Verslag reality check stakeholders Noord-Brabant

8 September 2022, provincie Noord-Brabant

Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
2. **De stakeholders**
3. **Het doorlopen proces**
4. **De uitkomsten van het proces**
5. **De doorvertaling in het definitieve bod van provincie**

**1. Inleiding**

De minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening spreekt in de Nationale Woon- en Bouwagenda uit wederkerige prestatieafspraken te willen maken met de provincies om de grote vraagstukken op het wonen aan te pakken. De opgave is primair om nationaal tot en met 2030 900.000 woningen toe te voegen, waarvan 2/3 in het betaalbare segment.

Op 1 juni heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de minister en conceptbod aangeboden. Op dit bod is een reality check met stakeholders benodigd. In dit verslag is opgenomen hoe de provincie de reality check met de stakeholders heeft uitgevoerd en wat hiervan de resultaten zijn. Ook is aangegeven hoe deze resultaten zijn verwerkt in het definitieve bod, dat rond 1 oktober de minister wordt aangeboden.

Voor de reality check is gebruik gemaakt van de “Handreiking reality check” die hiervoor door het ministerie BZK is opgesteld (versie 7 juni 2022). Het doel en de focus van de reality check is op basis hiervan nader geformuleerd. Er is geen gebruik gemaakt van de eveneens meegestuurde “Handleiding reality check woningbouwprogramma Woningmakers en Neprom” (versie 7 juni 2022).

*Doel van de reality check*

1. Inzicht krijgen in het realiteitsgehalte en de haalbaarheid in de tijd van het concept-bod.
   * + *Realiteitsgehalte*: sluiten de kwantitatieve en kwalitatieve wonen-opgaven in het concept-bod aan op de behoefte vanuit Brabant? Aantallen, bouwtempo langjarig vasthouden, 2/3 betaalbaar, 30% sociale huur.
     + *Haalbaarheid*: is het in de periode tot en met 2030 mogelijk de wonen-opgaven uit het concept-bod te realiseren in Brabant?

2. Inzicht krijgen in hoeverre de stakeholders vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid kunnen bijdragen aan het behalen van de in het bod benoemde wonen-opgaven voor Brabant.

*Focus reality check*

Voor de reality check is de focus gelegd op die thema’s die in onze opvatting nu als eerste van belang zijn, volgend uit het concept bod:

* De kwantitatieve opgave (inclusief bouwtempo versnellen);
* De kwalitatieve opgave - betaalbaarheid;
* De randvoorwaarden/kritische succesfactoren.

De minister wil aanvullend hierop ook afspraken maken met de provincie over andere thema’s, zoals herstructurering en transformatie, flexwoningen, huisvesting van aandachtsgroepen, nultreden woningen, geclusterde woonvormen voor ouderen, vakantieparken etc.

Er is voor gekozen dit nu niet in de reality check mee te nemen. Sommige stakeholders wijzen in hun reactie uiteraard wel op het belang van deze thema’s. Ook de provincie ziet deze thema’s als relevant voor de wonen-opgave. Gezien de korte voorbereidingstijd voor het definitieve provinciale bod, is er echter voor gekozen bovengenoemde focus aan te brengen in de vraag richting onze stakeholders. En de andere thema’s op een later moment aan bod te laten komen en hierop waar nodig aanvullende afspraken te maken met het Rijk. Er wordt hiertoe ook verwezen naar de brief “Voortgang en aandachtspunten prestatieafspraken woningbouw” (d.d. 14 juli 2022) die vanuit IPO hierover aan de minister is verzonden.

*Leeswijzer*

Paragraaf twee schetst kort met welke stakeholders is gesproken over het concept bod. In paragaaf drie is aangegeven welk proces met deze stakeholders is doorlopen om tot de reality check te komen. Paragraaf vier geeft per groepering van stakeholders aan wat de reacties zijn, met daarbij de provinciale reactie. Tenslotte is in paragraaf vijf duiding gegeven hoe de provincie de reacties van de stakeholders in het definitieve bod meeneemt.

**2. De stakeholders**

Voor de reality check is gesproken met een vertegenwoordiging per regio van de woningcorporaties in Noord-Brabant, een selectie van grotere en kleinere bouwers en ontwikkelaars en betrokkenen bij de derde bouwstroom (zelfbouw). Ook is gesproken met de waterschappen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de betrokken stakeholders.

De Woonbond (afdeling zuid) is benaderd. Wegens gebrek aan personele capaciteit en tijdsdruk is het niet gelukt een reactie van de Woonbond in deze reality check mee te nemen.

Tijdens de stakeholdersbijeenkomsten zijn vanuit de Brabantse gemeenten leden van de ambtelijke en bestuurlijke kopgroepen per regio als toehoorder uitgenodigd.

**3. Het doorlopen proces**

Gezien het korte tijdsbestek waarbinnen de reality check plaats moest vinden, is gekozen voor een praktische insteek. Er zijn twee stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd waarbij een brede groep stakeholders Brabantbreed is uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan de reality check. Middels een schriftelijke ronde hebben de stakeholders hun reactie op het concept bod gegeven.

Eind juli heeft een eerste informatieve stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden. Hierin zijn de stakeholders geïnformeerd over het concept bod en is toelichting gegeven op de bedoeling van de reality check. Ook heeft een eerste gesprek plaatsgevonden, waarbij de stakeholders hun eerste reacties en vragen kenbaar hebben gemaakt.

