

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 352951
Documentnummer: 354124

Datum: 14 maart 2023
Portefeuille(s): Wonen
Portefeuillehouder(s): P. van Bergen
Contactpersoon: J.A. Tijsma
Tel.nr.: 0321-388398

Emailadres: j.tijsma@dronten.nl

Onderwerp: Regionale Woondeal Zeewolde, Urk, NOP en Dronten (ZUND-gemeenten)

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, informeren raad

Korte samenvatting

Context landelijk

Met de Nationale Woon en Bouwagenda heeft de Rijksoverheid haar sturende en regisserende rol op het thema Volkshuisvesting weer opgepakt. Ondermeer heeft het Rijk met Aedes, VNG en de Woonbond de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting gemaakt. Vervolgens zijn er provinciale woningbouwafspraken gemaakt, die nu worden uitgewerkt in Woondeals. Hierin staat het realiseren van nieuwbouwproductie over de periode 2022 tot en met 2030 centraal; de urgentie op dit thema is immers groot.

Context provinciaal/regionaal

Binnen Flevoland zijn 2 Woondeals voorbereid:

1. Een Woondeal voor de MRA waar Almere en Lelystad aan deelnemen.
2. Een Woondeal voor de gemeenten Zeewolde, Urk, NOP en Dronten (de Regio ZUND).

Omdat ook de gemeente Dronten een rol wil vervullen als het gaat om het aanpakken van het woningtekort en het vergroten van de betaalbare woningvoorraad, heeft ons college ingestemd met de Regionale woondeal voor de gemeenten Zeewolde, Urk, NOP en Dronten (ZUND). Deze Woondeal zal 15 maart a.s. worden ondertekend. Meerwaarde van de Woondeal is dat gemeenten en provincie de komende jaren rechtstreeks aan tafel zitten met het Rijk en in gesprek zijn over de inzet die we nodig hebben van het Rijk om onze woningbouwdoelstellingen te bereiken. De afspraken zijn wederkerig: ook het Rijk gaat zich inzetten voor het wegnemen van de knelpunten voor woningbouw. Met de Woondeal wordt de minister voor VRO in positie gebracht om de benodigde hulp van andere ministeries te krijgen. Daarnaast kan een gemeente met een Woondeal in aanmerking (blijven) komen voor eventuele financiële (BZK) middelen voor de woningbouwopgave (WBI regeling en Flexibele schil gelden). Ook het waterschap Zuiderzeeland ondertekent de Woondeal; de woningcorporaties zijn bij de voorbereiding betrokken geweest en zullen een steunverklaring afgeven. In 2025 wordt de Woondeals geëvalueerd en daarnaast - indien nodig- jaarlijks geactualiseerd.

Bijlage(n): 2

Inhoudelijke boodschap

Meerwaarde Woondeal

Beide Woondeals zijn het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de provincie Flevoland en het Rijk (Ministerie BZK), waarbij de provincie een coördinerende rol richting gemeenten heeft vervuld. Op basis van deze Woondeal kan de samenwerking tussen alle partijen de komende jaren worden gecontinueerd c.q. verder uitgebouwd, ondermeer via de regionale versnellingstafels waar zowel Rijk, provincie als gemeenten aan deelnemen en knelpunten kunnen inbrengen. Met ondersteuning vanuit de Expertteams en Taskforces (beide onderdeel van het Ministerie) wordt dan naar oplossingen gezocht.

Nieuwbouwaantallen ZUND-gemeenten c.q. Dronten

Voor de ZUND-gemeenten zijn voor de periode 2022 tot en met 2030 totaal 8.343 te bouwen woningen opgenomen. Voor Almere en Lelystad betreft het 31.400 woningen.

Woningbouwproductie 2022 t/m 2030	
Zeewolde	1.632
Urk	1.139
NOP	2.263
<i>Dronten</i>	3.309
Totaal	8.343

Voor Dronten zijn uitsluitend de woningen binnen reeds aangewezen bouwlocaties opgenomen (huidige plancapaciteit) dus inclusief Hanzekwartier, Swifterbant Zuid en De Graafschap fase 2 en fase 3. Mocht Dronten komend voorjaar kiezen voor een hogere groei- c.q. bouwambitie dan zal dat bij de jaarlijkse actualisatie van de Woondeal worden verwerkt; uiteraard alleen voorzover de bouw in de periode tot en met 2030 zijn beslag gaat krijgen.

Samenhangende thema's,

Naast de nieuwbouwafspraken komen in de Woondeal ook andere specifieke thema's aan de orde zoals de door gemeenten op te stellen Woonzorgvisies en de ambities voor duurzaam en toekomstbestendig bouwen inclusief de bestaande woningvoorraad. Ook is opgenomen dat de regio zich inspant om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes.

Tweederde betaalbaar en 30% sociale huur

Een belangrijk onderdeel van de Woondeals is de realisatie van tweederde betaalbare woningen waaronder 30% sociale huurwoningen. De Minister wil voor iedere gemeente een gelijke norm hanteren van 30% sociale huurwoningen, zowel in de nieuwbouwprogrammering als in de bestaande voorraad. In politiek Den Haag zijn de meningen over dit zogenoemde "Fair Share" voornemen van de Minister verdeeld. De kritiek is dat een uniforme landelijke norm voorbij gaat aan de specifieke gemeentelijke situatie en de behoefte aan lokaal maatwerk. Ook de ZUND-gemeenten erkennen de noodzaak om de komende jaren meer sociale huurwoningen te realiseren en willen zich hiervoor ook inspannen. Vooralsnog zijn er binnen de regio totaal 22% sociale huurwoningen geprogrammeerd. Omdat nog niet alle plannen t/m 2030 zijn uitgewerkt, kan dit percentage nog wijzigen. Binnen de gemeente Dronten gaat het ook om ongeveer 22% : ± 700 woningen over de totale periode waarvan ± 500 woningen in de eerstkomende jaren (tot en met 2026). In de bestaande voorraad is in Dronten het huidige aandeel sociale huur ongeveer 24%. In de Woondeal is opgenomen dat elke gemeente een bijdrage levert die past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. De precieze invulling hiervan zal per gemeente in 2023 verder worden uitgewerkt.



Dat sluit aan op de situatie in Dronten, waar dit jaar een nieuwe Woonvisie (incl. Woonzorgvisie) opgesteld gaat worden. Samen met de woningcorporatie zal een nieuwe inschatting worden gemaakt van de behoefte t/m in ieder geval 2030. Op basis daarvan zal ook nader worden beoordeeld of het voor de gemeente Dronten gewenst is de 30% norm als beleidsuitgangspunt te hanteren; u stelt als raad de Woonvisie vast. Overigens staat ook de uitvoerbaarheid c.q. haalbaarheid van deze 30% norm ter discussie. Voor meerdere bouwplannen liggen afspraken immers al vast. In de Woondeal is daarom opgenomen dat om vertraging te voorkomen, contractuele afspraken niet weer worden opengebroken. Ook is opgenomen dat bij plannen waarvan de ruimtelijke procedure reeds is gestart of het participatietraject is afgerond, er in principe geen wijzigingen in de programmering worden doorgevoerd.

Wederkerigheid en kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden

De Woondeal maakt heel duidelijk dat realisatie van alle ambities c.q. afspraken niet alleen afhangt van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, provincie en andere stakeholders, maar in belangrijke mate ook van de “kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol” die het Rijk gaat innemen. Daarom zijn diverse kritische succesfactoren en randvoorwaarden benoemd zoals elektriciteitsnetwerken en aansluitingen, de stikstof problematiek, financiële ondersteuning ten behoeve van betaalbaarheid, mobiliteitsinvesteringen, versnellen processen en (planologische) procedures en capaciteit in de uitvoering. Als deze niet of niet tijdig worden ingevuld, zal dit er onvermijdelijk toe leiden dat de opgenomen aantallen niet (tijdig) kunnen worden gerealiseerd. De Minister voor VRO heeft aangegeven zich maximaal te zullen inspannen om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren c.q., randvoorwaarden aan te pakken, maar houdt wel vast aan een sectorale Woondeal. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, zal het ministerie van BZK fungeren als ‘toegangspoort’.

Brede opgave en relatie met de Strategische Agenda Flevoland.

Betreft de Woondeal vooral de woningbouwopgave, de opgave voor Flevoland is veel breder. De gezamenlijke partijen in Flevoland benadrukken al langer dat het realiseren van een volwaardige, leefbare en duurzame gebiedsontwikkeling voorop staat. Partijen werken daarom samen aan de Strategische Agenda Flevoland waarin Rijk zij – samen met het Rijk - beschrijven waar zij de komende jaren naar toe willen werken en welke afspraken zij willen maken om dat te realiseren. De fysieke leefomgeving staat centraal, maar wordt duidelijk verweven met een maatschappelijk perspectief omdat de ruimtelijke maatregelen moeten bijdragen aan brede welvaart voor alle bewoners in de regio.

Omdat de Woondeals een eigen governance structuur kennen met een daarbij behorend eigen bestuurlijk besluitvormingstraject, is er voor gekozen om de relatie tussen de Woondeals en de Strategische Agenda Flevoland (en ook de BO-MIRT afspraken) in een aanvullende verklaring te onderstrepen. Met het ministerie van BZK is afgesproken dat deze aanvullende verklaring geen onderdeel uitmaakt van de Woondeals maar wel tegelijkertijd met de Woondeals wordt ondertekend door alle partijen (provincie, gemeenten, waterschap, ministerie BZK).

