergeschiktheidskaart van de Utrechtse waterschappen. Met name in het stroomgebied van het Amsterdam-Rijn-Kanaal en het veenweidegebied is door meerdere uitdagingen zoals bodemdaling, zeespiegelstijging en z'n lage ligging de opgave voor toekomstbestendige woningbouw groot.

10.5 Convenant Duurzame Woningbouw is leidend

Het Convenant Duurzame Woningbouw is leidend voor de ontwikkeling van klimaatrobuuste en -adaptieve woningbouw.

10.4 Geluid

Geluid is een belangrijk aandachtspunt binnen de regio U10 vanwege de nadelige gezondheidseffecten. Het is van belang dat we bij het bouwen van de noodzakelijke woningen steeds ook aandacht blijven houden voor een goede gezondheidswaarde van de woonomgeving en de woningen zelf.

10.6 Inzet geluidruimte langs spoor

Er wordt door het Rijk gewerkt aan de uitvoering van het landelijk Actieplan "Geluid drukbereden spoorwegen" waarbij locatiespecifiek onderzocht en transparant gemaakt zal worden welke geluidruimte er is op het spoor en hoe die geluidruimte wordt ingezet. Expliciet is afgesproken dat naast de vervoersbelangen daarbij ook regionale en lokale ontwikkelingen kunnen worden betrokken. De regio benadrukt dat het schaalniveau waarop maatwerk wordt toegepast van belang is; een meer lokale aanpak van de geluidruimte biedt meer woningbouwruimte.

11. Samenwerking en sturing

Met de Woondeal U10 wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten en de samenwerkende corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om op een toekomstbestendige manier uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave.

Om de ambities te realiseren is er namelijk veel inzet nodig van alle partijen om de belemmeringen/kritische succesfactoren aan te pakken. Als de partners daar gezamenlijk niet in slagen, dan gaan we de richtinggevendende woningbouwambities niet halen. De in deze woondeal beschreven afspraken werken we in Q1 2023 verder uit in een Uitvoeringsagenda Woondeal U10.

De ambities zijn hoog, maar de partners blijven tegelijkertijd ook realistisch. Wij beseffen dat de omstandigheden op dit moment ongunstig zijn, dat er ook ontwikkelingen zijn waar we op dit moment nog geen weet van hebben of waar geen of beperkt invloed op is zoals een limiet op de uitstoot van CO₂, de hoogte van de hypotheekrente en bouwkosten. Het is daarom goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de woningbouwrealisatie. Dit is onderwerp van gesprek tussen partijen. Wij zullen continu samenwerken aan de oplossingen die nodig zijn om de ambities waar te kunnen maken. De uitvoering vraagt daarnaast om een nauwe betrokkenheid van marktpartijen, waterschappen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties.

We maken – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- ▶ Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- ▶ De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- ▶ Periodiek bespreken van alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren.
- ▶ Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.

"De woondeals zijn het startpunt voor partnerschap en niet een eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten."

Brief Samenwerking in de woondeals van minister Hugo de Jonge, 26 januari 2023

11.1 Monitoring en bespreking voortgang

Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig.

11.1 Landelijk monitor voortgang woningbouw

De voortgang ten aanzien van de Woondeal U10 wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden van informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Voor de monitoring van data over opgeleverde (gerealiseerde) woningen zijn partijen afhankelijk van bestaande bronnen van andere partijen (o.a. CBS).

11.2 Afspraken over monitoring

Voor monitoring is het van belang:

- ▶ Dat partijen afspraken maken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal U10 wordt gemonitord en besproken.
- ▶ Dat deze monitor kwantitatieve gegevens én kwalitatieve informatie bevat. En dat ook de voortgang op de Kritische Succes Factoren (hoofdstuk 4) wordt gemonitord.
- ▶ Voor een goede analyse is naast de analyse van de datagegevens, een bredere analyse nodig over de stand van zaken van de afspraken, mogelijke knelpunten en mogelijke veranderende omstandigheden.
- ▶ Om geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van bestaande bronnen en aan te sluiten op de provinciale monitoring.
- ▶ Dat voor het slagen van de uitvoering van de Woondeal U10 het noodzakelijk is dat op korte termijn duidelijk wordt hoe de monitoring eruit gaat zien, wat de rol van gemeenten en provincie is in het aanleveren van data en dat er bij de start van de uitvoering van de Woondeal U10 een nulmeting ligt om de afspraken te iken.
- ▶ Dat voor de monitoring van de plancapaciteit in de provincie Utrecht gebruik gemaakt wordt van de Planregistratie Wonen.
- ▶ Dat de provincie zorgdraagt voor de Planregistratie Wonen. Provincie Utrecht zal de komende jaren in afstemming met gemeenten dit systeem verder optimaliseren waarbij ook ingezet wordt op het verbeteren van de datakwaliteit die nodig is voor het monitoren van de woondealafspraken. Hiervoor is ook inzet van de afzonderlijke gemeenten noodzakelijk.
- ▶ Dat het Rijk zich inzet voor landelijk uniforme definities, in afstemming met provincies en gemeenten.
- ▶ Dat er op korte termijn afspraken worden gemaakt over de monitoring van onder andere de variabele 'realisatie van woningen in prijssegmenten' met name in de sociale huursector. Om in de regio afspraken te kunnen maken over hoe om te gaan met het aandeel sociale huur in de totale voorraad, wordt behalve het aandeel sociale huurcorporatiewoningen ook het aandeel particuliere sociale huurwoningen in beeld gebracht. Hiertoe wordt in de nog te ontwikkelen monitor, ook het aandeel sociale particuliere huur opgenomen.
- ▶ Dat voor het goed kunnen monitoren van corporatiewoningen jaarlijkse snelle en handzame data terbeschikkingstelling komt door SBR Wonen van de gevalideerde dVi- en dPi-informatie op de niveaus van provincie Utrecht, (woondeal)regio U10 en afzonderlijke gemeenten in de regio.

11.3 Gecoördineerde inzet van instrumenten en middelen

De partijen werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

11.4 Bestuurlijk overleg / Woondealtafel

Ambtelijk

- ▶ Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, en de provincie en woondealregio's.
- ▶ De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten.
- ▶ Voor de Woondeal U10 geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio.
- ▶ Een overleg tussen de directeur Woningbouw BZK en directeuren en/of opgavemanagers van provincie en de regio U10 vindt tweemaal per jaar plaats

Bestuurlijk

- ▶ Twee keer per jaar wordt de uitvoering van de regionale woondeal geagendeerd op het bestaande overleg, de Bestuurstafel Gezonde Woon en Leefomgeving van de U10. Hiervoor worden de provincie, de RWU en BZK uitgenodigd.
- ▶ Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS en bestuurlijke afvaardiging vanuit de regio U10.

Op de Woondealtafel worden ook ruimtelijke en volkshuisvestelijke knelpunten en signalen vanuit rijk en regio geagendeerd. Voor knelpunten en risico's op deze issues bespreken partijen op welke tafels deze knelpunten inhoudelijk het beste geadresseerd kunnen worden. Waar mogelijk gebeurt dit op een bestaande regionale of landelijke tafel. Indien er geen bestaande tafel is, bespreken Rijk en regio via welke tafel het knelpunt het beste aangepakt kan worden.

11.5 Regionale-realisatietafel

Partijen richten een regionale realisatietafel in voor periodiek overleg met gemeenten, RWU, provincie, rijk en marktpartijen (ontwikkelaar, belegger en bouwer), waterschappen en kennisinstellingen. Aan deze tafel worden op basis van de gezamenlijke monitoring knelpunten geanalyseerd en oplossingen gezocht om woningbouw te versnellen/realiseren. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's/knelpunten. Indien er sprake is van landelijke thema's/ knelpunten worden deze doorgezet naar de landelijke realisatietafel. Daarbij wordt bij vertraging gezamenlijk naar oplossingen gezocht. Project-specifieke knelpunten worden allereerst besproken binnen het project en het daarbij behorende escalatiemodel. De nadere invulling van de realisatietafel wordt door de vier partijen in het eerste half jaar (via de uitvoeringsagenda) van 2023 vormgegeven. In het belang van de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging binnen woningbouwprojecten te voorkomen, werken partijen met een escalatiemodel. Ook dit escalatiemodel wordt uitgewerkt via de Uitvoeringsagenda Woondeal U10.

11.6 Landelijke versnellingstafels

Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw aan oplossingen gewerkt. De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle boven-regionale 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 te zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel, waarbij ook (een afvaardiging van) de betreffende woondealregio's wordt betrokken.

11.7 Agenderen knelpunten

Vanuit de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke-, directeuren- en bestuurlijke overleggen.

11.8 Herijking afspraken

De afspraken worden zo nodig jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid, financial en juridische instrumenten aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

11.2 Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

11.10 Monitoring en belemmeringen oplossen

- ▶ Door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg ontstaat goed zicht op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".
- ▶ Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert 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.
- ▶ Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- ▶ Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.
- ▶ Via de realisatietafel komen we tot een efficiënte en effectieve vorm van samenwerken, we werken dit verder uit in de Uitvoeringsagenda Woondeal U10.
- ▶ Gezamenlijk monitoren we de voortgang van planvorming en plantempo en realisatie. Via de uitvoeringsagenda maken wij afspraken over de wijze van monitoren.

