

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

07-03-2023

## Ondertekenaars

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

## Ondersteuningsverklaring:

*(steunverklaarders nog nader te bepalen)*

- Neprom en Bouwend NL
- Netbeheerders
- Drinkwaterbedrijven:
  - Oasen
  - Dunea
- Huurdersorganisaties

## Inhoudsopgave

Samenvatting .....	3
Overwegingen .....	5
Rollen en verantwoordelijkheden .....	6
Regionale context.....	7
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave .....	9
Bouwlocaties .....	10
Betaalbaarheid.....	12
2. Samenwerking en sturing .....	13
3. Versnellingsafspraken .....	15
4. Kritische succesfactoren .....	16
Middelen en sturing voor betaalbare woningen.....	17
Beperken schaarste menskracht en stijgende kosten .....	19
Water en bodem sturend - in combinatie met toekomstbestendig bouwen .....	19
Mobiliteit en infrastructuur .....	20
Procedures – en onzekerheid over regelgeving.....	21
Stikstof.....	21
Overige kritische succesfactoren .....	21
Handtekeningen.....	23
Bijlage 1. Aanvullende nog uit te werken onderwerpen .....	24

## Samenvatting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Overwegingen

- Deze regionale woondeal wordt uitgewerkt als een **regionale realisatieagenda**. In het vervolg van dit document wordt de term regionale realisatieagenda aangehouden.
- De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) de colleges van dijkgraaf en (hoog)heemraden (hierna: college van D&H) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale realisatieagenda. Samen met partners (de woonregio's, gemeenten, waterschappen, woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties, netbeheerders en drinkwaterbedrijven) zetten wij ons in voor het bouwen van huizen op een toekomstbestendige manier. De genoemde partijen zien de regionale realisatieagenda's als een **wederzijdse inspanningsverplichting**.
- Tussen de minister voor VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland zijn op 13 oktober 2022 "**Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland**" gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale opgave. Het college van GS spant zich er in de periode 2022 t/m 2030 voor in dat er bruto 235.460 woningen worden toegevoegd. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Dit aantal is op basis van wederzijdse inspanningsverplichtingen. Deze aantallen zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de kritische succesfactoren. Als we daar niet in slagen schat het college van GS in dat het uiterste scenario dan mogelijk maar 103.500 woningen in Zuid-Holland kunnen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030.
- Daarnaast heeft het college van GS de ambitie uit de samenwerkingsafspraken onderschreven dat **vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties, wordt gebouwd** in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder € 355.000 en het streven van elke gemeente naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeente zijn fair share neemt op basis van wat maximaal haalbaar is. Dit betekent voor gemeenten met minder dan 30% dat zij een beweging maken richting de 30% en voor gemeenten met meer dan 30% dat zij streven naar het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. In de samenwerkingsafspraken (geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (versie 29 september 2022)) geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de kritische succesfactoren randvoorwaardelijk is om aan de ambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie te voldoen.
- In deze regionale realisatieagenda wordt een doorvertaling naar de regio gemaakt van de Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen BZK en provincie Zuid-Holland. Met deze regionale realisatieagenda's worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het **versnellen van de woningbouw in de regio**. Hiertoe leggen het rijk, de provincie en de gemeenten in regionaal verband hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze realisatieagenda opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De langere horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als omstandigheden wijzigen.
- De **regionale woningbouwprogrammering 2022 (dd. 1-12-2022)** zoals in januari 2023 parallel door colleges van B&W en door het college van GS zijn vastgesteld, vormt het vertrekpunt voor deze regionale realisatieagenda.
- Het ondertekenen van deze realisatie agenda is **onder voorbehoud van bespreking** in gemeenteraden, de provinciale staten en de bestuurders van de woningcorporaties.