Financiële consequenties

Niet van toepassing

Vervolg

Niet van toepassing



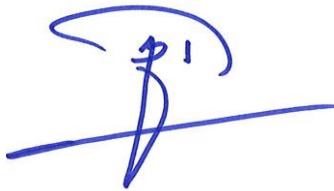
Bijlagen

2

Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief:

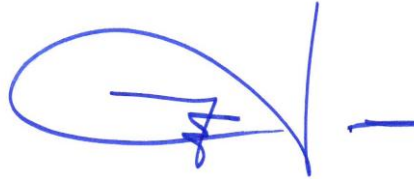
- Regionale Woondeal ZUND-gemeenten (document nr. 352953)
- Aanvullende afspraak over de relatie tussen de Woondeals en de Strategische Agenda Flevoland (document nr. 354074)

De Secretaris,



J.D. Pruim

De Burgemeester,



drs. J.P. Gebben





PROVINCIE FLEVOLAND

Regionale woondeal **ZUND-gemeenten**

Zeewolde, Urk, Noordoostpolder
en Dronten



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Zeewolde



PROVINCIE FLEVOLAND



gemeente
dronten

Partijen:

Provincie Flevoland

Gemeente Zeewolde

Gemeente Urk

Gemeente Noordoostpolder

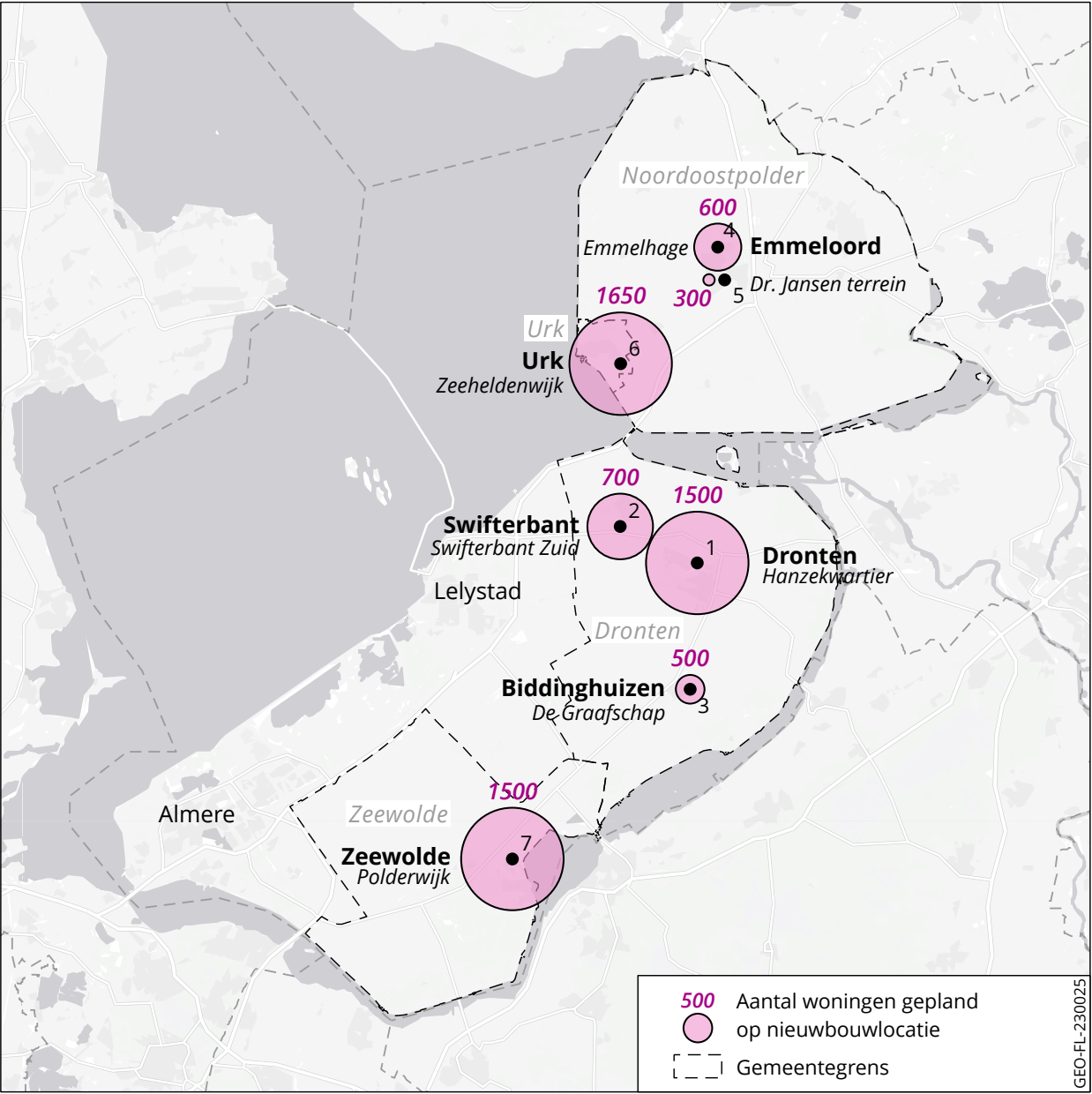
Gemeente Dronten

Waterschap Zuiderzeeland

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Woningcorporaties (steunverklaring)

Kaart met regionaal significante woningbouwlocaties ZUND-gemeenten



1. Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur waarvan 50.000 door woningcorporaties, en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau en in deze Woondeal op regionaal niveau.
- Met provincie Flevoland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 4 gevoegd. In deze woondeal wordt een doorvertaling gemaakt van deze afspraken naar gemeenten.
- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen en behouden van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te (kunnen) brengen. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondealoverleggen (bijlage 5 governance) kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere gremia zijn, wordt in gezamenlijkheid bekeken waar de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen en als randvoorwaarden niet (geheel, of niet tijdig) kunnen worden ingelost. De bouw van woningen behelst niet alleen een ruimtelijke, maar ook een sociaal-maatschappelijke puzzel en is daarmee complex, tijdrovend en kostbaar. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen en de talrijke belemmeringen het hoofd te bieden. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.
- De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals deze regionale Woondeal zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere (externe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt het Rijk aan aanvullende wet- en regelgeving waarmee het Rijk meer regie pakt voor de volkshuisvesting (Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting). Ook zijn in de Nationale Prestatieafspraken namens de woningcorporaties voorbehouden gemaakt. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden ertoe kunnen leiden dat deze regionale Woondeal moet worden aangepast.

Regionale context

- Flevoland bestaat uit een drietal polders en is daarmee een entiteit op zichzelf. De ZUND-regio bestaat al deze polders: Noordoostpolder met de gemeenten Noordoostpolder en Urk, Oostelijk Flevoland met de gemeente Dronten en Zuidelijk Flevoland met de gemeente Zeewolde. De steden en dorpen in Flevoland zijn in hoog tempo gepland en gebouwd door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders en de gemeenten. In deze snelle ontwikkeling van de steden en dorpen (de zogenoemde 'new towns') zijn voorzieningen zoals recreatiemogelijkheden, culturele hotspots en onderwijs achtergebleven bij de groei van het aantal inwoners. Dat komt mede doordat de beschikbaarheid van voorzieningen in gemaakte groeifspraken onvoldoende is geborgd. Ook de balans tussen inwoners en werkgelegenheid is scheef geraakt, waardoor Flevoland gemiddeld de langste woon-werkafstanden kent.
- Flevoland is een relatief jonge provincie die de afgelopen decennia hard is gegroeid qua inwoners en naar verwachting de komende tijd blijft groeien. Met de getekende woningbouwafspraken d.d. 13 oktober 2022 zal de provincie qua woningen met 20% groeien. De regio draagt via verschillende trajecten bij aan de nationale woningbouwopgave en is bereid dat te blijven doen, maar wel onder de juiste voorwaarden. Er moet in Flevoland namelijk meer gebeuren dan het stapelen van stenen. Rijk en regio willen bouwen aan een samenleving met inclusieve woonomgevingen waar voor iedereen een thuis is. Door diverse woonomgevingen te creëren wordt Flevoland een aantrekkelijke regio voor alle groepen in de samenleving, wat de vitaliteit van de regio ten goede komt. Dat vraagt om aandacht voor randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, onderwijs, voorzieningen, aantrekkelijkheid van het landschap, banen en verdienvermogen. Binnen Flevoland werken provincie, de zes gemeenten en het waterschap hieraan nauw samen onder de noemer "Samen maken we Flevoland", waarbij afspraken worden gemaakt tussen Rijk en regio. Momenteel is hiervoor de Strategische Agenda Flevoland in voorbereiding.
- Ook in de ZUND-gemeenten is sprake van krapte op de woningmarkt en van hogere woningprijzen ten opzichte van 10 jaar geleden. Vooral voor lage inkomens is de kans op het vinden van een betaalbare koop- of huurwoning kleiner geworden, maar ook (lage) middeninkomens vallen steeds vaker tussen wal en schip door de gestegen koopprijzen. De gemiddelde verkoopprijs van woningen in de ZUND-gemeente ligt op €308.783 (peil 2021).
- Naast de grote opgave om voldoende, betaalbaar en divers aanbod te bouwen en te behouden, zijn er ook grote inspanningen nodig om de kwaliteit van bestaande woningen en wijken te versterken. Het Rijksbeleid eist bijvoorbeeld dat in 2030 geen woningen meer worden verhuurd met een E, F of G-label. In Flevoland zijn er nauwelijks meer woningen met een E, F of G-label. Hier loopt Flevoland voorop bij de rest van het land en om koploper te blijven gaan Flevolandse corporaties door met verduurzaming, want ook label A t/m D moeten van het gas af. Gelet op de landelijke situatie is de opgave om woningen duurzaam te maken beperkter in de ZUND-regio.
- 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. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) zijn deze opgaven dan ook in samenhang gebracht. In Flevoland is sprake van een groei van 20% van het aantal woningen in 2030 vergeleken met 2022. Daarmee is er een grote mate van afhankelijkheid met investeringen op het gebied van arbeidsmarkt en is sociale leefbaarheid een nog groter aandachtspunt dan in de andere woonregio's (waar de groei tussen de 5 en 10% ligt). In deze Woondeal ligt het accent op afspraken over de bouwopgave en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn. Andere maatregelen en thema's uit de NWBA die niet onderdeel zijn van deze Woondeal, kunnen wel via de Woondealoverleggen geagendeerd worden.