Bijlagen

[Bijlage 1: Provinciale afspraken met BZK 13 oktober 2022](#)

[Bijlage 2: Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10 en gemeenten](#)

[Bijlage 3: Overzicht Sleutelprojecten, Provinciale subsidies en WBI](#)

[Bijlage 4: Regiodeal Flexwonen](#)

[Bijlage 5: Overzicht corporatiewoningen per gemeenten](#)

Ondertekening

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Hugo de Jonge, Minister

Provincie Utrecht

Rob van Muilekom, Gedeputeerde

RWU

Saar Spanjaard, voorzitter

Gemeente Bunnik

Ali Dekker, wethouder

Gemeente De Bilt

Dolf Smolenaers, wethouder

Gemeente De Ronde Venen

Huib Zevenhuizen, wethouder

Gemeente Houten

Rosa Molenaar, wethouder

Gemeente IJsselstein

Peter Bekker, wethouder

Gemeente Lopik

Jan Vente, wethouder

Gemeente Montfoort

Rob Jonkers, wethouder

Gemeente Nieuwegein

Marieke Schouten, wethouder

Gemeente Oudewater

Ivo ten Hagen, wethouder

Gemeente Stichtse Vecht

Frank van Liempdt, wethouder

Gemeente Utrecht

Eelco Eerenberg, wethouder

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Rob Jorg, wethouder

Gemeente Vijfheerenlanden

Teus Meijdam, wethouder

Gemeente Wijk bij Duurstede

Hans Buijtelaar, wethouder

Gemeente Woerden

Arjan Noorthoek, wethouder

Gemeente Zeist

Laura Hoogstraten, wethouder

Kaart 1: Overzicht van de regio met per gemeente het bruto nieuwbouw cijfer



Kaart 2: Overzicht van belangrijke projecten in de regio



Bijlage 1:

Utrechtse bijdrage aan de nationale woningbouwopgave: Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht

Datum: 27 september 2022

Documentnummer: UTSP-127407295-2321

Link Randvoorwaardelijk bod provincie Utrecht: [Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen 12 oktober 2022 13:30:00, Stateninformatie provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](#)

Bijlage 2:

Kwantitatieve woningbouwopgave regio U10 en gemeenten

In onderstaande tabellen is de kwantitatieve woningbouwopgave voor de U10 als geheel, en voor de gemeenten onderling opgenomen.

We maken hierbij een aantal opmerkingen:

- ▶ Het is **een momentopname** (aantallen zijn continue in beweging) en het gaat om afgeronde aantallen.
- ▶ De jaarschijven zijn gebaseerd op **nu bekende concrete inzichten en plannen**, maar met name de fasering kan veranderen.
- ▶ Met betrekking tot de kolom **Bruto nieuwbouw**:
 - De opgaven passen bij de ambities van provincies en gemeenten, belangrijk is wel dat aan alle **randvoorwaarden** wordt voldaan.
 - Voor de afzonderlijke jaren 2022, 2023, 2024 en 2025 is ervoor gekozen om het aantal voor de periode 2022 t/m 2025 evenredig te verdelen over die 4 jaren, zodat helder is dat het gaat om indicatieve verdeling over jaarschijven.
 - De aantallen zijn onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming door de provincie over het provinciaal programma wonen en werken. Ambtelijk is al wel overeenstemming; bestuurlijke besluitvorming moet nog plaatsvinden. De geplande besluitvorming door GS over het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en werken 2023 is vooralsnog 21 februari, daarna vindt ter inzagelegging plaats.
- ▶ Met betrekking tot de kolom **Bruto plancapaciteit**:
 - De aantallen betreffen de stand van zaken 27 oktober 2022 (planregistratie). Ook hier is weer uitgegaan van de totalen over de periode 2022 t/m 2025, gedeeld door 4 om zo de aantallen per jaarschijf te kunnen aanleveren. Onder de Bruto plancapaciteit zijn ook vertrouwelijke plannen opgenomen en zijn zowel harde als zachte plannen opgenomen, zodat er schuifruimte is bij uitval.
 - De aantallen **betaalbaarheid** zijn o.b.v. de openbare plannen in de planregistratie Wonen waarvan het prijssegment bekend is. Van een deel van de plancapaciteit is het prijssegment nog onbekend. Dit betekent dat aantallen en percentages betaalbare woningen in de tabel nog relatief laag zijn. Bij de herijkingen wordt meer inzicht geboden in het aandeel betaalbare woningen in de openbare plancapaciteit.

