

Woondeal Regio Utrecht

SAMENWERKINGSAGENDA VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE VERSTEDELIJING



PROVINCIE  UTRECHT



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Woondeal Regio Utrecht

SAMENWERKINGSAGENDA VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE VERSTEDELIJ KING

Partijen

Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet wordt de:

- Gemeente Bunnik rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H.M. Spil;
- Gemeente De Bilt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.M.P.G. Smolenaers;
- Gemeente De Ronde Venen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Kroon;
- Gemeente Houten rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H.S. de Groot;
- Gemeente IJsselstein rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.A. Geldof;
- Gemeente Lopik rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Spelt;
- Gemeente Montfoort rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C.H. Rensen;
- Gemeente Nieuwegein rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J. Adriani;
- Gemeente Oudewater rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.I.M. Duindam;
- Gemeente Stichtse Vecht rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L.J. van Dort;
- Gemeente Utrecht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Diepeveen;
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Jorg;
- Gemeente Vijfheerenlanden rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.F.M. Verweij;
- Gemeente Wijk bij Duurstede rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Joustra;
- Gemeente Woerden rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.H.D. de Weger;
- Gemeente Zeist rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L.H.H. Hoogstraten;

De bovenstaande 16 gemeenten gezamenlijk worden hierna aangeduid als 'Gemeenten'.

Provincie Utrecht wordt, op grond van het besluit van GS d.d. 4 juni 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G.H. van Muilekom, gedeputeerde, hierna te noemen: 'Provincie'.

Gemeenten en Provincie gezamenlijk worden hierna aangeduid als 'Regio'.

Het Rijk wordt vertegenwoordigd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, hierna te noemen: 'minister',

Regio en minister gezamenlijk worden hierna aangeduid als 'Partijen'.

Doel Woondeal

Het doel van de woondeal is om een langjarig partnerschap aan te gaan tussen de Partijen om de hierna genoemde opgaven gezamenlijk en integraal vorm te geven.

Leeswijzer

Deze woondeal bevat achtereenvolgens de volgende onderwerpen:

Considerans

- Integrale opgaven
- Scope
- Systematiek en samenwerking

Afspraken

- I. Algemeen
- II Versnellen bestaande woningbouwlocaties
- III Functioneren van de woningmarkt
- IV Vitale wijken
- V Faciliteren van de groei
- VI Slotbepalingen

Bijlage: Versnellingslocaties en specifieke gebiedsopgaven

De afspraken in deze woondeal gelden niet allemaal (in gelijke mate) voor alle ondertekenende regiopartijen. Sommige afspraken zijn gebiedsspecifiek en gaan daarmee alleen de betreffende gemeente en/of provincie aan. Andere - meer thematische - afspraken gaan soms wél de hele regio aan, soms een deel van de partijen. Partijen bepalen in dat laatste geval dan ook zelf in hoeverre zij mee gaan doen bij de verschillende acties.

CONSIDERANS

Partijen constateren gezamenlijk het volgende:

Integrale opgaven

De regio Utrecht heeft in Nederland een **bijzondere positie**. De centrale ligging met goede verbindingen, grote economische dynamiek, goede voorzieningen en aantrekkelijke omgeving maken Utrecht tot een regio waar mensen elkaar willen ontmoeten en willen wonen, werken, studeren en recreëren.

De regio Utrecht is dan ook al jarenlang een **zeer snelgroeiende regio**. Ook voor de komende decennia wordt nog een forse groei voorzien. De Regio kiest ervoor om de groei te **faciliteren** gebaseerd op '**gezond stedelijk leven**'. Dat is een zeer omvangrijke, **integrale en complexe opgave** met grote ruimteclaims, waarbij wonen, werken, mobiliteit in samenhang moeten worden gezien met andere ruimtelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, gezondheid, leefbaarheid, landschap, recreatie, natuur, cultuurhistorie en voorzieningen.

Hiervoor is een gezamenlijke en innovatieve aanpak noodzakelijk, zowel bij het bepalen van de koers als voor de bekostiging daarvan. De verstedelijkingsopgave

leidt tot noodzakelijke **investeringen** op het gebied van bijvoorbeeld integrale **gebiedsontwikkeling** en een noodzakelijke 'systeemsprong' voor **bereikbaarheid**.

Deze opgaven houden zich tevens niet aan bestuurlijke grenzen. Daarom is het belangrijk dat rijk, provincie, regio en gemeenten de handen ineenslaan. Op dit moment lopen rond die opgaven diverse trajecten in de regio en op rijksniveau:

- het Ruimtelijk Economisch Perspectief en Programma van de U16-gemeenten (REP) en de regionale energiestrategie (RES)
- het gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma U Ned
- de provinciale omgevingsvisie (POVI)
- visie- en strategievorming in individuele gemeenten
- de nationale omgevingsvisie (NOVI).

In deze trajecten worden het komende jaar belangrijke ruimtelijke keuzes gemaakt. Wonen is een belangrijke opgave binnen het grotere geheel. De Regio zet reeds volop in op versnelling van de bouwproductie, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. In 2017 en 2018 lag de bouwproductie met in totaal 8.500 nieuwbouwwoningen¹ op een hoog niveau. Het vasthouden van dit niveau is niet vanzelfsprekend. Bouwkosten stijgen, bouwprocedures kennen een lange doorlooptijd en de personele capaciteit is krap. De toegankelijkheid van de woningmarkt – met name voor de lage en middeninkomens - komt daarmee in toenemende mate onder druk te staan. Tegelijkertijd is het de kunst om andere opgaven in het fysieke domein, zoals de energietransitie en mobiliteitstransitie, op een slimme manier mee te koppelen. Een andere component in deze complexe opgave is de verbinding tussen het fysieke en sociale domein, waar stevige opgaven liggen in verouderde wijken.

Scope van de woondeal

De druk op de Utrechtse woningmarkt is bijzonder groot, zodat op meerdere aspecten nadere samenwerkingsafspraken tussen partijen nodig zijn. Hiertoe wordt deze woondeal gesloten. De woondeal verenigt beleidsvoornemens, eerder gemaakte afspraken en nieuwe afspraken over de aanpak van de woonopgave. De aanpak van de woonopgave kan niet los worden gezien van de integrale aanpak.

In deze Woondeal gaat het om vier thema's waarover afspraken worden gemaakt in het volgende hoofdstuk. De afspraken over het versnellen van de woningbouwplannen, het functioneren van de woningmarkt en vitale wijken bestrijken de termijn tot 2025 en hebben een bindend karakter tenzij anders vermeld. De afspraken over het faciliteren van de groei hebben een overwegend agenderend karakter tenzij anders vermeld.

Versnellen van bestaande woningbouwplannen

Er is voldoende regionale plancapaciteit om de woningbehoefte tot 2025 op te vangen. De opgave is om deze plannen hard te maken en in hun volledige omvang

¹ CBS, nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2017 en 2018 in de U16-gemeenten

en zonder vertraging tot realisatie te laten komen en zo een meerjarig bouwprogramma te borgen. Dit laat onverlet dat met het oog op de vitaliteit van (kleine) kernen en de differentiatie aan woonmilieus tot 2025 plancapaciteit gecreëerd zal worden.

Het functioneren van de woningmarkt

Door de oververhitte woningmarkt in de regio staan betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk. Gevolgen zijn onder andere hoge huurprijzen, toename van malafide verhuurders, en een gebrek aan doorstroming. Samenwerking is nodig om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt te verbeteren. Ook vraagt dit om gerichte interventies om excessen te voorkomen.

Vitale wijken

Woningbouw, duurzaamheid en leefbaarheid hangen sterk samen. Het is noodzakelijk om via een integrale aanpak de leefbaarheid van wijken te verbeteren. Deze aanpak past bij de nationale beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld om onderwijsachterstanden te bestrijden, het perspectief op werk voor kwetsbare groepen te verbeteren, te zorgen voor voldoende gekwalificeerd personeel voor bedrijven, het woningaanbod te verbeteren en te verduurzamen en de veiligheid voor burgers te vergroten.

Faciliteren van de groei

Tot 2040 is de huidige plancapaciteit voor woningbouw in de regio niet toereikend. Voor 37.000 tot 54.000 woningen² - afhankelijk van planuitval – zullen nieuwe locaties gevonden moeten worden om de behoefte te accommoderen. Bovendien zijn oplossingen nodig voor de bekostiging van de realisatie. Ruimtelijke keuzes over deze opgaven worden gemaakt in de eerdergenoemde trajecten (REP, Uned, NOVI, POVI), waarbij de volgende basisprincipes worden gehanteerd:

- de verstedelijking zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps³ te realiseren, nabij mobiliteitsknooppunten;
- voorts in het overige binnenstedelijk/binnendorps gebied;
- de eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg zo veel mogelijk te koppelen aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.
- aanvullend op deze grootschalige verstedelijking ook ruimte te bieden voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied en de kernen om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Systematiek en samenwerking

Bestaande instrumenten bieden onvoldoende mogelijkheden om de beschreven integrale opgaven volledig te bekostigen. Gezamenlijk wordt daarom bestudeerd welke systeemwijzigingen nodig en efficiënt zijn zoals ook beschreven staat in

² Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht: De opgave, SITE UD, september 2018

³ Onder binnenstedelijk wordt verstaan, binnen stedelijk gebied, zoals begrensd in de provinciale ruimtelijke verordening.

hieronder genoemde Kamerbrief van 18 januari 2019. G4 en het Rijk hebben het initiatief genomen hierover het overleg te starten, de regio is uitgenodigd om hierin gesprekspartner te worden. Belangrijke notie is dat navolgende maatregelen een inventarisatie is. Deze potentiële "gereedschapskist" vergt maatwerk, omdat niet elke gemeente of elk project baat heeft bij de inzet van alle of enkele van deze maatregelen. Bovendien heeft ieder bestuur bij het daadwerkelijk mogelijk maken, benutten of implementeren van de bovengenoemde maatregelen zijn eigen bevoegdheden om keuzes te maken en besluitvorming te doorlopen.

Zoals uiteengezet in de Kamerbrief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking" d.d. 18 januari jl. is er overeenstemming over de grote verstedelijkingsopgave die heel Nederland raakt en in bijzonder de grote stedelijke regio's zowel binnen als buiten de Randstad. Wonen, economie, bereikbaarheid, leefbaarheid, landschap en duurzaamheid moeten in deze gebieden bij elkaar worden gebracht. Door de omvang van de opgave is nauwe samenwerking tussen overheden onderling en tussen overheden en marktpartijen nodig. Bij de ontwikkeling van grote gebieden, inclusief de investeringen die daarvoor nodig zijn, is er goede afstemming nodig over besluiten gericht op wonen en bereikbaarheid. Afspraken over woningbouwproductie zijn bovendien niet los te zien van noodzakelijke beleidsinzet op andere thema's, waaronder investeringen in energietransitie en klimaatadaptatie. Stedelijke regio's met de grootste woningdruk staan voor de complexe opgave de regio's leefbaar en aantrekkelijk te houden, en tegelijk te voldoen aan de grote woonvraag van diverse groepen in de samenleving.

In de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's werken Rijk en Regio samen om de uitdagingen rond verstedelijking en bereikbaarheid samen te brengen en tot oplossingen te komen. Middelen daartoe schieten nu te kort. Deze opgave vereist daarom een nieuwe aanpak waarbij beschikbare middelen optimaal benut worden en optredende baten zoveel mogelijk ingezet worden voor bekostiging van deze opgave om daarmee het maatschappelijk rendement te vergroten. Dit gaat zowel om publieke middelen zoals het infrafonds, de transformatiefaciliteit, provinciale of gemeentelijke belastingen, als om inkomsten van marktpartijen die verdienen aan de hoge marktwaarde in de stedelijke regio's, maar ook nieuwe exploitatiemodellen kunnen ontwikkelen. Dat hier potentieel ligt blijkt bijvoorbeeld uit de waardestijging van vastgoed rond grote infrastructurele projecten zoals de ondertunneling van de A2 in Maastricht en de Noord-Zuidlijn in Amsterdam.

Deze aanpak is niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, maar vergt grote systeemaanpassingen van vele partijen zoals ook beschreven staat in de eerder genoemde Kamerbrief van 18 januari jl. Daarvoor is een langjarig partnerschap noodzakelijk, waarin met respect voor elkaars bevoegdheden deze aanpassingen stapsgewijs worden verkend en indien gewenst geïmplementeerd. Tot nu toe hebben de G4 en de minister de volgende kansrijke maatregelen geïdentificeerd.

Mogelijke maatregelen die de Regio kan nemen:

- Het instellen van een lokaal mobiliteitsfonds en/of een gebiedsinvesteringsfonds

- Reserveren van extra middelen als gevolg van bevolkingsgroei voor de verstedelijkingsopgave ("groei voor groei")
- Inzetten van inkomsten uit grondexploitaties
- Vaste bijdrage per nieuw gebouwde woning
- Meerwaardeafdracht erfpacht inzetten voor verstedelijkingsopgave
- Integrale aanbesteding
- Beprijzen van mobiliteit (spitsverkeer, opslag metrokaartjes, parkeren)
- Inzet provinciale opcenten
- Instellen gebiedsinvesteringszone

Mogelijke maatregelen die het Rijk kan nemen:

- Aanpassing systematiek gemeentefonds
- Wijziging van de kostensoortenlijst in het Besluit Ruimtelijke Ordening
- Baatafoming door aanpassing gemeentelijk belastinggebied
- Aanpassing systematiek verhuurderheffing
- Beprijzing van mobiliteit
- Verevening binnen corporatiesector
- Juridische ruimte voor anders aanbesteden (integraler, DBFMO)
- Juridische ruimte voor corporaties om meer in middenhuur en leefbaarheid te investeren
- Juridische ruimte voor instellen gebiedsinvesteringszone

De generieke en gebiedsspecifieke afspraken die in de woondeal gemaakt worden zijn een belangrijke eerste stap in de systeemwijziging die de bekostiging van de verstedelijkingsopgave mogelijk moet maken. Het succes van de woondeal en andere verstedelijkingsafspraken is mede afhankelijk van de voortgang die de partijen samen op dit terrein boeken de komende jaren.

AFSPRAKEN

Partijen spreken het volgende af:

I. Algemeen

1. Partijen spreken af een langjarig partnerschap aan te gaan om de opgaven op het gebied van wonen, duurzaamheid, economie, groen, mobiliteit en stedelijke en landschappelijke kwaliteit gezamenlijk en integraal vorm te geven.
2. Partijen spreken af zich in te zetten om de groei van de regio te accommoderen op basis van gezond stedelijk leven en het woningtekort in te lopen.

II. Versnellen van bestaande woningbouwplannen

De omvang van de bestaande plancapaciteit in de regio Utrecht (67.000 woningen) is voldoende om de woningbehoefte tot 2025 te accommoderen⁴. Hierbij is geen rekening gehouden met de plancapaciteit nodig om (kleine) kernen hun vitaliteit te laten behouden. Het is wel noodzakelijk dat nagenoeg alle bestaande plannen tijdig, en in hun volle potentie gerealiseerd worden. Bestaande aanvaardbare plancapaciteit waar politieke besluitvorming aan ten grondslag ligt, maar waar nog geen bouw- of planologische titel voor bestaat wordt waar mogelijk tot uitvoerbare woningbouwplannen gebracht. Het is daarbij zaak om de opgetelde investeringscapaciteit van de partijen uit dit akkoord, evenals van marktpartijen zo maximaal mogelijk te benutten.

3. Partijen spreken af zich gezamenlijk meerjarig in te spannen om de bestaande plannen te realiseren. Specifiek gaan Partijen in gesprek over de realisatie van de korte termijn versnellingslocaties welke zijn opgenomen in de bij deze woondeal behorende lijst (bijlage Gebiedsgerichte afspraken). Opgeteld hebben deze versnellingslocaties een capaciteit van 31.000 woningen, ca. 30 % van de regionale opgave tot 2040. Korte termijn versnellingslocaties zijn locaties die onderdeel uitmaken van de bestaande en planologisch aanvaardbare planvoorraad⁵. Deze lijst is niet limitatief, nieuwe locaties kunnen tijdens de bestuurlijke overleggen woondeal (zie afspraak 36) toegevoegd worden. In de bijlage zijn voor een aantal versnellingslocaties nadere gebiedsspecifieke afspraken opgenomen.
4. Ten behoeve van de gewenste versnelling organiseert de betreffende gemeente in 2019 een gebiedssessie voor haar locaties. De betreffende gemeente nodigt hiervoor relevante partijen uit, zoals het ministerie van BZK, het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Rijkswaterstaat, de provincie, corporaties, marktpartijen, waterschappen, kennisinstellingen of bewoners(organisaties). Aan het eind van iedere gebiedssessie worden vervolgacties afgesproken. Daarbij is het van belang, dat de uitwerking en realisatie van de versnellingslocaties plaatsvindt in samenhang met andere ruimtelijke belangen, zoals bereikbaarheid. Resultaten van de gebiedssessies worden ter informatie meegezonden bij het bestuurlijk overleg woondeal.
5. In de gebiedssessies komt in ieder geval aan de orde of onderstaande instrumenten soelaas kunnen bieden:
 - a. Toepassing van de bestaande experimenteermogelijkheden uit het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Wanneer dit het geval is worden de betreffende projecten of gebieden aangemeld voor deelname aan het experiment dat versnelling kan opleveren;

⁴ Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht: De opgave, SITE UD, september 2018

⁵ Zoals opgenomen in het Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht: De opgave, SITE UD, deel I, september 2018

- b. De Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (hierna: Transformatiefaciliteit). Daarin heeft de minister €38 miljoen beschikbaar gesteld van waaruit geldleningen verstrekt kunnen worden ten behoeve van voorinvesteringen op transformatielocaties;
 - c. Inzet van expertise BZK: de minister stelt, ter ondersteuning van de ontwikkeling van complexe gebieden en locaties, de expertise van het rijk beschikbaar. Het betreft hier onder andere de kennis en mogelijkheden van het wettelijk instrumentarium, het Expertteam Woningbouw en het O-team⁶. De gemeenten kunnen daartoe een verzoek indienen;
 - d. Inzet van provinciaal instrumentarium, zoals het Versnellingsteam dat kan worden ingezet om projecten of gebiedsontwikkelingen los te trekken of verder te brengen. De gemeenten en andere partijen die betrokken zijn bij een gebiedsontwikkeling kunnen een verzoek indienen voor ondersteuning vanuit dit team.
6. Partijen bespreken jaarlijks in het voorjaar de (ontwikkeling van de) plancapaciteit, beschikbaarheid van woningbouwlocaties voor corporaties, de woningbehoefte en de woningbouwproductie, op basis van de provinciale cijfers.
7. De Provincie onderzoekt in afstemming met de overige partijen of de huidige planmonitor verbeterd kan worden, met als doel continu en eenduidig inzicht in de plancapaciteit en woningbouwproductie.
8. De minister en Provincie spreken af om richting de eerste evaluatie van de Transformatiefaciliteit van het Rijk (medio 2019) samen te bezien in hoeverre een gezamenlijke inzet heeft plaatsgevonden en of de scope van de faciliteit van het Rijk en de middelen van de provincie aanpassingen behoeven. De gemeenten worden hierbij betrokken.

III. Functioneren van de woningmarkt

Door de oververhitte woningmarkt in de regio Utrecht staan betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk. Gevolgen zijn onder andere, excessieve huurprijzen, toename van malafide verhuurders en een gebrek aan doorstroming. Dit vraagt samenwerking van partijen om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt te borgen. Ook vraagt dit om gerichte interventies om excessen te voorkomen.

Door de beperkte doorstroming vanuit sociale huurwoningen of te grote woningen naar andere woningtypen wordt de bestaande voorraad niet goed benut. Ouderen blijven vaak zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen, tot het eigenlijk al niet meer gaat. Voor hen is het alternatief vaak niet aanwezig of niet aantrekkelijk. Partijen delen de ambitie dat iedereen kan wonen in een woning die past bij het inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd en leefstijl.

⁶ Het O-team ondersteunt gemeenten, provincies, waterschappen en maatschappelijke organisaties bij complexe ruimtelijke opgaven.

Naast het creëren van meer aanbod zijn maatregelen te bevordering van de doorstroming en de aanpak van excessen van groot belang.

Excessen

9. Partijen zetten zich in voor structureel voldoende woningaanbod, in het bijzonder betaalbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens, met een evenwichtige spreiding binnen de regio Utrecht. Inzet van de Regio is om de ruimtelijke segregatie van inkomensgroepen te stoppen die ontstaat door het verdwijnen van betaalbaar woningaanbod uit grote delen van de bestaande steden/delen van de regio.
 - a. Partijen spreken af zich samen in te zetten om een substantieel aandeel middensegment in het woningaanbod te realiseren en te behouden in relatie tot het aandeel huishoudens dat hierop is aangewezen;
 - b. Partijen hebben maatregelen verkend om de betaalbaarheid in de bestaande voorraad beter te borgen. De minister werkt in 2019 de twee onderstaande maatregelen uit waarmee gemeenten het instrumentarium krijgen om excessieve huren in de vrije huursector tegen te gaan. Rijk en Regio blijven daarnaast samenwerken aan de borging van de betaalbaarheid;
 - c. De minister werkt de zogeheten 'Noodknop' uit, waarmee gemeenten aan de hand van een percentage van de WOZ kunnen voorkomen dat er excessief hoge huren gevraagd worden en huurmatiging te kunnen bevorderen. Bij de precieze uitwerking van het instrument is lokaal maatwerk van belang. Tevens wordt hiermee een positief effect op de beschikbaarheid van goedkopere koopwoningen beoogd. De gemeente Utrecht wordt via de G4 betrokken en vertegenwoordigt de Regio in deze. De minister informeert rond de zomer van 2019 de Tweede Kamer over de uitwerking van de noodknop en gaat direct daarna met de Regio in gesprek over het vervolgtraject. Bij een mogelijke wetswijziging streeft de minister naar invoering van de wet per 1 januari 2021. Partijen zijn het erover eens dat deze maatregel zodanig vormgegeven moet zijn dat het zorgt voor een substantieel middensegment en dat het tevens investeerders geïnteresseerd houdt;
 - d. De tweede maatregel betreft het aandeel WOZ-punten in de woningwaarderingstelsel (WWS) systematiek. Partijen concluderen dat het aandeel WOZ-punten in het WWS in deze regio de beoogde 25% ver overstijgt en dat daarmee de voorheen betaalbare, particuliere huurvoorraad onvoldoende in het middensegment terechtkomt. Met het oog op de huisvesting van middeninkomens overweegt de minister daarom in het WWS het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben van het totale puntentotaal van een individuele woning. De minister geeft de Regio rond de zomer uitsluitel;

- e. De Regio zet zich in om in de tussentijd het gesprek te vervolgen met investeerders en ontwikkelaars, om in gezamenlijkheid te komen tot een goede samenwerking in het middenhuursegment;
- f. De Regio beziet op welke wijze de Regio en het Expertteam Woningbouw samen kunnen werken bij het verkennen van de andere mogelijkheden om excessen tegen te gaan;
- g. De Provincie neemt het initiatief tot een challenge, teneinde de realisatie van middenhuurwoningen te versnellen.

10. Partijen interpreteren de mogelijkheden om het oppervlak van middeldure huurwoningen juridisch vast te leggen verschillend. Hierover is geen jurisprudentie beschikbaar. Om meer grip te krijgen op de juridische mogelijkheden wordt de landsadvocaat of een andere gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige om advies gevraagd over de publiekrechtelijke mogelijkheden om te sturen op middenhuur in relatie tot oppervlakte van de woningen. De kosten hiervoor worden gelijk verdeeld tussen de Regio en de minister. Indien de landsadvocaat c.q. de onafhankelijke deskundige aangeeft dat gemeenten het gebruiksoppervlak niet publiekrechtelijk te kunnen borgen, dan gaan partijen opnieuw in overleg ten einde te komen tot passend instrumentarium.

De Regio levert in het 3e kwartaal casuïstiek aan waarbij problemen worden verwacht met betrekking tot de afdwingbaarheid van de minimale oppervlakte van een woning in het middeldure segment. Op basis van de geleverde casuïstiek zal uiterlijk in het 4e kwartaal advies worden gevraagd.

11. Om de woningmarkt te beschermen tegen eventuele problematiek rondom verschillende vormen van tijdelijk verblijf, zoals short stay, airbnb en vakantieverhuur reguleren nemen partijen de volgende maatregelen:

- a. De minister bereidt voor de regulering van de verschillende vormen van tijdelijk verblijf een wijziging van de Huisvestingswet voor;
- b. Gemeenten kunnen de omvang van de problematiek in beeld brengen en aankaarten;
- c. De gemeente Utrecht maakt van bovenstaande mogelijkheid gebruik en inventariseert de verschillende vormen van tijdelijk verblijf, zoals short stay en vakantieverhuur en brengt de omvang van Airbnb in de gemeente in kaart;
- d. Daarnaast werken de minister en de G4 samen met de verhuurplatforms aan de voorbereiding van een landelijke regeling en registratiesysteem voor vakantieverhuur.

12. De gemeente Utrecht organiseert in samenwerking met de omliggende gemeenten een pilot die zich richt op een regionale aanpak van de malafide verhuurder. De minister heeft hiervoor aan gemeente Utrecht €0,5 miljoen beschikbaar gesteld, om de handhaving in het kader van goed verhuurderschap te optimaliseren. De opgedane kennis en ervaringen zal gemeente Utrecht delen met de minister en de G4/40.

Doelgroepen

13. Gemeenten en minister werken samen om de vraag en het aanbod naar studenten- en jongerenhuisvesting in evenwicht te brengen.
 - a. Gezien de tekorten aan studentenhuisvesting op korte termijn, zien partijen samen of de inzet van flexibele of tijdelijke woningen ook op de korte termijn voor de huisvesting van studenten uitkomst kan bieden;
 - b. De minister draagt bij aan het verbeteren van de cijfermatige inzichten in vraag en aanbod van studentenhuisvesting, door het aanbod van studentenhuisvesting in 20 studentensteden te onderzoeken. Dat onderzoek is uiterlijk in het 3^e kwartaal van 2019 afgerond. Verder draagt de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, een gezamenlijk product van Kences en BZK, bij aan het inzicht in de vraag naar studentenhuisvesting. Ook faciliteert de minister onderzoek naar knelpunten in studentenhuisvesting. Het gaat hierbij om knelpunten bij het aanbod van onzelfstandige kamers, nieuwe huurarrangementen voor kortdurende contracten en omgang met leegstandgaranties bij onderwijsinstellingen;
 - c. De gemeente Utrecht intensificeert de komende drie jaar de lokale samenwerking met huisvesters, onderwijsinstellingen, studenten en internationale studenten en formuleert in gezamenlijkheid huisvestingsplannen met als doel om binnen tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht te brengen;
 - d. De gemeente Utrecht brengt vraag en aanbod van studentenwoningen in beeld en bekijkt wat nodig is om – nu en in de toekomst – te voldoen aan de onderling afgestemde behoefte. In deze inventarisatie gaat het om de ambities, verwachte aantallen studenten, gemeentelijk beleid, de beschikbaarheid van woningen en de woonwensen. Daarbij is speciaal aandacht voor de lastige positie van internationale studenten op de woningmarkt.

14. Gemeenten en minister verkennen op welke wijze de uitstroom van kwetsbare groepen uit onder meer de maatschappelijke opvang en de verdere ambulantisering verbeterd kan worden. Hierbij wordt het aanbod van geschikte huisvesting, evenals de ondersteuning na uitstroom en bij verdere ambulantisering meegenomen. Hierbij verkennen partijen ook de mogelijkheden in hoeverre tijdelijke en flexibele woningen en projecten voor gemengd wonen uitkomst kunnen bieden voor deze doelgroep en in hoeverre de huidige regelgeving toereikend is. In deze verkenning wordt specifiek aandacht besteed aan kwetsbare jongeren, tussen de 18 en 23 jaar. Hierbij kijkt de minister onder andere naar het beleid rondom de huurtoeslag.

15. Gemeenten en minister werken samen om het groeiende aantal 75-plussers te voorzien van passende woonvormen en toegankelijke wijken. De minister ondersteunt gemeenten hierbij met het opzetten van een expertteam Wonen en Zorg. In 2019 verkennen de gemeenten of en op welke wijze dit expertteam ingezet kunnen worden.

Doorstroming

De afzonderlijke gemeenten hebben eigen Woonvisie-trajecten en samenwerkingsverbanden met partijen. Bouwprogrammering mede gericht op doorstroming is daarin een belangrijk beleidsuitgangspunt.

16. Gemeenten gaan in overleg met de corporaties met als ambitie de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad te bevorderen door de volgende maatregelen in te voeren of te overwegen:
 - a. Gedeeltelijk behoud van inschrijfduur bij verhuizing, zodat woningzoekenden minder weigeren en sneller besluiten door te stromen naar een meer passende woning;
 - b. Regionale uitrol van de Regeling van Groot naar Beter, zodat kleine huishoudens die in relatief grote woningen wonen, worden verleid hun woning vrij te maken voor gezinnen door te verhuizen naar een passende, kleinere woning.
17. De minister onderzoekt de uitbreiding van (wettelijke) mogelijkheden voor toewijzing naar gemengd wonenconcepten.
18. Partijen gaan in gesprek over verdergaande maatregelen om doorstroming te bevorderen. Hierbij kan gedacht worden aan flexibilisering van toewijzing, voorrang en huurcontracten.

Aanbod sociale en middeldure huur

Vergroten van het middensegment (huur en koop) in het aanbod is van groot belang. Het huursegment moet in de breedte worden versterkt. In de regio vindt afstemming plaats over de realisatie van sociale huur en middenhuur.

19. Partijen delen dat de woningcorporaties een belangrijke rol spelen voor de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt. Locaties voor sociale huurwoningen zijn daarvoor essentieel. Met de oververhitte markt is het realiseren van sociale huur vanwege prijsstijgingen, grond- en bouwkosten moeilijk geworden. De minister en Gemeenten zetten zich in om oplossingen te vinden voor het tekort aan locaties voor de bouw van sociale huurwoningen. In het kader van de prestatie-afspraken voor 2020 en verder met corporaties:
 - a. bepalen gemeenten na consultatie van woningcorporaties het benodigde aantal sociale huurwoningen tot 2040 en inventariseren locaties om deze opgave te realiseren;
 - b. verkennen gemeenten per locatie welke publieke en private instrumenten (te denken valt aan: bestemmingplan, exploitatieplan, crisis en herstelwet, anterieure overeenkomst, grondverwerving en onteigening) op welke manier ingezet kunnen worden om op de geselecteerde locatie sociale woningbouw te realiseren en welke locaties hiervoor het meest kansrijk zijn. Op verzoek van gemeenten biedt de minister hierin ondersteuning;

- c. indien uit de verkenning, benoemd onder b, blijkt dat de bestaande instrumenten niet toereikend zijn om de sociale woningbouwopgave in de regio te realiseren, gaan de minister en Gemeenten in overleg over eventueel benodigd extra instrumentarium.
20. Partijen bezien of en hoe in samenwerking met het Expertteam Woningbouw specifiek voorstellen kunnen worden uitwerken om woningbouw aan de onderkant van het middensegment te versterken. Hierbij wordt ook het gesprek aangegaan met corporaties om te bezien in hoeverre ze de investeringsruimte in de niet-DAEB hiervoor kunnen aanwenden en de vereenvoudigde markttoets hiervoor ingezet kan worden.
21. De minister verkent de mogelijkheden voor het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeente. De Regio wil differentiatie benutten om corporaties meer dan nu het geval is in staat te stellen woningen in het lage middensegment te ontwikkelen waar dit marktconform niet haalbaar is. Indien relevant wordt in de verkenning de bestedingsruimte van corporaties meegenomen.

IV. Vitale wijken

Leefbaarheid

De regio Utrecht kent wijken met uiteenlopende uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid. Met name in gebieden met veel sociale woningbouw uit de jaren 60 wonen veel mensen in een kwetsbare positie. In deze gebieden stapelt een groot aantal verschillende uitdagingen zich op. Daar is een integrale aanpak noodzakelijk, waarbij de sociale en fysieke wijkvernieuwing hand in hand gaan, en waarbij - daar waar transformatie speelt - een verbinding wordt gelegd met de energietransitie.

22. De minister geeft met gemeenten de wijkvernieuwing een impuls, waarbij de integrale leefbaarheidsaanpak in Rotterdam-Zuid tot voorbeeld strekt.
- a. De minister brengt kennis en expertise in op aanpak van onderwijsachterstanden, verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt, verbetering veiligheid (stadsvernieuwing 3.0);
 - b. De minister en de betrokken regiopartijen richten een bijzondere samenwerkingstafel in waaraan naast vertegenwoordigers van beide partijen lokale en regionale partners deelnemen, die actief zijn in het sociaal domein en op het gebied van veiligheid. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande samenwerkingsverbanden, zoals rond Het Programma Samen voor Overvecht;
 - c. Deze tafel maakt een analyse van deze wijken, onderzoekt en ontwikkelt aanpakken voor sociaal-maatschappelijke opgaven en initieert projecten die worden gekoppeld aan en/of onderdeel uit gaan maken van de diverse woningbouwprojecten. Nieuwe concepten als deelmobiliteit, aardgasvrije

woningen, klimaatadaptieve buitenruimte kunnen in potentie een bijdrage leveren aan de vitaliteit van deze wijken;

- d. De minister en de betrokken regiopartijen brengen via business cases de financiële consequenties in beeld van het samenkomen van meerdere opgaven zoals leefbaarheid, inclusiviteit, woningbouw en verduurzaming in deze wijken. Die opgaven worden met prioriteit opgepakt wanneer daartoe financiële ruimte beschikbaar komt;
- e. In eerste instantie maakt de minister afspraken met Utrecht (Overvecht) en Nieuwegein. Andere gemeenten waar wijken met gelijksoortige opgaven spelen kunnen tijdens de bestuurlijke overleggen woondeal (zie afspraak 36) toegevoegd worden. In de bijlage zijn voor de aangewezen wijken nadere gebiedsspecifieke afspraken opgenomen.