- Om de genoemde woningbouwopgave tijdig te kunnen realiseren dient een aantal randvoorwaarden te worden opgelost, zijnde stikstof, energie-infrastructuur en nutsvoorzieningen, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendigheid (inclusief klimaat, water, bodem en duurzaamheid), uitvoeringscapaciteit. Deze randvoorwaarden zijn ook onderdeel van de bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincies van oktober 2022.

Rollen en verantwoordelijkheden

- 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 hieraan bij, elk vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de Woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving met onder andere voldoende en passend woningaanbod. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijs/kwaliteitssegmenten, de programmering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en overig) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het opnemen van de woningbouwafspraken in hun woonvisie.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties bij gemeenten) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig), waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau, waarbij 30% sociale huur geen bovengrens is: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- Het **dagelijks bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van “water en bodem sturend”. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- 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 voor de woningbouwopgaven en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw, waarbij ook de samenhang met andere woningmarktontwikkelingen agenderend kan worden besproken. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

2. Inhoud regionale woondeals

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- 1.1 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. Circa 40.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in de provincie Flevoland, waarvan 8.343 in de ZUND-gemeenten. Deze gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van onderstaande opgave (tabel 1).
- 1.2 Elke gemeente neemt een *'fair share'* van de regionale opgave. Dat betekent dat elke gemeente een bijdrage levert aan de regionale opgave die past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In de geïnventariseerde informatie en gesprekken met de gemeenten zien de partijen dat elke gemeente een fair share van de regionale opgave neemt. Het grootste deel hiervan zit in de sleutelprojecten (zie bijlage 2), waar de schop voor 2026 in de grond gaat. Het overige deel van de regionale opgave wordt gerealiseerd in andere projecten, deels op de langere termijn, waarbij wederom gekeken wordt naar een evenredige verdeling over de regio. De precieze uitwerking hiervan per gemeente vraagt nader invulling, de uitwerking zal in 2023 plaatsvinden. Er wordt gestreefd deze uitwerking begin Q4 gereed te hebben.
- 1.3 Provincies, Rijk en gemeenten geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten en provincies vigerende afspraken en woonbeleid zijn, die vastgesteld zijn in College en Raad/Staten. Deze kunnen afwijken van bovenstaande betaalbaarheidsdoelstellingen. Vanaf 2023 worden de afspraken uit deze Woondeal over het woningbouwprogramma in gezamenlijkheid nader uitgewerkt (waaronder aantal en aandeel betaalbare woningen per gemeente). In lijn met de in voorbereiding zijnde Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting dienen deze uitgewerkte afspraken vervolgens opgenomen te worden in lokaal beleid.
- 1.4 De gemeenten zetten zich in voor voldoende plancapaciteit. In deze regio is voldoende plancapaciteit om in de woningbouwopgave te voorzien, maar realisatie is afhankelijk van invulling van de randvoorwaarden. De planvoorraad is niet statisch en wordt steeds aangevuld met nieuwe plannen, terwijl reeds gerealiseerde plannen worden afgevoerd. Dit overzicht wordt, in lijn met de landelijke monitor voorgang woningbouw, halfjaarlijks geüpdatet om actueel inzicht in de planvoorraad te houden.
- 1.5 In de ZUND-regio is geen sprake van 130% plancapaciteit ten opzichte van de woningbouwopgave. Doordat er veel grootschalige uitbreidingslocaties zijn, maar minder *'reservelocaties'* en vanwege de hoge marktvraag, is de slaagkans doorgaans groot en de ervaring is dat de beoogde jaarproductie vaak wordt gehaald. In de regio is de woningbouwambitie met circa 600 woningen verhoogd ten opzichte van de provinciale afspraken van 13 oktober 2022. Middels deze overprogrammering kan, bij eventuele vertraging of planuitval, de provinciale woningbouwopgave toch worden gerealiseerd.
- 1.6 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

- 1.7 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk dat er steeds voldoende harde plancapaciteit is. Dit gebeurt door jaarlijks voldoende plannen uit de plancapaciteit planologisch hard te maken. In de ZUND-regio is de beschikbare netto plancapaciteit gelijk aan de bruto nieuwbouw en is 2/3^e van de netto plancapaciteit harde plancapaciteit. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat de woningbouwdoelstelling voor de komende vijf jaar overeind blijft, met specifieke aandacht voor de plannen voor de eerstkomende twee jaar. Om tegelijkertijd wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief (aanpasbaar aan de vraag) programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat plancapaciteit voor vijf jaar en verder deels zacht blijft, zodat er binnen de planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.

Tabel 1: Regionale aandeel ZUND-gemeenten in de opgave

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betalbaarheid ^[1] (prijspeil 2022)			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen ^[2]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	945	945	945	150	22	456	150	0
2023	1.006	1.006	947	231	94	420	231	0
2024	1.265	1.265	938	274	57	519	274	0
2025	1.083	1.083	432	295	32	394	295	0
2026	977	977	440	175	35	459	165	0
2027	968	968	428	143	35	430	143	0
2028	783	783	382	149	35	393	149	0
2029	699	699	393	201	35	238	201	0
2030	617	617	343	223	35	206	223	0
Tot.	8.343	8.343	5.248	1.842	378	3.514	1.832	0

^[1] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand (prijspeil 2022) en koopwoningen onder de €355.000.

^[2] Aantal van de bruto nieuwbouw

Toelichting bij bovenstaande tabel

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau.

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas – niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waarbij – ook voor de korte termijn – sprake is van een zogenaamde ‘boeggolf’ van plannen waaraan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom

indicatief, het is aan de voorkant duidelijk dat hierin jaarlijks verschillen op gaan treden.

Tegelijkertijd is inzicht in de productie in jaarschijven en per gemeente wel van groot belang voor het volgen van en sturen op de voortgang. Om die reden volgen Rijk, regio en provincies dit nauwgezet, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. In lijn met de *governance* afspraken over versnelling (zie 3.1) wordt dit ook met de andere stakeholders – corporaties, marktpartijen, en waterschappen – besproken en waar nodig bijgestuurd. De provincie levert jaarlijks ter voorbereiding van de bestuurlijke gesprekken over de voortgang van de woningbouw een geüpdatet overzicht van de plancapaciteit, waarbij vanaf 2023 ook onderscheid wordt gemaakt naar jaarschijven per gemeente.

- 1.8 Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig worden gebouwd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. Alle gemeenten in de regio onderzoeken de mogelijkheden voor het inzetten van flexwonen, waarbij een aantal gemeenten deze woningen in de programmering heeft opgenomen. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.
- 1.9 Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. De regio zet zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

2. Bouwlocaties

- 2.1.1 De regio heeft in een apart overzicht (bijlage 2) de grote gebiedsontwikkelingen opgenomen die cruciaal zijn voor realisatie van de totale regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn eveneens de overzichtstabel in bijlage 2 opgenomen. We blijven via de woondealoverleggen met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.
 - ▶ In deze lijst zijn de volgende locaties opgenomen:
 - Regionaal significante locaties
 - Woningbouwprojecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk (bijvoorbeeld Woningbouwimpuls).
 - ▶ Deze locaties zijn op kaart in de bijlage 2 en op de kaart op pagina 2 opgenomen.
 - ▶ De lijst is niet statisch maar wordt jaarlijks voor het BO Woondeal geagendeerd en zo nodig geüpdatet.
 - ▶ Bij het bespreken van de voortgang en jaarproductie kunnen ook specifieke knelpunten aan de orde worden gesteld en wordt informatie hierover voor de projecten in beeld gebracht.
 - ▶ Voor een groot deel van de projecten in de ZUND-gemeenten geldt dat deze afhankelijk zijn van het invullen van de randvoorwaarden uit de woondeal (H11). Deze randvoorwaarden betreffen knelpunten waarvoor generieke oplossingen nodig zijn.
 - ▶ Bij het volgen van de voortgang worden in voorbereiding op de gesprekken tussen Rijk, regio en provincies ook de woningcorporaties, (een afvaardiging van) marktpartijen en de waterschappen

betrokken via de regionale versnellingstafels (zie hoofdstukken 3 en 10).

3. Versnellingsafspraken

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. In Flevoland en de ZUND-regio is er sprake van een aantal regionaal significante locaties waar nieuwbouw wordt gerealiseerd, zoals de Zeeheldenwijk in Urk, Emmelhage in Noordoostpolder, Polderwijk in Zeewolde en Hanzekwartier, Swifterbant-Zuid en De Graafschap in Dronten. Om deze in gebiedsgerichte opgaven met een juiste fasering op te pakken en de gewenste versnelling mogelijk te maken is financiering vanuit het Rijk noodzakelijk. De gemeenten hebben doorgaans zelf grondposities of hebben deze recent verworven. Binnen Flevoland is er voor de ZUND-gemeenten ook de komende jaren ondersteuning beschikbaar door middel van de regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw. In de afgelopen jaren heeft gemeente Dronten vanuit de ZUND-regio hiervan gebruik gemaakt. Het doel is dat meer gemeenten hiervan kunnen profiteren, waarbij onderzocht wordt door gemeenten in hoeverre expertise in gezamenlijkheid ingehuurd wordt.

Door nauwe samenwerking tussen provincie, gemeente, corporaties en marktpartijen kan er gemiddeld meer snelheid gemaakt worden dan het landelijke gemiddelde, met name wanneer er ook financiering vanuit het Rijk ingezet kan worden. Het is cruciaal dat er daarbij 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 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;

- o 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.
- o Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Op dit moment vindt dat plaats door middel van capaciteitsondersteuning woningbouwprojecten. Provincie Flevoland onderzoekt de mogelijkheden voor een regionale flexpool Flevoland, waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden door gemeenten.
- o Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, marktpartijen en waterschappen bij de regionale woondeal.