De stakeholders zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om een reactie, in afstemming met de achterban, schriftelijk in te brengen bij de provincie.

Begin september is een tweede bijeenkomst georganiseerd, waarin met de stakeholders is ingegaan op hun reacties en hoe wij als provincie daarmee omgaan in het definitieve bod.

Van beide bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn als bijlage 2 en 3 bijgevoegd.

Er heeft separaat overleg plaatsgevonden met de waterschappen. De waterschappen zijn in de afgelopen periode al intensief betrokken geweest bij het traject van de Verstedelijkingsstrategie Brabant. Het verslag van het overleg met de waterschappen is als bijlage 4 toegevoegd.

*Regionale woondeals*

Ook is parallel aan de stakeholdersbijeenkomsten een start gemaakt met de voorbereidingen voor de vier regionale woondeals met gemeenten en andere partners. Per regio is een bestuurlijke en ambtelijke kopgroep ingesteld om het proces te begeleiden. In de zomer is in de regio’s een start gemaakt met een extra check en aanvullingen op de beschikbare data van de gemeentelijke plancapaciteiten, zoals aangeleverd bij de provincie.

**4. De resultaten van het proces**

In bijlage 5 is een overzicht opgenomen van de ontvangen schriftelijke reacties. In totaal zijn 12 reacties ontvangen, waarvan deels de reactie namens een grotere groep stakeholders is gegeven. Daarnaast zijn in de stakeholdersbijeenkomsten zelf ook reacties gegeven, die zijn ook meegenomen.

Onderstaand zijn de reacties van de stakeholders gebundeld naar de kernvragen van de reality check.

*Benut de bestaande woningvoorraad*

Los van deze kernvragen hebben de de stakeholders aangegeven veel waarde te hechten aan het benutten van de bestaande woningvoorraad om de ‘wonen-opgaven’ te realiseren. Het accent ligt nu te sterk op de nieuwbouwopgave. Ook de bestaande woningvoorraad biedt vele mogelijkheden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, bijvoorbeeld door woningbouwsplitsing, kavelsplitsing of soepeler omgaan met tijdelijke woningen voor volwassen kinderen bij de ouders in de achtertuin. Een hospitaregeling behoort eveneens tot de mogelijkheden. Hiervoor zijn soepelere regels en aantrekkelijk financiële constructies nodig. Dit is temeer van belang omdat de bestaande woningvoorraad goede mogelijkheden biedt voor een betaalbaar aanbod.

1. *Plancapaciteiten: voldoende, voldoende hard, wanneer hard?*

Kwantitatief

De verwachting is dat de woningbouwopgave kwantitatief nog groter is dan de opgave in het concept-bod. Met name doordat meer immigranten zich permanent zullen vestigen. Dit betekent dat er meer planaanbod benodigd is.

Het hebben van harde plancapaciteit volgens de definitie die de overheid hanteert, biedt te weinig zekerheid voor woningbouwrealisatie. De provincie koppelt de definitie aan de planstatus van het bestemmingsplan. Het kan echter nog jaren duren voordat op een onherroepelijk bestemmingsplan een bouwvergunning wordt afgegeven. Dit neemt onder de huidige marktomstandigheden en met steeds langere proceduretijden alleen maar toe. Er kan zo een vertekend beeld ontstaan over wanneer daadwerkelijk woningen gerealiseerd worden. Voor bouwers en ontwikkelaars is een plan “hard” als de schop de grond in kan. Extra plancapaciteit, en daarmee aanzienlijke overprogrammering (circa 150%), wordt dan ook als noodzakelijk gezien. De nadruk dient daarbij te liggen op haalbare en realistische woningbouwplannen in plaats van (toekomstige) lastige plannen.

Kwalitatief   
Met betrekking tot de kwalitatieve plancapaciteit wordt er vooral aandacht gevraagd voor de derde bouwstroom. Er wordt nadrukkelijk aangegeven dat het stellen van een minimumnorm voor de derde bouwstroom van bijvoorbeeld 20 of 25% zou kunnen helpen om meer ruimte te maken voor burgerinitiatieven en dat dit een constante factor kan zijn om ook in tijden van crisis voldoende te bouwen. Het bevorderen van concrete prestatieafspraken in het gemeentelijke woonbeleid conform afspraken met woningbouwcorporaties over zelfbouw en collectieve woonvormen kan hierbij ook helpen.

De kwalitatieve opgave die samenhangt met onder andere de veranderende woonvraag en vergrijzing dient regionaal bezien te worden om ruimte te geven aan goede ontwikkelingen. Tot slot wordt er aandacht gevraagd voor de mogelijkheden van tijdelijke woonvormen om versneld tot realisatie te komen. Hiervoor is soepelere regelgeving nodig om de investering te kunnen terugverdienen en mogelijkheden voor het bouwen in het buitengebied . Zo zou er (beperkt) kunnen worden afgeweken van eisen in het Bouwbesluit, milieucirkels zoals geluid en geur, welstandseisen etc.

