

## Notitie

Onderwerp

# Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020

**Datum**

3 maart 2020

**Documentnummer**

C2257922/4641628

**Auteur / contactpersoon**

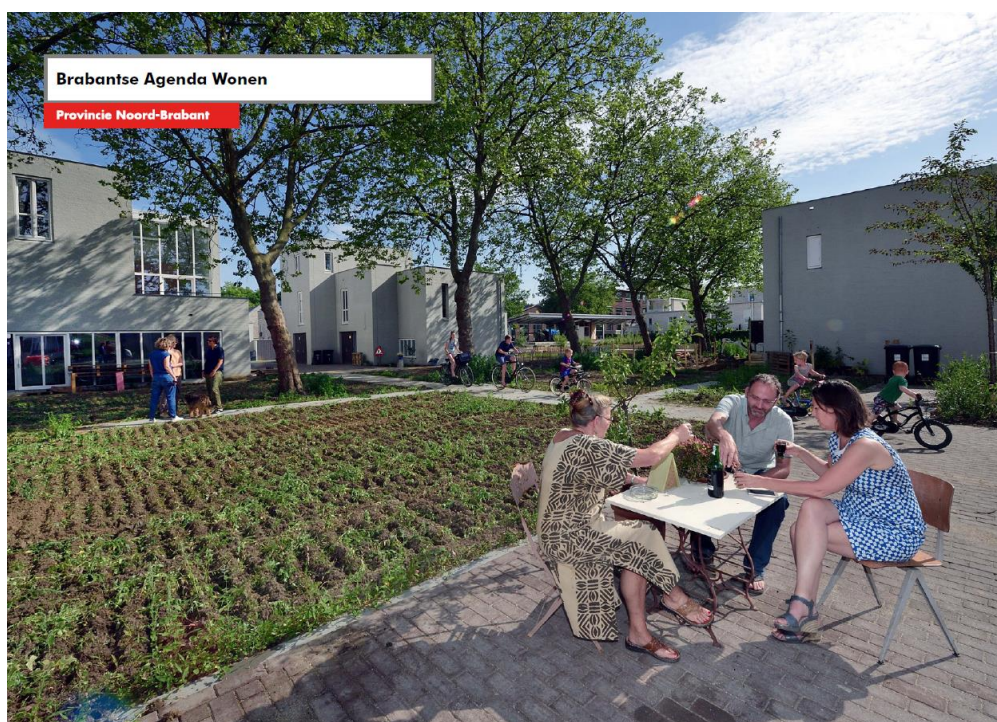
C.A. (Niek) Bargeman

**Telefoon**

(06) 52 78 36 32

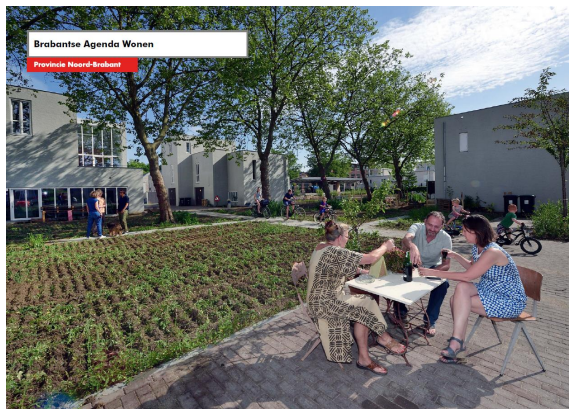
**Email**

[nbargeman@brabant.nl](mailto:nbargeman@brabant.nl)



# Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020

3 maart 2020



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	5
<b>1. Bouwtempo vasthouden!</b>	5
- Herstel woningmarkt	
- Bevolkingsgroei op hoogste niveau in jaren	
- Meer vraag naar nieuwe woonruimte	
- Stikstof en woningbouw in Brabant	
- Brabant 'scoort' bovengemiddeld	
- Verschillen in bouwtempo tussen regio's en gemeenten	
<b>2. Duurzame verstedelijking</b>	10
- Inzet op transformatie en herbestemmen leegstand	
- Bestuursopdracht 'Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties'	
- Richting geven, beweging stimuleren, mogelijk maken: provinciale bijdragen langs drie lijnen	
- Inbreiden versus uitbreiden in Brabant	
- Accent op binnenstedelijke locaties	
- Verschillen tussen regio's en gemeenten	
<b>3. Een realistisch en flexibel planaanbod voor woningbouw</b>	15
- Genoeg plannen?	
- Het belang van een flexibel planaanbod	
<b>4. Vraaggerichte plannen, met ruimte voor nieuwe woonvormen</b>	18
- Geen kwantiteit zonder kwaliteit	
- Meer huur, minder koop(appartementen)	
- Betaalbaarheid van het wonen	
- Flinker toename planaanbod voor 'vrije-sector-huur'	
- Middenhuur: ontwikkelingen en vervolgstappen	
- Ruimte voor nieuwe woonvormen	
- Vraag en aanbod in balans	
<b>5. Verduurzamen van de woningvoorraad</b>	23
<b>6. Regionale perspectieven op bouwen en wonen</b>	25
- West-Brabant-West / Breda e.o. / Land van Heusden en Altena	
- Midden-Brabant	
- Noordoost-Brabant-West / Land van Cuijk	
- Stedelijke gebied Eindhoven (SGE) / De Peel / A2-regio / De Kempen	
<b>7. Verdere versterking van de provinciale kennisfunctie</b>	29
- Actieve en centrale rol provincie	
- Basis op orde	
- Toenemend belang provinciale kennisrol	
<b>Noten</b>	32



## Inleiding

In het najaar van 2017 is de [Brabantse Agenda Wonen](#)<sup>1</sup> vastgesteld. In deze agenda is aan de hand van *4 actielijnen* en *6 richtinggevende principes* aangegeven, welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt. De lijnen en principes uit onze agenda hebben ook een plek gekregen in het [Bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit'](#)<sup>2</sup>.