Tabellen Woondeal regio U10 (met BRUTO plancapaciteit)

U10	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2023	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2024	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2025	7.461	8.830	4.323	2.003	999	537	3.539
2022 t/m 2025	29.844	35.320	17.293	8.012	3.995	2.147	14.154 (47%)
2026 t/m 2030	31.325	46.006	11.875	8.159	4.743	2.484	15.386 (49%)
Totaal	61.169	81.326	29.168	16.171	8.738	4.631	29.540 (48%)

Bron: Bruto nieuwbouw: Concept Regionaal Programma Wonen en Werken 2023, tabel 4.1 (periode 2022 tot en met 2025), tabel 4.2 (periode 2026 tot en met 2030) en tabel 4.3 (periode 2022 tot en met 2030).
Overige kolommen zijn afgeleid van planregistratie Wonen (stand van zaken 27 oktober 2022).

RONDE VENEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	268	334	61	75	26	21	121
2023	268	334	61	75	26	21	121
2024	268	334	61	75	26	21	121
2025	268	334	61	75	26	21	121
2022 t/m 2025	1.073	1.334	245	298	102	84	484
2026 t/m 2030	1.877	2.437	0	490	211	93	794
Totaal	2.950	3.771	245	788	313	177	1.278

Tabellen Woondeal regio U10 (met BRUTO plancapaciteit)

LOPIK	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	67	109	41	13	2	7	22
2023	67	109	41	13	2	7	22
2024	67	109	41	13	2	7	22
2025	67	109	41	13	2	7	22
2022 t/m 2025	266	436	162	52	8	27	87
2026 t/m 2030	25	416	0	50	0	0	50
Totaal	291	852	162	102	8	27	137

MONTFOORT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	58	70	6	25	11	9	45
2023	58	70	6	25	11	9	45
2024	58	70	6	25	11	9	45
2025	58	70	6	25	11	9	45
2022 t/m 2025	233	281	23	98	45	36	179
2026 t/m 2030	242	310	0	101	37	48	186
Totaal	475	591	23	199	82	84	365



OUDE-WATER	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	83	116	31	8	0	7	15
2023	83	116	31	8	0	7	15
2024	83	116	31	8	0	7	15
2025	83	116	31	8	0	7	15
2022 t/m 2025	330	462	125	31	0	27	58
2026 t/m 2030	120	257	0	0	0	0	0
Totaal	450	719	125	31	0	27	58

STICHTSE VECHT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (T.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	641	756	106	207	133	12	352
2023	641	756	106	207	133	12	352
2024	641	756	106	207	133	12	352
2025	641	756	106	207	133	12	352
2022 t/m 2025	2.562	3.023	422	829	530	48	1.407
2026 t/m 2030	761	1.133	175	73	139	0	212
Totaal	3.323	4.156	597	902	669	48	1.619



VIJF-HEEREND-LANDEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	537	748	471	104	6	63	173
2023	537	748	471	104	6	63	173
2024	537	748	471	104	6	63	173
2025	537	748	471	104	6	63	173
2022 t/m 2025	2.148	2.993	1.884	417	23	252	692
2026 t/m 2030	649	1.539	280	31	0	47	78
Totaal	2.797	4.532	2.164	448	23	299	770

WOERDEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	354	391	185	89	34	44	167
2023	354	391	185	89	34	44	167
2024	354	391	185	89	34	44	167
2025	354	391	185	89	34	44	167
2022 t/m 2025	1.415	1.565	739	356	134	177	667
2026 t/m 2030	1.200	1.410	530	111	171	43	325
Totaal	2.615	2.975	1.269	467	305	220	992



DE BILT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	125	222	37	43	28	0	70
2023	125	222	37	43	28	0	70
2024	125	222	37	43	28	0	70
2025	125	222	37	43	28	0	70
2022 t/m 2025	501	888	146	170	111	0	281
2026 t/m 2030	35	52	0	36	0	0	36
Totaal	536	940	146	206	111	0	317

WIJK BIJ DUURSTE-DE	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	55	88	40	30	0	7	37
2023	55	88	40	30	0	7	37
2024	55	88	40	30	0	7	37
2025	55	88	40	30	0	7	37
2022 t/m 2025	220	352	159	120	0	26	146
2026 t/m 2030	680	860	0	241	20	76	337
Totaal	900	1.212	159	361	20	102	483



ZEIST	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	448	545	166	131	81	29	241
2023	448	545	166	131	81	29	241
2024	448	545	166	131	81	29	241
2025	448	545	166	131	81	29	241
2022 t/m 2025	1.790	2.180	664	524	324	117	965
2026 t/m 2030	629	659	55	0	0	0	0
Totaal	2.419	2.839	719	524	324	117	965

BUNNIK	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	114	145	66	37	18	19	74
2023	114	145	66	37	18	19	74
2024	114	145	66	37	18	19	74
2025	114	145	66	37	18	19	74
2022 t/m 2025	454	581	265	148	73	74	295
2026 t/m 2030	1.725	4.751	0	250	125	293	668
Totaal	2.179	5.332	265	398	198	367	963



HOUTEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	193	212	189	62	7	11	80
2023	193	212	189	62	7	11	80
2024	193	212	189	62	7	11	80
2025	193	212	189	62	7	11	80
2022 t/m 2025	772	848	754	247	28	43	318
2026 t/m 2030	80	94	79	0	0	0	0
Totaal	852	942	833	247	28	43	318

IJSEL-STEIN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	117	266	42	104	44	38	186
2023	117	266	42	104	44	38	186
2024	117	266	42	104	44	38	186
2025	117	266	42	104	44	38	186
2022 t/m 2025	468	1.064	166	416	176	153	745
2026 t/m 2030	1.100	1.981	0	557	337	525	1.419
Totaal	1.568	3.045	166	973	513	678	2.164



NIEUWE-GEIN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	925	930	336	143	38	19	199
2023	925	930	336	143	38	19	199
2024	925	930	336	143	38	19	199
2025	925	930	336	143	38	19	199
2022 t/m 2025	3.700	3.721	1.342	572	150	75	797
2026 t/m 2030	1.400	1.549	207	226	51	0	277
Totaal	5.100	5.270	1.549	798	201	75	1.074

UTRECHT	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-wonin-gen	Huurwonin-gen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwo-ningen (tot 355.000)	Totaal
2022	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2023	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2024	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2025	3.220	3.568	2.370	932	567	236	1.734
2022 t/m 2025	12.879	14.271	9.479	3.727	2.266	944	6.937
2026 t/m 2030	20.692	28.445	10.521	5.972	3.645	1.359	10.976
Totaal	33.571	42.716	20.000	9.699	5.911	2.303	17.913



UTRECHTSE HEUVELRUG	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			Totaal
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	
2022	258	330	180	2	6	16	24
2023	258	330	180	2	6	16	24
2024	258	330	180	2	6	16	24
2025	258	330	180	2	6	16	24
2022 t/m 2025	1.033	1.321	718	7	25	64	96
2026 t/m 2030	110	113	28	21	7	0	28
Totaal	1.143	1.434	746	28	32	64	124

De aantallen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug geven geen actueel beeld en zijn gebaseerd op verouderde informatie. Het gaat daarbij om de fasering van de bruto nieuwbouw en de aantallen in de betaalbare segmenten. Op basis van inzichten januari 2023 is de verwachting dat de fasering van de bruto nieuwbouw meer gelijkmatig verdeeld zal zijn over de periode 2022 t/m 2030 en dat het aandeel betaalbare woningen in de plancapaciteit hoger is. De gemeente zet in op 30% sociaal en 40% middelduur.

Bijlage 3:

Overzicht Sleutelprojecten, provinciale subsidies en WBI

Op basis van de door de gemeenten aangeleverde gegevens voor de planregistratie is een overzicht gemaakt van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030.

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste woningbouwlocaties, zogenaamde sleutelprojecten, opgenomen van de U10-gemeenten. Dit overzicht is gevuld op basis van de door de gemeenten aangeleverde gegevens. Dit overzicht is ambtelijk getoetst door de provincie aan het Regionaal Programmeren Wonen en Werken, echter onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

Belangrijkste woningbouwlocaties De Ronde Venen

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Vinkeveen - Centrumplan	300	Vanaf 2025	
Abcoude - Bongronden	270	Vanaf 2024	
Mijdrecht - De Meijert	203	Vanaf 2024	
Mijdrecht - Het Oosterland	600	Vanaf 2026	600 woningen tot en met 2030, 155 woningen na 2030
Wilnis - De Maricken fase 2	650	Vanaf 2024	
Argon	120	Vanaf 2025	
Amstelhoek	200	Vanaf 2025	
Hofland	80	Vanaf 2025	
Voorbij	49	Vanaf 2024	

Belangrijkste woningbouwlocaties Lopik

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Lopikerkapel	50	2022-2025	
Cabauw	25	2022-2025	
Cabauw	25	2025-2030	

Belangrijkste woningbouwlocaties Montfoort

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
De Bleek, fase 1	200	2024-2029	

Belangrijkste woningbouwlocaties Oudewater

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Schylenburcht	69	2022-2024	
St. Janstraat	52	2022-2025	
Westerwal	35	2022-2024	

Belangrijkste woningbouwlocaties Stichtse Vecht

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Ruimtekwartier (Kwadrant nieuwbouw 500, Kwadrant transformatie 200, Planetenbaan midden 652 en Planetenbaan Noord 320)	1670	2022-2030	
Zuilense Vecht, Sportpark- weg 1 Maarssen	138	2025-2026	