- 3.1 Partijen richten daarom een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om de voortgang van de woondealafspraken te bespreken, specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen.

Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's (zie hoofdstuk 10 Samenwerking

en sturing en de schematische weergave van de governance in bijlage 5). Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

- 3.2 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden en op welke wijze, rekening houdend met de randvoorwaarden, betaalbaarheidsdoelstellingen en ruimtelijke mogelijkheden, waaronder ook water en bodem.

4. Betaalbaarheid

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. In provincie Flevoland wordt gestreefd naar in totaal 26.638 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiervan worden 5.734 woningen gerealiseerd in de ZUND-regio. Hiermee wordt 69% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment.
- 4.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector 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 sociale huurvoorraad groeit. De corporaties in de ZUND-gemeenten zetten zich in voor de realisatie van 1.832 corporatiewoningen (22% van totaal). Hiervan is 100% sociale huur en 0% middenhuur (zie ook tabel 1). Deze aantallen zijn, wat betreft de nieuwbouwopgave, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Realisatie van deze aantallen is afhankelijk van de randvoorwaarden (hoofdstuk 11). Daarnaast betreffen deze aantallen deels ambities, waarvoor in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties nog geen concrete afspraken over locaties zijn gemaakt.
- 4.3 In het beleidsprogramma “Een thuis voor iedereen” is opgenomen dat met de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

Het Rijk gaat meer sturen op deze doelstellingen en heeft hiertoe de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Met deze in voorbereiding zijnde Wet werkt het Rijk aan instrumentarium voor het Rijk, provincies en gemeenten om onder meer op de betaalbaarheidsdoelstellingen te kunnen sturen. Dit is inclusief aanscherping van de definitie van sociale huur, waarbij uitgangspunt is dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.

- 4.4 In de nieuwbouw (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streven wij naar een verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbaar

(incl. koop en/ of middenhuur). Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Partijen spannen zich hier gezamenlijk voor in. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Bij plannen waarvan de ruimtelijke procedure reeds gestart is of gemeentelijke projecten waar het participatietraject afgerond is, maken we geen wijzigingen in de programmering en blijven we sturen op versnellingsafspraken. Deze 30-40 systematiek sluit aan bij en is een verfijning van het nationale streven van tweederde betaalbare woningen. Het is daarmee een middel om de doelgroep sociale huur en de middeninkomens in de regio beter te kunnen huisvesten en geen doel op zich. De gemeenten spreken hierbij de intentie uit om te blijven bouwen aan gemengde wijken. Het prijspeil behorend bij de categorieën wordt in beginsel elke twee jaar geïndexeerd. In 2023 wordt het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt (zie 4.6 en 4.7).

Voor deze uitwerking gelden de volgende uitgangspunten:

- Na vaststelling van de Woondeal wordt in 2023 het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt in een lokaal woonprogramma. Het Rijk stelt via de provincies subsidie beschikbaar voor ondersteuning bij deze uitwerking (zie ook 1.3).
- Gemeenten met minder dan 30% sociale huur geven in deze uitwerking aan hoe ze toegroeien naar de beoogde (minimaal) 30% sociale voorraad.
- Gemeenten waar dit evident niet logisch of haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen/ onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden) dienen dit te onderbouwen.
- De 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden.
- Uitgangspunt is in principe dat bestaande, contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, onderzocht welke mogelijkheden benut kunnen worden om het aandeel betaalbaar te verhogen.

4.5 Als onderdeel van de in voorbereiding zijnde Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting dienen alle gemeenten lokaal een woonprogramma op te stellen. De woonzorgvisie uit het beleidsprogramma *“Een thuis voor iedereen”* is onderdeel van dit woonprogramma. Dit betekent dat gemeenten in het woonprogramma de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen kwantificeren en vertalen in de woningbouwprogrammering en regionale afspraken dienen te maken over de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen (verdeling van woningen, mensen en middelen). Hiervoor wordt in de ZUND-regio in 2023 via het regionaal programma huisvesting aandachtsgroepen gezamenlijk een analyse gemaakt van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de gemeenten en/of de regio. Op basis hiervan worden regionale afspraken gemaakt. De lokale woonzorgvisies vormen dus een invulling van de regionale afspraken. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De provincies krijgen een coördinerende rol in het afstemmingsproces om erop toe te zien dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de regionale afspraken over huisvesting aandachtsgroepen en de afspraken gemaakt in deze Woondeal.

4.6 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

- 4.7 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het landelijke beleidsprogramma '*betaalbaar wonen*' is opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 6.516 middenhuurwoningen en 7.330 goedkope koopwoningen. De ZUND-regio zet zich in voor de realisatie van 378 middenhuurwoningen en 3.514 goedkope koopwoningen. Dit is 47% van de totale opgave in de ZUND-regio.
- 4.8 Gemeenten zetten zich in voor steun en locaties om de richtinggevende opgave aan sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop uit tabel 1 en bijlage 1 daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, maken ze gebruik van de publiekrechtelijke instrumenten die tot hun beschikking staan, zoals de doelgroepenverordening en overig instrumentarium uit de Omgevingswet, maar zijn zij voor de realisatie afhankelijk van de medewerking van marktpartijen. Het gaat naast locaties ook om de inzet van (voldoende) ambtelijke capaciteit (grondzaken, mobiliteit, economie, stedenbouw, OCW) vanuit de gemeente(n).

5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 5.1 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, binnen de opgave van 900.000 woningen, nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen¹ 80.000 geclusterde woonvormen² en 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT) die ook geschikt zijn voor ouderen. De ZUND-regio heeft dit regionale aandeel in de landelijke opgave nog niet geanalyseerd en onderschreven. De opgave wordt als onderdeel van het regionaal programma huisvesting aandachtsgroepen in 2023 uitgewerkt in lokale en regionale woonzorgvisies.
- 5.2 De regio vraagt aandacht voor de financiering van verpleegzorg, waar ook het Rijk, beleggers, het Zorgkantoor en de zorgverzekeraars voor nodig zijn.

¹ Nultredenwoningen zijn woningen 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.

² Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken.

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

6. Herstructurering

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

7. Vakantieparken

- 7.1 De provincie Flevoland heeft, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, geïnventariseerd of vakantieparken potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er géén vakantieparken voor transformatie in aanmerking komen. In de uitwerking van de woondealafspraken kan de situatie zich voordoen dat er alsnog een vakantiepark in aanmerking komt voor transformatie. Deze woningbouw aantallen zullen dan opgenomen worden in de woningbouwopgave.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector, de klimaatdoelen 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), hergebruik van bestaande materialen en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.
- 8.2 De regio spant zich in om in 2025 één gezamenlijke werkwijze te hebben voor aanbestedingen en afspraken met de markt op het gebied van toekomstbestendige woningbouw. De verschillende prestaties op het gebied van energie, materiaal, mobiliteit, gezondheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie worden in samenhang benaderd in het convenant toekomstbestendige woningbouw dat door een deel van de overheden en marktpartijen is ondertekend. Met het bijbehorende toetsingskader wordt gestreefd naar het bevorderen van innovaties in de markt waardoor de onderstaande doelstellingen gehaald kunnen worden. Dit toetsingskader maakt bij het thema circulariteit gebruik van Het Nieuwe Normaal³ als eenduidige taal voor circulair bouwen.

3 Het Nieuwe Normaal voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

- 8.3 Rijk en regio 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.
- 8.4 Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op een scherpere milieuprestatie, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. De huidige MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO₂-impact van gebouwen. Het Rijk spant zich in voor een tweede sturingsnorm die is gebaseerd op de GWP-waarde van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO₂-opslag daaraan.⁴
- 8.5 Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuwbouw en renovatieprojecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. Hierbij volgt de regio de definities die gehanteerd worden in de green deal houtbouw.
- 8.6 Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid, losmaakbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- 8.7 De norm voor energie in de woningbouw stuurt nu aan op bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Om de klimaatdoelen te halen, de energierekening van huishoudens te verlagen en minder afhankelijk te zijn van externe (deels fossiele) energiebronnen (ook met het oog op netcongestie) is het nodig om zo snel mogelijk van BENG naar energieneutrale (ENG) woningen te gaan. De regio spant zich samen met het Rijk in om te stimuleren zoveel mogelijk ENG te (ver)bouwen en zoveel mogelijk praktijkvoorbeelden op te halen om aanpassingen in de wet te onderbouwen. Vanuit de Europese Energy Performance Directive (EPBD) wordt momenteel een nieuwe kostenoptimaliteit-studie uitgevoerd, naar verwachting komen in Q3 2023 de resultaten van deze studie beschikbaar. Op basis van de resultaten worden nieuwe BENG-eisen vastgesteld. Naar verwachting worden in 2025 de nieuwe eisen in het Bouwbesluit/BBL opgenomen. Als de Omgevingswet van kracht gaat wordt het huidige Bouwbesluit vervangen voor Besluit Bouw- en leefomgeving (BBL). Onder het BBL bestaat de mogelijkheid om wat MPG-eis en BENG-eis betreft lokaal strengere eisen te stellen.
- 8.8 Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. In dat kader werken overheden in Flevoland samen aan een Regionale Adaptatiestrategie (RAS). Na bestuurlijke vaststelling van de RAS onderzoeken partijen hoe de ambities en strategieën zoals benoemd in de RAS kan worden geborgd. Bescherming van natuur is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Bij bebouwing van de openbare ruimte is 'groen groeit mee' het uitgangspunt. Bij gebiedsontwikkeling wordt ook de natuur in en rondom de woning en de buurt meegenomen. Het Rijk vraagt partijen - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe te passen.⁵ Op het moment dat de landelijke maatlat beschikbaar is, onderzoeken partijen hoe deze maatlat – vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - kan worden geborgd. Klimaat adaptieve gebiedsontwikkeling vraagt om extra investering, hiermee worden op lange termijn hogere maatschappelijke kosten voorkomen.

