

Samenvatting / overzicht thema's en afspraken uit de Woondeal SRBT

Ten behoeve van de leesbaarheid en duidelijkheid is hieronder weergegeven een samenvatting van de Woondeal SRBT met daarbij een verkort overzicht van de thema's en de daarbij behorende afspraken. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar het document 'Afspraken woningbouw Woondeal SRBT'.

Aanleiding

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen die vertaald worden in regionale woondeals. Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant.

Woondeal SRBT-regio

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio Breda-Tilburg.

Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose. De provincie werkt vanuit de concept Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040. Het Woonbod is binnen de kaders van deze strategie vertaald naar deze regionale woondeal voor de gemeenten in de SRBT. De provincie, de gemeenten binnen de SRBT, de woningcorporaties en de minister maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken over de kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave.

Wederzijdse inspanning

De Woondeal betreft een wederzijdse inspanning. De partners in deze woondeal spannen zich in om samen met marktpartijen in de regio voldoende woningen te bouwen. Hiervoor is ondersteuning gewenst van het Rijk en de provincie Noord-Brabant bij het oplossen van knelpunten. De afgesproken prestaties en inspanningen zijn realistisch, wanneer aan de kritische succesfactoren kan worden voldaan.

Met name de financiering van de woningbouwambities verdient aandacht. Hiervoor is naast inzet van corporaties en gemeenten ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig. De SRBT-regio ziet investeringen als randvoorwaardelijk voor het slagen van de gehele ambitie. De partners in de woondeal blijven daarom graag in gesprek over structurele en voldoende financiering van de gezamenlijke woningbouwopgave.

Ontwikkelstrategie

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen gaat samen met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, economie, natuur en energie. Naast de Woondeal is er ook de Ontwikkelstrategie voor de SRBT-regio in voorbereiding. Daarin zetten we als SRBT-regio in op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling, waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder worden ontwikkeld. Het is in eerste aanleg aan de provincies om deze, soms lastige, puzzel te leggen. De woningbouwaantallen, die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn de minimale taakstelling in deze ruimtelijke puzzel.

Het water- en bodemsysteem wordt leidend bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

Vervolg

De ondertekening van deze Woondeal is de start van een langjarige samenwerking en gezamenlijke inspanning om te komen tot uitwerking en realisatie van de afspraken die we maken. Het gezamenlijk gesprek over de opgave en wat nodig is voor realisatie zullen we de komende jaren met elkaar blijven voeren.

Thema's, onderwerpen, afspraken

De SRBT-Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's, die van belang zijn voor de gehele regio. We starten met afspraken over de woningbouwopgave in de regio (hoofdstuk 1), versnelling in sleutelgebieden, op de sleutellocaties en door flexwonen (hoofdstuk 2). We maken afspraken over het vergroten van het betaalbaar woningaanbod (hoofdstuk 3). Daarna volgen kwalitatieve afspraken over de opgave voor aandachtsgroepen (hoofdstuk 4). En over de opgave, die samenhangt met herstructurering, transformatie en verduurzaming (hoofdstuk 5). Tot slot gaan we in op de samenwerking, monitoring en sturing (hoofdstuk 6). En op de kritische succesfactoren, die van belang zijn voor het kunnen verwezenlijken van onze ambities (hoofdstuk 7).

1. Woningbouwopgave

In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Circa 130.000 van deze woningen (120.000 netto¹) moeten worden gerealiseerd in de provincie Noord-Brabant. Het versnellen van de productie alleen is niet voldoende.

We zien voldoende en passende woningbouw als een gezamenlijke opgave voor deze regio. Zo willen we een antwoord geven op de mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad. Hiervoor is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo te verhogen en sneller en meer passende woningen bij te bouwen.

Deze opgave draagt, wanneer goed uitgewerkt, bij aan versterking van onze regio. En dient als hefboom voor opgaven als sociale stijging, het verduurzamen en klimaatrobuust maken van de woningvoorraad.