Belangrijkste woningbouwlocaties Vijfheerenlanden

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Leerdam, Broekgraaf (incl. Broekgraaf-Noord)	500 519	2022 t/m 2030 2022 t/m 2025	
Broekgraaf	177	2026 t/m 2030	
Hoef en Haag	Nog te realiseren 929	2022 t/m 2025	

Belangrijkste woningbouwlocaties Woerden

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Middelland	925	t/m 2030	
Snellerpoort	800	t/m 2030	
Stationsgebied	264	t/m 2030	

Belangrijkste woningbouwlocaties De Bilt

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Schapenweide	200	2025	
Spoorzone	500 tot 1000	2025-2030	Deze locatie betreft een regiopoort en genoemd in het document Woondeal U10.

Belangrijkste woningbouwlocaties Utrechtse Heuvelrug

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Sparrenheide / Nassau Odijkhof	320	Vanaf 2024	Het gaat om een inbreidingslocatie.

Belangrijkste woningbouwlocaties Wijk bij Duurstede

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
De Geer III	530	2023-2030	

Belangrijkste woningbouwlocaties Zeist

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
WA-Hoeve	250	2027-2030	
Eikenstein	203	2023-2026	
Vliegbasis Soesterberg	250-450	2025-2030	
Stationsgebied Zeist/ Driebergen	1500-2500	2027-2030	NB 1: Het is nog niet bekend waar de woningen geplaatst gaan worden. Mbt invoeging binnen het stedelijk gebied is er ambtelijk overeenstemming met de provincie (kaart verordening PU). Mbt andere uitleglocaties is geen overeenstemming met de PU en deze zijn derhalve niet opgenomen in het concept Regionaal Programmeren. NB 2: betreft een regiopoort en genoemd in het document Woondeal U10.
Sortie	170	2025-2026	

Belangrijkste woningbouwlocaties Bunnik

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Kersenweide	1200	2025-2030	Exclusief locatie Het Burgje.
Stationsomgeving	1000-1500	2026-2035	

Belangrijkste woningbouwlocaties Houten

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Centrum, Molenzoom, Koppeling	1400	uiterlijk 2030	
Grote Driehoek Eiland van Schalkwijk	250	Uiterlijk 2030	Exacte locatie moet nog afgestemd worden met de provincie.
Motie Blijven bouwen (7 locaties)	600	Uiterlijk 2030	Afhankelijk van waar deze locatie is beoogd. Er is geen nieuwe uitleg opgenomen in het concept RPWW 2022. Mocht de locatie buitenstedelijk zijn, dan moet daar nog afstemming/overeenstemming over plaatsvinden met de provincie.

Belangrijkste woningbouwlocaties IJsselstein

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Paardenveld Noord	400	2025-2030	
Europakwartier	124	Tot en met 2025	
Clinckhoeff	72	Tot en met 2025	
Randdijk	130	Tot en met 2026	
Lage Biezen	60	Tot en met 2025	
Podium	130	2025 t/m 2030	

Belangrijkste woningbouwlocaties Nieuwegein

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
City	1364	Tot 2025	
City	742	Tot 2030	
Rijnhuizen	1255	Tot 2025	
Rijnhuizen	595	Tot 2030	
Blokhoeve (Blok West en Edge 2)	269	2028	

Belangrijkste woningbouwlocaties Utrecht (exclusief onzelfstandige studentenwoningen)

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Gebiedsafspraken			
Cartesius e.o.	743	2022-2024	
Cartesius e.o.	4.100	2025-2030	
Groot Merwede	1.797	2022-2024	
Groot Merwede	11.563	2025-2030	
Oost	320	2022-2025	
Oost	2.746	2025-2030	
Overvecht	13	2022-2025	
Overvecht	1.114	2025-2030	
200-plus locaties			
Belastingkantoor	487	2022-2025	
Brennerbaan	200	2025-2030	
Haarrijn	686	2022-2025	
Het Zand	529	2022-2025	
Het Zand	86	2025-2030	
Kruisvaartkade	569	2025-2030	
Leeuwesteyn	547	2022-2024	
Leeuwesteyn	276	2025-2030	
Leidsche Rijn Centrum	1524	2022-2024	
Leidsche Rijn Centrum	2511	2025-2030	
Nieuw Buurland	285	2025-2030	
Ravellaan Noord	220	2025-2030	
Rijnvliet	555	2022-2024	
Rijnvliet	78	2025-2030	
Thomas a Kempisplantsoen	360	2025-2030	

Niet geprogrammeerd

Bij de gemeente Houten speelt de wens om een substantieel aantal woningen in een aantal uitleglocaties te bouwen. Deze zijn niet opgenomen in het RPWW omdat over deze locaties vooralsnog geen overeenstemming is tussen de provincie en de gemeenten. Deze locaties zijn ook nog niet opgenomen in het Planregistratiesysteem Wonen (plancapaciteit) omdat er nog onduidelijkheid is over de aantallen te bouwen woningen. Het gaat onder meer om locaties in Schalkwijk, maximaal 250 woningen en 't Goy, maximaal 50 woningen. Deze locaties kunnen in het kader van de derde cyclus worden beoordeeld.