⁴ Bron; Kamerbrief beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen van 23 december 2022 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/23/kamerbrief-over-beleidsagenda-normeren-enstimuleren-circulair-bouwen>

⁵ Zie voetnoot 4

9. Ruimtelijke ordeningskaders

- 9.1 Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer klimaat, landschap, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouw aantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en in deze woondeal regionaal is uitgewerkt en bestuurlijk tussen de overheden is afgesproken, zijn hiervoor uitgangspunt.
- 9.2 In de ZUND-regio werken Rijk en Regio aan de Verstedelijkingsstrategie Zwolle en Lelylijn. Deze twee gebieden zijn benoemd tot NOVEX-gebied. Dit betekent dat er verder uitwerking wordt gegeven aan de Verstedelijkingsstrategie binnen de NOVEX-aanpak. De fasering en investeringsstrategie worden uitgewerkt in een Uitvoeringsagenda inclusief regionale investeringsagenda. Uitgangspunt is dat de woningbouwopgave onderdeel is van een integrale gebiedsontwikkeling, waar wordt gebouwd aan een prettige en toekomstbestendige leefomgeving en samenleving.

Water en bodem sturend

- 9.3 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen door gemeenten vanaf het begin in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma *'Water en Bodem Sturend'*. In de MRA wordt dit opgepakt via de NOVEX Uitvoeringsagenda en Ruimtelijke arrangementen provincies.
- 9.4 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met mede-overheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de 'risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat *'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'* gepresenteerd.
- 9.5 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- 9.6 Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- 9.7 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealtafel en regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

10. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, regio en gemeenten. 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 onderstaande elementen, de governance:

- o Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- o De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- o Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

A. Monitoring en bespreking voortgang

- 10.1 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie zorgt, in afstemming met provincies en gemeenten, dat hier overeenstemming over is.
- 10.2 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincies en de regio.
- 10.3 De frequentie van het regulier Woondealoverleg over de voortgang van de ZUND-woondeal wordt in onderling overleg tussen rijk en regio bepaald. Op ambtelijk niveau nemen hieraan het Ministerie van BZK, de provincie en andere afgevaardigden vanuit de woondealregio deel. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers vanuit Flevoland vindt vier keer per jaar plaats. Er vindt één keer per jaar een Bestuurlijk Overleg Woondeal (BO Woondeal) plaats met een bestuurlijke afvaardiging vanuit BZK en de regio.
- 10.4 De afspraken worden zo nodig jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen.

Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave, zoals afgesproken in de Woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies, op basis van de optelsom van alle Woondeals. Waar nodig wordt deze landelijke tussenbalans bestuurlijk besproken.

In 2025, en eerder indien nodig, maken Rijk en Regio een tussenevaluatie van de voortgang en geboekte resultaten op de wederkerige afspraken over de volle breedte van de Woondeal. Als deze evaluatie hier aanleiding toe geeft, kan actie worden ondernomen en kunnen de afspraken in de Woondeal worden gewijzigd.

- 10.5 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.
- 10.6 Via de Woondealoverleggen kunnen ruimtelijke en volkshuisvestelijke knelpunten vanuit rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren over de samenhang met de woningbouwopgave en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere gremia zijn, wordt in gezamenlijkheid bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 10.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: *“los het op, of schaal het op”*.
- 10.8 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 10.9 Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel aan oplossingen gewerkt. Alle partijen die in de keten zijn betrokken bij woningbouw zoals marktpartijen, corporaties, waterschappen, drinkwaterbedrijven, netbeheerders en zorgkantoren kunnen knelpunten agenderen en bespreken op de regionale versnellingstafel. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel of specifieke gebiedstafels (zie bijlage 5).
- 10.10 De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel, waarbij ook (een afvaardiging van) de betreffende Woondealregio's wordt betrokken

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

De ZUND-regio wil graag een substantiële bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, met de bouw van 8.343 woningen tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders af, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Deze hoge productie is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren / randvoorwaarden – inclusief ‘wat de regio vraagt’ – wordt voorzien.

Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze Woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de provincie. Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de opgave. Indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld, zal dit er onvermijdelijk toe leiden dat we de benoemde aantallen niet (tijdig) kunnen realiseren. Indien er binnen het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren, is dit hieronder toegelicht. De Minister voor VRO spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als ‘toegangspoort’ naar het Rijk. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en stellen van kaders. Het doel is om de voortgang op de woningbouw te behouden. Voor onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, zal het Rijk zich inspannen om deze weg te nemen.

- 11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren⁶ dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- 11.3 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof, een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- 11.4 Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.
 - De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
 - De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt.

⁶ Kritische succesfactoren zijn randvoorwaarden die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

- 11.5 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Kritische succesfactoren: randvoorwaarden voor de woningbouwdoelstelling (A t/m F)

A. Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren is er voldoende capaciteit op het energienetwerk nodig.

Door congestie op het regionale energienetwerk is aansluiten van grootgebruikers lastig. Hierdoor kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruik aansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst. Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rondkomen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen.

De regio constateert dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, de netcongestie aangepakt moet worden. Dit vergt een versnelde uitbreiding van het energienetwerk en het vergroten van de netcapaciteit. Het Rijk heeft hiertoe de volgende acties uitgezet:

- In samenspraak met het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt door BZK gekeken of- en waar er in het energienetwerk moet worden geïnvesteerd, zodat woningbouw en voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK-tafels⁷ worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerk vraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het rijk hierbij specifiek aandacht voor:

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

B. Stikstof

Rijk en regio constateren dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, er voldoende stikstofruimte nodig is.

De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal

⁷ P-MIEK staat voor: (Provinciaal) Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat. Via het MIEK werkt de overheid samen met industrie, energieproducenten en netbeheerders om projecten voor de infrastructuur van energie en grondstoffen te versnellen.

niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

Het Rijk zet hiertoe de volgende acties uit:

- Het Rijk heeft op 25 november 2022 een stikstofbrief gepubliceerd. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouw materieel met €400 mln. (bovenop de € 500 mln die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus kunnen worden aangepakt. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn. Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk om:

- Het meenemen van de industrie en daarmee maatwerkafspraken te maken.
- Een ADC-toets⁸ voor de regionale woningbouwopgave. Rijk en provincies werken de mogelijkheden hiertoe samen uit.
- Spoedige duidelijkheid over doorrekening zonder de meetcorrectie (17%) en andere wijze van meten⁹.
- Het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt zodat de Rijkstoezegging wordt ingevuld¹⁰.

C. Betaalbaarheid

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven. Dit vergt het nemen van verantwoordelijkheid en inzet van alle partijen. Hiertoe zijn in hoofdstuk 1 en 4 (proces)afspraken gemaakt over realisatie van de doelstelling van 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw, de groei naar 30% sociale huur in de voorraad per gemeente en het huisvesten van aandachtsgroepen.

8 De ADC-toets is voor activiteiten met een negatief effect op de natuur, maar waarvoor geen alternatieven (A) zijn, en waarbij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (D). Als dit het geval is, kunnen de nodige compenserende maatregelen (C) worden genomen om ervoor te zorgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

9 De "meetcorrectie" heeft betrekking op de bron van stikstof die voorheen werd aangeduid als 'ammoniak uit zee'. Omdat het bij de gevonden ammoniak in kustgebieden onduidelijk is waar het vandaan komt, is er een verschil tussen model en meting. Dit wordt nu aangeduid als 'meet-correctie', RIVM doet onderzoek naar de bron.

10 Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/maatregelenpakket-voor-de-stikstofproblematiek-in-de-woningbouw--en-infrastructuursector-en-voor-de-pfas-problematiek>
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/01/hoofdpijnen-van-de-gecombineerde-aanpak-van-natuur-water-en-klimaat-in-het-landelijk-gebied-en-van-het-bredere-stikstofbeleid>

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk in op onderstaande maatregelen.

- Het Rijk geeft voorjaar 2023 duidelijkheid hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet, inclusief ruimere mogelijkheden voor kleine gemeenten, zodat de woningbouw tijdens de economische tegenwind door kan gaan. Het Rijk, provincies en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers.
- Het Rijk versterkt via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen en door aanscherping van de definitie van sociale huur, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.
- Het Rijk werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief dd 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden.
- Rijk en Regio gaan monitoren of de voorgestelde regulering voldoende bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbare nieuwbouw en toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad.
- Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woning. De regio wijst er op dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen die langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment, is, met een hoge marktdruk, lastig te realiseren. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijsopdrijvende effecten.
- In de eerste helft van 2023 komt het Rijk met voorstellen voor verbetering van het grondbeleid om daarmee bij te dragen aan onder andere de realisatie van tweederde betaalbare woningbouw.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave inclusief een reële bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk daarnaast:

- De regio acht het noodzakelijk, om de afspraken voor betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, dat er een nieuwe vorm van langjarige financiering komt (bijvoorbeeld door objectgebonden financiering, zoals de voormalige BLS subsidies). Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Zo draagt dit direct bij aan versnelling van de bouw van de broodnodige betaalbare woningen in alle gemeenten, groot en klein. Daarmee is het direct ook voor iedere gemeente een stimulans om hun bijdrage te kunnen leveren aan de sociale woningbouwopgave en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- De regio vraagt in dit kader ook aandacht voor de mogelijkheid van een financiële stimulans om bestaande afspraken en grondexploitaties van projecten waar al overeenkomsten zijn gesloten, en die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen, open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou daarbij moeten zijn dat dit binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.
- Als op korte termijn geen zicht is op nieuwe vormen van financiering, acht de regio het wenselijk om hierover gezamenlijk gedachten te ontwikkelen.
- Rijk en regio willen ervoor zorgen dat betaalbare woningen in de nieuwbouw van voldoende kwaliteit en oppervlakte zijn, met het oog op een divers aanbod (voor onder meer gezinnen die een grotere woning nodig hebben) en doorstroming. De regio vraagt het Rijk gezamenlijk te verkennen welke aanvullingen mogelijk zijn op het instrumentarium om hier eisen aan te kunnen stellen.