De Brabantse Agenda Wonen sluit aan op onze provinciale ambitie te willen (blijven) behoren tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Meer en meer is dit een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en (nieuw, internationaal) arbeidspotentieel en daarmee van grote economische betekenis.

Het is dan ook van provinciaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen en de woningbouwopgaven bijdragen aan een duurzame verstedelijking en het versterken van de omgevingskwaliteit van Brabant.

Steeds vaker gaat het hierbij om de meerwaarde en bredere betekenis van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden en het van belang is het wonen stevig te verbinden met thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

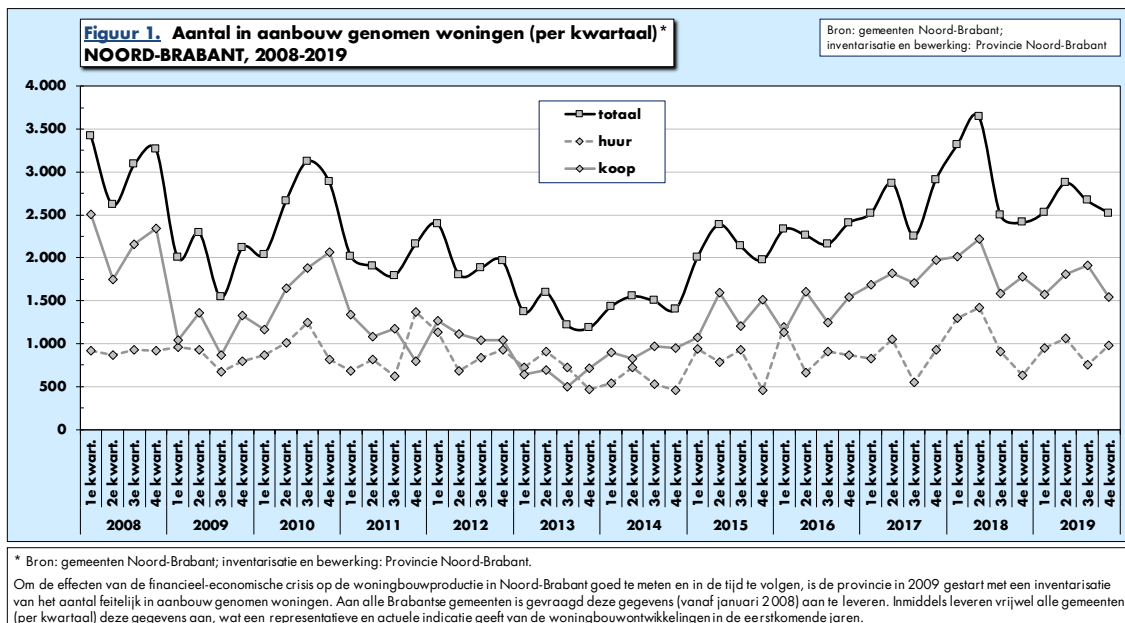
Met de *actielijnen* en *richtinggevende principes* uit de Brabantse Agenda Wonen als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van tal van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in onze provincie. Kernpunten hierbij zijn het versnellen van het bouwtempo, vraaggericht en met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik.

In deze voortgangsrapportage is een beeld geschetst van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2019/2020.

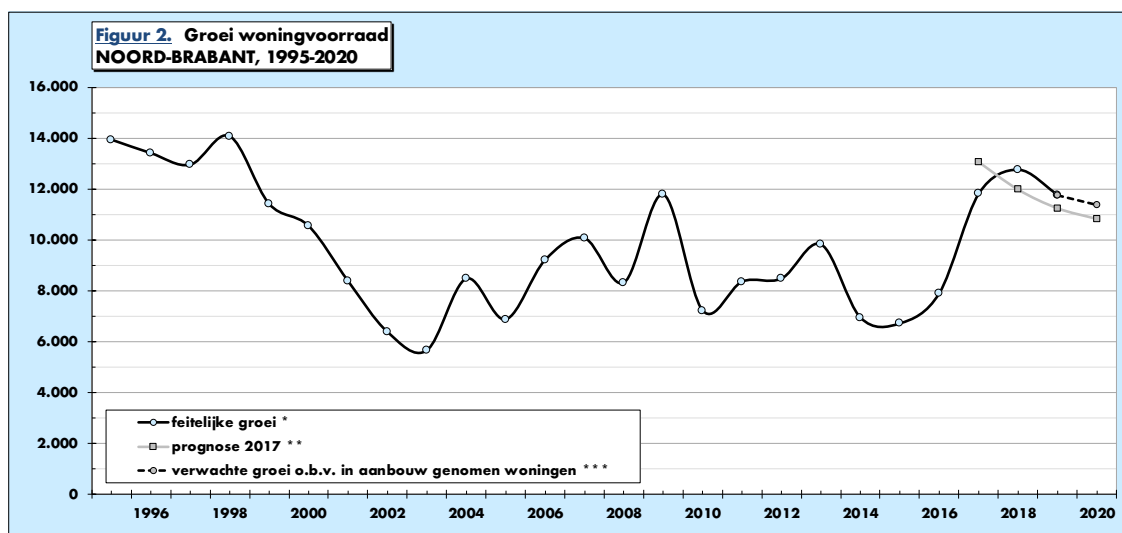
## 1. Bouwtempo vasthouden!