Bij de gemeente De Bilt speelt de wens om een substantieel aantal woningen (200) in

Maartensdijk te bouwen. Dit betreft een uitleglocatie buitenstedelijk. Vooralsnog is er nog geen overeenstemming tussen de provincie en de gemeente. Deze locatie is ook nog niet opgenomen in het Planregistratiesysteem Wonen (plancapaciteit).

Ook bij diverse andere gemeenten in de regio U10 zijn er plannen (onder andere plannen voor de regiopoorten) in ontwikkeling die nog niet zijn beoordeeld door de provincie en er daardoor (nog) geen overeenstemming is tussen de provincie en de gemeenten. Deze locaties kunnen in het kader van de derde cyclus worden beoordeeld. Dan zal worden gekeken of die locaties alsnog kunnen worden geprogrammeerd.

Overzicht toekenningen Woningbouw Impuls (WBI)

Tranche	Gemeente	Locatie	Aantal woningen
Eerste tranche	Utrecht	Merwedekanaalzone Deelgebied 5, 1 ^e fase	4.250
	Nieuwegein	Mooi Rijnhuizen	1.000
Tweede tranche	Woerden	Poort van Woerden	2.126
Derde tranche	Utrecht	Overvecht Zuid	2.191
Vierde tranche	Stichtse Vecht	Ruimtekwartier	500

Overzicht Financiële bijdragen gemeenten o.b.v. Subsidieverordening Versnelling Woningbouw PU 2021-2024 en Flexpool

Gemeente	Bijdrage flexpool	locaties	Andere investering	Toelichting
De Ronde Venen	x	Twistvlied, Maricken 2, De Meijert, Stationslocatie Mijdrecht, bedrijventerrein Amstelhoek, Argon, Voorbij locatie.		
Stichtse Vecht	x	Atlantische Buurt, Ruimtekwartier (Planetenbaan) inclusief Kwadrant.	x	WBI 4 ^e tranche is toegekend
Woerden	x	Poort van Woerden (Middel-land, Snellerpoort, Stationsgebied).		
Montfoort		Burg. De Geusplein en Linschoten Zuid.	x	Versnelling Woningbouw Utrecht 2021-2024
	x	Van Damstraat, De Goederen, Boslaan, Tabakshof.		
Oudewater	x	Kerkwetering.		
Lopik	x	Lopikerkapel en Schoollocatie De Akker.		
Vijfheerenlanden	x	Broekgraaf Noord		
Houten	x	Molenzoom		
Utrechtse Heuvelrug	x	Diverse woningbouwprojecten		
Wijk bij Duurstede				
Bunnik	x	Kersenweide en Bunnik Stationsgebied		
Zeist	x	Huis ter Heide en Renesselaan		
Nieuwegein	x	Nieuwegein City, Rijnhuizen en Blokhoeve (laatste is uitgesplitst in 2 locaties, Blok West en Edge 2 vrijwaringszone).		
Ijsselstein	x	Podium, Randdijk en Europakwartier Oost, Lage Biezen, Abbink Spainkgebouw.		
De Bilt	x	Molenkamp, stationsgebied De Bilt		
Utrecht	x	Overvecht tbv WBI aanvraag	x	co-financiering WBI Overvecht, TAK

Bijlage 4

Regiodeal Flexwonen

Regiodeal Flexpool: Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen 25 januari 2023 09:00:00, Stateninformatie provincie Utrecht

Bijlage 5

Overzicht corporatiewoningen per gemeente

Toelichting

De aantallen woningen in onderstaande tabel zijn opgegeven door de woningcorporaties verenigd in RWU.

De aantallen woningen van corporaties die niet zijn aangesloten bij de RWU zijn niet meegenomen (Woonzorg Nederland en Habion, Vestia en Omnia Wonen).