- De regio vraagt het Rijk om aandacht te hebben voor het beter in positie brengen van woningcorporaties bij nieuwbouw en dit goed te verankeren in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bijvoorbeeld door het aandeel sociale woningbouw te relateren aan toegelaten instellingen of partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Dit speelt met name op de beoogde bouwlocaties waar gemeenten geen grondeigenaar zijn.
- De regio vraagt aandacht voor de gestegen vennootschapsbelasting, stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming en stijgende rente en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van corporaties. Realisatie van de in deze Woondeal benoemde aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen door corporaties zijn alleen haalbaar, als de financiële positie van corporaties niet verder onder druk komt te staan. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond ook (proces)afspraken gemaakt over monitoring van o.a. de fiscale lastendruk voor corporaties en de betaalbaarheidssituatie voor huurders in relatie tot de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update over de financiële haalbaarheid een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.

D. Mobiliteit

Rijk en regio constateren dat de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid investeringen vergt in mobiliteit en het remmen van mobiliteitsgroei. Gezamenlijke invulling van de mobiliteitsopgave is nodig om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren. In dat kader vraagt de regio het rijk:

- Voor de grotere mobiliteitsinvesteringen die nog niet gedekt zijn samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing.
- Voortzetting van de WBI of een daarmee vergelijkbare vereenvoudigde regeling. Hoewel die regeling niet primair bedoeld is voor mobiliteitsinvesteringen worden veel kleinere mobiliteitsprojecten via die regeling financieel haalbaar gemaakt.
- Samen te zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen.

E. Focus op de uitvoering

Rijk en regio constateren dat, om de hoge woningbouwdoelstellingen te kunnen halen, het belangrijk is om zo snel mogelijk over te gaan van denken naar doen. Samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling zijn noodzakelijk om tot voldoende versnelling van de woningbouw te komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, en een sterkere regie vanuit de overheid. Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouw productie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde.

Rijk en regio nemen hiertoe de volgende acties:

- Het Rijk brengt samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij mede-overheden en Raad van State worden geagendeerd op de (deel)regionale versnellingstafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

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

- Het verkorten van de doorlooptijd van planologische procedures;
- Het beperken van bezwaarprocedures, waarbij wordt gezien of het door het Rijk opgestelde actieplan Versnellen Processen en Procedures voldoende is.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) een aandeel betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.

F. Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad

- De regio vraagt het Rijk aandacht te hebben voor de samenhang van de nieuwbouwpoging met de opgaven in de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningen en wijken. De regio en provincies werken hier hard aan, en veel gemeenten nemen extra verduurzamingsmaatregelen om bewoners te ondersteunen bij de gestegen energiekosten. Dit is ook nodig om te voorkomen dat het verschil in kwaliteit en duurzaamheid van bestaande woningen nog groter wordt ten opzichte van de nieuwe woningen en wijken. Dit versterkt de ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen en ondermijnt daarmee het draagvlak voor nieuwbouw onder de huidige bewoners.
- Ook vraagt de regio aandacht voor het feit dat capaciteit en geld van overheden, corporaties en beleggers verdeeld moeten worden over bestaand woongebied en nieuwbouw.

Kritische succesfactoren: ondersteuning locaties

- 11.6 Voor de locaties opgenomen in de tabel en op de kaart in bijlage 2 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in de tabel met grootschalige bouwlocaties, in bijlage 2.
- 11.7 De in tabel met grootschalige bouwlocaties (bijlage 2) benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere Woondealoverleggen. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.
- 11.8 In de hele keten is een gebrek aan capaciteit. Onlangs heeft de minister besloten om opnieuw een subsidiebedrag beschikbaar te stellen voor versnelling van de woningbouw voor de periode 2023-2024. Hierin is voor onze provincie een bedrag gereserveerd van € 1.336.415 onder de voorwaarde dat de provincie dit bedrag verdubbelt. Hierbij mogen provincies maximaal de helft daarvan doorbelasten naar de ontvangende gemeenten. In de aanvraag vanuit Flevoland is voorgesteld deze doorbelasting volledig te doen. Voor de ZUND-regio is circa 25% van dit bedrag beschikbaar om specifieke expertise versnelling woningbouw te kunnen inhuren.
- 11.9 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opgesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Handtekeningen

Gemeente Dronten

Wethouder Peter van Bergen

Gemeente Noordoostpolder

Wethouder Toon van Steen

Gemeente Zeewolde

Wethouder Helmut Hermans

Gemeente Urk

Wethouder Willem Foppen

Provincie Flevoland

Gedeputeerde Jan de Reus

Waterschap Zuiderzeeland

Heemraad Jo Caris

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Minister Hugo de Jonge

Bijlagen

Bijlage 1: Woningbouwafspraken per gemeente

Uitwerking afspraak 1.2. Woningbouwafspraken per gemeente

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Dat betekent dat elke gemeente een bijdrage levert aan de regionale opgave die past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In de geïnventariseerde informatie en gesprekken met de gemeenten zien de partijen dat elke gemeente een fair share van de regionale opgave neemt. Het grootste deel hiervan zit in de sleutelprojecten (zie bijlage 2), waar de schop voor 2026 in de grond gaat. Het overige deel van de regionale opgave wordt gerealiseerd in andere projecten, deels op de langere termijn, waarbij wederom gekeken wordt naar een evenredige verdeling over de regio. Hierbij wordt rekening gehouden met het huidige aandeel betaalbaar en middensegment in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad is van invloed op de verdeling binnen het betaalbare segment (sociaal en/of middensegment) in het nieuwbouwprogramma.

Hieronder is een overzicht opgenomen welk aandeel elke gemeente en/of regio neemt in het totaal van de regionale opgave. De precieze inzet per gemeente vraagt nadere uitwerking in 2023, met daarbij de volgende aandachtspunten:

- ▶ In de uitwerking wordt rekening gehouden met de omvang van de voorraad in het sociale huur- en middensegment. In het overzicht is opgenomen welke gemeenten nog geen 'fair share' aan sociale huur in de voorraad hebben. De afspraak is dat deze gemeenten in de nadere uitwerking van hun programmering in 2023 betekenisvolle stappen zetten om op een aanvaardbare termijn naar een fair share in de voorraad toe te groeien. Indien het toegroeien naar 30% in de voorraad evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt.
- ▶ Bij de nadere uitwerking van de programmering wordt ook rekening gehouden met de woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld en met de lokale mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- ▶ De mogelijkheden om in de programmering daadwerkelijk aan de richtinggevende betaalbaarheidsdoelstelling in het betaalbare segment te voldoen, worden beïnvloed door bestaande afspraken voor projecten, in anterieure overeenkomsten of anderszins. Om vertraging in de realisatie te voorkomen is daarbij het uitgangspunt dat deze contracten niet hoeven te worden opengebroken, waardoor er mogelijk pas op een later moment aan de doelstelling in de programmering kan worden voldaan.
- ▶ Om duidelijk te maken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren om het programma bij te stellen naar tot twee derde betaalbaarheid, is per gemeente in beeld gebracht hoeveel woningen corporaties kunnen en willen bouwen. Dit betreft zowel bestaande plannen als ambitie. Duidelijk is dat de bestaande plannen nog onvoldoende zijn om de doelstelling sociaal (30%) te behalen en voldoende woningen in het betaalbare segment te kunnen realiseren. Gemeenten werken daarom samen met corporaties aan de hand van de opgave per gemeente en de ambities van de corporaties uit in welke projecten (waarin het programma nog niet is vastgelegd in overeenkomsten) een aanvullend aandeel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Waarbij inzet is om toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de productie en – op een reële termijn – een fair share in de voorraad.
- ▶ De genoemde 'ambitie' aantallen van de corporaties kunnen in overleg tussen gemeenten en corporaties anders worden ingezet, rekening houdend met de locatie- en bouw mogelijkheden en (fair share in) de bestaande voorraad.

- De corporaties kunnen en willen ook een bijdrage leveren aan ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment, maar hebben hiervoor – net als voor het totaal van de plannen en ambities in het sociale huursegment- nog onvoldoende locaties en instrumenten (DAEB). Hier worden nadere afspraken over gemaakt in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders.

Andere aandachtspunten:

- In de ZUND-regio is geen 130% plancapaciteit ten opzichte van de programmering. Doordat er veel grootschalige uitbreidingslocaties zijn, maar minder ‘reservelocaties’ en vanwege de hoge marktvraag, is de slaagkans doorgaans groot en de ervaring is dat de beoogde jaarproductie vaak wordt gehaald.
- De opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Zolang deze randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel - zijn ingevuld, zal de productie per gemeente en/of regio lager uitvallen.

