Inrichting van de cyclus voor de woningbouwprogrammering

versie 4 februari 2025

Om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningbouw in Nederland, met een verstandige verdeling over Nederland, maken we afspraken over de benodigde woningbouwprogrammering. Deze afspraken zijn één van de onderdelen van de woondeals. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Er worden interbestuurlijke wederkerige afspraken gemaakt over de woningbouw. Het Rijk, provincies en gemeenten committeren zich aan deze afspraken.
- In het kader van de actualisatie van de woningbouwprogrammering worden afspraken gemaakt over de woningbouwaantallen, de betaalbaarheid, het bouwen voor doelgroepen en de randvoorwaarden. De aantallen worden per gemeente en per jaar uitgewerkt. Dit is momenteel onderdeel van de woondeals.
    - De actualisatie omvat dus niet het geheel van de woondealafspraken. Onderwerpen die buiten de scope van de actualisatie vallen, zoals de huidige woningbouwrealisatie en de voortgang op de randvoorwaarden worden bij de BO's Woondeal geagendeerd en waar relevant geactualiseerd.
- De actualisatie van de woningbouwprogrammering beslaat steeds een periode van 10 jaar (horizon), waarbij alle woondeals in Nederland dezelfde jaren omvatten. Hoe verder weg in de tijd, hoe minder hard en specifiek de afspraken.
- De afspraken in de woondeals rondom de woningbouwprogrammering actualiseren we eens in de 3 jaar en kijken dan ook steeds 3 jaar verder vooruit. Daarbij is ook – waar nodig – actualisering van bestaande afspraken mogelijk.
- Er is een jaarlijkse cyclus om de voortgang te monitoren, zowel van de uitvoering van de afspraken als rond de randvoorwaarden; met gesprekken op diverse niveaus.
- De Primos-prognoses (zowel landelijk als provinciaal/regionaal) en het WOON-onderzoek vormen het startpunt voor de doorvertaling van de landelijke aantallen naar aantallen per provincie, per regio en per gemeente. De overheden gaan vervolgens met elkaar in gesprek om te komen tot een definitieve vaststelling van de woningbouwprogrammering. Daarbij worden ook zaken zoals bodem, water, mobiliteit en meer zaken gewogen en is er ruimte om beredeneerd andere aantallen af te spreken dan uit de prognoses is gekomen. De uitkomsten van het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving worden meegenomen in het BO Woondeal.
- De wet regie is kaderstellend voor de afspraken over het aantal betaalbare woningen (sociale huur en in het middensegment) voor Rijk, provincie en gemeente.
- De provincies bepalen in overleg met de gemeenten in welk regioverband (woningbouwregio) de afspraken worden gemaakt, in lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting en de uitwerking in besluiten daaronder. Ze sluiten daarbij aan bij wat goed werkt in de huidige praktijk in de huidige woondealregio's. Regio's kunnen dus net als nu provincieoverstijgend zijn.
- De rolverdeling is als volgt:
    - Het is aan het Rijk om het proces van de actualisatie van de woningbouwprogrammering op hoofdlijnen te bepalen, onder meer als het gaat om de hoofdlijnen van de planning, sjablonen om de afspraken in vast te leggen, de aantallen per provincie en de betaalbaarheid. Het Rijk bewaakt de integraliteit van de afspraken, ook in relatie tot andere beleidsdomeinen. Hierover vindt afstemming plaats met de provincies.
    - Het is aan de provincies om binnen deze uitgangspunten te komen tot uitwerking per woningbouwregio en per gemeente, met ruimte voor een eigen planning binnen de hoofdlijnen en een eigen proces om dit vorm te geven. Het is in beginsel aan de provincies om met gemeenten over het proces van actualisatie te

communiceren. Hierover vindt wel goed overleg plaats met het Rijk, (vertegenwoordiging van) de regio's en gemeenten.

- Het is aan de regio's en gemeenten om te komen tot realistische woningbouw-aantallen per gemeente, een programmering die aansluit bij de volkshuisvestelijke opgave, tot een verdeling over de jaren, tot regionale en lokale locatiekeuzes en tot een overzicht van welke randvoorwaarden belangrijk zijn om realisatie mogelijk te maken. Andere stakeholders zoals marktpartijen en corporaties, worden hier actief bij betrokken.

Driejaarlijkse actualisatiecyclus

Twee jaar voordat de eerstvolgende actualisatie gereed moet zijn, start een proces om de tijdig af te kunnen ronden. Tijdens elke periode van drie jaar is er dus één jaar waarin de voortgang van gemaakte afspraken besproken wordt, maar niet actief wordt toegewerkt naar nieuwe interbestuurlijke afspraken. Daarna werkt het Rijk twee jaar aan het actualisatieproces, de provincies en gemeenten iets minder dan anderhalf jaar.

24 maanden voor het nieuwe tijdvak van 10 jaar	Er is een nieuwe Primos-prognose en het Rijk start met de inhoudelijke voorbereiding van de volgende stap. Het Rijk gaat in deze maanden hierover ook met provincies in overleg. Provincies kunnen zelf aan de slag gaan met de resultaten van de Primos prognoses voor hun eigen provincie.
20 maanden voor het nieuwe tijdvak	Het Rijk duidt de nationale doelstelling voor de woningbouw in het nieuwe tijdvak van 10 jaar en stuurt aan de provincies 1) richtinggevende aantallen voor de woningbouw per provincie en een onderbouwing, 2) kaders voor de betaalbaarheid, op dit moment vastgesteld in de regionale woondeals, op termijn vastgesteld in de wet regie, 3) richtlijnen voor het bouwen voor doelgroepen, 4) het proces en enkele data met mijlpalen en 5) een concept-sjabloon om alle afspraken vast te leggen. (Plus helderheid over welke extra onderwerpen men afspraken wil maken) Provincies hebben daarna 2 maanden de tijd om een provinciaal proces te plannen (al kunnen ze hiermee natuurlijk eerder al beginnen).
18 maanden voor het nieuwe tijdvak	Binnen de kaders van het Rijk sturen de provincies aan de regio's en gemeenten 1) richtinggevende aantallen voor de woningbouw per regio en een onderbouwing, 2) eventueel richtlijnen voor de betaalbaarheid, 3) het proces om tot woningbouwaantallen te komen, 4) het proces waarmee de randvoorwaarden geïnventariseerd en geprioriteerd worden, 5) het concept-sjabloon om de afspraken in vast te leggen. Gemeenten hebben daarna 5 maanden de tijd voor voorbereiding van hun indicatieve aantallen en overige feedback. Gedurende deze maanden is het Rijk actief betrokken.
13 maanden voor het nieuwe tijdvak	Gemeenten leveren via de regio's na deze 5 maanden bij de provincie indicatieve aantallen in voor de woningbouw en betaalbaarheid, feedback op de sjablonen en eventuele andere input voor in de woondeal, zoals rond randvoorwaarden.
12 maanden voor het nieuwe tijdvak	Er is 2 maanden de tijd voor feedback van provincie aan gemeenten en bestuurlijke afstemming op regionaal niveau (tussen provincie en gemeenten én tussen gemeenten onderling) naar aanleiding van de indicatieve aantallen en overige input. Er is ambtelijk overleg tussen het Rijk,de provincies en regionale vertegenwoordiging over wat blijkt uit de indicaties én om eventueel de sjablonen voor afspraken aan te passen. Ook worden de indicatieve aantallen geagendeerd bij het BO Woondeal.
10 maanden voor het nieuwe tijdvak	Gemeenten leveren via de regio's bij de provincie bijna-definitieve aantallen in voor de woningbouw en betaalbaarheid, en andere input voor in de woondeal, waaronder over de randvoorwaarden. Provincies hebben 2 maanden om dit te analyseren, feedback te geven en om aanpassingen te vragen. Ook vindt vanuit elke provincie met een regionale vertegenwoordiging ambtelijk overleg met het Rijk plaats over de randvoorwaarden.
8 maanden voor het nieuwe tijdvak	Er is 2 maanden de tijd voor bestuurlijke afstemming en besluitvorming op regionaal niveau tussen provincie en gemeenten, met formele en bestuurlijke betrokkenheid van het Rijk.

6 maanden voor het nieuwe tijdvak	Gemeenten hebben 3 maanden om waar nodig gemeenteraden te betrekken bij de besluitvorming over de inhoud van de woondeal
	(eerste stappen hiervoor kunnen eerder starten). Deze tijd wordt ook gebruikt om nog wat zaken te verhelderen of verder uit te zoeken.
3 maanden voor het nieuwe tijdvak	De afspraken vaststellen bij het BO Woondeal. En waar nodig is dit ook een buffertijd van 3 maanden om tegenvallers in het proces op te kunnen vangen en de laatste problemen op te lossen. Bij voorkeur is de woondeal enige tijd voor het nieuwe tijdvak afgerond en klaar.

Jaarlijkse monitoringscyclus

De jaarlijkse cyclus om de voortang te monitoren en knelpunten ziet er als volgt uit:

- Twee keer per jaar een BO Woondeal per provincie. Hierbij zijn in ieder geval aanwezig de minister en de gedeputeerde wonen van de provincie. Ook kunnen vertegenwoordigers van de woningbouwregio's en corporaties eventueel betrokken zijn.
- De inhoud van dit gesprek kan onder meer omvatten:
    - Informatie uit de landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW), als die klaar is. Tot die tijd op basis van landelijke bronnen ABF & CBS.
    - Voortgang van de invulling van randvoorwaarden en de ontwikkeling van oplossingen daarvoor, op basis van voortgangsinformatie van het ministerie (bv BO Woondeal of voortgang programma woningbouw), die in samenwerking met provincies en gemeenten tot stand komt.
    - Signalen van regionale versnellingstafels.
    - Concrete punten en denkrichtingen vast om mee te nemen in het eerstvolgende actualisatieproces van de woondeal.
    - Actuele ontwikkelingen, waaronder events zoals de woontop, de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, de vaststelling van de Ruimtelijke Arrangementen en de Nota Ruimte, enzovoort.
    - Nationale, provinciale en lokale verkiezingen, kennismaken in dat verband met nieuwe mensen en nieuwe beleidswensen die daaruit voortkomen.