Voor de jaarschijven 2022-2026 gaat het om aantallen die onderdeel zijn van de financiële verantwoording van de corporaties en ontleend zijn aan hun dPi's (met een lichte bewerking). Deze afkorting staat voor 'de Prospectieve informatie' en betreft informatie die corporaties moeten aanleveren in het kader van het rijkstoezicht op hun activiteiten en de garantstelling op hun leningen, waarbij corporaties een prognose van de activiteiten en een financiële prognose moeten aanleveren. De dPi gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren. Bij de woningaantallen gaat het om woningen die een realisatie/oplevering kennen in de genoemde jaren en in principe dus om 'harde' plannen. Als er prestatieafspraken zijn gemaakt, worden die ook meegestuurd met de dPi. Dat wil overigens nog niet zeggen dat deze aantallen 1:1 opgenomen zijn in de lokale prestatieafspraken, daarin bestaan er namelijk verschillen in werkwijzen tussen de U16-gemeenten en ook is het zo dat er nog gesprekken gaande zijn over nieuwe lokale prestatieafspraken.

Voor de jaarschijven 2027-2030 gaat het om een mix van 'harde' en 'zachte' plannen waarvan de meeste 'zacht' zijn, dat wil zeggen dat het gaat om locaties die volgens de woningcorporaties mogelijk zijn, waar sociale huur (nog) niet is geprogrammeerd maar waar de woningcorporaties wel kunnen en willen bouwen, en om een deel ambitie/wenslocaties.

Alle aantallen in alle jaarschijven zijn door de woningcorporaties te financieren. Daarnaast hebben de gezamenlijke woningcorporaties financiële ruimte om nog meer woningen te kunnen realiseren.

In bijlage 2 van deze Woondeal U10 is het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de openbare plancapaciteit in de Planregistratie Wonen (stand van zaken 27 oktober) opgenomen. In totaal zijn er 16.171 sociale huurwoningen opgenomen.

De gezamenlijke corporaties zien op basis van inzichten begin 2023, voor de gehele periode de mogelijkheid om 20.262 sociale huurwoningen te realiseren. Dit op basis van concrete locaties en ambities/perspectief van de corporaties zelf. Dit betekent dat de gezamenlijke corporaties voor circa 4.000 sociale huurwoningen meer mogelijkheden zien dan nu in de planregistratie is opgenomen.

Dit wordt deels verklaard doordat voor een deel van de plannen zoals die nu in de Planregistratie zijn opgenomen, de prijssegmentering nog niet bekend is of nog niet is geregistreerd.



DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2022-2030
Bunnik	71	6	15	51	0	135	123	125	150	676
De Bilt	0	0	31	36	58	78	78	78	78	437
De Ronde Venen	45	125	89	103	400	325	0	0	60	1.147
Houten	116	106	81	75	20	80	80	80	80	718
IJsselstein	30	0	79	45	170	95	0	0	0	419
Lopik	0	0	44	0	20	20	20	0	30	134
Montfoort	0	0	0	0	42	120	30	0	30	222
Nieuwegein	0	90	181	286	154	150	150	150	150	1.311
Oudewater	21	0	69	29	30	0	30	20	20	219
Stichtse Vecht	12	0	106	38	76	0	72	230	230	764
Utrecht	425	928	1.012	2.596	1.080	1.497	1.617	885	850	10.890
Utrechtse Heuvelrug	39	41	43	53	11	88	104	104	89	568
Vijfheerenlanden ¹²	72	89	221	92	25	0	25	0	0	524
Wijk bij Duurstede	0	45	71	0	50	40	40	40	40	326
Woerden	43	125	148	40	0	45	35	70	275	781
Zeist	27	83	142	0	38	224	204	204	204	1.126
Totaal										20.262



NIET-DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2022-2030
Bunnik	0	0	0	0	0	0	40	0	0	40
De Bilt	0	0	24	22	16	0	0	0	0	62
De Ronde Venen	0	0	20	0	0	0	0	0	20	40
Houten	0	0	0	0	0	10	10	10	10	40
IJsselstein	1	3	14	0	0	28	5	5	5	61
Lopik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montfoort	0	1	2	0	0	5	1	1	1	11
Nieuwegein	0	0	13	10	0	10	10	10	10	63
Oudewater	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	0	0	0	0	0	0	0	40	100	140
Utrecht	0	36	0	102	147	47	134	30	30	526
Utrechtse Heuvelrug	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Vijfheerenlanden	0	5	0	30	0	0	0	0	0	35
Wijk bij Duurstede	0	0	0	0	0	10	10	10	10	40
Woerden	6	0	26	0	0	0	0	0	50	82
Zeist	0	25	40	0	0	75	75	75	75	365
Totaal										1.507

12 Vijfheerenlanden heeft één corporatie (Lekstedewonen) die bij RWU is aangesloten. Lekstedewonen heeft een ontheffing gekregen van het Rijk om in de regio U10 actief te zijn, de andere twee corporaties in Vijfheerenlanden hebben geen ontheffing.

De Woondeal U10 is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de U10, provincie Utrecht, Ministerie van BZK en RWU.

UTRECHT10



PROVINCIE **UTRECHT**



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