## Rollen en verantwoordelijkheden

- Een handtekening van Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties in regionaal verband onder deze realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de regionale realisatieagenda. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De minister voor VRO is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.
- **Eén overheid:** Gemeenten, provincies en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze inwerking treedt – de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende;
- De **gemeente** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale realisatieagenda's. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen, ruimte en regelingen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is de **Provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. Het college van GS heeft de afgelopen collegeperiode sterk gestuurd op voldoende betaalbare woningbouw met inzet van de beschikbare instrumenten en subsidies. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid waarin deze doelstellingen zijn opgenomen. Rijk en provincie en gemeenten spannen zich gezamenlijk vanuit vertrouwen in om de doelstellingen te bereiken. Om dit te bereiken zorgt het Rijk zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw, onder andere voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium voor provincies dat onderdeel zal uitmaken van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.
- Het **waterschap** heeft de waterstaatkundige verzorging van een gebied ten doel. Met kennis, advies en inzet van wettelijke instrumenten zorgt het Dagelijks Bestuur voor de weging van het waterbelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen worden vroegtijdig betrokken in het planproces.

- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.
- Met de regionale realisatieagenda wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over de governance.
- De samenhang met reeds bestaande afspraken en samenwerkingsstructuren wordt geborgd. Dit zijn:
  - Gemeenschappelijke Regeling Regio Midden-Holland. Op het thema Ruimte en Wonen is een Bestuurlijke Tafel een ambtelijke werkgroep georganiseerd.
  - Regionale Agenda Wonen 2019 (actualisatie 2023 - Regionale Woonzorgvisie 2023)

## Regionale context

- Deze realisatieagenda is onder **grote tijdsdruk** tot stand gekomen. Het is nodig om het komende jaar het gesprek te blijven voeren om tot concrete afspraken te kunnen komen.
- De langere horizon van de regionale realisatieagenda (tot en met 2030) vereist ook **realisme en aanpassingsvermogen** als de omstandigheden wijzigen en als randvoorwaarden niet (geheel) kunnen worden ingelost.
- In deze realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave, maar waar nodig wordt de verbinding gelegd met **breder opgeven**. De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Deze zijn niet los van elkaar te zien en moeten in samenhang worden uitgerold. Dit komt bovenop de combinatie van opgaven voor de bestaande voorraad.
- Elk woongebied in de regio Midden-Holland kent een eigen karakter: stedelijke gebieden, luxe en betaalbare woonmilieus, middelgrote kernen en landelijk en dorpse kernen. Het **behoud van deze veelzijdigheid** is een opgave voor samenwerkende partijen en vraagt om goede afstemming met alle partijen.
- In de regio Midden-Holland liggen afgezien van Gouda geen grote steden. Wel is er binnen de regio een grootschalige ontwikkellocatie. De Zuidplaspolder is een ontwikkellocatie ten behoeve van de verstedelijkingsopgave in de Zuidvleugel van de Randstad. De kwantitatieve woningbouwopgave van Midden-Holland is in vergelijking met andere Zuid-Hollandse regio's relatief klein. Het stedelijk profiel in Midden-Holland is beperkt, het percentage sociale huurwoningen in een aantal gemeenten is relatief laag. De **kwalitatieve opgave** om voldoende sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen te realiseren is een uitdaging voor Midden-Holland.
- De regio Midden-Holland ligt voor het grootste deel onder NAP en kent grote opgaven ten aanzien van bodemdaling en klimaatadaptatie. De regio zet daarom in op **toekomstbestendige en klimaatadaptieve bouw**.<sup>1</sup>
- In het **regionale woningbouwprogramma** tot en met 2030 zijn een paar grote woningbouwprojecten met meer dan 1.000 woningen voorzien: het middengebied van de Zuidplaspolder - het Vijfde Dorp (gemeente Zuidplas; 4.200 woningen), Triangel (gemeente Waddinxveen; 1.700 woningen), Noordkade (gemeente Waddinxveen; 1.400 woningen) Spoorzone (gemeente Gouda; 2.100 woningen) en Westergouwe (gemeente Gouda; 1.600 woningen). Binnen een aantal van deze projecten zijn in een eerder stadium afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningbouw.

<sup>1</sup> De opgaven en de koers zijn uiteengezet in de Agenda Verstedelijking en Mobiliteit van de Regio Midden-Holland (2021)

- De provincie Zuid-Holland, de gemeente Zuidplas en Grondbank RZG Zuidplas zijn in de Bestuurlijke Overeenkomst '**Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder**' overeengekomen dat minimaal 50% van het totale woningbouwprogramma van 8.000 woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment.
- De vijf gemeenten binnen de regio Midden-Holland werken sinds 2016 samen binnen de **Gemeenschappelijke Regeling Regio Midden-Holland**. Op het thema Ruimte en Wonen is een Bestuurlijke Tafel en een ambtelijke werkgroep georganiseerd.
- Het onderzoek 'Opgaven en Middelen<sup>2</sup>', laat zien dat de **corporaties in de regio Midden-Holland voor een grote opgave staan**, zowel op het vlak van investeringen in uitbreidingsnieuwbouw als investeringen in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Tegelijkertijd lopen de corporaties in Midden-Holland tegen hun financiële grenzen aan (zie verder hoofdstuk 1. 'Betaalbaarheid' en 4. 'Kritische succesfactoren').

---

<sup>2</sup> Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen (2019). Aedes.



## 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de **komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen**. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig.
  - In de Samenwerkingsafspraken tussen het rijk en de provincie is de ambitie opgenomen dat 235.460 van deze woningen in provincie Zuid-Holland worden gerealiseerd. De gemeenten, provincie en rijk zetten zich, in samenwerking met waterschappen, corporaties en de andere partijen, in voor de realisatie van deze ambitie (zie tabel 1 hieronder).
- Tabel 1 geeft een **'foto' van de huidige stand van zaken op basis van het woningbouwprogramma 2022 (dd. 1-12-2022)**. In deze realisatieagenda zijn procesafspraken opgenomen om de woningbouwprogrammering te realiseren en het aandeel betaalbaarheid te vergroten. Hiermee geven we invulling aan de ambitie dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties, wordt gebouwd in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van €355.000. De realisatie van de woningbouwplannen is echter afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin voldaan kan worden aan de kritische succesfactoren. Tabel 1 vormt het startpunt voor nader te maken concretiseringsafspraken.

Tabel 1: Foto woningbouwprogramma 2022 <sup>3</sup>								
Aantallen Regio Midden-Holland								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid <sup>4</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen <sup>5</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen
2022	1.696	1.696	1.654	155	117	333	117	-
2023	2.099	2.077	1.736	440	177	263	125	20
2024	3.607	3.423	2.177	1.271	383	380	800	106
2025	3.113	2.995	1.159	892	311	455	504	30
2026	2.761	2.729	1.139	568	198	313	435	-
2027	2.347	2.301	722	726	170	168	350	9
2028	1.503	1.503	192	436	128	144	618	63
2029	1.288	1.288	126	371	126	111	335	-
2030	1.405	1.405	150	398	196	111	310	-
<b>Totaal</b>	<b>19.819</b>	<b>19.417</b>	<b>9.055</b>	<b>5.257</b>	<b>1.806</b>	<b>2.278</b>	3.594	228
% van totaal			46%	27%	9%	11%	18%	1%

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

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

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

<sup>5</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw

- Het woningbouwprogramma 2022 (Regionaal Programma Wonen, RPW2022) is leidend voor de kwantitatieve programmering van de regio Midden-Holland.<sup>6</sup> De regionale realisatieagenda is het vertrekpunt om de kwalitatieve en kwantitatieve verschillen te overbruggen tussen het woningbouwprogramma en de richtinggevende woningbouwdoelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken.
- Dit betreffen **wederzijdse inspanningsverplichtingen**. Voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken is het aanpakken van de KSF randvoorwaarde.
- Met betrekking tot de **kwalitatieve programmering** gaat de aandacht uit naar een aantal opgaven (zie ook: hoofdstuk 1. 'Betaalbaarheid'):
  - De ambitie om vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma te laten bestaan uit minimaal 2/3 betaalbare woningen wordt met de huidige woningbouwprogrammering van de regio niet gehaald. Voor de regio Midden-Holland komt het aandeel betaalbare woningen op dit moment uit op 47%.
  - De ambitie dat de woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen (1/3 van de programmering in het segment sociale huur en middenhuur) gaan bouwen wordt in de huidige woningbouwprogrammering van de regio niet gehaald. Voor de regio Midden-Holland komt het aandeel voor de woningcorporaties op dit moment uit op 19% ten opzichte van de totale programmering en 41% van het aandeel betaalbare woningen..
- Krimpenerwaard ervaart een knelpunt om de woningbouwambities te realiseren binnen de **bestaande kernen**. Krimpenerwaard zet zich in om aanvullend op Tabel 1 plannen te ontwikkelen voor nieuwe woningbouwlocaties. Krimpenerwaard en de provincie maken de procesafpraak in gesprek te gaan over eventuele uitbreidingen in Krimpenerwaard, waarbij het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen onderdeel is van het gesprek.
- Door het hebben van voldoende plancapaciteit, kunnen vertragingen in ontwikkeling van locaties ook worden opgevangen door de ontwikkeling van andere locaties naar voren te halen. Ook kunnen gemeenten locaties hiervoor aandragen, die nog niet de status hebben van "aanvaarde" locaties. Eerste toetssteen in deze discussies is of deze locaties kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot en met 2030. Uiteraard gelden voor zulke locaties de normale afwegingscriteria waaronder ruimtelijke criteria als de ladder voor duurzame verstedelijking, de benodigde investeringen in infrastructuur, water en bodem leidend en leefbaarheid. We gaan over dergelijke locaties in gesprek met elkaar. Dit gesprek over deze locaties is ook van belang voor de borging van de woningbouw na 2030. Het rijk is overigens voornemens de ladder voor duurzame verstedelijking te evalueren.

## Bouwlocaties

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

---

<sup>6</sup> Het woningbouwprogramma is door het toevoegen van nieuwe plannen aan verandering onderhevig.

Tabel 2: MIRT- en WBI-projecten regio Midden-Holland	
MIRT-projecten	WBI-projecten
Versnellingsprojecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Gouda: Spoorzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Zuidplas: Gebiedsontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder</li> </ul>

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

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

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

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

### 1. Vijfde Dorp – Middengebied Zuidplaspolder – Ontwikkeling fase 1

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

### 2. Burgermeesterkwartier 1 in de Spoorzone van Gouda.

- 650 woningen; 20% sociale huur, 18% middenhuur en geen betaalbare koop
- *Wat is de status?* Het bestemmingsplan is vastgesteld in november 2021

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

## Betaalbaarheid

- Er is een **grote behoefte aan betaalbare woningen** in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
  - Sociale huurwoningen
  - Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.000 per maand, prijspeil 2022.
  - Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot €355.000,-
- Op dit moment is in het regionale woningbouwprogramma de realisatie van 9.341 betaalbare huur- en koopwoningen voorzien. Hiermee wordt 47% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Uit tabel 1 is te concluderen dat de doelstellingen uit de samenwerkingsovereenkomsten in het betaalbare segment met de huidige programmering nog niet wordt gehaald. De regio Midden-Holland zet zich in voor de ambitie dat vanaf 2025 2/3 van de bruto woningbouw wordt gerealiseerd in het **betaalbare segment**. Het aanpakken van de kritische succesfactoren is daarbij randvoorwaarde.
- De regio zet zich ervoor in dat **tweederde van de woningen tot en met 2030 in het betaalbare segment** worden gerealiseerd. We erkennen echter dat voor een deel van de plannen de programmering al vast ligt. Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opgebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.
- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer **evenwichtige verdeling van de woningvoorraad** met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.
- De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde **Wet versterking regie op de Volkshuisvesting** zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor kan worden ingezet door de overheden.
- In de **Nationale Prestatieafspraken** is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 3.822 corporatiewoningen, waarvan 3.594 sociale huurwoningen en 228 middenhuur woningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, het vertrekpunt voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Ook is in de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk en Aedes opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. De ambitie dat de woningcorporaties vanaf 2025 de helft van de betaalbare woningen gaan bouwen wordt in het huidige regionale woningbouwprogramma nog niet gehaald. Om dit aantal te kunnen realiseren is het aanpakken van de kritische succesfactoren een randvoorwaarde.

- Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor **voldoende steun en locaties**. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze tot hun beschikking hebben om de afgesproken aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen daadwerkelijk te realiseren. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, zijn zij hiervoor mede afhankelijk van de medewerking van marktpartijen.
- Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de **Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties** en de **Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting** worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen<sup>7</sup>, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en huishoudens met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma '**betaalbaar wonen**' is dan ook opgenomen dat bijna 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.
- Het provinciale aandeel zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken in deze nationale opgave is 43.460 middenhuurwoningen en 43.460 betaalbare koopwoningen. Zoals hierboven is aangegeven bouwen corporaties in deze regio in de huidige programmering gezamenlijk 228 middenhuurwoningen. De programmering van middenhuurwoningen door corporaties blijft daarmee achter bij de landelijke doelstellingen. Op basis van de landelijke doelstellingen is het aantal middenhuurwoningen door corporaties in deze regio circa 1.100. In het kader van deze regionale realisatieagenda gaan de betrokken partijen in gesprek om de ambitie van voldoende huurwoningen en de inzet van de corporaties daarbij tot stand te kunnen brengen.

## 2. Samenwerking en sturing

- De gemeenten binnen Midden-Holland hebben, zoals ook benoemd in de Regionale Agenda Wonen 2019, met elkaar geconcludeerd dat **regionale samenwerking rond wonen wenselijk** is vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten van gemeenten. De gemeenten willen binnen het domein wonen een volwaardige en sterke samenwerkingspartner zijn voor hun partners. Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave op een toekomstbestendige manier te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, waterschappen, marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties.
- Zo is ook vanuit woningcorporaties en gemeenten de intentie uitgesproken om voor de regio Midden-Holland te werken aan **een regionale samenwerkingsvorm tussen gemeenten en woningcorporaties op het thema wonen**. Zowel wethouders als corporatiebestuurders in de regio Midden-Holland willen samen met elkaar werk maken van de woningbouwontwikkeling in de regio. Daarbij is oog voor de hele keten: wonen, zorg en welzijn. Het is de intentie in 2023 de samenwerking tussen gemeenten en corporaties verder vorm te geven, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Hiertoe is een voorstel in voorbereiding voor een praktische samenwerkingsvorm.
- Voortgang en in gesprek blijven:
  - De **samenwerkingsstructuur** ten behoeve van de voortgang van de realisatieagenda wordt in 2023 uitgewerkt door in ieder geval het Ministerie van BZK, de provincie, de gemeenten en de woningcorporaties. Onderdeel van deze uitwerking is de keuze om wel of niet aan te sluiten op bestaande overlegstructuren, de ambtelijke uitvoeringscapaciteit en de overlegfrequentie. De inzet is om minimaal 2x per jaar in het kader van de realisatieagenda overleg te laten plaatsvinden.
  - Partijen richten **een regionale versnellingstafel** in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische

<sup>7</sup> Woningcorporaties, gemeenten, provincie en ministerie van BZK

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

- **Monitoring woningbouw:** de woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd – en 1x per jaar vastgesteld – in het provinciale registratiesysteem Planregistratie Wonen, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. Bovendien wordt de prognose voor de woningbouwbehoefte tot 2030 periodiek bijgewerkt. De taakstellende woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale realisatieagenda. De regionale realisatieagenda's worden periodiek herzien, mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het regionaal woningbouwprogramma.
- De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort. Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar. Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring voor 1 mei nadere afspraken gemaakt. De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten. Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen? Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeentes.
- Het rijk **informeert** de provincie en de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.
- **Energie en water** (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. Met drinkwaterbedrijven en netbeheerders wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. En de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen.
- **Intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg** is belangrijk met als doel goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Daarom signaleren we vroegtijdig