Aardgasvrije wijken

23. Gemeenten hebben in 2021 een planning gereed van de transitie van elke wijk naar aardgasvrij, zoals overeengekomen in het IBP. In de aanloop van deze transitie ontwikkelen gemeenten nieuwe pilots aardgasvrije wijken en dienen bij gelegenheid een verzoek tot toekenning pilotstatus in bij de minister, zoals deze eerder in de wijk Overvecht is toegekend.

24. Partijen brengen in beeld wat de investeringen in verduurzaming/energietransitie zijn die op particuliere huiseigenaren afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen, en bespreken hoe dit financieel haalbaar te maken is.

V. Faciliteren van de groei

Richting 2040 is de huidige regionale plancapaciteit niet toereikend voor de grote bevolkingsgroei die de regio Utrecht doormaakt. Uitgaande van de huidige prognoses zullen voor de behoefte tot 2040 voor 37.000 tot 54.000 woningen⁷ - afhankelijk van de planuitval - locaties gevonden moeten worden. Hierbij wordt de behoefte in relatie tot lokale vitaliteit en de kwalitatieve behoefte aan diverse woonmilieus betrokken. In het kader van het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) worden kwalitatieve afspraken over programmering gemaakt.

Locaties

25. Partijen zetten zich in om voldoende woningbouwlocaties te vinden. De zoektocht naar voldoende woningbouwlocaties maakt onderdeel uit van een brede ruimtelijke opgave. Keuzes hierover worden niet in de woondeal gemaakt. Over de brede ruimtelijke opgave lopen op dit moment diverse trajecten in de regio en op rijksniveau. Het gaat hierbij onder andere om: het gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma U Ned, het Ruimtelijk Economisch Perspectief en

⁷ Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht: De opgave, SITE UD, september 2018

Programma van de U16-gemeenten, de Nationale Omgevingsvisie en Provinciale Omgevingsvisie. Uiterlijk in 2020 leidt dit tot richtinggevende uitspraken op welke locaties in de opgave wordt voorzien.

Rond één van de eventuele toekomstige ontwikkellocaties, de A12-zone (tussen knooppunten Oudenrijn en Lunetten), wordt al nauw samengewerkt. Partijen zetten zich in voor deze ontwikkeling en hiervoor wordt thans het verstedelijkingsperspectief geactualiseerd. Een groter gebied, aan weerszijden van de A12 tussen Woerden en Driebergen, is in het Koersdocument voor de Provinciale Omgevingsvisie in beeld als zoekgebied voor de regionale opgave. Partijen erkennen dat het waarborgen van een goede bereikbaarheid randvoorwaardelijk is voor het realiseren van de – mogelijke – verstedelijkingsambities, en dat keuzes lopen via de trajecten zoals voornoemd.

Financiering

26. Partijen gaan een langjarige bestuurlijke samenwerking aan om de bekostiging van de grote verstedelijkingsopgave mogelijk te maken. Voortgang op deze samenwerking wordt minimaal tweemaal per jaar op vaste bestuurlijke overlegmomenten besproken, te weten het strategisch BO MIRT en het jaarlijks overleg tussen de G4 colleges en het kabinet. Voorafgaand aan dit bestuurlijk overleg vindt binnen de Regio afstemming plaats.

27. Het Rijk en de G4-steden hebben recent samen naar een vernieuwing in de aanpak van de grote verstedelijkingsopgaven gekeken. Om tot oplossingen te komen voor de ongedekte publieke kosten worden verschillende publieke bekostigingsbronnen in beeld gebracht.

De inzichten uit deze gezamenlijke verkenning geven deels invulling aan de beoogde systeemaanpassing (zie TK-brief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking") en vormen een proeftuin voor toekomstige bekostigingsmodellen voor gebiedsontwikkeling. In dat kader zullen deze resultaten ook teruggelegd worden in de studiegroep Alternatieve bekostiging. Gestreefd wordt om de uitwerking van mogelijke beleidsmaatregelen in december 2019 op te leveren. Bekostigingsconstructies voor concrete projecten die voortkomen uit deze verkenning worden voorgelegd op het BO MIRT in najaar 2019.

Maatregelen worden in 2019 verder uitgewerkt. De gemeente Utrecht werkt in dat verband aan de business case Utrecht Zuidwest.

28. Partijen doen hun uiterste best om ervoor te zorgen dat een groter aandeel van de baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk voor de bekostiging hiervan worden ingezet. Tegelijk erkennen partijen dat de reservering van extra publieke middelen onvermijdelijk is om delen van de verstedelijkingsopgave te bekostigen die niet met een andere inzet van publieke middelen en samenwerking met de markt te verwezenlijken zijn. Partijen spreken af om samen te verkennen welke extra reserveringen het meest effectief blijken in relatie tot de beschreven verstedelijkingsopgave.

29. De minister en de Regio ronden in 2019 een onderzoek af naar de uitbreiding van het instrumentarium voor gebiedsontwikkeling, waaronder wijziging van de kostensoortenlijst in het Besluit Ruimtelijke Ordening en de mogelijkheid voor het instellen van gebiedsinvesteringszones. Dit onderzoek vindt plaats in alle stedelijke regio's waarmee de minister een woondeal sluit.
30. Partijen onderkennen dat er een grote opgave ligt voor woningcorporaties op het gebied van de nieuwbouw, verduurzamingsopgave, energietransitie en betaalbaarheid. Partijen willen gezamenlijk onderzoeken in hoeverre de investeringscapaciteit voldoende is om deze opgaven aan te kunnen. Hiertoe spreken partijen het volgende stappenplan af ter verbetering van de huidige investeringscapaciteit van de corporaties in de regio Utrecht:
- a. de minister zal in de tweede helft van 2019 de investeringscapaciteit van corporaties in heel Nederland in kaart brengen en op basis daarvan beoordelen of en op welke wijze woningmarktregio's in staat zijn hun opgave te realiseren. De minister zal op basis van deze inzichten met voorstellen richting Tweede Kamer komen waarmee ook de corporaties in de regio Utrecht hun opgaven kunnen realiseren. Hierbij zullen ook mogelijkheden voor verevening bekeken worden en zal de invloed van fiscale maatregelen (waaronder de verhuurderheffing) op de investeringscapaciteit van woningcorporaties worden gezien;
 - b. parallel, in de tweede helft van 2019, verkennen Partijen samen met corporaties en het WSW hoe collegiale financiering en (financiële) ondersteuning tussen woningcorporaties de regionale sociale huursector kan verbeteren en hoe corporaties hun investeringsvermogen optimaal kunnen benutten, zonder onaanvaardbare risico's te lopen. De minister is daarbij bereid te kijken naar flankerende maatregelen en het wegnemen van onnodige belemmeringen;
 - c. de minister zal in samenspraak met de Regio en de corporaties de investeringscapaciteit van de corporaties geactualiseerd in kaart brengen waarbij het effect van de introductie van de beleidswaarde betrokken zal worden. In overleg met de corporaties wordt onderzocht of in het derde kwartaal van 2019 een pilot kan worden uitgevoerd waarbij gemeenten en corporaties in de regio Utrecht in samenspraak hun opgaven definiëren en informatie aanleveren ten bate van de doorrekening/varianten;
 - d. aanvullend verkennen Partijen in de tweede helft van 2019 welke extra maatregelen een impuls kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties in de regio Utrecht. Specifiek voor de nieuwbouwopgave valt te denken valt aan het stimuleren van verstedelijkingslocaties waarin corporaties een opgave hebben, al dan niet via grondbeleid. Een punt van aandacht is de uitruil van sociale woningen tussen wijken onderling voor een meer evenwichtige spreiding. Beleid voor een ongedeelde stad en regio vraagt van corporaties om extra te investeren in wijken waar nu relatief weinig sociale woningbouw staat. Dit doet een beroep op het investeringsvermogen van corporaties;
 - e. De minister, de gemeenten en de regionale corporaties, verkennen welk deel van de opgave van de corporaties in de regio in de knel komt en hoe collegiale ondersteuning tussen woningcorporaties kan bijdragen aan het

invullen van die opgave. De gemeenten en corporaties bezien daartoe met BZK mechanismen indien nodig en binnen grenzen van het risicokader. Dit met in acht nemen van de eigen verantwoordelijkheid en binnen de kaders van de Woningwet. De minister zet hiervoor de directeur van het Expertteam Woningbouw in en partijen spreken af om zo nodig de tweede helft van 2019 tot concrete afspraken te komen. De minister is bereid te kijken naar flankerende maatregelen en het wegnemen van belemmeringen.

31. De minister evalueert de verhuurderheffing. In deze evaluatie wordt de systematiek van de verhuurderheffing in relatie tot de beschreven verstedelijkingsopgave onderzocht. In het eerste kwartaal van 2020 stuurt de minister de uitkomsten van de evaluatie verhuurderheffing naar de Tweede Kamer.
32. De minister start in 2019 een onderzoek naar de systematiek van het gemeentefonds in relatie tot de beschreven verstedelijkingsopgave. Daarbij gaat het onder andere om de systematiek rond OZB inkomsten die nauwelijks terugvloeien naar het gebied waar deze gegenereerd worden. Eventuele aanpassingen worden geïmplementeerd na 1 januari 2021.

Inzet Rijksvastgoed

33. De minister zet zich in om bestaande Rijksvastgoedposities welke in bezit blijven van het Rijksvastgoedbedrijf te laten bijdragen aan de doelen van de woondeal, gericht op versterking van de samenwerking met de Regio, gezond stedelijk leven en verduurzaming van de gebouwde omgeving. De bestemming van de gronden is een gemeentelijke bevoegdheid waar het Rijksvastgoedbedrijf niet in treedt.
34. De minister zet zich in om vrijkomende Rijksvastgoedposities in te zetten voor de realisatie van de gemaakte afspraken, de woningbouwopgave en de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Verkoopopgaven zoals het voormalig Pieter Baancentrum Gansstraat en Wolvenplein te Utrecht, alsook de Marinierskazerne te Doorn bij het verlaten van Defensie, worden daarbij gezamenlijk met de betreffende gemeente onderzocht.
35. De gemeente Utrecht en het Rijksvastgoedbedrijf onderzoeken samen met de spoorpartners NS en ProRail de mogelijkheden van het benutten van ruimte langs en over het spoorwegemplacement, met als doel de leefkwaliteit van de verdichtende stad te behouden en te versterken. Intensief ruimtegebruik en het slechten van de barrièrewerking zijn nodig om gezondheid en een hoogwaardig publiek domein te borgen in de verder verdichtende stad." Andere gemeenten kunnen overwegen hierop aan te haken.

VI. Ten slotte

36. Partijen richten een "Bestuurlijke woondeal Utrecht tafel" in welke twee keer per jaar bij elkaar komt. Op deze tafel wordt de voortgang van de gemaakte afspraken besproken, concrete casuïstiek doorgenomen en prioritering aangebracht voor de komende periode. Desgewenst kunnen nadere of aanvullende afspraken worden gemaakt. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen ook andere partijen zoals andere departementen, waterschappen, corporaties, marktpartijen, kennisinstellingen of bewoners(organisaties) aanschuiven.
37. De minister stelt voor het eerste jaar €1 miljoen beschikbaar om de afspraken en vervolgtacties uit de woondeal te faciliteren. De Regio en Rijk zullen samen een uitvoeringsprogramma opstellen waarin voorstellen voor de besteding van het bedrag worden gedaan.

Aldus overeengekomen en in 3-voud ondertekend,
Utrecht, 24 juni 2019

De minister,

De gedeputeerde,

De wethouder van Bunnik,

De wethouder van De Bilt,

De wethouder van De Ronde Venen,

De wethouder van Houten,

De wethouder van IJsselstein,

De wethouder van Lopik,

De wethouder van Montfoort,

De wethouder van Nieuwegein,

De wethouder van Oudewater,

De wethouder van Stichtse Vecht,

De wethouder van Utrecht,

De wethouder van Utrechtse Heuvelrug,

De wethouder van Vijfheerenlanden,

De wethouder van Wijk bij Duurstede,

De wethouder van Woerden,

De wethouder van Zeist,

Bijlage Gebiedsgerichte afspraken

A. Versnellingslocaties en gebiedsafspraken

Ten behoeve van de woondeal hebben partijen in beeld gebracht welke bestaande plannen knelpunten ondervinden en voor versnelling in aanmerking komen (artikel 3 woondeal). Doel is om concreet zicht op realisatie te verkrijgen van de bestaande planologisch aanvaardbare plannen en de knelpunten weg te nemen als opgenomen in onderdeel II van de woondeal. In eerste instantie richten partijen zich op onderstaande lijst. De projecten op deze lijst hebben een gezamenlijke potentie van ca. 31.000 woningen, ca. 30% van de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad tot 2040. De lijst en bijbehorende afspraken zijn dynamisch en kunnen conform artikelen 3, 4 en 36 worden aangevuld.