De woningbouwopgave voor Oosterhout komt voor de jaren 2022 t/m 2026 uit op het bouwen van tenminste 915 woningen.

Daarnaast zijn er aanvullende lokale en/ of regionale opgaven, die per gemeente kunnen verschillen. Denk hierbij aan afspraken in het kader van de spreiding van aandachtsgroepen door het vergroten en kwalitatief verbeteren van het geschikt aanbod in de regio. Maar ook de gezamenlijke wens *maximaal* bij te dragen aan de provinciale woningbouwopgave. We werken afspraken in 2023 verder uit op basis van de regionaal uitgevoerde woningmarktonderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders t.a.v. wonen en zorg.

We accepteren dat het voor een aantal 'harde' projecten, die de komende jaren worden gerealiseerd, ondanks de inspanningsverplichting niet meer mogelijk is om het programma om te buigen naar 30% sociale huur, 40% betaalbare huur en koop en 30% vrije sector (zie hoofdstuk 3). Voor deze projecten focussen we op een snelle realisatie.

Afspraken woningbouwopgave:

1. Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale woningbouwopgave van in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto). De voorlopige, minimale opgave voor de periode 2022 t/m 2026 is per gemeente opgenomen in tabel 2.
2. Gemeenten werken deze afspraak in 2023 uiterlijk begin 4e kwartaal op het niveau van de SRBT verder uit in een opgave per gemeente per jaar op basis van de resultaten van de woningmarktonderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders t.a.v. wonen en zorg. Zij trekken hierin samen met corporaties op.
3. De regio houdt als totaal een (zachte en harde) planvoorraad aan van ten minste 130%.
4. Alle gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerstvolgende drie jaar om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. We monitoren steeds op dat er voor de eerstvolgende drie jaar 100% harde plancapaciteit beschikbaar is als SRBT-regio.
5. We voeren met elkaar het kritische gesprek op het moment dat gemeenten achterblijven in het opharden van plancapaciteit.
6. Alle gemeenten zorgen voor het doorlopen van alle benodigde ruimtelijke procedures en verlenen van vergunningen voor woningbouwprojecten. Corporaties en/ of marktpartijen

zijn verantwoordelijk voor start bouw. De partners in deze woondeal zetten in op dialoog en samenwerking om start bouw te stimuleren.

7. Reeds harde plannen (bij ondertekening woondeal) worden zo snel mogelijk gerealiseerd.

Kritische succesfactoren (H6) zijn bij deze afspraken rand voorwaardelijk.

2. Versnellen woningbouw(opgave)

Wonen is een van de pijlers bij de integrale afweging of een nieuwe locatie wenselijk is. Vanuit Wonen wordt bepaald voor wie we bouwen (welke doelgroep) en wat we bouwen (type, programma). Zowel voor de kortere als lange termijn beschouwen we zorgvuldig wat nodig is binnen de SRBT-regio. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties zijn gemeenten primair zelf verantwoordelijk om integraal af te wegen hoe een ontwikkeling bijdraagt aan de lokale en regionale opgave.

Om versneld woningbouw te realiseren in deze regio, werken we aan de versnelling van de totstandkoming van nieuwbouwplannen. Daarbij zetten we, met inachtneming van de in de Woondeal opgenomen uitgangspunten/randvoorwaarden, vol in op het realiseren van:

1. Sleutelgebieden:
Het gaat hier om grootschalige locaties/ gebiedsontwikkelingen, waar meerdere projecten worden gerealiseerd die bijdragen aan onze regionale opgaven.
Voor Oosterhout is hiertoe de locatie Pasteurlaan e.o.(Amphia) opgenomen.
2. Sleutel locaties:
Deze locaties dragen bij aan de lokale opgave, maar zorgen er ook voor dat gemeenten aan regionale afspraken kunnen voldoen.
3. Kansrijke locaties:
Over deze locaties heeft nog onvoldoende afstemming plaatsgevonden op het woonprogramma en/of de ruimtelijke puzzel, maar we kunnen deze locaties naar verwachting wel snel tot ontwikkeling brengen. Zodra de afstemming succesvol heeft plaatsgevonden, voegen we deze locaties toe aan het overzicht met sleutellocaties of sleutelgebieden.
Voor Oosterhout is hier de locatie "Oosterhout Oost" opgenomen.
4. Flexwoningen
De regio ziet flexwonen als middel om een snelle bijdrage te leveren aan verschillende actuele en urgente woonvraagstukken en om de woningmarkt in beweging te brengen en houden. Er kunnen relatief snel meer woningen worden toegevoegd en de gewenste spreiding van betaalbaar wonen over de regio kan versneld tot stand worden gebracht. Daarnaast biedt dit type projecten kansen voor vernieuwende bouwmethoden (circulair/houtbouw e.d.). De woningcorporaties zien de flexwoningen als een oplossing om op korte termijn meer sociale huurwoningen te bouwen.
Voor Oosterhout zijn 270 flexwoningen opgenomen (250 Oosterhout Oost en 20 locatie de Eekhoorn).
5. Kleinschalige woningbouwlocaties
Een deel van de projecten in onze bouwstroom vraagt op dit moment geen regionale afstemming of samenwerking vanuit deze woondeal. Dit zijn veelal kleinschalige inbreidingslocaties van maximaal 25 woningen in landelijke kernen en maximaal 75 woningen in stedelijke kernen.

Afspraken versnelling:

1. De provincie geeft in de komende jaren ruim baan aan goede woningbouwplannen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Gemeenten krijgen bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.
2. Gemeenten en provincie organiseren per gemeente een separaat regulier planteamoverleg, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteam overleg worden in vroegtijdig stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken.
3. De regionale afstemming van uitleglocaties bij de bestaande bestuurlijke overlegstructuren Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht over een aangepaste werkwijze zodat sleutelgebieden en sleutellocaties op een

integrale wijze kunnen worden beoordeeld en specifiek vanuit de afspraken binnen deze woondeal t.a.v. wonen.

4. Gemeenten gaan in 2023 samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie in regionaal verband met elkaar in gesprek om concrete gezamenlijke afspraken te maken over de nieuwbouwplannen en de wijze waarop we deze projecten gaan realiseren.
5. Voor flexwoningen zoeken we als gemeenten nadrukkelijk de samenwerking en verbinding in de SRBT-regio.
6. Waar mogelijk wordt de verkaveling van flexwoningen duurzaam ingestoken zodat een vervolgfunctie (park, reguliere woningen, maatschappelijk vastgoed, etc.) efficiënt te realiseren is.
7. We verkennen de mogelijkheden om goede regionale afspraken te maken over herplaatsing en hergebruik van de flexwoningen i.r.t. de garantieregeling die in ontwikkeling is en maken afspraken over behoud van voldoende sociale voorraad na verplaatsing van flexwoningen uit een gemeente.
8. Waar mogelijk zijn de woningen circulair gebouwd en/of, kan de leverancier ze terugnemen na gebruik of zijn ze bij een volgend gebruik anders

3. Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Daarom is het streven dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de liberalisatiegrens tot een maximum van €1.000 per maand) en betaalbare koopwoningen tot €355.000.

Voor de gemeenten binnen de SRBT Woondeal betreft het een opgave van bruto opgave van 28.604 betaalbare huur- en koopwoningen (2/3 van de regionale opgave). In totaal omvatten de gemeentelijke plannen op dit moment ongeveer 24.000 betaalbare woningen (bruto plancapaciteit), inclusief tijdelijke woningen. Hiermee is er op dit moment onvoldoende plancapaciteit in het betaalbare segment om in de opgave te voorzien.

Gemeenten en corporaties werken op basis van de resultaten van de recent uitgevoerde regionale woningmarktonderzoeken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het evenwichtig aandeel dat afzonderlijke gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is.

Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast. Binnen gemeenten kan in wijken/ kernen sprake zijn van een andere verdeling van percentages sociale huur. Het gaat om een gemeentelijk gemiddelde.

We spreken in de SRBT-regio af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe, zachte plannen.

Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande plannen waar mogelijk omvormen in lijn met dat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen. Zo werken we toe naar realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken per gemeente en een meer evenredige verdeling van de voorraad sociale huurwoningen en de verdeling van de aandachtsgroepen van 'een thuis voor iedereen'.

Afspraken betaalbaarheid:

1. Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast.

2. De SRBT-regio spant zich gezamenlijk in om de regionale opgave twee-derde betaalbare woningen voor de periode 2022-2030 (totaal 28.604 woningen, waarvan 12.871 sociale huurwoningen) ten minste te realiseren en de planvoorraad hiervoor uit te breiden en op te harden, conform uitgangspunten H1.
3. Gemeenten en corporaties in de SRBT-regio werken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het kwantitatief en kwalitatief aandeel dat gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is en verwerken dit in lokaal beleid en prestatieafspraken.
4. Gemeenten en corporaties matchen de lokale planvoorraad om de geplande maar nog niet aan locaties gebonden sociale huurwoningen te koppelen aan concrete plannen (2023-Q2)
5. We spreken af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
6. Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande zachte planvoorraad², waar mogelijk en noodzakelijk omvormen zodat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
7. Gemeenten zetten erop in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties. Wanneer de in de gemeente actieve corporatie(s) om een passende reden niet kunnen leveren, worden eerst door de corporatie de andere corporaties in de woningmarktregio gevraagd om de nieuwbouw op te pakken conform de regionale intentieverklaring³. Pas als dat ook niet succesvol is, kan de sociale huur door een belegger opgepakt worden. De voorwaarden waaronder werken we de komende periode samen uit.

4. *Kwalitatieve opgave:*

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:

1. Ouderen
2. Dak en thuislozen (i), sociaal urgenten en dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii).
3. Statushouders
4. Studenten
5. Arbeidsmigranten
6. Woonwagenbewoners

De daadwerkelijke opgave en de verdeling van aandachtsgroepen wordt onder andere bepaald op basis van de (nog op te stellen) woonzorganalyse. Deze analyses vormen de basis voor regionale afsprakenkaders en (lokale) visies. Dit biedt ook een basis voor het maken van afspraken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio. En om de versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen te concretiseren.

Afspraken aandachtsgroepen:

1. Beide regio's werken in 2023 een regionaal afsprakenkader uit waarbij ze vanuit het wonen in ieder geval
 - a. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de aandachtsgroepen 'een thuis voor iedereen' en het 'Programma Wonen en Zorg' en de optimale verdeling van de woningen tussen de aandachtsgroepen in beeld brengen;
 - b. Afspraken maken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio;

- c. De versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen concretiseren.
- 2. Gemeenten geven lokaal uitwerking aan woonwagengebeleid, de opgave voor studentenhuishuisvesting en arbeidsmigranten.

5. Herstructurering, transformatie en verduurzaming

Het uitgangspunt van de verstedelijkingsstrategie van het Rijk, de provincie en SRBT is primair het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Extra woningbouw is mogelijk door herstructurering en het transformeren van vastgoed. Hiermee kan worden bijgedragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. We zetten erop in meerdere opgaven te combineren zodat er sprake is van een hefboom.

Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. We zien dit niet als een goede oplossing. Vakantieparken leveren een belangrijke bijdrage aan ons recreatieve profiel. Uitbreiden van de woningvoorraad doen we bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied.