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

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

### 3. Versnellingsafspraken

- Uitspraken gaan ook over het continueren van de bouwproductie.
- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. **Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn.** Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
  - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
  - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade.
  - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
  - Vroegtijdig betrekken van de waterschappen in het planproces (verkenning/initiatiefase).
- In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen **prioriteit** aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn en die bijdragen aan de kwalitatieve doelstellingen. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald.
- Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in te zetten op **130% plancapaciteit**.
- Voor zover het de verantwoordelijkheden van de waterschappen betreft, spannen ze zich in **om tijdig de randvoorwaarden vanuit de succesfactoren 'water en bodem sturend' en 'toekomstbestendig bouwen' in te brengen** in het planproces waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.
- De colleges van B&W van de gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten spannen zich samen in voor **voldoende plancapaciteit** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave.
- De gemeenten spannen zich in voor het afgeven van **voldoende vergunningen** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave.



- Om de woningbouwambitie uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de **plancapaciteit op te harden**<sup>8</sup>. Partijen zorgen ervoor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het concretiseren van de plannen tot en met 2024. Het concretiseren van de zachte plannen hangt nauw samen met de invulling van de te maken afspraken over de kritische succesfactoren (zie hoofdstuk 3).
- Partijen willen vanaf 2023 gezamenlijk nader uitwerken en afspraken maken over: Woonzorgvisie<sup>9</sup>; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed. Deze onderwerpen staan beschreven in bijlage 1.

## 4. Kritische succesfactoren

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Wanneer partijen tegen locatie- of regio specifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de versnellingstafel/regionale bouwtafel. Indien er sprake is van locatie- of gebiedsoverstijgende problematiek, dan kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.
- Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar besproken en opgelost.
- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en fungeert als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen.
- De Minister van VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken.
- De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland zijn door de gemeenten en woningcorporaties binnen Midden-Holland geprioriteerd en vertaald naar de regio. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt welke kritische succesfactoren binnen de regio grote knelpunten vormen voor het realiseren van de woningbouwdoelstellingen.
- Deze regionale realisatieagenda is tot stand gekomen in een proces waarin gemeenten en corporaties oplossingsrichtingen hebben aangedragen voor knelpunten in de realisatie van de woningbouwdoelstellingen. Bij deze **mogelijke oplossingsrichtingen zijn eerste inzichten aangedragen door gemeenten en woningcorporaties**. Om de aangegeven kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwdoelstellingen te halen worden deze eerste inzichten met alle partijen in een volgend stadium verkend, conform afspraken gemaakt in hoofdstuk2 Samenwerking en sturing.
- De benoemde kritische succesfactoren zullen **periodiek worden besproken** in de – nog uit te werken - toekomstige regionale samenwerkingsvorm. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt.

### Middelen en sturing voor betaalbare woningen.

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

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

#### *Oplossingsrichtingen:*

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

---

<sup>10</sup> Deze constatering wordt ondersteund door het rapport 'opgaven en middelen' uitgevoerd in opdracht van Aedes.