Daarnaast wordt nauw samengewerkt rond één van de eventuele toekomstige ontwikkellocaties, de A12-zone (zie ook afspraak 25 in de woondeal).

Gemeente	Projectnaam
1. Gemeente Utrecht	1. Beurskwartier 2. Merwedekanaalzone 3. Overig deel Leidsche Rijn 4. Kanaleneiland (gezamenlijk genoemd, Utrecht Zuidwest)
2. Gemeente Nieuwegein	1. Nieuwegein City 2. Rijnhuizen
3. Gemeente Woerden	1. Middelland 2. Stationsgebied 3. Snellerpoort
4. Gemeente Houten	1. Molenzoom 2. Houten Centrum
5. Gemeente IJsselstein	1. IJsselstein binnenstedelijk
6. Gemeente Vijfheerenlanden	1. Hoef en Haag 2. Broekgraaf
7. Gemeente Bunnik	1. Van Dam terrein 2. Odijk west
8. Gemeente Lopik	1. Lopik Oost
9. Gemeente Stichtse Vecht	1. Planetenbaan 2. Bisonspoor

Het ontwikkelen van woningbouw is een langjarig proces. De verschillende projecten uit deze woondeal zitten dan ook in verschillende ontwikkelfases. Voor een deel van de genoemde locaties en projecten worden nadere afspraken gemaakt, met als doel versnelling van deze projecten.

- A.1. Voor de Merwedekanaalzone (6.000-10.000 woningen) zijn de volgende afspraken gemaakt:
- a. Inzet van de minister, provincie en gemeente Utrecht om de Merwedekanaalzone zo snel mogelijk tot ontwikkeling te brengen;
 - b. Inzet van de minister, provincie en gemeente Utrecht om het mobiliteitsvraagstuk op te lossen;
 - c. Inspanning van de minister en gemeente Utrecht om naar oplossingen te zoeken voor de (tijdelijke) belemmeringen van de Milieueffectrapportage (MER);
 - d. Inspanning van de gemeente Utrecht om andere belemmeringen voor 10.000 woningen te verkennen en te bespreken met de andere partijen. Gezamenlijk wordt er gezocht naar oplossingen of mitigatiemogelijkheden;
 - e. Samenwerking rond de inzet van elektrische deelmobiliteit in het kader van gelijknamige City Deal ter bevordering verstedelijking en mobiliteit.
- A.2. Voor de gebieden City en Rijnhuizen in Nieuwegein (3.000-4.500 woningen) zijn de volgende afspraken gemaakt:
- a. De minister, provincie en gemeente Nieuwegein zetten zich in om, in samenwerking met andere relevante partijen, voor 1 juni 2019 tot besluitvorming te komen voor Stationsgebied City, zodat de ontwikkeling versneld kan worden door tijdige realisatie van het nieuwe tram- busstation;
 - b. De minister, provincie en gemeente Nieuwegein verkennen hoe financieringsinstrumenten, als een op te zetten fonds, bij kunnen dragen aan een evenwichtige totale businesscase voor City;
 - c. De minister en gemeente Nieuwegein verkennen welke mogelijkheden er zijn om met inzet van de Crisis en herstelwet aan te sturen op strengere duurzaamheidseisen voor nieuwbouw (ook in hoogbouw);
 - d. De minister, provincie en gemeente Nieuwegein verkennen of verduurzaming bij de transformaties van kantoren naar woningen beter geborgd kan worden;
 - e. De minister, provincie en gemeente Nieuwegein verkennen de mogelijkheden om samen te werken op duurzaamheidsmaatregelen in Rijnhuizen, met als doel de wijk aardgasvrij te maken, via het Kennis- en Leerprogramma van het Programma Aardgasvrije Wijken geeft de minister informatie en ondersteuning;
 - f. Gemeente Nieuwegein zet de Chw-pilot kostenverhaal, toegekend middels de 16^e tranche van de Crisis en Herstelwet, in om eventuele knelpunten rond de grondexploitatie weg te nemen en neemt dit op in het bestemmingsplan Rijnhuizen.
- A.3. Voor Middelland te Woerden (1.800-2.400 woningen) zijn de volgende afspraken gemaakt:
- a. Gemeente Woerden zet zich in voor start bouw in 2020 van circa 265 woningen op de locatie van het voormalige FNV-hoofdkantoor;
 - b. De minister heeft, middels een doeluitkering vanuit het gemeentefonds, €0,5 miljoen bijgedragen aan het gebiedsfonds, met als doel de kennis en ervaringen die worden opgedaan met het gebiedsfonds te delen. Zodat de woningbouwproductie niet alleen op deze locatie versneld kan worden,

- maar ook in andere gemeenten die zouden willen werken met een gebiedsfonds;
- c. Gemeente Woerden en provincie zetten zich in om het gebiedsfonds Middelland tot een succes te maken, zodat het gebied op een organische wijze tot realisatie gebracht kan worden;
 - d. Gemeente Woerden deelt de opgedane kennis van het gebiedsfonds met in ieder geval de minister en de G40, middels Platform 31, Provada 2019 en traject van provincie Utrecht.

B. Vitale wijken

Ten behoeve van de uitvoering van het onderdeel IV Vitale Wijken (artikel 22) zijn onderstaande gebiedsgerichte afspraken gemaakt tussen de minister en de betreffende gemeente. Nadere afspraken met deze en eventuele nieuwe gemeenten kunnen hieraan worden toegevoegd.

B.1. Utrecht-Overvecht

- a. Gemeente Utrecht en de minister werken samen om, in lijn met het wijkvernieuwingsplan, leefbaarheidsproblemen in Overvecht aan te pakken, met een integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing en deze te koppelen aan de energietransitie, de circulaire transitie, klimaatadaptatie en de versnellingsopgave.
- b. De wijk Overvecht Noord is aangewezen als een proeftuin aardgasvrije wijk. De gemeente Utrecht speelt een actieve rol in het Kennis- en Leerprogramma aardgasvrije wijken en zorgt voor overdracht van de kennis die wordt opgedaan in deze proeftuin. De minister draagt financieel bij (€4,7 miljoen euro, met name bedoeld door de ondersteuning van woningeigenaren) aan de proeftuin.

B.2. Nieuwegein

Gemeente Nieuwegein en de minister werken samen om de bestaande kwetsbare wijken in de voormalige groeikern te versterken middels een integrale fysieke en sociale aanpak, in lijn met het programma Betere Buurten. Met partners en wijkbewoners wordt ingezet op het combineren van de opgaven om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, fysieke leefomgeving kwalitatief te verbeteren, klimaatadaptief en aardgasvrij te maken in samenhang met het vergroten van de sociale samenhang en inclusie van de bewoners. We werken aan gezonde, groene, veilige, toegankelijke wijken waar de grote, nu snel vergrijzende, groep inwoners woont zelfstandig ouder kan worden en eenzaamheid wordt tegengegaan.