### Herstel woningmarkt

De laatste jaren zien we een stevig herstel van de woningbouw in onze provincie. Het herstel is vanaf 2015 zichtbaar (figuur 1). De opwaartse lijn heeft zich doorgezet tot medio 2018. Vanaf begin 2017 werden voor het eerst sinds lange tijd (2010) gemiddeld genomen weer (beduidend) meer dan 2.500 woningen per kwartaal in aanbouw genomen, oftewel meer dan 10.000 op jaarbasis. In de eerste 6 maanden van 2018 piekten 'de scores' rond de 3.500 woningen per kwartaal. Sindsdien liggen de aantallen in aanbouw genomen woningen echter weer wat lager, zo tussen de 2.500 en 2.750 per kwartaal.



Met de toename van het aantal in aanbouw genomen woningen is ook - zij het enige tijd later (want pas na oplevering, zo'n 1 tot 1,5 jaar later) - de groei van de woningvoorraad flink toegenomen (figuur 2). Lag deze groei in 2015 nog op slechts 6.700 woningen - het dieptepunt van de financieel-economische crisis - vanaf 2017 liggen de jaarlijkse groeicijfers weer rond of zelfs boven de 12.000. CBS-gegevens over 2019 laten een groei zien van ca. 11.800 woningen. Voor een vergelijkbare reeks jaren met dergelijke groeicijfers moeten we terug tot eind jaren '90. Naast de toegenomen nieuwbouw speelt, met name in de (grotere) steden, ook het aantal 'toevoegingen anderszins' een rol, zoals het herbesteden naar woonruimte van leegstaand kantoor-, winkel- en ander vastgoed. In 2020 wordt een voorraadgroei verwacht van zo'n 11.500 woningen, nagenoeg gelijk aan de groei in 2019.



\* Bronnen: 1995-2011: CBS-Statline en 'Woningmarktmonitor 2013' (ABFResearch) / 2012-2015: provinciale inventarisatie van gemeentelijke woningbouwontwikkelingen / 2016-2019: BAG, CBS; de gegevens over 2019 zijn voorlopig.

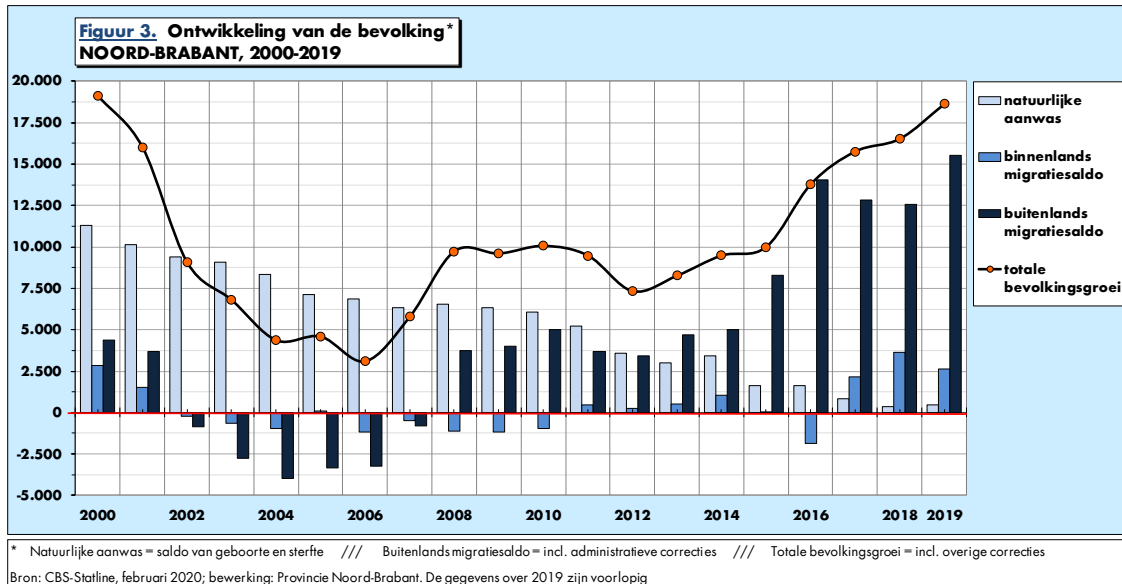
\*\* Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (scenario 'hoog').

\*\*\* Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen, die 1 - 1¼ jaar (12 - 15 maanden) eerder in aanbouw zijn genomen. De nieuwbouw in 2020 is geëxtrapoleerd o.b.v. gegevens over het aantal t/m het 3e kwartaal van 2019 in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen. Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen en van het aantal 'toevoegingen anderszins' is in de gegevens verwerkt.

Bron: gemeenten Noord-Brabant; inventarisatie en bewerking: Provincie Noord-Brabant.

### Bevolkingsgroei op hoogste niveau in jaren

In de periode 2017 t/m 2020 zal de gemiddeld jaarlijkse groei van de voorraad uitkomen op ca. 12 duizend woningen, nagenoeg gelijk aan de provinciale behoeftesamenstellingen uit 2017<sup>3</sup>. Verwacht wordt dat een dergelijke voorraadtoename ook de komende jaren nodig zal zijn. De gemiddelde kwartaalscore van een kleine 3 duizend in aanbouw genomen woningen over de laatste 8 kwartalen (figuur 1) kan hierbij als graadmeter worden aangehouden.



De nog altijd flinke bouwopgave hangt samen met de groei van de Brabantse bevolking, die bovendien de laatste jaren sterk is toegenomen (figuur 3). In 2019 nam de Brabantse bevolking met 18.600 inwoners toe. Dat is – op het jaar 2000 na – het hoogste niveau in de eerste twee decennia van dit millennium. Omdat de natuurlijke aanwas – het verschil tussen geboorte en sterfte – de laatste jaren sterk is teruggevallen (en inmiddels nagenoeg op nul ligt), zijn de positieve migratiesaldi steeds meer bepalend voor de groei.

Zo kent Brabant de laatste jaren weer een (duidelijke) 'plus' in het binnenlands migratiesaldo. De recente bevolkingstoename wordt echter vooral bepaald door de buitenlandse migratiesaldi, vanaf 2015 voor bijna 85%. De vluchtelingencrisis (2015/2016) en de komst van (EU-)arbeidsmigranten, kenniswerkers en buitenlandse studenten verklaren dit beeld.

### Meer vraag naar nieuwe woonruimte

De groei van de Brabantse bevolking – en met name het buitenlandse migratiesaldo – ligt de laatste jaren duidelijk hoger, dan waarvan in onze [bevolkings- en woningbehoefteprognose](#) (uit 2017) is uitgegaan. Een eerste grove inschatting, waarbij de naar boven toe bijgestelde CBS-raming<sup>4</sup> voor de Nederlandse bevolking als geheel is vertaald naar de 'Brabantse context', laat zien dat er in onze provincie tot 2050 naar verwachting nog zo'n 175.000 tot 200.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Dat is een toename van 15% tot 17,5% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Het leeuwendeel hiervan – ca. driekwart, oftewel zo'n 130.000 tot 150.000 woningen – zal de komende 10 tot 15 jaar moeten worden gerealiseerd. Dat komt neer op een gemiddeld jaarlijkse

voorraadgroei, dat ruim boven de 10.000 woningen zal moeten liggen. Tempo is dus geboden, een lijn die ook benadrukt wordt in een recente Kamerbrief<sup>5</sup> van de Minister voor Milieu en Wonen (d.d. 18 februari jl.).

Ondanks de sterkere bevolkings- en huishoudensgroei is de feitelijke toename van de woningvoorraad over de jaren 2017 t/m 2020 in grote lijnen vrij goed ingeschat (zie ook figuur 5)<sup>6</sup>. De komende jaren – en ook op de wat langere termijn – zal de jaarlijkse voorraadgroei echter op een (beduidend) hoger niveau moeten blijven liggen, dan met de ramingen uit 2017 nog werd verondersteld.

In onze eerstvolgende provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose worden de recente demografische ontwikkelingen uiteraard meegenomen in de vooruitberekeningen met betrekking tot de (veranderingen in) omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking en de effecten hiervan op 'het wonen'. De prognose wordt in de eerste helft van 2020 geactualiseerd en naar verwachting kort voor de zomer gepubliceerd.

#### Stikstof en woningbouw in Brabant

Uit een 'quick-scan' die de provincie in het najaar van 2019 heeft uitgevoerd, blijkt dat van alle woningbouwplannen in Brabant – van klein tot groot – voor de eerstkomende (5) jaren zo'n 55% op relatief korte afstand ligt van een Natura 2000-gebied (met ca. 65% van de woningen). Hierbij is gekeken naar een combinatie van afstand en omvang van het plan. Vertaald naar de eerstkomende 12 maanden zou het dan gaan om ca. 230 plannen, met in totaal zo'n 8.000 woningen.

Daarnaast heeft de provincie eind 2019 bij de Brabantse gemeenten een inventarisatie uitgevoerd naar de effecten van het 'stikstofdossier' op de voortgang van de woningbouw. Deze inventarisatie bij alle gemeenten (100% respons) laat in grote lijnen zien, dat – nu er met de nieuwe Aerius-tool vanaf medio september weer stikstofberekeningen kunnen worden uitgevoerd – veel van de woningbouwplannen vergund kunnen worden en dus door kunnen gaan.

Ruim driekwart van de gemeenten (77%) verwacht niet of nauwelijks problemen (32%) of geeft aan (45%), dat de effecten beperkt zijn en vooral samenhangen met vertragingen in het traject van de vergunningverlening. Vaak wordt in dit verband gewezen op de lange tijd dat het Aerius-model 'uit de lucht' is geweest, waardoor de benodigde onderbouwing en (aanvullende) berekeningen voor tal van woningbouwprojecten vertraging hebben opgelopen. 23% verwacht wel de nodige gevolgen te ondervinden van de huidige stikstofproblematiek.

Overigens mag worden verwacht, dat de '100 km-maatregel' in Brabant de nodige 'stikstofruimte' gaat opleveren. Hiermee zullen ook de woningbouwprojecten, waarvoor op korte termijn in verband met stikstofdepositie een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) zal worden ingediend, grotendeels kunnen worden vergund en gerealiseerd.

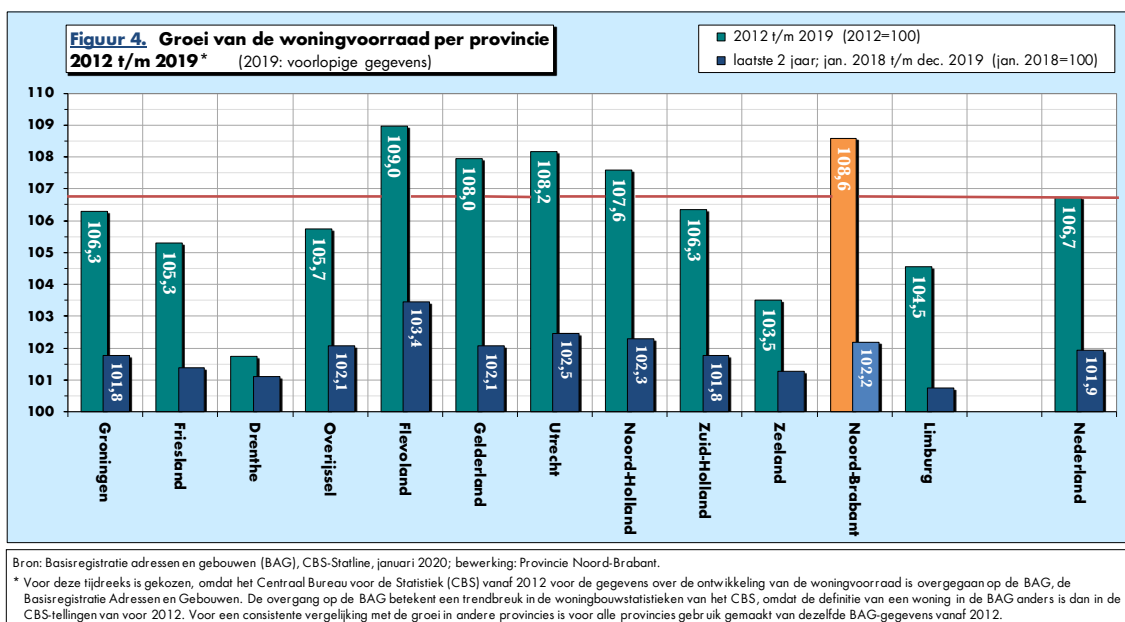
De komende tijd kan dan ook volop ingezet worden op het op peil houden van de vergunningverlening en het vasthouden van een stevig bouwtempo!