Zeewolde

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1] (prijspeil 2022)			Aantal woningen door woningcorporaties		% Sociale huurwoningen	% Midden huurwoningen
				Sociale huurwoningen[2]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000				
2022	199	199	199	59	7	128	59	0	30	68
2023	213	213	213	43	4	102	43	0	20	50
2024	279	279	279	56	6	134	56	0	20	50
2025	36	36	36	7	1	17	7	0	19	50
2026	181	181	75	36	4	87	36	0	20	50
2027	181	181	75	36	4	87	36	0	20	50
2028	181	181	75	36	4	87	36	0	20	50
2029	181	181	75	36	4	87	36	0	20	50
2030	181	181	75	36	4	87	36	0	20	50
Totaal	1.632	1.632	1.102	346	36	815	346	0	21	52

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1] (prijspeil 2022)			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen[2]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	79	79	79	0	0	65	0	0
2023	140	140	140	21	0	32	21	0
2024	150	150	150	52	0	49	52	0
2025	145	145	145	41	0	50	41	0
2026	125	125	125	37	0	46	37	0
2027	125	125	125	37	0	46	37	0
2028	125	125	125	37	0	46	37	0
2029	125	125	125	37	0	46	37	0
2030	125	125	125	37	0	46	37	0
Totaal	1.139	1.139	1.139	299	0	426	299	0

% Sociale huur-woningen	% Koop onder €355.000 en middenhuur	% Betaalbaar totaal
0	82	82
15	23	38
35	33	67
28	34	63
30	37	66
30	37	66
30	37	66
30	37	66
30	37	66
30	37	66
26	37	64

Noordoostpolder

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1] (prijspeil 2022)			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen[2]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	394	394	394	9	15	200	9	0
2023	252	252	193	77	15	140	77	0
2024	292	292	146	61	15	140	61	0
2025	312	312	94	42	15	120	42	0
2026	273	273	79	57	15	120	57	0
2027	247	247	67	55	15	120	55	0
2028	193	193	61	33	15	100	33	0
2029	151	151	57	75	15	30	75	0
2030	149	149	7	75	15	30	75	0
Totaal	2.263	2.263	1.098	484	135	1.000	484	0

% Sociale huur-woningen	% Koop onder €355.000 en middenhuur	% Betaalbaar totaal
2	55	57
31	62	92
21	53	74
13	43	57
21	49	70
22	55	77
17	60	77
50	30	79
50	30	81
21	50	72

Dronten

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1] (prijspeil 2022)			Aantal woningen door woningcorporaties		% Sociale huur-woningen	% Koop onder €355.000 en middenhuur	% Betaalbaar totaal
				Sociale huurwoningen[2]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen			
2022	273	273	273	82	0	63	82	0	30	23	53
2023	401	401	401	90	75	146	90	0	22	55	78
2024	544	544	363	105	36	196	105	0	19	43	62
2025	590	590	157	205	16	207	205	0	35	38	73
2026	398	398	161	45	16	206	35	0	11	56	67
2027	415	415	161	15	16	177	15	0	4	47	50
2028	284	284	121	43	16	160	43	0	15	62	77
2029	242	242	136	53	16	75	53	0	22	38	60
2030	162	162	136	75	16	43	75	0	46	36	83
Totaal	3.309	3.309	1.909	713	207	1.273	703	0	22	45	66

Bijlage 2: Grootschalige bouwlocaties

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren c.q. randvoorwaarden voor tijdige realisatie								
Gemeente	Locatie	Plan-capaciteit t/m 2030	Mobiliteit	Stikstof	Geluid	Energie-congestie	Programmering (2/3e aandeel betaalbaar nog niet geregeld en/of andere afspraken gemaakt)	Kennis en capaciteit	Toekomst-bestendig (klimaat, duurzaamheid, circulair)	Ruimtelijke regelgeving	Subsidie Rijk (WBI / BO MIRT / anders)
Dronten	Hanzekwartier	1500									WBI Grootschalige woningbouwlocatie
Dronten	Swifterbant Zuid	700									
Dronten	De Graafschap (Biddinghuizen)	500									
Noordoost-polder	Emmelhage	600									Grootschalige Woningbouwlocatie
Noordoost-polder	Dr. Jansen terrein (vml ziekenhuis)	300									
Urk	Zeeheldenwijk	1.650									Grootschalige Woningbouwlocatie
Zeewolde	Polderwijk	1.500									Grootschalige Woningbouwlocatie

Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- 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.
 - Procesgeld woondeals
 - Woningbouwimpuls
 - Regeling flexpools
 - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Volkshuisvestingsfonds
 - Transformatie faciliteit
 - Regeling tijdelijke huisvesting
 - Subsidieregeling VWS ten behoeve van geclusterde woonvormen, intergenerationeel wonen en de bouw van ontmoetingsruimtes
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
 - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
 - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
 - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
 - Landelijke versnellingstafels
 - Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
 - BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie ondersteunt door:

- Inzet van de bouwambassadeur
- Cofinanciering van extra inhuur versnelling woningbouw (een regeling voor de gemeenten in Flevoland).
- Subsidie voor uitvoering van de woondeal ZUND.
- De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via <https://www.flevoland.nl/loket>

Bijlage 4: Randvoorwaardelijke woningbouwbiëding provincie Flevoland 13 oktober 2022



PROVINCIE FLEVOLAND

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening de heer H.M. de Jonge
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265
Fax
(0320)-265260
E-mail
provincie@Flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl



Verzenddatum
30 SEP. 2022

Bijlagen
1

Uw kenmerk

Ons kenmerk
3012899

Onderwerp

Reality-check brief 1 juni woningbouw in Flevoland

Geachte heer de Jonge,

Provincie Flevoland en de gemeenten in de provincie voelen zich verantwoordelijk om substantieel bij te dragen aan het terugdringen van het landelijke woningtekort en voor het zorgen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen. In 2020 is al het gesprek opgestart met het Rijk om gezamenlijk te bepalen op welke wijze de provincie ruimte kan bieden voor de bouw van 100.000+ woningen. Gelijktwaardigheid en wederkerigheid tussen gemeenten, waterschap, provincie en het Rijk is hierbij belangrijk.

U heeft op 1 juni van dit jaar van ons een brief ontvangen waarin de beoogde woningbouw aantallen in Flevoland in de periode 2022-2030 zijn benoemd. Het totale aantal woningen in Flevoland telt in deze periode op tot een kleine 40.000 woningen. Op basis van deze brief en uw reactie hierop d.d. 1 juli 2022 is in de afgelopen periode met de zes gemeenten in Flevoland als met corporaties individueel gesproken over het realiteitsgehalte van de aangeleverde bouwplannen waarbij actuele ontwikkelingen konden worden gedeeld. Ook is bekeken waar eventueel versnelling van woningbouw mogelijk is. Daarbij valt het op dat ook woningcorporaties en het waterschap Zuiderzeeland de maatschappelijke urgentie van het landelijke woningtekort zeer erkennen en aangeven dat hun rol belangrijk is in het vervolgtraject. Wij zijn verheugd u te melden dat de aantallen die we hebben genoemd in de brief van 1 juni jl. realistisch zijn.

Er is een aantal aandachtspunten:

- In een aantal coalitie- of raadsakkoorden van de gemeenten in Flevoland wordt de ambitie voor het aantal woningen per jaar verhoogd ten opzichte van wat we u op 1 juni hebben gemeld. Waarbij moet worden opgemerkt dat er in Almere en Lelystad reeds in de vorige coalitieperiode al een flinke verhoging van de ambitie aan de orde was en vertaald is in de aangenomen woonvisies. De verhoogde ambitie moet uiteraard nog vertaald worden naar concrete locaties. De komende maand worden in raden, staten en de algemene vergadering van het waterschap eerste gesprekken gevoerd met de volksvertegenwoordigers.
- Er is draagvlak voor het realiseren van meer flexwoningen bij de gemeenten in Flevoland en in de meeste gemeenten zijn er aantallen opgenomen in het coalitieakkoord (b.v. 1.000 woningen in Almere). Ook hiervoor geldt dat vaak nog bepaald moet worden welke doelgroep en welke locaties zich hiervoor het beste lenen. Uitgangspunt is dat de realisatie van flexwoningen onderdeel uitmaakt van een duurzame gebiedsontwikkeling. Huisvesting van aandachtsgroepen kan niet los worden gezien van hun rol in de samenleving (scholing, werk etc.). De gesprekken in

Intichingen bij
A.J. van der Schee

Doorhiesnummer
0320-265226

Bezoekadres
Visarendreef 1
Lelystad

de raden, staten en de algemene vergadering van het waterschap zullen ook hierover gaan. Voorkeur is om in de Woondeals hierover nadere afspraken te maken en niet vooruitlopend daarop al akkoorden na te streven.

- Bij alle gemeenten zien we de ambitie om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. Op lokaal niveau zijn er wel verschillen, maar die kunnen worden gemotiveerd door de specifieke lokale situatie. Hoewel wij de gedachte van een fair share onderschrijven, betekent dit wat ons betreft niet dat alle gemeenten op 30% sociaal moeten koersen. Gemotiveerd afwijken mag. In de grote gemeenten in Flevoland (Almere en Lelystad) wordt een fair share gehaald met een percentage tussen 25% en 30%. Op Urk wordt de ambitie verhoogd van 15% naar 20%. Gelet op de specifieke kenmerken van de Urker samenleving is dit een afwijking die goed is te onderbouwen. Dronten en Noordoostpolder zitten nu nog op 20% en willen de komende jaren verder groeien naar 25% sociaal. Zeewolde zit op 25% en de programmering zal ertoe leiden dat dit de komende jaren richting de 30% gaat.
- Verder willen we wederom onderstrepen dat Flevoland alleen op een goede manier verder kan doorgroeien wanneer de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen waaronder de onderwijsinfrastructuur in de volle breedte gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart meegenomen worden. De toevoeging van 40.000 woningen aan de bestaande voorraad betekent een groei van circa 20% tot en met 2030. Er zijn provincies die in absolute aantallen veel meer bouwen, maar daar ligt de toevoeging tussen de 5-10%. In Flevoland is het belangrijk dat we niet alleen woningen bouwen, maar bouwen aan vitale samenlevingen. We willen u dan ook uitdrukkelijk herinneren aan uw reactie d.d. 1 juli 2022 waarin u aangeeft dat de woningbouw afhankelijk is van het vervullen van diverse randvoorwaarden waarbij alle overheden hun aandeel leveren in de realisatie van de woningbouw. Zonder invulling van deze randvoorwaarden zal het aanbod van 100.000+ niet volledig te realiseren zijn. Een toevoeging van 40.000 woningen tot en met 2030 betekent ca. 90.000 nieuwe inwoners van Flevoland. Inspanning om bovenop de huidige 200.000 banen in Flevoland meer werkgelegenheid naar Flevoland te halen is noodzakelijk om de huidige pendel niet nog ongunstiger te maken. Dit past in de Rijk-regio afspraken (RRAAM) om een 3-voudige schaa sprong in mobiliteit, natuur en woningen te realiseren. In de voorbereiding op het opstellen van een Woondeal MRA en een Woondeal (overige delen van) Flevoland gaan we daarover graag met u verder het gesprek aan.

