Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres 20011 2500 EA

Turfmarkt 147
Den Haag
20011
2500 EA
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2023-0000045326

Uw kenmerk

Datum 27 JAN 2023
Betreft Samenwerking in de woondeals

Beste gedeputeerden, beste wethouders,

We staan in Nederland voor een grote woningbouwopgave om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde deel betaalbaar moet zijn. Dat lukt alleen als overheden, corporaties en marktpartijen samen de schouders eronder zetten.

Met de woondeals versterken we onze samenwerking rond de volkshuisvesting. De woningbouwprogrammering per regio en gemeente klikken we vast. Iedereen weet dan hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Corporaties en marktpartijen weten wat ze kunnen bouwen. We spreken in de woondeals een samenwerkingsstructuur af. Lijnen met het Rijk worden korter. We zullen vaker contact hebben over regionale knelpunten en instrumenten die het Rijk te bieden heeft om die knelpunten op te lossen en om de woningbouw te versnellen. Alle partijen, Rijk, provincie, gemeente, marktpartijen en corporaties, leveren hun aandeel. Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting.

Ik ben blij dat op 21 december 2022 twee provincies, Overijssel[1] en Drenthe[2], en de desbetreffende gemeenten in die provincies de eerste vier woondeals hebben ondertekend. De voorbereiding van de overige 31 woondeals is in volle gang. Ik waardeer de grote inzet van de provincies en regio's om in zo'n korte termijn tot de woondeals te komen. Deze zijn geen eindpunt van een proces, maar startpunt voor de samenwerking.

In het voorbereidingsproces zijn er bij u vragen naar voren gekomen, vragen over hoe we de samenwerking willen vormgeven en vragen over hoe wordt omgegaan met de kritische succesfactoren om de regionale opgaven te realiseren. Beide onderwerpen hebben we ook besproken in het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 15 december. Graag ga ik daar in deze brief nader op in.

Via de woondeals werken we aan de gezamenlijke opgave om het tekort aan (betaalbare) woningen in te lopen. Ik erken dat dit geen gemakkelijke opgave is, gezien ook de huidige economische omstandigheden. Tegelijkertijd vergt de

[1] Overijssel twee woondeals: Woondeal Twente en Woondeal Overijssel-West. Totaal Overijssel 42.300 woningen in de periode 2022-2030.
[2] Drenthe twee woondeals: Zuid-West Drenthe, Zuid-Oost Drenthe. Woningbouwafspraken gemaakt in Noord-Drenthe 2022-2030. Totaal Drenthe 13.000 woningen.

urgentie van de opgave dat we vasthouden aan de doelstellingen. Ook hierop ga ik in deze brief nog nader in.

Samenwerking in de woondeals
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 de eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen. Zo geven we invulling aan de wederkerigheid in de woondeals.

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 stokt, knelpunten signaleren en op een zo concreet mogelijk niveau samen naar oplossingen voor deze knelpunten zoeken.

Dit gesprek krijgt primair vorm via de in te richten regionale versnellingstafel. Hieraan signaleren en bespreken we knelpunten in individuele projecten en op locaties en zoeken we samen naar oplossingen. Aan deze tafel sluiten naast overheden ook corporaties en marktpartijen aan. Voor knelpunten die een gebied of locatie overstijgen en voor interventies die landelijk schaalniveau vereisen wordt een landelijke versnellingstafel opgericht. Waar bestaande overlegstructuren zijn, worden die gebruikt (zie bijlage 1 voor een overzicht van de overlegstructuren).

In dit kader ben ik blij dat een aantal brancheorganisaties van stakeholders uit de markt zich verenigd hebben in de landelijke Woningbouwcoalitie. Zij hebben een steunverklaring afgegeven om te helpen in de uitvoering van de regionale woondeals. Ook hebben zij een lijst gedeeld met regionale contactpersonen per brancheorganisatie. Ik roep de provincies op om marktpartijen van meet af aan te betrekken bij de uitvoering van de woondeals. Goede voorbeelden zijn de Woningmakers in Noord-Holland en de Bouwcoalitie en Woonkeuken in Overijssel. Ik zal samen met deze provincies en partijen een middag organiseren om deze best practices met elkaar te delen.

Kritische succesfactoren: de rol van het Rijk en BZK in het bijzonder
Randvoorwaarden zoals "water en bodem sturend" en regelgeving om een gezonde leefomgeving te borgen, bijvoorbeeld geluidsregels, zijn essentieel om nu en in de toekomst fijn en veilig in Nederland te kunnen wonen, leven en werken. Wel kunnen deze randvoorwaarden invloed hebben op de voortgang van de woningbouw. In de woondeals zijn de belangrijkste randvoorwaarden per regio benoemd. We moeten er samen voor zorgen dat deze niet knellend zijn voor de woningbouw. De samenwerking in de woondeals zoals beschreven in voorgaande paragraaf is hiervoor essentieel en een invulling van de wederkerigheid.