Kortom, de effecten van de stikstofproblematiek op de woningbouw in Brabant lijken vrij beperkt te zijn, al zullen er (straks) in de woningbouwstatistieken ongetwijfeld wel wat sporen van de 'stikstof-perikelen' zichtbaar blijven.

### Brabant 'scoort' bovengemiddeld

Vergeleken met de andere provincies kent Brabant een duidelijk bovengemiddelde groei van de woningvoorraad (figuur 4). Onze provincie was tot medio 2019 koploper, maar recentelijk is Flevoland, dat de laatste (2) jaren de hoogste groeicijfers laat zien, Brabant voorbijgestoken. CBS-gegevens laten zien dat de woningvoorraad in onze provincie tussen 2012 en 2020<sup>7</sup> gegroeid is met 8,6%. Met een groei van 9% ligt Flevoland daar inmiddels iets boven. Ook in Utrecht, Gelderland en Noord-Holland liggen de groeicijfers boven het landelijk gemiddelde (6,7%).



### Verschillen in bouwtempo tussen regio's en gemeenten

Vrijwel overal in Brabant is de laatste jaren de woningmarkt (stevig) aangetrokken, al zijn er regionale en gemeentelijke verschillen. In vrijwel alle regio's komt de groei van de woningvoorraad uit op of iets boven de provinciale behoefteramingen. Wel blijft West-Brabant nog wat achter (figuur 5). En ook in het landelijk gebied als geheel ligt 'de score' onder de provinciale prognose-aantallen.

Voor Brabant als geheel wordt verwacht, dat de woningvoorraad in de periode 2017 t/m 2020 met 48.000 woningen zal toenemen, waar er zo'n 47.000 waren geprognostiseerd. De 'bouwindicator - korte termijn'<sup>8</sup> staat hiermee op 102.

**Figuur 5. Bouwindicatoren 2021 - korte en lange termijn**

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 50-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	groei woningvoorraad 2017 t/m 2020		in % bouwindicator	groei woningvoorraad 2005 t/m 2020		in % bouwindicator	verwachte groei woningvoorraad	
	verwacht	prognose	2021 - korte termijn	verwacht	prognose	2021 - lange termijn	2017 t/m 2020	2005 t/m 2020
							(2017=100)	(2005=100)
<b>NOORD-BRABANT</b>	<b>48.000</b>	<b>47.100</b>	<b>102</b>	<b>149.600</b>	<b>182.750</b>	<b>82</b>	<b>104,3</b>	<b>115,3</b>
<b>STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED</b>	36.400	34.950	<b>104</b>	110.050	133.000	<b>83</b>	<b>104,6</b>	<b>115,8</b>
- grote steden (B5)	20.650	20.250	<b>102</b>	61.750	68.350	<b>90</b>	<b>105,2</b>	<b>117,8</b>
- middelgrote steden (M7)	7.700	7.650	<b>101</b>	23.650	33.750	<b>70</b>	<b>103,8</b>	<b>113,1</b>
- overig stedelijk concentratiegebied	8.000	7.050	<b>113</b>	24.650	30.900	<b>80</b>	<b>104,2</b>	<b>114,5</b>
<b>LANDELIJK GEBIED</b>	<b>11.600</b>	<b>12.150</b>	<b>96</b>	<b>39.550</b>	<b>49.800</b>	<b>79</b>	<b>103,7</b>	<b>114,1</b>
<b>WEST-BRABANT</b>	9.700	12.000	<b>81</b>	34.900	45.850	<b>76</b>	<b>103,1</b>	<b>112,6</b>
<b>MIDDEN-BRABANT</b>	8.650	7.650	<b>113</b>	26.800	30.550	<b>88</b>	<b>104,9</b>	<b>117,3</b>
<b>NOORDOOST-BRABANT</b>	13.400	12.600	<b>106</b>	39.600	51.050	<b>78</b>	<b>104,8</b>	<b>116,1</b>
<b>ZUIDOOST-BRABANT</b>	16.300	14.900	<b>109</b>	48.300	55.350	<b>87</b>	<b>104,8</b>	<b>116,2</b>

De Provincie Noord-Brabant hanteert een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant).

Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied.

De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal, Uden, Waalwijk

Zoals ook duidelijk naar voren komt uit onze provinciale [Monitor bevolking en wonen](#)<sup>9</sup> verschilt de mate waarin de woningbouw aantrekt vooral sterk per gemeente. Hoewel vrijwel overal weer meer gebouwd wordt, haalt naar verwachting de helft van de gemeenten de (in 2017) geraamde woningbouw aantallen in de periode 2017 t/m 2020 niet.

Oorzaken van een te laag en recentelijk ook weer wat teruglopend bouwtempo verschillen per gemeente en per locatie.

Naast de recent opspelende 'stikstof-perikelen' is (al langer) het gebrek aan personele capaciteit bij ontwikkelaars, bouwers en gemeenten na jaren van saneren, evenals een tekort aan bouwmaterialen een veel gehoord geluid.

