



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Handreiking reality-check

Juni 2022





Handreiking reality-check

In de periode 1 juni – 1 oktober vragen wij provincies, voortbouwend op het indicatief provinciaal bod (1 juni), een reality-check uit te voeren. De reality-check is nodig om op 1 oktober tot een definitief provinciaal bod te komen. In deze handreiking wordt het doel en de beoogde uitkomst van de reality-check beschreven. Tevens is een planning richting 1 oktober opgenomen.

Het is aan de provincies om het proces van de reality-check vorm te geven, met andere woorden de reality-check is (deels) vormvrij. Ter ondersteuning is in de bijlage een voorbeeldproces inclusief handleiding opgenomen. Dit voorbeeld is opgesteld door Woningmakers en de Neprom.

Inhoud handreiking reality-check

- Doel van de reality-check;
- Uitkomst reality-check;
- Indicatieve planning vervolgproces reality-check 1 juni – 1 oktober;
- Toelichting: overzicht inhoud bestuurlijke afspraken, parallelle trajecten en planning woningbouwafspraken.

Bijlage

- Handleiding reality-check Woningmakers en de Neprom.



Doel van de reality-check

Het doel van de reality-check is het indicatief provinciaal bod (1 juni) op te harden om zo op 1 oktober tot een definitief provinciaal bod te komen.

Hiervoor vragen wij provincies in de periode 1 juni – 1 oktober gesprekken te faciliteren (en zelf deel te nemen) met gemeenten, waterschappen, woningbouwcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties en andere relevante partijen over:

- Het beeld over de haalbaarheid van het tijdig realiseren van het **gehele** provinciale bod (incl. aanvullingen t.o.v. 1 juni).
- De aansluiting van het provinciaal bod op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (prijssegmentering, aandachtsgroepen, ouderen etc.).

De reality-check wordt gezien als een eerste stap naar het opstellen van regionale Woondeals.



Uitkomst reality-check (1)

- De uitkomst van de reality-check is** een provinciaal bod met daarin het (gedeelde) beeld van gemeenten, waterschappen, woningbouwcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties en andere relevante partijen over:
- Het realiteitsgehalte voor wat betreft inhoud en planning (jaarschijven).
 - De aansluiting op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.
 - Of bovengenoemde partijen bereid zijn zich in te spannen om het bod tijdig te realiseren.

Inhoud definitieve afspraken 1 oktober



Bouwopgave:

- Bruto nieuwbouw per provincie (het aandeel in de 900.000)
- Netto plancapaciteit, uitgesplitst in jaarschijven.
 - 130% in provincies met een gespannen woningmarkt.
- Aandeel harde plancapaciteit, uitgesplitst in jaarschijven

Versnelling:

- Bruto nieuwbouw, uitgesplitst in jaarschijven.

Betaalbaarheid (inclusief corporatiewoningen):

- Betaalbaarheidsopgave 2/3^{de} (sociale huur, midden huur, goedkope koop tot aan NHG) op basis van bruto nieuwbouw, uitgesplitst in jaarschijven.
- Aantal woningen door wooncorporaties op basis van bruto nieuwbouw, met een uitsplitsing sociale huur en midden huur, uitgesplitst in jaarschijven

Aandachtsgroepen:

- Ouderen: Afspraken over het aantal te bouwen 0-treden woningen en geclusterde woonvormen, bruto nieuwbouw. Op basis van behoefte onderzoek ABF.
- Overige afspraken over aandachtsgroepen nog uit te werken.

Herstructurering:

- Nog te bezien.

Randvoorwaarden:

- Afspraken over op welke tafel, via welk proces knelpunten worden opgelost, gemitigeerd en (ruimtelijke) randvoorwaarden worden ingevuld.
- Afspraken over de afweging van de diverse ruimteclaims.

Procesafspraken over het bespreken van voortgang:

- Juridische en bestuurlijke interventies.
- Bespreken knelpunten en randvoorwaarden
- Afspraken over doorontwikkeling monitoring

Uitkomst reality-check (2)

Er wordt een uitspraak gedaan over het gehele provinciale bod. Aan de linkerkzijde staan de elementen genoemd die onderdeel uitmaken van het provinciale bod.



Uitkomst reality-check (3)

Opsommend vragen wij een opgestelde reality-check welke in ieder geval onderstaande informatie bevat:

- Informatie over met welke partijen gesproken is;
- Een beknopte toelichting over het doorlopen proces;
- Een weergave van de uitkomst van de reality-check;
 - Een provinciaal bod met daarin het (gedeelde) beeld van genoemde partijen over het realiteitsgehalte voor wat betreft inhoud en planning;
 - en de aansluiting op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte;
 - Of partijen bereid zijn zich in te spannen om het bod tijdig te realiseren.

Naast bovenstaande punten kan door provincies aanvullende informatie worden opgenomen.



Indicatieve planning vervolgproces reality-check 1 juni – 1 oktober

- **Begin juni:** BZK levert handreiking reality-check aan bij provincies.
- **Voor 1 juli:** BZK levert een toelichting over de aanvullingen van de afspraken ten opzichte van het indicatief bod in juni aan bij provincies (in oktober maken we ook afspraken over o.a. bouwen voor aandachtsgroepen en ouderen).
- **1 t/m 11 juli:** Overleg BZK – provincie over reality-check en concept provinciaal bod.
- **22 t/m 31 augustus:** Vervolgoverleg BZK – provincie over reality-check en concept provinciaal bod. Voorafgaand aan het overleg worden conceptafspraken en concept reality-check gedeeld.
- **1 t/m 9 september:** Directeurenoverleg BZK - provincie over concept provinciaal bod inclusief reality-check.
- **16 t/m 23 september:** Aanleveren definitief provinciaal bod inclusief reality-check.



Toelichting: Parallele trajecten

- Verstedelijkingsstrategieën en –akkoorden: benutten wat er al ligt.
- Monitoringstraject: doorontwikkelen monitor.
- Nationale afspraken met Wooncorporaties
- Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting.
- Programma's Betaalbaarheid (landelijke prestatieafspraken met corporaties), Een thuis voor iedereen (30% sociale huur), Programma Wonen en Zorg (bouwen voor ouderen).
- 7,5 miljard uit coalitieakkoord voor de ontsluiting van nieuwe woningen:
 - Versnellingsafspraken over pakketten van woningbouwplannen en bijbehorende (bovenplanse) maatregelen voor ontsluiting, mobiliteit en bereikbaarheid (BOL en BO-mirt).
 - Vaststellen grootschalige woningbouwgebieden (BOL) en eerste afspraken hierover (BO-mirt).
- 4^e en 5^e tranche woningbouwimpuls gekoppeld aan bestuurlijke afspraken.



Toelichting: Overzicht inhoud bestuurlijke afspraken

Onderwerp	1 juni; indicatieve afspraken over provinciale aandeel in Nationale opgave	1 oktober; definitieve afspraken over provinciale aandeel in Nationale opgave	31 december; regionale woondeals
Bouwopgave; Nationaal 900.000 woningen t/m 2030	<ul style="list-style-type: none">- Bouwopgave per provincie (aandeel in de 900.000)- 130% plancapaciteit	<ul style="list-style-type: none">- Bruto nieuwbouw per provincie (het aandeel in de 900.000)- Netto plancapaciteit, uitgesplitst in jaarschijven.<ul style="list-style-type: none">- 130% in provincies met een gespannen woningmarkt.- Aandeel harde plancapaciteit, uitgesplitst in jaarschijven	<ul style="list-style-type: none">- Bouwopgave per regio (aandeel in de 900.000)- 130% plancapaciteit- Percentage harde plancapaciteit
Versnelling; Nationaal 100.000 woningen in 2024	<ul style="list-style-type: none">- Aantal te bouwen woningen uitgesplitst per jaar	<ul style="list-style-type: none">- Bruto nieuwbouw, uitgesplitst in jaarschijven.	<ul style="list-style-type: none">- Aantal te bouwen woningen uitgesplitst per jaar- Uitsplitsing per jaar in de diverse betaalbaarheidssegmenten
Betaalbaarheid (inclusief corporatiewoningen); Nationaal 2/3 betaalbaar; <ul style="list-style-type: none">- 300.000 corporatiewoningen, waarvan 250.000 sociaal.- 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 50.000 door corporaties.	<ul style="list-style-type: none">- Kwalitatieve onderverdeling van de bouwopgave gericht op 2/3 betaalbaarheid.- Uitgesplitst in sociale huurwoningen, midden huur en goedkope koop (tot NHG-grens)	<ul style="list-style-type: none">- Betaalbaarheidsopgave 2/3^{de} (sociale huur, midden huur, goedkope koop tot aan NHG) op basis van bruto nieuwbouw, uitgesplitst in jaarschijven.- Aantal woningen door wooncorporaties op basis van bruto nieuwbouw, met een uitsplitsing sociale huur en midden huur, uitgesplitst in jaarschijven	<ul style="list-style-type: none">- Kwalitatieve onderverdeling van de bouwopgave gericht op 2/3 betaalbaarheid.- Uitgesplitst in sociale huurwoningen, midden huur en goedkope koop (tot NHG-grens)- Opgave corporatiewoningen per gemeenten op basis van fair-share
Aandachtsgroepen; Nationaal 50.000 geclusterde sociale corporatiewoningen voor ouderen als onderdeel van de 250.000	N.v.t.	<ul style="list-style-type: none">- Ouderen: Afspraken over het aantal te bouwen 0-treden woningen en geclusterde woonvormen, bruto nieuwbouw. Op basis van behoefte onderzoek ABF.- Overige afspraken over aandachtsgroepen nog uit te werken.	<ul style="list-style-type: none">- Overige afspraken over aandachtsgroepen nog uit te werken.



Toelichting: Overzicht inhoud bestuurlijke afspraken

Onderwerp	1 juni; indicatieve afspraken over provinciale aandeel in Nationale opgave	1 oktober; definitieve afspraken over provinciale aandeel in Nationale opgave	31 december; regionale woondeals
Flexwonen; - Nationaal 15.000 woningen per jaar - 20.000 flexwoningen gerealiseerd door corporaties in de periode 2022-2026 als onderdeel van de 250.000.	N.v.t.	N.v.t.	Aantal te realiseren flexwoningen en aandeel in de flexwoningen door corporaties.
Transformatie; Nationaal 15.000 woningen per jaar	N.v.t.	N.v.t.	Aantal te realiseren woningen via vastgoedtransformaties en gebiedstransformatie (kantoor – en winkelgebieden). Aandacht voor aandeel corporatiewoningen daarin.
Herstructurering	N.v.t.	Nog te bezien.	Regiospecifieke uitwerking
Randvoorwaarden	N.v.t.	<ul style="list-style-type: none">- Afspraken over op welke tafel, via welk proces knelpunten worden opgelost, gemitigeerd en (ruimtelijke) randvoorwaarden worden ingevuld.- Afspraken over de afweging van de diverse ruimteclaims	N.v.t.
Voortgang bouwopgave	N.v.t.	Procesafspraken over het bespreken van voortgang; <ul style="list-style-type: none">- juridische en bestuurlijke interventies.- bespreken knelpunten en randvoorwaarden- Afspraken over doorontwikkeling monitoring	Procesafspraken over het bespreken van voortgang in woondealregio verband; <ul style="list-style-type: none">- juridische en bestuurlijke interventies.- bespreken knelpunten en randvoorwaarden



Toelichting: Planning woningbouwafspraken