Randvoorwaarden betreffen vaak factoren, zoals stikstof, die niet alleen via een gebiedsgerichte aanpak kunnen worden opgelost, maar ook om een landelijke aanpak vragen. Ik zal mij met mijn collega-ministers maximaal inzetten om

negatieve bijeffecten van randvoorwaarden op de woningbouw te mitigeren. Wanneer kritische succesfactoren op het beleidsterrein van andere ministeries liggen, zal ik mij daarbij opstellen als 'toegangspoort' naar mijn collega's. Door IPO en VNG is aangeboden een overzicht van landelijke wet- en regelgeving te delen die als belemmerend wordt ervaren in de realisatie van projecten. Ik zie deze tegemoet en ga hierover graag het gesprek aan met u en met mijn collega's.

Een deel van de knelpunten behoort tot het terrein van andere bestuurlijke processen en tafels, zoals de NOVEX, de provinciale puzzels die gelegd gaan worden, de reguliere overleggen zoals BOL en BO-MIRT, de RES ten aanzien van energietransitie, het Nationaal Programma Landelijk gebied.

Als minister van VRO heb ik ook mijn eigen verantwoordelijkheden en instrumenten. Mede naar aanleiding van uw signalen over belemmeringen in processen in procedures is op 18 januari het Plan van Aanpak processen en procedures gepubliceerd[3]. Ook wil ik spoedig met een brief komen over het verbeteren van het grondbeleid, onder andere gericht op de realisatie van (betaalbare) woningbouw.

Daarnaast heb ik een al bestaande gereedschapskist die volop beschikbaar is om de samenwerking te doen slagen. Ik noem daaruit:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
- De volgende tranche van de woningbouwimpuls: kleine kernen kunnen op basis van de 5e tranche Wbi ook gezamenlijk een aanvraag indienen voor projecten van minimaal 200 woningen (was 500). In woondeal-verband wordt het ook makkelijker om samen een aanvraag in te dienen. RVO ondersteunt de aanvragers via de Impulskamer.
- Het toekennen van procesgeld voor opstellen en uitvoeren woondeals
- De regeling flexpools om capaciteitsproblemen op te lossen
- Regeling huisvesting aandachtsgroepen
- Het Volkshuisvestingsfonds voor herstructurering
- Transformatie faciliteit
- De regelingen voor Tijdelijke huisvesting
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete als generieke vragen. Dit door middel van de inzet van het Expertteam Woningbouw.

Naast de afspraken in de woondeals, is ook versterking van het wettelijke instrumentarium voor overheden belangrijk. Daarvoor is de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding. Deze wet versterkt de mogelijkheid om beter te sturen op betaalbaar bouwen en maakt versnelling van procedures in de beroepsfase mogelijk. Ook het sturen op een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen zal in de wet vastgelegd worden. De wet zal op

[3] Kamerbrief over aanbieding Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

korte termijn in consultatie worden gebracht. Ik moedig u aan hierop uw reactie geven. Zowel de afspraken in de woondeals als het wetsvoorstel versterking regie op de Volkshuisvesting sluiten aan bij de bestaande verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden van gemeenten, provincies en Rijk zoals die ook is opgenomen in de Wet op de ruimtelijke ordening en de Omgevingswet.

Na 15 maart gaan we starten met de uitvoering van de woondeals. Het Rijk kan daarin ondersteunen met het delen van goede voorbeelden uit andere regio's bijv. over samenwerking tussen overheid en markt.

Tegenwind en Woningbouwimpuls
Sinds het uitkomen van het programma woningbouw in maart 2022 zijn de omstandigheden er niet makkelijker op geworden. Bouwkosten zijn gestegen, de rente loopt op, inflatie is hoog en investeerders zijn terughoudend. Ook is de capaciteit bij overheden en de bouwsector schaars en was de uitspraak van de Raad van State over het dossier Porthos in november een tegenvaller voor de woningbouw. Vanwege de moeilijke omstandigheden is het nog belangrijker dat we samen optrekken. Ook moeten we bezien of het (financiële) instrumentarium vanwege tegenwind aanpassing behoeft.

Op dit moment wordt vanuit het Rijk verkend hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Ik wil dit in gezamenlijkheid met u, en met marktpartijen, bekijken. Mijn streven is om dit voorjaar duidelijkheid te geven over de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls en hoe dit kan bijdragen aan het doorbouwen tijdens de economische tegenwind. Recent is bekend gemaakt dat de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls wordt opengesteld vanaf 15 februari en het plafondbudget is vastgesteld op €250 miljoen euro.