Ook de lange procedures, (te) hoge grondprijzen en de vaak complexe vraagstukken rond de (financiële) haalbaarheid van binnenstedelijke (her)ontwikkelingstrajecten worden geregeld aangehaald. De gevolgen van de aanpassingen in het corporatiebestel voor de investeringsmogelijkheden van woningbouwcorporaties kunnen regionaal of lokaal eveneens een rol spelen. Ten slotte sluiten vraag en aanbod in woningbouwplannen (nog) niet altijd voldoende op elkaar aan.

Kortom, er is de laatste jaren Brabant-breed sprake van herstel. Nu is het voor veel plaatsen zaak het bouwtempo op peil te houden. Bovendien zal - zeker ook gezien de actuele demografische ontwikkelingen (sterke bevolkingsgroei) - in veel gevallen gelden, dat het tempo (nog altijd) verder omhoog moet. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling in onze [Brabantse Agenda Wonen](#).

## 2. Duurzame verstedelijking

### *Inzet op transformatie en herbestemmen leegstand*

Met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte in onze provincie - [actielijn 1](#) uit de [Brabantse Agenda Wonen](#) - is het van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Deze lijn van

duurzame verstedelijking heeft ook een stevige plek gekregen in (hoofdstuk 5 van) ons [Bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit'](#).

Om te kunnen voorzien in de nog altijd flinke en naar verwachting voorlopig ook groot blijvende behoefte aan nieuwe woonruimte zullen we die binnenstedelijke (transformatie)locaties hard nodig hebben. Daarnaast zijn ook verscheidene uitbreidingslocaties nodig om te kunnen voorzien in een voldoende en voldoende gedifferentieerd planaanbod voor woningen en woonmilieus.

Omdat in veel andere vastgoedmarkten per saldo niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp, wordt bij transformatieopgaven vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Veelal zal het dan ook gaan om het transformeren van locaties en het herbestemmen van leegstaand vastgoed (soms ook in het buitengebied) naar een tweede leven, waarbij wonen – al dan niet in combinatie met andere functies – de boventoon voert.

Hier liggen tal van kansen, die je zou kunnen duiden als *'Vinex-anders'*. Vergelijkbaar met de Vinex-jaren is er immers nog altijd een grote (kwantitatieve) woningbehoefte. Maar anders dan destijds, toen het accent voor een belangrijk deel lag op de bouw van eengezinswoningen aan de stadsranden, is en wordt de woningbehoefte meer gedifferentieerd. Andere groepen (ouderen, alleenstaanden) gaan het beeld bepalen en de behoefte aan nieuwe woonvormen neemt toe. Samenhangend met deze demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends verschuift ook de oriëntatie van woonconsumenten (per saldo) naar het (binnen)stedelijk gebied van steden en dorpen. De komende tijd is het zaak dit *'demografisch momentum'* te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvoorstellen in stad, dorp en buitengebied.

#### *Bestuursopdracht 'Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties'*

Gezien het urgente, complexe karakter van het 'transformatievraagstuk' en de grote (ook economische) betekenis van de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen als een van de centrale pijlers van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat, is het van belang dat ook de provincie de komende jaren stevig bijdraagt aan de transformatieopgaven in Brabant.

Bij de behandeling van de [begroting 2020](#) hebben Provinciale Staten vastgesteld om *"structuurversterkend en innovatief in te zetten op het realiseren van zeven trendbreuken"*. Eén van die trendbreuken (bestuursopdrachten) is *'het terugdringen van het woningtekort en de leegstand'*.

Met deze bestuursopdracht worden de lijnen gecontinueerd, zoals die de afgelopen jaren met de *'Transformatietafel'* zijn ingezet vanuit de Brabantse Agenda Wonen, de Brabantse Aanpak Leegstand, het Uitvoeringsprogramma Werklocaties, de Erfgoedfabriek en ons provinciaal Ontwikkelbedrijf. Op onderdelen wordt de aanpak geïntensiveerd en versneld. Kennis en expertise worden verder uitgebouwd en optimaal ingezet voor transformatieopgaven en concrete gebiedstransities binnen onze steden en dorpen en op het terugdringen van leegstand in onze kernen en in

het buitengebied. Ons Ontwikkelbedrijf wordt beter toegerust om enkele complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen mede mogelijk te maken.

Naast het vergroten van de bewustwording en de beleidsmatige aspecten rond duurzame verstedelijking richtte de werkwijze, zoals die de laatste jaren is ontwikkeld, zich vooral op de provinciale rol en deelname aan gebiedstransformaties. Een werkwijze die nauw aansluit op de lijn om als provincie, ingegeven ook vanuit de nieuwe Omgevingswet, meer gebieds- en ontwikkelingsgericht te willen werken. Hierbij denken we steeds meer in een vroegtijdig stadium (pro-actief en 'aan de voorkant') mee met ruimtelijke ontwikkelingen en gemeentelijke plannen en nemen we – inspelend op initiatieven van 'buiten' – soms ook als partner deel aan concrete locatieontwikkelingen en complexe transformatieprojecten ('langs zij komen').

*Richting geven, beweging stimuleren, mogelijk maken:  
provinciale bijdragen langs drie lijnen*

De provinciale rol en bijdragen aan binnenstedelijke transformatieopgaven en het herbestemmen van leegstaand vastgoed krijgt vorm en inhoud langs een drietal lijnen.

Zo zijn bijvoorbeeld onder de noemer '*richting geven*' met gemeenten de binnenstedelijke transformatiepotenties en -opgaven in onze steden en dorpen in beeld gebracht. Doel is om de bewustwording rond dit onderwerp te vergroten, meer zicht te krijgen op de omvang van de opgaven en de (hulp)vragen die spelen en om op een (meer) systematische wijze de (toekomstige) mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties gezamenlijk in beeld te brengen en actueel te houden. Want ook de komende tijd zullen zich nieuwe locaties en opgaven blijven aandienen.

Een beeld dat ook helpt om ruimtelijke keuzes op de woningmarkt – inbreiden versus uitbreiden – beter af te wegen en te onderbouwen en om in (sub)regionaal verband afspraken te maken over de betekenis hiervan op de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. In de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' zijn dit belangrijke onderwerpen (zie par. 6).

Met de in de afgelopen tijd uitgevoerde [inventarisaties van binnenstedelijke transformatieopgaven](#) is een groot aantal transformatielocaties in beeld gekomen. Vervolgens kan de provinciale inzet variëren van een 'kennis- en procesrol' bij de planontwikkeling ('*beweging stimuleren*') tot een rol bij de plan- en projectrealisatie ('*mogelijk maken*').

'*Beweging stimuleren*' geven we vorm en inhoud vanuit onze reguliere provinciale programma's. De nadruk ligt op onze kennis- en procesrol met betrekking tot stedelijke transformaties en het terugdringen van leegstand.

Hierbij gaat het veelal om complexe, integrale gebiedstransformaties in de grote steden (B5)<sup>10</sup>, de middelgrote steden (M7)<sup>11</sup> en soms ook in kernen in de meer landelijke regio's. Vaak zal op deze locaties niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde zijn, maar is een (veel) bredere insteek gevraagd, gericht op tal van functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven om de omgevingskwaliteit en het (ver)blijfklimaat te versterken. Zo kunnen ook provinciale

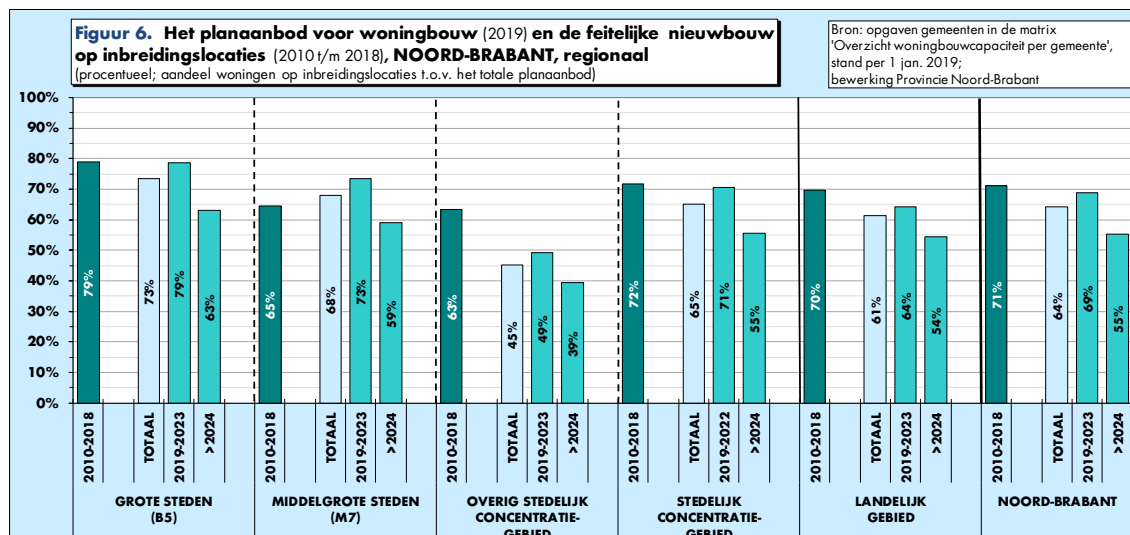
doelen vanuit andere programma's en beleidskaders (integraal) worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld economische structuurversterking, mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en sociale veerkracht.

Belangrijk in het kader van 'beweging stimuleren' is ook de verdere vormgeving van de kennisontwikkeling en de uitbouw van een kennisnetwerk voor transformaties binnen steden en dorpen, zowel als in het buitengebied. Een en ander in nauwe samenhang ook met bestaande nationale kennisprogramma's.

Onder de noemer 'mogelijk maken', waarbij we in samenwerking met gemeenten en andere betrokken (markt)partijen soms langjarig meedoen in een gebiedstransformatie, opereren we selectief. Hierbij stelt de provincie zich ten doel (bestuursopdracht) in deze bestuursperiode met inzet van haar (financiële) instrumenten te participeren in de planontwikkeling en -uitvoering van zo'n 10 tot 12 omvangrijke, complexe stedelijke gebiedstransformaties in (de spoorzones van de) grote steden (B5) en de (winkel)centra van de middelgrote steden (M7). Zeker voor deze locaties geldt, dat er – naast wonen en werken – tal van andere provinciale beleidsdoelen kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het vlak van mobiliteit, de klimaat- en energieopgaven, de kwaliteit van de leefomgeving etc.

### Inbreiden versus uitbreiden in Brabant

Van het totale planaanbod voor woningbouw in Brabant heeft 64% betrekking op een binnenstedelijke locatie (figuur 6). Voor de korte termijn (2019 t/m 2023) is liefst 69% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie. Tussen 2010 en 2019 is van de feitelijke nieuwbouw 71% op inbreidingslocaties gerealiseerd.