Ruimtelijk

Ruimtelijk worden er kansen gezien voor een snellere beoordeling van initiatiefplannen. Daar valt procesmatig echt winst te behalen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het een te grote uitdaging is om én binnenstedelijk te bouwen én betaalbaar te bouwen en te voldoen aan veel gemeentelijke eisen zonder subsidies. Ook uitbreidingslocaties, waar grote aantallen woningen kunnen worden gebouwd, moeten worden benut. Alles binnenstedelijk oplossen is niet haalbaar en onwenselijk. Er dient ook gekeken te worden naar de mogelijkheden van het bebouwen van erven of bewoonbaar maken van stallen.

De waterschappen vragen aandacht voor de afweging en prioritering van de woningbouwlocaties op basis van de in voorbereiding zijnde Verstedelijkingsstrategie Brabant. In de ruimtelijke afweging welke woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen (te maken in de regionale woondeals), is het van belang dat het principe van ‘water en bodem als sturend principe’ wordt toegepast. Dit kan ook gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bepaalde (grotere uitbreidings)locaties die nu in de plancapaciteiten zijn opgenomen, waardoor uiteindelijk minder locaties beschikbaar zijn dan is aangenomen in het totaaloverzicht van de plancapaciteiten.

1. *Bouwtempo versnellen*

Uitgaande van een hogere bouwopgave versus de veranderende marktomstandigheden (zoals de sterk stijgende bouwkosten) is de inschatting dat het zeer lastig zal zijn het bouwtempo in Brabant de komende jaren 13.000 woningen per jaar te laten zijn. Met name de bouwers en ontwikkelaars zetten daar vraagtekens bij. Ook de woningcorporaties zien de opgave als zeer ambitieus, maar voelen (mede door de ondertekening van de landelijke prestatieafspraken) een grote betrokkenheid en willen zich inzetten om de opgave te behalen.

De stakeholders benoemen een aantal *risicofactoren* die voor woningbouwvertraging kunnen zorgen:

1. *Wet- en regelgeving*

Als een van de meest voorkomende zorgpunten wordt door de stakeholders diverse wet- en regelgeving genoemd. Of het nu gaat om de Wet Natuurbescherming, de Wet kwaliteitsborging, het Didam-arrest, de stikstofregels of de Omgevingswet, de hoofdboodschap is: organiseer professionaliteit, voorkom lange doorlooptijden en maak het niet onnodig ingewikkeld.

1. *Stapeling van eisen*

De haalbaarheid, betaalbaarheid en snelheid van plannen staat onder druk door de stapeling van eisen. Extra eisen vanuit het (gemeentelijk en provinciale) beleid boven op de landelijke eisen/normen en spelregels leiden tot heronderhandelingen, onzekerheid, hogere (bouw)kosten en een toename van de onrendabele top (bij betaalbare woningbouw). Door plannen meer op hoofdlijnen te houden, ontstaat ruimte om mee te bewegen. Ook aanpassingen in grote gebiedsontwikkelingen na tussentijdse politieke besluitvorming, zetten de continuïteit van de bouwstroom onder druk. Juist voorspelbare productiestromen kunnen zorgen voor stabiliteit en versnelling.

1. *Participatie en bezwaar*

In de voorbereidingsfase van bestemmingplanprocedures worden er lange participatietrajecten afgelegd om draagvlak onder burgers en bedrijven voor de ontwikkelingen te vergroten. De ruimere definitie van belanghebbenden in de RO-procedure en de mogelijkheid om gedurende de hele procedure bezwaar te kunnen maken en het feit dat 1 bezwaar voldoende is, zorgt voor een lage bezwaardrempel, terwijl de juridische en planologische drempel voor de ontwikkelaars torenhoog is. Woningzoekenden hebben in dit proces echter geen stem. Daardoor weegt in sommige gevallen het individuele belang zwaarder dan het collectieve belang. De lange participatietrajecten aan de voorkant zijn geen garantie voor het ontbreken van bezwaar aan de achterkant. Door de lange procedures aan zowel de voor- als achterkant lopen projecten onnodig vertraging op.

1. *Personele capaciteit*

De beschikbare personele capaciteit bij gemeenten, provincie, RvS, Omgevingsdiensten en in de bouwsector schiet tekort. Bij gemeenten gaat het om een kwantitatief en kwalitatief tekort waardoor, in samenhang met prioritering, locaties blijven liggen. Aangegeven wordt dat op onderdelen wellicht de bouwbranche en/of woningbouwcorporatie iets kan betekenen door onderdelen uit de bestemmingsplanprocedure zelf te doen. Ook door samenwerking tussen gemeenten, corporaties en andere ontwikkelende partijen kan een betere efficiëntie worden bereikt, zoals bijvoorbeeld door gebruik te maken van gezamenlijke projectleiders. In de samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars en omgevingsdiensten zou het al kunnen helpen als ontwikkelaar en omgevingsdienst rechtstreeks contact hebben, in plaats van de gemeente hiertussen te laten zitten. Daarnaast is er ook voldoende specifieke personele capaciteit benodigd bij gemeenten voor het begeleiden van particuliere initiatiefnemers.

1. *Stijgende bouwkosten*

Onzekerheden, met name rond de ontwikkeling van de bouwkosten zetten een rem op het bouwtempo door hogere risico’s en rendementsverlies. Hierdoor staat de voortgang en haalbaarheid van projecten stevig onder druk en worden projecten uitgesteld. Het is dan ook zeer de vraag of de overheid en bouwsector het bouwtempo de komende jaren kunnen vasthouden.