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

### Beperken schaarste menskracht en stijgende kosten

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

#### *Oplossingsrichtingen:*

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

### Water en bodem sturend - in combinatie met toekomstbestendig bouwen

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

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

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

#### *Oplossingsrichtingen:*

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

#### Mobiliteit en infrastructuur

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

### Oplossingsrichtingen:

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

### Procedures – en onzekerheid over regelgeving

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

### Oplossingsrichtingen:

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

### Stikstof

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

### Overige kritische succesfactoren

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

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

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

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

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

## Handtekeningen

Provincie Zuid-Holland  
Gedeputeerde Anne Koning

---

Ministerie van BZK  
Minister Hugo de Jonge

---

Gemeente Bodegraven-  
Reeuwijk  
Wethouder Dirk-Jan Knol

---

Gemeente Gouda  
Wethouder Rogier Tetteroo

---

Gemeente Krimpenerwaard  
Wethouder Ria Boere

---

Gemeente Waddinxveen  
Wethouder Albert Kerssies

---

Gemeente Zuidplas  
Wethouder Jan Willem  
Schuurman

---

Woonpartners Midden-Holland  
Merlien Welzijn

---

Mozaïek wonen  
Anne ter Steege

---

Groen Wonen Vlist  
Gerwin Kamps

---

Qua Wonen  
Dennis Gerlof

---

Stedelink  
Marion Timmermans

---

WBV Reeuwijk  
Esther van Beelen

---

Woonbron  
Richard Sitton

---

Woonzorg  
Don Pasanea

---

## Bijlage 1. Aanvullende nog uit te werken onderwerpen

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

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

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

### Woon-zorgvisie

- De samenwerkende gemeenten in regio Midden-Holland willen in 2023 een regionale woon-zorgvisie opstellen, die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering en het streven van 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad vanaf 2025, zoals is afgesproken onder Betaalbaarheid, punt 2 op pagina 12.. Deze woon-zorgvisie is in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' Hiervoor heeft de regio al een analyse gemaakt van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen (volgens definitie van het Rijk behoren tot de aandachtsgroepen: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en studenten) in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. De woon-zorgvisie van de regio vormt een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woon-zorgvisies.
- Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten houden gemeenten rekening met de voorwaarden die in de omgevingsverordening van de provincie hierover zijn opgenomen (o.a. welke locaties, voldoen aan kwaliteitsnormen). Zie onderstaand voor een verdere uitwerking. De provincie vervult een coördinerende rol en levert inhoudelijke sturing en regie in het afstemmingsproces van de regionale woonzorgvisie en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze regionale realisatieagenda.
- Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.
- De provincie heeft een subsidieregeling voor 2023 opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.
- De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten de daar werkzame arbeidsmigranten op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruit ziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van



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

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

#### Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>11</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>12</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze opgave 2.500 nultredenwoningen en 1.400 geclusterde woonvormen.
- De provincie spant zich in dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.
- Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens (Fortuna)cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze nationale opgave 620 verpleegzorgplekken.

	<b>Verpleegzorg-plekken</b>	<b>Geclusterd wonen</b>	<b>Nultreden</b>	<b>Totaal</b>
Midden-Holland	620	1.400	2.500	<b>4.520</b>

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

<sup>11</sup> *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.*

<sup>12</sup> *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 toe- en doorgankelijk.*

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

#### *Herstructurering*

- In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Binnen de regio Midden-Holland worden waar van toepassing afspraken gemaakt over herstructurering.
- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Bestuurlijke Tafel Wonen
- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

#### *Vakantieparken*

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

#### *Duurzame en toekomstbestendige bouw*

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

- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.
- De partijen spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.
- Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO<sub>2</sub> op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.

- We hanteren Het Nieuwe Normaal<sup>13</sup> als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we – in lijn met Toekomstbestendig bouwen – bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.
- Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze regionale realisatieagenda spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is begin 2023 gereed.
- Voor een aantal locaties per provincie financiert het rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

#### *Ruimtelijke ordeningsaspecten*

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

#### *Flexibele en tijdelijke woningen*

- Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. In Midden-Holland hebben de corporaties afgesproken dat zij een flexibele schil van 1.500 flexwoningen willen realiseren en permanent in stand willen houden. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er voorsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.
- De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen is een onderdeel van woonbeleid en er worden in toenemende mate afspraken over gemaakt in omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk

<sup>13</sup> Voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

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

- Flexwoningen kunnen boven op de gemaximeerde woningproductie van 130% van de woningbehoefte worden gerealiseerd en elke gerealiseerde flexwoning telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale realisatieagenda. Gemeenten registreren flexwoningen in de planregistratie wonen.
- Op 6 december 2022 heeft de minister voor VRO de Tweede Kamer geïnformeerd dat er met Aedes en VNG overeenstemming is bereikt over de contouren van een herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Deze garantieregeling behelst een systeem met kwaliteitsvoorschriften, het delen locaties voor herplaatsen van flexwoningen, en mocht herplaatsing uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.
- Partijen komen overeen in gesprek te gaan over het participeren in de verdere uitwerking van het systeem van herplaatsgarantie voor te realiseren flexwoningen en deze in principe bij toekomstige ontwikkelingen van verplaatsbare flexwoningen toe te passen.

#### *Transformeren van vastgoed*

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