Tot slot
Ik kijk uit naar de samenwerking met u in de woondeals en blijf met u in gesprek. Samen zullen wij ons inzetten om zo snel mogelijk voldoende en passende woningen, op de juiste plek, voor iedereen te realiseren.

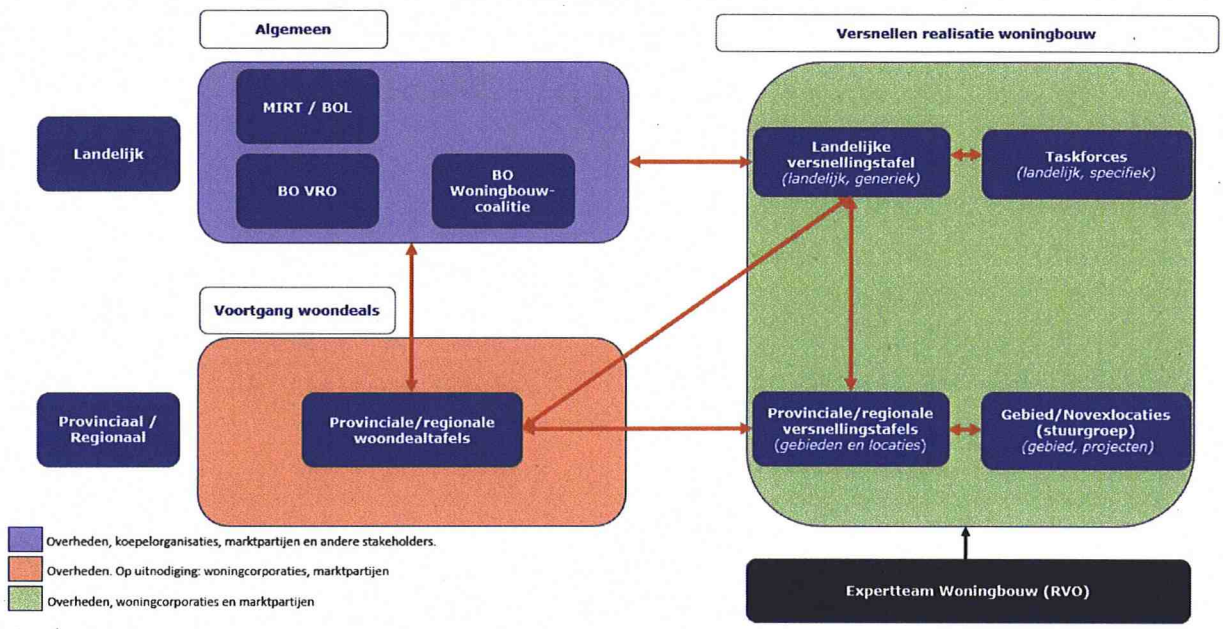
De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Datum
26 januari 2023

Kenmerk
2023-0000045326

Bijlage 1 – Schematisch overzicht overlegstructuren woondeals en bijbehorende toelichting



Toelichting bij schematisch overzicht:
Aan de regionale versnellingstafels wordt de voortgang van de realisatie van individuele woningbouwlocaties besproken. Ook worden knelpunten in projecten gesignaleerd en besproken. Onderwerpen die het regionale schaalniveau overstijgen, kunnen in overleg aan de orde worden gesteld aan de landelijke versnellingstafel. Naast overheden sluiten andere relevante stakeholders aan bij de versnellingstafels, zoals marktpartijen, corporaties en waterschappen.

Aan de regionale woondealtafel vindt bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de bestuurlijke afspraken uit de woondeals. Ook worden knelpunten en risico's die mogelijk tot vertraging leiden, hier besproken. In dit kader is het van belang dat we in de woondeals concreet afspreken als overheden waar we bouwen, hoeveel we bouwen, en hoeveel daarvan betaalbare woningen zijn en door de locaties op te nemen die van belang zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te halen.
Aan de regionale woondealtafel nemen provincie en gemeenten deel. Andere partijen schuiven in overleg aan, zoals corporaties en marktpartijen. In de regio's met grootschalige woningbouwgebieden, neemt het Rijk ook deel aan deze tafels. Met de provincies worden ook provinciale woontafels georganiseerd, met hetzelfde doel en taken als regionale tafels. De voortgang van en risico's en knelpunten bij de woondeals waaraan het Rijk niet rechtstreeks deelneemt, worden daar met het Rijk besproken. Ook hier kunnen in overleg andere partijen aanschuiven.