Er is daarom creativiteit in financiering nodig, bijvoorbeeld bij verduurzamen en circulair bouwen. Ook industriële en fabrieksmatig te produceren bouwsystemen kunnen het bouwtempo en de betaalbaarheid sterk bevorderen. Er zijn inmiddels diverse producten op de markt met een verkorte bouwtijd. Vaak zijn deze producten maar beperkt aanpasbaar en gemeenten en hun Welstandscommissies willen vaak nog aanpassingen doorvoeren. De snelle productie gaat dan vaak verloren in de procedure om de woningen door Welstand te loodsen. Deze woningen kunnen daarom beter als tijdelijk product worden ingezet zónder tussenkomst van de Welstandscommissie.

Tot slot kan financiële ondersteuning voor projecten in de derde bouwstroom ook helpen om projecten toegankelijk en betaalbaar te houden.

1. *Energie-infrastructuur*

De energie-infrastructuur is niet op orde. Het (centrale) energiesysteem is niet toegesneden op de (decentrale) veranderingen in vraag en aanbod, daardoor loopt het energiesysteem vast wat tot vertraging in de bouw kan leiden. Huisaansluitingen kennen momenteel een wachttijd oplopend tot meer dan een jaar.

*c. Betaalbaarheid*

Ten aanzien van de betaalbaarheid wordt er aangegeven dat veel gemeenten nog niet voldoen aan de 30% eis voor sociale huur en dat het van belang is om goed in beeld te brengen wat de harde capaciteit in het betaalbare segment is, juist ook in de tijd weggezet omdat een goede mix van betaalbare en duurdere woningen over de gehele periode nodig is om de opgave haalbaar te maken. Om aan de gewenste 30% sociale huur te komen is het gewenst dat wetgeving voor het verwerven van grondposities door corporaties wordt versoepeld (en er niet binnen 5 jaar een concreet nieuwbouwplan moet zijn inclusief bestemmingsplanwijziging). De mogelijkheden om in plannen te verevenen tussen sociaal en markt zijn mogelijk nu onvoldoende. Voor het aandeel betaalbaar is het van belang om op regionaal/gebiedsniveau te kijken in plaats van op projectniveau. Dan kun je werken met maatwerk per gebied in plaats van een rigide verdeling van 2/3 betaalbaar en 1/3 duur. De landelijke streefnorm van 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar staat daarmee niet ter discussie. Een intensieve samenwerking en afstemming tussen gemeenten en corporaties voor wat betreft planlocaties, sociale grondprijzen en vereenvoudigde procedures voor standaard woningen kan bijdragen aan de haalbaarheid. De provincie kan verbinden, sturen en bemiddelen bij knelpunten waar gemeente en corporatie niet uit komen.

Er is daarnaast meer ruimte en aandacht nodig voor de bijdrage van corporaties aan middenhuur en sociale koop, waarbij ook naar de mogelijkheden van uitponden door corporaties dient te worden gekeken. Aandachtspunt is daarnaast dat de onrendabele top van corporatiewoningen toeneemt. Betaalbare grond kan hiertoe (deels) een oplossing bieden, de bouwgrond is momenteel erg prijzig. Hier ligt een kans voor gemeenten om de betaalbaarheid van sociale woningen te verbeteren. Daarvoor zullen zij dan wel financieel in staat gesteld moeten worden. In kleine dorpen en buurtschappen zullen corporaties minder geneigd zijn om te investeren in nieuwbouw, alternatieven zoals wooncoöperaties kunnen hierin het verschil maken.

Tot slot wordt er aandacht gevraagd voor de grens van €355.000,- voor betaalbare koop, dat is voor het gros van de huishoudens nog steeds niet bereikbaar. Erfpachtconstructies kunnen hierbij mogelijk helpen. Starters of eenoudergezinnen kunnen de mogelijkheid krijgen na bijvoorbeeld 10 jaar de grond onder hun woning alsnog te kopen voor een vooraf vastgesteld bedrag (mogelijk bij salarisgroei of wanneer de kinderen het huis verlaten).

**5. De doorvertaling in het definitieve bod van de provincie**

Vanuit de schriftelijke reacties en de twee stakeholdersbijeenkomsten is een rijke oogst aan reacties op de concept bestuurlijke afspraken binnengekomen. Op hoofdlijnen herkent en onderschrijft de provincie de reacties van de stakeholders en komen die ook goeddeels overeen met de onderdelen die in de concept bestuurlijke afspraken zijn opgenomen. Daar waar de reacties aanvullend zijn, hebben we die bijna allemaal opgenomen in de definitieve afspraken.