Gemeenten willen ervoor waken dat zij eigen ambities veel meer vragen van de marktpartijen dan andere gemeenten. Een generiek beleid, dat vanuit het Rijk wordt opgesteld, is daarom wenselijk. Het biedt duidelijkheid voor de ontwikkelende partijen, zet de markt in beweging, stimuleert innovaties en helpt ons als overheid om de klimaatdoelen te halen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels ten aanzien van circulair en energieneutraal bouwen. In aanvulling daarop zullen wij kansen in projecten benutten om te versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling door meer in te zetten op conceptueel en circulair bouwen.

Afspraken herstructurering

1. De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door kansen voor woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te benutten. Het merendeel van de woningbouwopgave kan binnen de bestaande bebouwde gebieden gerealiseerd worden. Uitgangspunt daarbij is dat dit gecombineerd wordt met versterking van de aanwezige groen kwaliteiten en -structuren.
2. We spannen ons in samenwerking met marktpartijen in, om veerkrachtige, toekomstbestendige, en gedifferentieerde wijken te realiseren met een aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit en daarbij waar noodzakelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, waaronder het Volkshuisvestingsfonds
3. We signaleren in het kader van het NPLV of er sprake is van knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid en zorgen waar nodig voor doorbraken.

Afspraken vakantieparken

1. De regio zorgt door uitbreiding van de woningvoorraad dat er een alternatief is voor het permanent verblijf op vakantieparken.
2. Provincie en gemeenten inventariseren of er en zo ja welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.

Afspraken duurzame en toekomstbestendige woningbouw

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen gaan we uit van huidige wet en regelgeving, mocht sprake zijn van fundamentele aanscherpingen van deze regels dan accepteren we dat dit mogelijk effect heeft op het tempo van de nieuwbouw die we kunnen realiseren.

In aanvulling daarop zullen wij kansen in projecten benutten om te versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling door meer in te zetten op conceptueel en circulair bouwen met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

6. *Samenwerking, monitoring en sturing*

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningbouwcorporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van de woonopgave. We maken daarom - naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over de governance. Denk daarbij aan het monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, de overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te en het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie en de regio. Dit noemen we het woondeal SRBT-overleg.

De woondeal maken we als SRBT-regio. Dat betekent dat er ook een overlegstructuur voor de totale regio moet gaan ontstaan. We erkennen voor de korte termijn de kracht bij de uitwerking van de individuele deelopgaven en ambities vanuit de beide regio's. Voor een passende overlegstructuur, die ook recht doet aan de input en samenwerking van alle individuele partners, gaan we samen in 2023 op zoek naar de juiste samenwerkingsvormen, vanuit de bestaande overlegstructuren. In ieder geval zullen we samen met marktpartijen een versnellingstafel oprichten.

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 stakt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stakt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet.

7. *Kritische succesfactoren en ondersteuning*

Het realiseren van de woningbouwopgave kan alleen als het Rijk helpt bij het oplossen van de kritische succesfactoren voor realisatie van de afgesproken woningen. Denk daarbij aan de beschikbaarheid van geld, ambtelijke capaciteit en wettelijke vereisten voor stikstof en geluid. Maar bij nieuwe woningen moet ook rekeningen gehouden worden met bijvoorbeeld bereikbaarheid, betaalbaarheid en de energietransitie.

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen. Ook de relatie met en oplossingen voor knelpunten binnen andere beleidsvelden (zoals mobiliteit, externe veiligheid, energie, stikstof) mogen niet uit het oog worden verloren.

Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig. Het Rijk kondigt een Interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw aan. Het is voor de regio van belang dat deze monitor, naast kwantitatieve gegevens, ook kwalitatieve informatie gaat bevatten. Daarnaast is er natuurlijk ook al monitoring beschikbaar vanuit Provincie, de Aedes-forecast en lokale monitoring van prestatieafspraken. De regio pleit ervoor geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van en aan te sluiten op de provinciale monitoring.

Het realiseren van de woningbouwopgave is complex. Kritische succesfactoren dienen opgelost te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is naast inzet van woningcorporaties en gemeentes ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig.