Uitwerking randvoorwaardelijke provinciale wonen-opgaven provincie Noord-Brabant

1. Inleiding

* In de bestuurlijke afspraken onderkennen partijen (Rijk en provincie) de urgentie van de wonen-opgaven. Het is van groot belang meer woningen te realiseren, op de juiste locatie, in een hoger bouwtempo én in een betaalbaar segment, zodat de woningmarkt toegankelijk blijft voor iedereen. In dit document geeft de provincie Noord-Brabant (hierna te noemen: de provincie) aan hoe zij uitwerking wilt geven aan deze bestuurlijke afspraken en wat er voor nodig is om deze te realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat de afspraken daadwerkelijk bijdragen aan woningbouwversnelling.
* De provincie vraagt ook aandacht voor de grote opgaven in de bestaande woningvoorraad. Deze zijn in de Nationale Woon – en Bouwagenda nog onderbelicht, terwijl hier grote vraagstukken liggen in relatie tot het beter benutten van die bestaande voorraad, de (energetische) verduurzaming, het verbeteren van de leef- en omgevingskwaliteit, herstructurering etc. De potentie van de bestaande woningvoorraad om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, dient daarom beter te worden benut en kan een grote bijdrage leveren aan het tijdig halen van de woningbouwopgave.
* De provincie benadrukt dat de woningbouwopgave niet alleen een kwantitatieve opgave is, maar vooral ook een kwalitatieve. Juist ook om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing, maar ook om meer ruimte te bieden aan de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen (voor ouderen) en andere nieuwe, tijdelijke en vaak ook collectieve woonvormen.
* Daarnaast is het van belang meer ruimte te geven aan de ‘derde bouwstroom’: aan initiatieven voor nieuwe (collectieve) woonvormen en zelfbouw door (groepen van) particulieren en sociale ondernemers.
* Om snelheid in de woningbouw te maken en te houden en met het oog op de betaalbaarheid is het van belang om in te zetten op industriële en/of conceptuele bouw.

2. De samenwerking tussen Rijk en provincie

* Uitgangspunt is, dat de provincie een fair share voor haar rekening neemt in de nationale woningbouwopgave. Onder fair share wordt verstaan dat in de provincie naar evenredigheid van de groei van de bevolking en huishoudens en de daarvoor benodigde woningbouw, gebouwd wordt. Dit geldt zowel voor de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave.
* De provincie benadrukt dat de woningen niet door de provincie zelf gebouwd worden.
* De provincie benadrukt dat ook al in de huidige situatie sprake is van forse onrendabele toppen op de businesscases voor tal van woningbouwlocaties. Uit het onderzoek “Verkenning onrendabele toppen woningbouw” van Rebel Group (2021) is het tekort voor Noord-Brabant berekend op € 2,36 miljard (exclusief de investeringen in grootschalige woningbouwgebieden en de herstructurering). Wanneer onvoldoende dekking wordt gevonden voor de onrendabele toppen, heeft dit grote impact op de haalbaarheid van de bestuurlijke afspraken.
* De provincie zal zich inspannen om de gemaakte afspraken te realiseren binnen de mogelijkheden die zij hiertoe beleidsmatig, financieel, juridisch, wettelijk en bestuurlijk heeft.
* Om als provincie uitvoering te kunnen geven aan de afspraken, is het noodzakelijk dat aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan (zie paragraaf 4 Randvoorwaarden). Wanneer dit niet of onvoldoende gebeurt, dan heeft dit gevolgen voor het wel of niet kunnen behalen van de afspraken. In de uitwerking van de regionale woondeals (zie paragraaf 4 Doorvertaling van de afspraken in regionale woondeals, in de bestuurlijke afspraken 2022 - 2030) wordt waar mogelijk op het concrete locatieniveau invulling gegeven aan de randvoorwaarden om op deze locaties tot woningbouwversnelling te kunnen komen. De regionale woondeals worden na dit definitieve bod vastgesteld. Dat betekent dat de provincie bij de vaststelling van de regionale woondeals pas kan beoordelen of aan de randvoorwaarden voldoende invulling wordt gegeven. Dit kan aanleiding zijn voor herijking van de afspraken.
* De provincie verwacht dat het Rijk haar zal ondersteunen om de afspraken te behalen. Dit doet zij met kennis en kunde, financiële ondersteuning, wettelijke aanpassingen en waar nodig (aanvullend) instrumentarium ter ondersteuning van de provinciale rol en inzet.

3. Doorvertaling van de afspraken in regionale woondeals eind 2022 en in 2023

* In de doorvertaling naar de vier regionale woondeals geldt het fair share in de totale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de provincie. De kwantitatieve en kwalitatieve afspraken per regio, vast te leggen in de regionale woondeals, dienen in hun totaliteit op te tellen tot het provinciale fair share.
* Voor de doorvertaling van een betaalbaar woningbouwprogramma is het uitgangspunt om binnen iedere regio tot een evenwichtige verdeling te komen. Hierbij wordt – met het provinciale verstedelijkingsbeleid als uitgangspunt – onder andere in beschouwing genomen, wat het aandeel aan sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad per gemeente is en wat in de huidige woningbouwprogrammering aan betaalbaar programma is opgenomen en op korte termijn gerealiseerd kan worden. In samenspraak met de provincie bepalen de gemeenten wat een evenwichtige (sub)regionale verdeling is van het betaalbare woningbouwprogramma per gemeente. Dit vraagt om maatwerk in de regionale woondeals.
* In de regionale woondeals neemt de provincie de Brabantse verstedelijkingsstrategie mee als basis voor ruimtelijke afwegingen over de (prioritering van de) woningbouwlocaties. Onder andere dient voor de thans bekende woningbouwlocaties afgewogen te worden hoe deze passend zijn binnen het principe, dat water en bodem sturend zijn.
* Het Rijk is voornemens aan te sluiten aan bij de totstandkoming van de regionale woondeals in die regio’s waar de grootste groeiopgave ligt. In de regionale woondeals vindt concretere invulling plaats van de randvoorwaarden, waar mogelijk gekoppeld aan locaties, om de wonen-opgaven te kunnen realiseren. Ook worden afspraken gemaakt over de wijze waarop de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeals, onder andere door monitoring en overleg, vorm wordt gegeven.
* De ondertekening van de vier regionale woondeals vindt plaats door Rijk, provincie Noord-Brabant en gemeenten. Per regionale woondeal wordt bekeken of ook andere partijen, zoals woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, mede ondertekenen.

4. Randvoorwaarden

* De (noodzakelijke) randvoorwaarden om de afspraken uit te kunnen voeren, kunnen worden onderverdeeld in: a) personele capaciteit, b) financiële inzet c) knellende wet- en regelgeving, d) continuïteit in de bouwstroom, e) ruimtelijke, mobiliteits- en milieuvraagstukken oplossen, f) regionale uitwerking. Deze randvoorwaarden worden door zowel provincie, gemeenten als woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars en vertegenwoordigers van de derde bouwstroom als kritische succesfactoren benoemd.

*A) Personele capaciteit*

* + Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden, is voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten nodig. In veel gemeenten is dit kwantitatief en kwalitatief een knelpunt. Met de regeling ‘Flexpool Versnelling Woningbouw’ ondersteunen Rijk en provincie de gemeenten. Het is belangrijk deze regeling de komende jaren voort te blijven zetten en waar nodig te verruimen. Eventueel hiervoor benodigde cofinanciering door de provincie is vanzelfsprekend onder voorbehoud van besluitvorming door Provinciale Staten. In het najaar van 2022 komt een tweede tranche middelen voor de flexpool beschikbaar vanuit het Rijk. Voor Noord-Brabant betreft het een bedrag van ca €5,1 miljoen. Ook kan onderzocht worden of gezamenlijk (extern) projectleiderschap van gemeente - woningcorporatie - bouwende partij mogelijk is, om zo efficiënter met menskracht om te gaan.
  + In het verlengde hiervan speelt voor een deel van de woningbouwplannen, dat deze in een procedure door de Raad van State behandeld moeten worden. Door gebrek aan capaciteit bij de Raad van State loopt de proceduretijd op en is er risico op woningbouwvertraging. Gemeenten zetten vervolgens hun beperkte ambtelijke capaciteit in op het opstarten van planprocedures van andere woningbouwplannen. We vragen van het Rijk concrete maatregelen om het knelpunt bij de Raad van State op korte termijn aan te pakken.
  + Voor het uitvoeren van de afspraken, waaronder de procesorganisatie voor de regionale woondeals, maar bijvoorbeeld ook de intensivering op de monitoring, is extra ambtelijke capaciteit nodig. Het Rijk stelt dit najaar een “Specifieke uitkering woondeals” beschikbaar. Voor de provincie betekent dit dat we in de jaren 2022 tot en met 2025 jaarlijks middelen ontvangen om de regionale woondeals in capaciteit te faciliteren. Vooralsnog betreft het jaarlijks een bijdrage van €475.000,-. Dit bedrag kan wijzigen naar gelang de woningbouwopgave aangepast wordt, bijvoorbeeld door een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose. Deze bijdrage komt opgeteld dicht nabij de in de concept bestuurlijke afspraken gevraagde € 2 miljoen.
  + Tevens heeft de woningbouwproductie te maken met een tekort aan bouwpersoneel, aan grondstoffen en bouwmaterialen. In de huidige marktomstandigheden nemen daarnaast de bouwkosten snel toe. Het niet op orde zijn van deze randvoorwaarden, leidt tot een risico op het niet kunnen realiseren van de bestuurlijke afspraken.

*B) Financiële inzet*

* + De Woningbouwimpuls (WBI) kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouw en de financiële haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen met een groot aandeel betaalbare woningen. De ondergrens voor een aanvraag ligt op 500 woningen, en is voor een deel van de gemeenten verlaagd naar 200 woningen. De provincie pleit voor het voortzetten van de WBI in de komende jaren en de regeling ook beter toegankelijk te maken voor kleinere woningbouwplannen en voor de kleinere gemeenten. Daarnaast pleit de provincie voor een vereenvoudiging van de subsidieaanvraag.
  + Het Volkshuisvestingsfonds (de regeling ‘Specifieke uitkering herstructurering’) draagt bij aan de herstructurering van kwetsbare gebieden (stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio’s), om de woonkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren. In het regeerakkoord is 4 x €150 miljoen euro gereserveerd voor de periode 2023-2026. De dekking vindt plaats door een herschikking van het gemeentefonds. We hechten belang aan het voortzetten van het Volkshuisvestingsfonds, maar merken daarbij op, dat dit niet ten koste mag gaan van de mogelijkheden van gemeenten om te investeren in de herstructureringsopgave van die gebieden die niet als kwetsbaar zijn aangeduid.
  + Een goede ontsluiting van (nieuwe) woningen is essentieel. Verschillende woningbouwplannen kunnen niet gerealiseerd worden vanwege de kosten voor de noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen. Investeringen, o.a. de 7,5 miljard euro die met het regeerakkoord beschikbaar zijn via het Mobiliteitsfonds, zijn noodzakelijk om zowel op woningbouw als mobiliteit niet stil te vallen. De provincie verwacht een fair share van deze beschikbare middelen passend bij onze woon- en verstedelijkingsopgave, zoals deze ook in de verstedelijkingsstrategie Brabant is gedefinieerd. In het BO MIRT 2022 (november 2022) beoogt de provincie afspraken te maken op basis van een multimodaal mobiliteitspakket. Dit is een randvoorwaardelijk pakket aan mobiliteitsmaatregelen dat is gekoppeld aan de verstedelijkingsrichtingen en de verstedelijkingsakkoorden die in het kader van de verstedelijkingsstrategie gaan uitwerken.
  + De provincie verwacht van het ministerie BZK, dat zij zich inspant om bij de verdeling van de Rijksmiddelen ervoor te zorgen, dat er een gestroomlijnde samenwerking en besluitvorming met de andere ministeries plaatsvindt.

*C) Knellende wet- en regelgeving*

* + De provincie heeft als instrument het maken van regionale afspraken tot haar beschikking. De provinciale omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om kwantitatieve en kwalitatieve regionale afspraken te maken. Of het maken van regionale afspraken (en regionale woondeals) afdoende zal zijn voor provinciale sturing op de woningbouwopgave, zal moeten blijken. In het wetgevingstraject ‘Wet regie op de volkshuisvesting’ dient te worden afgewogen of en welke aanvullende sturingsinstrumenten de provincie nodig heeft. De provincie Noord-Brabant wil tijdig geconsulteerd worden over het wetgevingstraject. De consultatieronde en inwerkingtreding van de wet is pas voorzien na het maken van deze definitieve afspraken. Afgewogen dient te worden door partijen of voorliggende bestuurlijke afspraken op onderdelen aangepast moeten worden wanneer de wet daar aanleiding toe geeft.
  + Bij verschillende woningbouwprojecten leidt de Wet Natuurbescherming (2017) tot vertraging. Door een gebrek aan toegankelijkheid, mogelijkheden tot afstemming en lange doorlooptijden bij de omgevingsdiensten.

*D) Continuïteit in de bouwstroom*

* + Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren, is een langjarige continuïteit in de bouwstroom noodzakelijk. Deze continuïteit wordt niet alleen bepaald door het hebben van voldoende plancapaciteiten en voldoende harde plancapaciteit. In de praktijk blijkt dat overheden gedurende de rit hun beleidsambities (al dan niet op basis van wet-en regelgeving) en daarmee de eisen bij woningbouwprojecten tussentijds aan (moeten) passen. Dit leidt vaak tot vertragingen in het proces. Tevens zijn er vaak meer kosten mee gemoeid waardoor de financiële haalbaarheid van projecten onder druk komt te staan.
  + De continuïteit van de bouwstroom is gebaat bij de inzet van de derde bouwstroom en hier ruimte aan te geven. Ook de woningcorporaties zorgen in tijden van woningbouwstagnatie voor een continuïteit door de bouw van sociale huurwoningen. Er dient gezamenlijk meer en beter invulling te worden gegeven aan het anti-cyclisch bouwen.
  + Bij woningbouwprojecten wordt veel aandacht besteed aan participatie. Dit vraagt om een verdere professionalisering van participatietrajecten, zeker nu onder de Omgevingswet meer gevraagd wordt aan de participatie. Om vertragingen later te voorkomen, is een goed participatietraject vooraf essentieel.

*E) Ruimtelijke, mobiliteits- en milieuvraagstukken oplossen*

* De ontwikkeling van woningbouwlocaties vraagt om het oplossen van een aantal milieuvraagstukken, waaronder:
  + Een goede aanpak van de stikstofproblematiek is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook ‘indirect’ als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt;
  + Beschikbaarheid van energie: ons huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. En in zuidoost Brabant begint nu ook als eerste regio ‘netschaarste’ te ontstaan (er kan in bijna heel Brabant binnenkort niet meer voldaan worden aan de toenemende vraag naar elektriciteit. Ook de aansluittermijn voor een woning op het net is opgelopen tot meer dan een jaar). De kans bestaat dat deze situatie zeker tot 2030 en mogelijk daarna, voort zal duren. De belangrijke versterking en uitbreiding van het hoogspanningsnet in Brabant heeft in de investeringsplannen van Tennet voor het grootste deel ingebruikname na 2030 voorzien. Dit betekent dus dat ontwikkeling van wonen afhankelijk is van het tijdstip van investeren in het centrale energienetwerk of de keuze om op lokaal/regionaal niveau vraag en aanbod van energie in een gebied op elkaar af te stemmen, inclusief bijbehorende infrastructuur, opslag en conversie. Dit is een complexe opgave die de nodige kosten met zich meebrengt. Vooralsnog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. Dit betekent dus ook dat er geprogrammeerd en geprioriteerd zal moeten worden. De mate waarin we als gezamenlijke overheden dit gaan aanpakken is zodoende een belangrijke voorwaarde voor te realiseren woningen.
  + Bij de woningbouwopgave moet rekening worden gehouden met klimaatadaptatie en met het water- en bodemsysteem als sturend principe. Dit heeft effect op het aantal geschikte locaties en rendabele businesscases.
  + Voor de ontwikkeling van locaties langs het spoor is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor een aandachtspunt. Eventuele verdere intensivering van het vervoer kan leiden tot vertraging of beperkingen ten aanzien van de verdichtingsopgave, toename van overlast en een toename van de kans van doden en zwaar gewonden door ongevallen op het spoor. Aangezien er substantieel woningen worden toegevoegd op deze locaties conform beleid NOVI en afspraken MIRT onderzoek Verstedelijking en Mobiliteit Brainport en de concept Verstedelijkingsstrategie Brabant is dit een belangrijke voorwaarde om de woningen te realiseren. We hechten belang er aan dat BZK en IenW hier concrete afspraken over maken.
  + Voor de woningbouwlocaties is een goede ontsluiting noodzakelijk. Dit betreft niet alleen de infrastructurele ontsluiting per fiets, voor wandelaars en per openbaar vervoer. Voor sommige (grotere) woningbouwlocaties is ook een grote infrastructurele ingreep, soms bovenplans, benodigd om de locatie toegankelijk te maken.

*F) Regionale uitwerking*

* De bovenstaande randvoorwaarden worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie.
* Dit leidt waar mogelijk tot afspraken in de regionale woondeals om invulling te geven aan de bovengenoemde randvoorwaarden op (grotere) woningbouwlocaties.

5. De kwantitatieve woningbouwopgave

*Het provinciale aandeel: opgave en bouwtempo*

* In de NWBA en het Programma Woningbouw zet het Rijk in op de bruto toevoeging van 900.000 woningen aan de nationale woningvoorraad in de periode 2022 tot en met 2030.
* Uitgaande van het fair share in de nationale opgave is het aandeel van de provincie Noord-Brabant 130.600 woningen. Dit betreft de bruto woningbouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030.
* De kwantitatieve woningbouwopgave ligt daarmee wat hoger dan de opgave uit de meest recente ‘Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020’.
* De gemiddelde jaarlijkse bruto woningbouwproductie dient rond de 14.500 woningen te zijn, en ca 13.250 woningen netto.
* In de afgelopen jaren zijn in de provincie Noord-Brabant jaarlijks rond de 13.000 woningen netto aan de woningvoorraad toegevoegd. Hierin zijn wel regionale en gemeentelijke verschillen te zien. De provincie zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee ook versneld het woningtekort in te lopen. Op voorhand wordt een winstwaarschuwing gegeven voor de woningbouwproductie in het jaar 2023. Reeds bekend is dat deze lager is dan de benodigde 13.250 woningen. Dat betekent dat in de jaren 2024 tot en met 2030 jaarlijks een hogere opgave dan 13.250 gerealiseerd moet worden om de opgave te behalen.
* De jaarlijkse productie van woningen zal feitelijk fluctueren en is afhankelijk van vele, eerder al genoemde (onzekere) factoren.
* Over de realisatie van flexwoningen zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden. Er wordt gewerkt aan de verdere uitrol van de provinciale ‘vloot van flexwoningen’. Met de inzet op de realisatie van (indicatief) zo’n 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar, draagt de provincie bij aan zowel kwantitatieve (versnelling) als kwalitatieve opgaven (veranderende vraag). Met oog voor vernieuwende en betaalbare woonconcepten.

*De beschikbare plancapaciteit*

* Uitgangspunt voor de provincie is een realistisch en flexibel planaanbod voor woningbouw. Naast ruimtelijke overwegingen (het optimaal benutten van mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en transformeren benutten) kan met een realistisch en flexibel planaanbod ook worden ingespeeld op veranderingen in de vraag. Onzekerheden rondom demografische, economische en woningbehoefte-ontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Daarmee kunnen ook de financiële risico’s van overprogrammering worden beperkt.
* Voor de korte termijn (de eerste vijfjaarsperiode) zet de provincie in op voldoende harde plancapaciteit, waarbij – met het oog op voldoende voortgang op korte termijn en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit op de wat langere termijn – het streven gericht is om per gemeente minimaal 50% en maximaal 100% van de benodigde woningbouw voor de korte termijn beschikbaar te hebben in hard planaanbod.
* Voor de middellange termijn is het uitgangspunt “ruimte te houden” en niet nu al te veel van het toekomstig woningbouwprogramma vast te leggen in de harde plancapaciteiten. Vooral niet waar het gaat over grootschalige uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich telkens nieuwe mogelijkheden voordoen om binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen en in leegstaand of leegkomend vastgoed woningbouw te realiseren. Uitgangspunt is dat niet meer dan 100% harde plancapaciteit op de eerste tienjaarsperiode beschikbaar is.
* De totale plancapaciteit (hard en zacht) voor Noord-Brabant ligt voor de periode 2021 t/m 2030 op 120%, waarvan het merendeel in de eerste vijfjaarsperiode is opgenomen (156%). Daarmee is er ruimschoots aanbod, inclusief de vele plannen voor woningbouw op binnenstedelijke locaties, om in de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien. Hierbij is uitgegaan van de meest recente data over de plancapaciteiten per 1 januari 2022 in de provinciale ‘monitor bevolking en wonen’.
* Opgemerkt dient te worden dat het van belang is dat de bij de wonen-opgaven betrokken partijen eenduidige definities hanteren over de begrippen harde en zachte plancapaciteit. Voor bouwende partijen en corporaties is een plan vaak pas hard als er een bouwvergunning is afgegeven. Overheden koppelen de definities van hard en zacht aan de planstatus c.q. de fase in de ruimtelijke procedure, waarbij de vastgestelde en onherroepelijke plannen tot de harde plancapaciteit worden gerekend. Onder de Omgevingswet verandert dit. De provincie benadrukt dat in het kader van de nationale monitor plancapaciteiten toegewerkt dient te worden naar heldere gezamenlijke definities. Daarnaast is het nodig om naast de plancapaciteiten ook het aantal afgegeven bouwvergunningen te monitoren.
* De provincie hecht belang aan de inzet op realisatie van de bestaande (harde) plancapaciteit. De focus dient te liggen op het daadwerkelijk uitvoeren van bestaande plannen voor woningbouw en niet op het toevoegen van nog meer planaanbod. Met voldoende focus op realisatie kan een bijdrage worden geleverd aan woningbouwversnelling die op de korte termijn nodig is.

6. De kwalitatieve woningbouwopgave: betaalbaarheid

*Het provinciale aandeel: betaalbare woningen*

* In de NWBA is met betrekking tot de woningbouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030 aangegeven, dat hiervan tweederde te realiseren is in het 'betaalbare segment’. Onder ‘betaalbaar’ wordt verstaan: sociale huur, middeldure huur tot €1.000 kale huur per maand en koopwoningen onder de €355.000,-).
* Per saldo resulteert dit nationaal in de toevoeging van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 middeldure huur en betaalbare koopwoningen, waarvan 50.000 middeldure huurwoningen gebouwd worden door woningcorporaties.
* De provincie merkt hierbij op, dat er provinciaal en regionaal verschillen zijn in wat onder een betaalbare koopwoning kan worden verstaan. Een koopwoning van €355.000,- is voor Brabantse begrippen geen betaalbare woning voor veel van onze huishoudens, waaronder de middeninkomens. De middeninkomens worden met deze prijsgrenzen niet bediend. Tegelijk is het met de stijgende bouwkosten zeer lastig om voor deze prijs nog een woning te kunnen aanbieden. Dit is een dilemma dat lastig op te lossen is. In de uitwerking van de regionale woondeals zal er aandacht moeten zijn voor dit aspect, zodat uiteindelijk een betaalbaar woningbouwprogramma beschikbaar komt, dat goed aansluit bij de Brabantse situatie. En dat bijdraagt aan een gezonde woningmarkt in Noord-Brabant, waarin ook de middeninkomens bediend worden.
* Uitgaande van een berekening naar ratio van de nationale opgave naar de provinciale opgave, komen de volgende indicatieve cijfers voor de provincie Noord-Brabant naar voren: ca. 87.000 betaalbare woningen (2/3e van 130.600) totaal, waarvan ca. 39.000 sociale huurwoningen (130.600 x 30%) en 48.000 middeldure huur en betaalbare koopwoningen.
* Als uitgangspunt hanteert de provincie deze berekening als de kwalitatieve woningbouwopgave “betaalbaar” voor de periode 2022 tot en met 2030 in Noord-Brabant.
* Tenslotte, om uitvoering te kunnen geven aan de kwalitatieve opgave “betaalbaar”, benadrukt de provincie dat het een randvoorwaarde is dat de woningcorporaties die in de provincie Noord-Brabant hun woningmarktregio bedienen, in staat zijn hun aandeel in die opgave te realiseren. De corporaties hebben zich daarbij gecommitteerd aan de landelijke prestatieafspraken voor onder andere de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middeldure huurwoningen. Dit betekent onder andere dat de corporaties voldoende investeringscapaciteit moeten hebben en er tijdig voldoende locaties voor sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn. Ook kunnen corporaties een rol vervullen in de opgave voor middenhuur nu zij hiervoor meer mogelijkheden krijgen.

*Beschikbare plancapaciteit en bouwtempo*

* De provincie Noord-Brabant kan, op basis van gegevens uit haar provinciale ‘monitor bevolking en wonen’, voor de eerste vijfjaarsperiode aangeven hoe de plancapaciteiten voor woningbouw naar de verschillende prijssegmenten zijn verdeeld.
* Voor de periode van 2027 tot en met 2030 is een inschatting gemaakt van de plancapaciteiten.
* Voor het bouwtempo wordt telkens de eerste vijfjaarsperiode als uitgangspunt genomen. Er zijn immers van jaar op jaar grote onzekerheden in de daadwerkelijke productie van betaalbare woningen. Hierin kunnen grote fluctuaties voorkomen, doordat de kwalitatieve invulling van het programma op een woningbouwlocatie tot op het laatste moment kan veranderen.
* Uitgaande van de beschikbare plancapaciteiten ‘betaalbaar’ (op basis van de uitgangspunten van het Rijk) voor Noord-Brabant zijn er voor de eerste vijfjaarsperiode 68% plancapaciteiten beschikbaar in relatie tot de kwalitatieve opgave ‘betaalbaar’. Voor de tweede vijfjaarsperiode is 67% van de totaal beschikbare plancapaciteit in het segment ‘betaalbaar’ voorzien. Wel kunnen er regionaal en gemeentelijke verschillen zijn.
* Er ligt een opgave om meer plancapaciteiten beschikbaar te krijgen voor sociale huurwoningen. Hierin zijn regionaal en gemeentelijk verschillen in de opgave.

Bijlage

Tabel “Provinciale woonopgave provincie Noord-Brabant”