In de bijlage vindt u het overzicht van de te bouwen woningen in de periode 2022 tot en met 2030. We zijn u erkentelijk dat we bij het opstellen van woondeals en bij het versnellen van de woningbouwprojecten vanuit het Rijk ondersteuning krijgen in de vorm van financiële middelen. Tezamen met het aanbod vanuit Flevoland biedt het een goede basis om gezamenlijke afspraken te maken over de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zodat we met alle partijen verder aan de slag kunnen met het bouwen van een verantwoorde samenleving in Flevoland. Daarbij is het van groot belang dat we als partijen vanuit ieders verantwoordelijkheid samenwerken aan een volwaardige, leefbare en duurzame gebiedsontwikkeling; naast investeringen in mobiliteit zijn (sociale) voorzieningen, werkgelegenheid, kwaliteit van wonen, klimaatbestendigheid en ruimte voor natuur belangrijke uitgangspunten en vergen tijdige besluitvorming en forse investeringen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris,

de voorzitter,



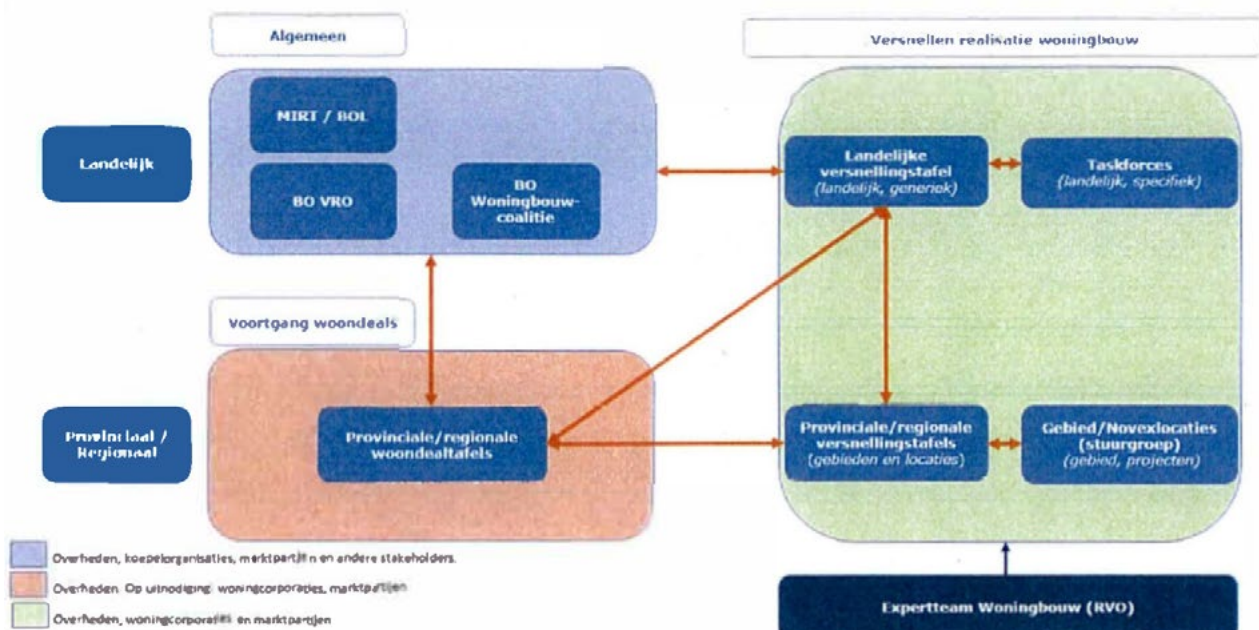
drs. D.J. Tijl - L. Verbeek

Bladnummer
3
Ons kenmerk:
3012899

Bijlage I: cijfers woningbouw Flevoland 2022-2030								
Jaartal	Bruto nieuwbouw	Beschikbare netto plancapaciteit	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur- woningen	Huur- woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop- woningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huur- woningen	Midden huur- woningen
2022	3374	3350	3374	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2023	4409	4409	3845	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2024	5876	5876	3423	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2025	5410	5410	3387	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2026	4746	4746	2207	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2027	4893	4893	1242	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2028	3465	3465	924	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2029	3356	3356	798	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
2030	3664	3664	712	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal	Woondeal
Totaal	39.193	39.169	19.912	7.917*	4.474*	7.168*	7.559*	1.510*

* Aantallen betaalbaarheid en woningcorporaties worden in voorbereiding woondeals uitgewerkt en aangevuld.

Bijlage 5: governance woningbouw Rijk, regio ZUND-gemeenten



Colofon

Dit is een uitgave van:

Provincie Flevoland
Visarenddreef 1
Postbus 55
8200 AB Lelystad

Contact:

T 0320 265 265
E info@flevoland.nl
W www.flevoland.nl

Maart 2023



Aanvullende afspraak tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, provincie Flevoland, de gemeenten in Flevoland (Almere, Lelystad, Zeewolde, Urk, Noordoostpolder, Dronten) en waterschap Zuiderzeeland bij het sluiten van woondeal MRA en woondeal ZUND-gemeenten.

In aansluiting op de Woondeals en de woningbouwafspraken tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en provincie Flevoland d.d. 13-10-2022, spreken het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, provincie Flevoland, de gemeenten in Flevoland (Almere, Lelystad, Zeewolde, Urk, Noordoostpolder, Dronten) en waterschap Zuiderzeeland het volgende af:

Overwegende dat:

- Binnen de Woondeals het (versnellen) van de woningbouwopgave tot en met 2030 centraal staat. Erkend wordt dat de bouw van woningen samenhang heeft met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Binnen de Woondeal MRA en de Woondeal ZUND de relatie wordt gelegd tussen woningbouw en de daarvoor benodigde kritische succesfactoren. De Woondeals een eigen governance structuur hebben met daarbij behorend een eigen bestuurlijk besluitvormingstraject. Dat het sluiten van de Woondeal onverlet laat dat de (langetermijn) ruimtelijke ontwikkeling van Flevoland en de daartoe behorende bouwstenen en gemaakte afspraken worden besproken in het kader van de Strategische Agenda Flevoland, de NOVEX-Lelylijn, Almere 2.0 en Lelystad Next Level.
- Provinciale Staten op 26 februari 2020 een motie hebben aangenomen waarbij aangegeven is dat de provincie Flevoland een goede rol kan vervullen bij het realiseren van de landelijke woningbouwopgave, maar dat hierbij het realiseren van een volwaardige, leefbare en duurzame gebiedsontwikkeling voorop staat, aangezien een dergelijke bouwambitie een samenleving in veel facetten raakt. Dus (sociale) voorzieningen, (OV) bereikbaarheid, werkgelegenheid, ruimte voor natuur en kwaliteit van wonen zijn belangrijke uitgangspunten. Ook het thema bodem en water sturend, en het combineren met het oplossen van knelpunten op het gebied van stikstof via bronmaatregelen of ecologische herstelmaatregelen moeten nadrukkelijk op de radar staan.
- Provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 13 oktober 2022 een afsprakenkader hebben ondertekend voor de woningbouwopgave van Flevoland in de jaren 2022-2030. Met het invullen van deze woningbouwopgave tot en met 2030 groeit het aantal woningen in de provincie Flevoland met 20%.
- De provincie Flevoland, het Rijk, de zes Flevolandse gemeenten en het Waterschap Zuiderzeeland de handen ineen hebben geslagen om langjarig samen te werken aan de ruimtelijke ontwikkeling Flevoland. De Strategische Agenda Flevoland (deel 1) en bijbehorende uitvoeringsagenda (deel 2) zijn daar een eerste bouwstenen voor. In de agenda beschrijven Rijk en regio waar zij de komende jaren naar toe willen werken en in de uitvoeringsagenda welke afspraken zij maken om dat te realiseren. De fysieke leefomgeving staat daarbij centraal, maar wordt duidelijk verweven met een maatschappelijk perspectief omdat de ruimtelijke maatregelen samen moeten bijdragen aan brede welvaart voor alle bewoners in de regio. De Strategische Agenda Flevoland (SAF) is een opmaat voor het ruimtelijke arrangement in het Programma NOVEX.
- Er afspraken zijn gemaakt in het BO-MIRT Noordwest 11 november 2022 over de IJmeerverbinding, Lelystad-Zuid en de Lelylijn.

Spreken de provincie Flevoland, de zes gemeenten in Flevoland, waterschap Zuiderzeeland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uit dat de woondeals MRA (deelregio Almere/Lelystad) en ZUND-gemeenten een relatie hebben met de Strategische Agenda Flevoland deel 1 en deel 2 en de BO-MIRT afspraken van 11 november 2022.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Provincie Flevoland

Hugo de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Jan de Reus
Gedeputeerde



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



gemeente
NOORDOOSTPOLDER



Gemeente Almere



Zeewolde



UW WATERSCHAP



PROVINCIE FLEVOLAND



gemeente
drunten



gemeente
Lelystad