*Overeenkomend*

* 30% sociale huur op regionaal schaalniveau
* Voldoende harde capaciteit op de korte termijn nodig (minimaal 50% - maximaal 100%)
* Meer (harde) plancapaciteit voor opgave sociale huurwoningen benodigd
* Randvoorwaarde: personele capaciteit gemeenten en provincie (kwalitatief en kwantitatief)
* Randvoorwaarde: Wet- en regelgeving
* Randvoorwaarde: Energie-infrastructuur
* Randvoorwaarde: Stijgende bouwkosten

*Aanvullend overgenomen in het definitieve bod*

* Mogelijkheden bestaande woningvoorraad en derde bouwstroom/nieuwe woonvormen benadrukken
* Eenduidige definities harde en zachte plancapaciteit hanteren
* Continuïteit bouwstroom versterken, o.a. door voorkomen van aanpassingen van ambities en aanvullende eisen, al dan niet tussentijds en onvoldoende uitgewerkt.
* Randvoorwaarde: Participatie en bezwaar, mede in relatie tot invoering van de Omgevingswet
* Knellende werking van Wet Natuurbescherming (Flora en Fauna) en daardoor vertraging in de uitvoering van gebiedsontwikkelingen

*Niet opgenomen in het definitieve bod*

* Minimaal 150% plancapaciteit. De provincie is van opvatting dat nu niet meer plancapaciteiten nodig zijn, tenzij (later) blijkt dat een te groot deel van de huidige plannen niet haalbaar is. Dit signaal hebben wij niet ontvangen.

Veel randvoorwaarden/kritische succesfactoren vragen de inzet van verschillende partijen om deze op te pakken en zijn (vaak) niet op korte termijn op te lossen. De provincie wil zich inzetten om bij de benodigde partijen, zoals bij de minister VRO, het gesprek en lobby te voeren.

*Overige actiepunten voor de provincie*

Naast de zaken die we overnemen in de definitieve afspraken, zijn er vanuit de stakeholders aandachtspunten gegeven die niet direct een plaats hebben in de definitieve afspraken Rijk-provincie, maar die wel relevant zijn voor het behalen van de ‘wonen-opgaven’. Op die onderdelen onderneemt de provincie de komende tijd actie. Een overzicht van deze actiepunten:

* Om plannen in de derde bouwstroom in de haalbaarheidsfase (financieel) te ondersteunen wordt de Provinciale Regeling Collectieve Wooninitiatieven ontwikkeld;
* We onderzoeken de mogelijkheden om de rol van bouwers en ontwikkelaars te versterken in het ruimtelijke proces;
* We onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om knelpunten in de energie-infrastructuur te helpen oplossen;
* We verkennen mogelijkheden voor het verbeteren van de toegankelijkheid van de Omgevingsdienst en het versnellen van procedures;
* Voor (het gebrek aan) personele capaciteit bij gemeenten staat de Provinciale Regeling Versnelling Woningbouw (Flexpool) open, waardoor gemeenten financiële middelen kunnen inzetten voor de inhuur van extra capaciteit. De provinciale capaciteit wordt komende tijd uitgebreid via onder meer de Regeling specifieke uitkering woondeals van het Rijk;
* We onderschrijven dat de stapeling en diversiteit van (gemeentelijke en provinciale) spelregels niet altijd bijdraagt aan de versnelling van woningbouw. We zetten onder andere via de regionale tafels ‘Wonen’ in op samenhang en afstemming van afspraken op regionale schaal ten aanzien van onder andere betaalbaarheid en nieuwe woonvormen. Een nadere uitwerking van deze werkwijze zal een onderdeel vormen van de regionale woondeals.

**Bijlage 1 Overzicht stakeholders**

**Woningbouwcorporaties**

*Noordoost Brabant*

Woonmeij

Mooiland

Brabant wonen

*West Brabant*

Stadlander

Woonkwartier

*Midden Brabant*

Leystromen

Alwel

Thuisvester

*Zuidoost*

Woonbedrijf

Wooninc

‘thuis

**Bouwers en ontwikkelaars**

AM vastgoed

Bouwend Nederland

Bouwend Nederland afdeling Zuid

Hendriks Coppelmans

BVR Vastgoedontwikkeling

Van der Weegen

Huybregts Relou / VB Groep

Wolters Vastgoed b.v.

Woningbouwers NL

Netwerk conceptueel bouwen

Janssen de Jong

Coficient

De Kok Bouwgroep

Heijmans

**Derde bouwstroom**

Droomwonen

**Hogeschool**

Avans Hogeschool

**Waterschappen**

Aa en Maas

Dommel

Brabantse Delta

**Bijlage 2 Verslag eerste stakeholdersbijeenkomst 28 juli 2022**

Genodigd: Marktpartijen en corporaties, o.a. via Bouwplatform Brabant en via de regionale samenwerkingsverbanden. Woonbond kon nog niet aanwezig zijn. Met de waterschappen wordt nog een apart overleg ingepland

Aanwezigen: 24 deelnemers.

*Gespreksverslag*

Coen van Rooyen (WoningbouwersNL))

Opmerking bij Sheet5 over plancapaciteit. Zit er in het harde planaanbod wel voldoende sociale woningbouw? Zijn er wel voldoende mogelijkheden in plannen om te verevenen tussen sociaal en markt?

Pierre Hobbelen (Thuisvester)

Voor mij staat de landelijke norm van 30% niet ter discussie. We moeten vooral niet de landelijke discussie lokaal en provinciaal opnieuw gaan voeren.

Niek Bargeman (Provincie)

Vooralsnog blijkt uit onze provinciale inventarisaties dat er voldoende betaalbare woningen (2/3de) in de gemeentelijke plannen zitten, maar nog niet voldoende sociale huurwoningen. We monitoren zowel de zachte als harde plannen (bestemmingsplancapaciteit), en we kijken naar de ontwikkelingen van de bouwvergunningen en het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen. Vooral de terugval van het aantal in aanbouw genomen woningen, de laatste tijd, is zorgelijk, zeker in gemeenten waar de verwachtingen qua productie hoog zijn, zoals bijvoorbeeld Eindhoven. Het lijkt erop dat er woningbouwprojecten worden uitgesteld of gefaseerd door de onzekerheden in de markt.

Coen van Rooyen (WoningbouwersNL)

Er is behoefte aan een continue stroom van projecten bij de bouwsector. Projecten zijn soms onzeker, maar er wordt gewoon doorgebouwd. Als er minder gebouwd wordt dan ligt dat niet aan de bouwende partijen, maar vooral aan de plannen en procedures. Voor de bouwsector is een plan eigenlijk pas hard als de spade in de grond gaat.

Menno de Lange (Droomwonen)

Naast voldoende woningen en betaalbare woningen wil ik toch vooral pleiten voor de 3de bouwstroom door zelfbouwers. In de woningbouwcrisis van enkele jaren terug bleef de zelfbouw overeind. Ook draagt het bij aan de betaalbaarheid, voldoende seniorenwoningen en de behoefte van wooncollectieven. Wordt er ook gestuurd op zelfbouw als 3de bouwstroom? Naast de bouwstroom van de woningcorporaties kan dit een belangrijke constante factor zijn in tijden van crisis. Een concreet doel als 20-25% zelfbouw en collectieve wooninitiatieven zorgt voor een fundament onder je bouwproductie.

Chantal Gulickx (Triborgh Gebiedsontwikkeling)

Ik kijk kritisch naar de afspraken. Prestatieafspraken zijn in principe een goed idee, maar ik zie vooral nog veel beren op de weg. De meeste gemeenten hanteren nog 20% sociale en 10% middeldure huur in hun woonvisies en uitgangspunten voor plannen. Dit levert bij lange na geen 2/3de betaalbare woningen op. Daarnaast is een grens van €355.000,- voor betaalbare koop voor het gros van de huishoudens niet bereikbaar.

Een belangrijk zorgpunt is ook dat actuele woningbouwprojecten met voldoende tempo en kwaliteit worden behandeld. Er is een groot gebrek aan goede projectleiding en advisering bij gemeenten.

Een andere zorg is de ontwikkeling van de kosten. Als deze met 25% stijgen en de projecten zijn gebaseerd op 5% rendement, dan zie ik toch ontwikkelaars andere keuzes maken in hun woningbouwprojecten en her en der projecten uitstellen.

Pierre Hobbelen (Thuisvester)

Hoe wordt ’flora en fauna’ door de provincie georganiseerd? Er zijn nu lange vertragende trajecten bij de omgevingsdiensten. Kan dit niet beter worden geregeld?

Ruud van den Boom (Woonkwartier)

Ja inderdaad, ‘flora en fauna’ is een groot knelpunt. Uitvoering is naar de letter van de wet en niet in de geest van. Het heeft niet alleen een effect op de nieuwbouw, maar ook op transformatie. Appél op de provincie om dit aan te pakken.

Belangrijk is om verwachtingenmanagement te hanteren. Met woondeals heb je morgen geen woningen. Het is soms meer met hagel schieten om de benodigde aantallen te halen.

Aandachtspunt is ook de investeringscapaciteit. Deze staat onder druk, omdat je extra plancapaciteit nodig hebt om de aantallen te halen. Ministerie zou dit anders kunnen beoordelen. Niet alle plannen gaan immers door! We moeten er echter wel allemaal rekening mee houden.

Kosten zijn nu hoger bij een nieuwbouwwoning. We moeten accepteren dat de onrendabele kosten van een corporatiewoning toenemen.

Hanneke van Eindhoven (Regio Zuid Bouwend Nederland)

Ik wil drie aspecten benadrukken, die ook tijdens de Masterclass Wonen voor nieuwe wethouders aan de orde waren.

* Kennis en capaciteit bij gemeenten
* Snellere procedures
* Keuzes maken

Vooral dit laatste is van belang. Snelheid en kwaliteit zijn niet altijd te verenigen. Stel bijvoorbeeld geen extra eisen bovenop de landelijke eisen.

Randvoorwaardelijk is er ook aandacht nodig voor stikstof en de energietransitie.

Chantal Gulickx (Triborgh Gebiedsontwikkeling)

Hoe staat het met de effecten van de omgevingswet? Gaat dit ook weer voor vertraging zorgen? Belangrijk om dit ook bij het Rijk aan te kaarten.

Coen van Rooyen (WoningbouwersNL)

Ik heb nog een suggestie vanuit ervaringen in andere provincies. In Zuid-Holland is met het Rijk afgestemd dat corporaties bestaande huurwoningen mogen uitponden als sociale koopwoningen en deze woningen mee mogen tellen in de opgave betaalbare corporatiewoningen. Daarnaast het pleidooi om de 30% ‘sociale huur’ regionaal en niet per gemeente uit te voeren.

Menno de Lange (Droomwonen)

Is er ook aandacht voor de bestaande bouw. Het versoepelen van regelgeving omtrent de hospita-regeling en het splitsen van woningen biedt kansen om op de korte termijn iets extra’s te doen. De focus ligt nu heel erg op nieuwbouwwoningen. Het herbergend vermogen van de bestaande woningvoorraad biedt zeker ook potentie.

Jaap van Engelshoven (AM)

Een groot knelpunt is de vertraging bij de Raad van State. Op dit moment is het 1 jaar en 3 maand wachten om überhaupt te starten met een procedure. Dit in combinatie met de toenemende aanvullende eisen en regels vanuit gemeenten. Projecten moeten 80% betaalbaar bevatten en er zijn steeds meer eisen t.b.v. groencompensatie, minimale m2 voor woningen, herbergen van bakfietsen. Hoe krijg je de exploitatie in een binnenstedelijke ontwikkeling zo nog rond gerekend. Daarnaast blijven projecten, die zich kenmerken als laaghangend fruit nu liggen, vanwege andere prioriteiten van gemeenten.

Afsluitend

Sheet 6 bevat de kernvragen voor de stakeholders. Het vriendelijke verzoek om de gemaakte reacties ook schriftelijk in te dienen. We weten dat de planning krap is, met 26 augustus als reactietermijn in een zomervakantie. Gelukkig hebben we vandaag al veel opgehaald. De termijn is echter nodig om op 1 september in de 2de bijeenkomst gezamenlijk het opgehaalde te bespreken en toe te werken naar besluitvorming door GS medio september. Immers, er moeten voor 1 oktober definitieve provinciale afspraken zijn getekend.

**Bijlage 3 Verslag tweede stakeholdersbijeenkomst 1 september 2022**

Genodigd: marktpartijen en corporaties, o.a. via Bouwplatform Brabant en via de regionale samenwerkingsverbanden. Woonbond kon niet aanwezig zijn. Met de waterschappen is een apart overleg ingepland.

Aanwezig: 20 deelnemers.

Deze tweede stakeholdersbijeenkomst staat vooral in het teken van de ontvangen schriftelijke reacties. Wat zijn deze reacties (op hoofdlijnen)? Hoe gaat de provincie om met de reacties? En hoe neemt zij deze mee in het definitieve bod provincie-rijk? Ook wordt in deze bijeenkomst stilgestaan bij het proces richting het definitieve bod.

*Gespreksverslag*

Luc Severijnen (Woonstichting ‘thuis, mede namens de MRE-corporaties) De woningbouwcorporaties hebben onvoldoende mogelijkheden om hun investeringscapaciteit te kunnen inzetten. Met betrekking tot de discussies of er wel of geen voldoende (harde) woningbouwplannen zijn, ervaren de corporaties een andere werkelijkheid: er zijn gewoon te weinig locaties om (voldoende) sociale woningbouw te kunnen realiseren. En wat de plancapaciteit van de gemeenten betreft zouden wij graag meer transparantie zien. Wat zijn de plannen voor sociale woningbouw, die de gemeenten in hun planaanbod hebben opgenomen?

Pieter Huijbregts (Coficient) Ook voor de overige 70% ‘betaalbare woningbouw’.

Niek Bargeman (Provincie) Vanuit de provincie wordt aangegeven, dat dit in het kader van de verdere uitwerking van ‘het provinciale bod’ in de verschillende regionale woondeals een belangrijk onderdeel vormt. Juist ook met het oog op de betaalbaarheidsopgaven.

Luc Severijnen (Woonstichting ‘thuis, mede namens de MRE-corporaties) benadrukt het belang om de corporaties te betrekken bij de opstelling en uitvoering van de regionale woondeals én de monitoring van de te maken woningbouwafspraken. Tot nu toe zijn we niet aangehaakt, althans niet in het MRE-gebied. Over de afspraken ‘30% sociale huur’ wordt opgemerkt dat als je dit op regionale schaal organiseert, de sociale woningbouw op lokaal/gemeentelijk niveau niet, minder of later wordt gerealiseerd en/of wordt overgelaten aan (afgeschoven naar) een andere gemeente.

Carly Jansen (Mooiland) In aansluiting op het laatste punt van Luc Severijnen is het van belang juist ook te sturen op concrete woningbouwafspraken per gemeente (op te nemen in de regionale woondeals). Belangrijk is ook, dat de provincie bestuurlijke druk zet en houdt om Brabant-breed concreet invulling te geven aan de lastige opgaven met betrekking tot de huisvesting van diverse, specifieke doelgroepen.

Pieter Huijbregts (Coficient) Om snelheid te maken en te houden en met het oog op de betaalbaarheid is het zaak om veel meer in te zetten op industriële, conceptuele bouw. 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. Wie zijn - binnen de ambitie om tweederde van de woningbouw de komende jaren te realiseren in het ‘betaalbare segment’ – de aanspreekpunten/partners? Voor de 30% sociale huur zijn dat de woningbouwcorporaties, maar wie zijn dat voor het restant van de betaalbare bouw? Aan wie is deze opgave geadresseerd?

Luc Severijnen en Carly Jansen merken op, dat de woningbouwcorporaties ook interessante partners kunnen zijn voor middenhuur, sociale koop en allerlei soorten ‘mix-projecten’. En dat de corporaties op dit vlak ook weer meer mogen. Corporaties kunnen dus ook interessante partners zijn voor ontwikkelaars om een goede mix van woningen te realiseren.

Jaap van Engelshoven (AM) De huidige onduidelijkheden/onzekerheden (“proefballonnetje”) met betrekking tot (spel)regels rond de middenhuur (invoering puntenstelsel) zorgen ervoor dat beleggers in dit segment momenteel een afwachtende houding aannemen. Ook dat komt het bouwtempo vandaag de dag niet ten goede.

Marc van der Steen (Stadlander) De omgevingsdiensten in Brabant maken er een potje van met betrekking tot de vergunningverlening. Dat is al diverse malen aangegeven richting (het bestuur van) de provincie. De diensten vormen een grote blokkade als het gaat om de woningbouw(versnelling). En er is vooralsnog geen verbetering te bespeuren, eerder een verdere verslechtering. Dus nogmaals een klemmend beroep op de provincie: doe hier wat aan! Tempo maken kan ook door bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties te werken met gezamenlijke projectleiders vanuit gemeenten-corporaties-ontwikkelaars. Dat voorkomt veel dubbel werk en bevordert de samenwerking.

Harrie Windmüller (Brabant Wonen) Met betrekking tot het harde planaanbod: de huidige harde woningbouwplannen zijn vaak opgesteld in een andere tijd en onder andere marktomstandigheden. Zelfs al is sprake van een hard bestemmingsplan, dan nog zullen we toch vaak moeten herontwikkelen, opnieuw aanbesteden (überhaupt een prijs krijgen) etc.

**Bijlage 4 Verslag overleg waterschappen**

De waterschappen vragen hoe dit bod zich verhoudt tot de verstedelijkingsstrategie? Het bod is een onderdeel van de verstedelijkingsstrategie. Noord-Brabant is onderverdeeld in 4 regio’s waarin staat welke regio hoeveel woningen bouwt. De match tussen de lijst met woningbouwaantallen en het ruimtelijk beeld van de verstedelijkingsstrategie kan op deze termijn niet meer door de provincie gemaakt worden. Vanuit de waterschappen wordt gevraagd waarom het bod dan niet lager wordt ingestoken dan nu wordt gedaan. Op basis van de analyses moet worden bepaald of de woningen wel gebouwd kunnen worden. Waarom dan nu al hoog inzetten? Het gemaakte bod sluit aan bij de prognose vanuit de provincie zelf. Alleen het tempo wordt hoger. De vervolgvraag is dan ook, hoe deze regionale woondeals zich verhouden tot de stoplichtkaart die (naar verwachting) in de verstedelijkingsstrategie wordt vastgesteld. Als een aantal woningen bij voorbaat niet te realiseren is, is het op basis van deze stoplichtkaart onlogisch dit nu al in het bod te verwerken. Zodra de provincie zich committeert aan het bod, wordt zij er tenslotte aan gehouden. Is het niet veel logischer hier bij voorbaat een disclaimer voor in te bouwen, zodat de provincie en ook de waterschappen een vrijheid hebben bij het beoordelen van de gemaakte plannen. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat dit een goed idee is en dat zij dit opneemt in het bod. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe water & bodem sturend. Bovendien zorgt een dergelijke disclaimer ervoor dat wanneer i&w in oktober met de water&bodem sturend uitgangspunten komt, dit ook nog ingepast kan worden. Zo wordt voorkomen dat het gemaakte bod uiteindelijk de doelstellingen van i&w, provincie en waterschappen klem zet/ondergraaft.

**Bijlage 5 Overzicht ingekomen schriftelijke reacties**

1. Dhr R. Beks en dhr C. Van Rooyen, Woningbouwers NL, *“inspraakreactie nav provinciaal bod”*, ingekomen per mail 29 juli 2022
2. Dhr. P Uppelschoten, Huybregts Relou, *“reactie reality check”*, ingekomen per mail 1 augustus 2022
3. Dhr. J. Van Engelshoven, AM Vastgoed, *“memo reality check concept-bod woonopgave”,* ingekomen per mail 2 augustus 2022
4. Dhr. K. Van der Vorst, BVR Vastgoedontwikkeling, *“aanvulling concept bod”*, ingekomen per mail 3 augustus 2022
5. Dhr. P. Huijbregts, Coficient BV, “*reality check woon-opgave Brabant”,* ingekomen per mail 16 augustus 2022
6. F. Mevr. C. Gulickx, van der Weegen, “*reactie op provinciaal bod voor de woningbouw”,* ingekomen per mail 23 augustus 2022
7. Dhr. De Lange, Droomwonen, “re:*resentatie en verslag eerste stakeholdersbijeenkomst”,* ingekomen per mail 24 augustus 2022
8. Dhr. Severijnen, woonstichting ‘thuis en voorzitter platform woningcorporaties MRE, “*reacties woningcorporaties MRE op provinciaal bod”,* ingekomen per mail 26 augustus 2022
9. Dhr. P. Hobbelen, Stichting Thuisvester en namens meerdere woningbouwcorporaties, “re:*presentatie en verslag eerste stakeholdersbijeenkomst”,* ingekomen per mail 5 augustus 2022
10. Mevr. C. Jansen, Mooiland, *“re: presentatie en verslag eerste stakeholdersbijeenkomst“,* ingekomen per mail 11 augustus 2022
11. Mevr. H. van Eijndhoven, Bouwend Nederland afdeling Zuid, “*reality check vanuit BNL mbt Bod Woningbouw Provincie Brabant*”, ingekomen per mail 30 augustus 2022
12. Dhr. R. Heezen, Bouwend Nederland, “*reality check provinciaal bod voor de woningbouw”,* ingekomen per mail 29 augustus 2022