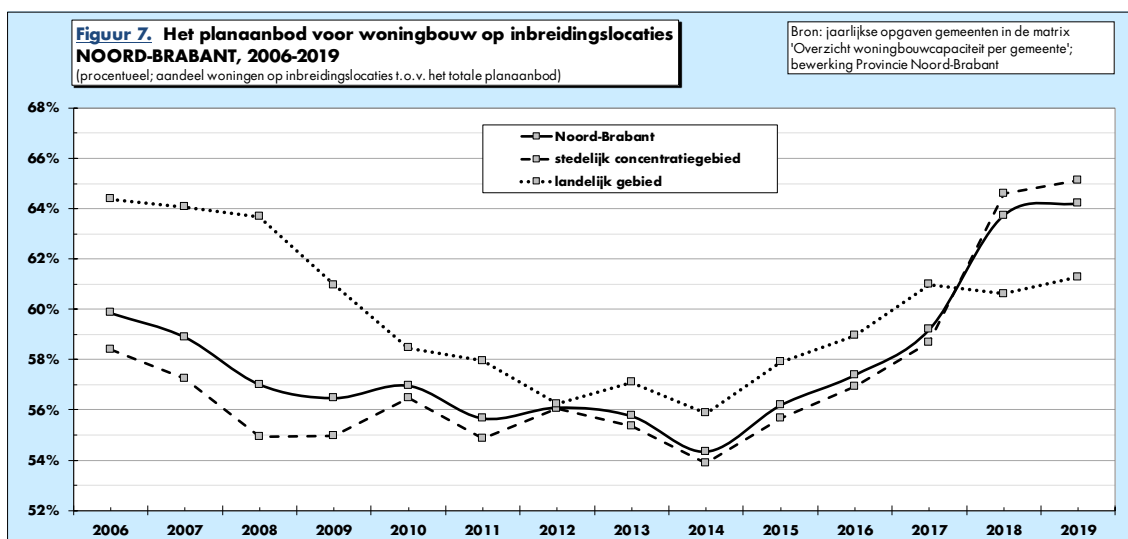


Op korte termijn ligt het aandeel 'inbreiden' in het planaanbod beduidend hoger dan op langere termijn. Dat komt omdat veel van de toekomstige inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties nu nog niet bekend zijn en zich ook moeilijk laten plannen. Bij uitbreidingslocaties ligt dat vaak anders. Nieuwe binnenstedelijke mogelijkheden zullen zich echter ook in de (nabije) toekomst voordoen; het zijn structurele opgaven. Juist ook om goed op deze kansen in te kunnen spelen is ruimte en flexibiliteit in woningbouwplanning en -programming nodig.

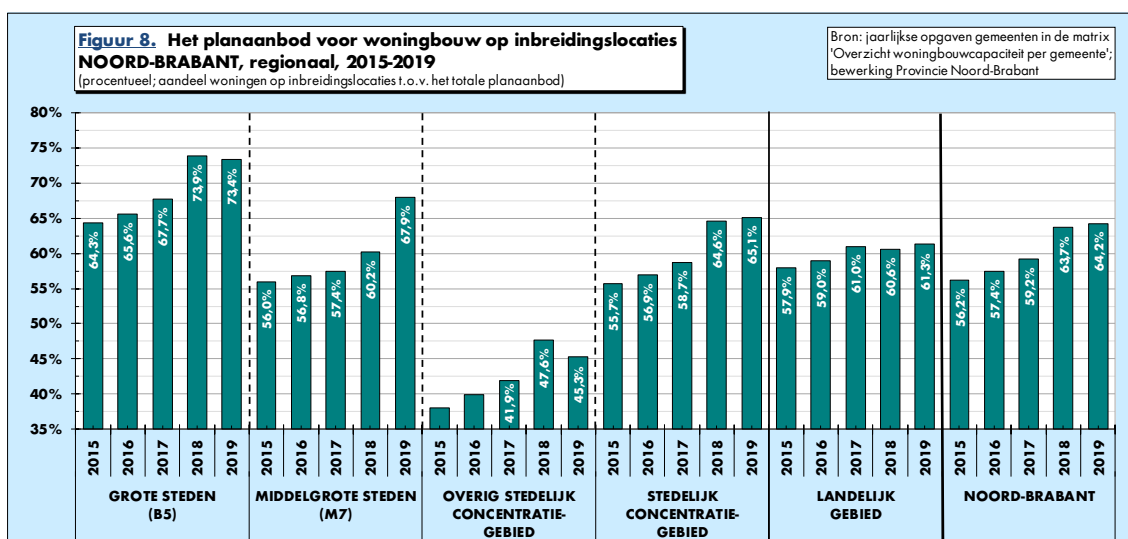
Vooral in de grote steden (B5) is de laatste jaren veel gebouwd op binnenstedelijke locaties. Daar is ook de eerstkomende vijf jaren een groot deel (bijna 80%) van de woningbouw voorzien op een inbreidingslocatie. Met een inbreidingspercentage van 73% doen de middelgrote steden (M7) daar overigens niet veel voor onder.

### Accent op binnenstedelijke locaties

De laatste jaren zien we in Brabant een duidelijke toename van de capaciteit op binnenstedelijke locaties (figuur 7). Tot 2014 liep het percentage woningen op inbreidingslocaties terug, tot ca. 54% van het totale planaanbod. Daarna is dat percentage weer behoorlijk opgelopen, tot ruim 64% vandaag de dag.



De recente toename van het planaanbod op inbreidingslocaties zien we vrijwel overal in Brabant (figuur 8) en hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor (integrale) gebieds- en transformatieopgaven binnen onze steden en dorpen. Hierbij wordt vooral ook gekeken naar de mogelijkheden, die de nog altijd grote behoefte aan nieuwe woonruimte biedt voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op binnenstedelijke locaties.



Deze (beleids)lijn vormt ook een stevig fundament van onze Brabantse Agenda Wonen, waarin het 'accent op duurzame verstedelijking' actielijn 1 is en als richtinggevend principe 1 is opgenomen "het woningbouwprogramma optimaal in te zetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en voor het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat".

En in lijn hiermee – richtinggevend principe 2 – geven we "ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw wordt genomen".

Om juist ook langs deze lijn bij te dragen aan het op peil houden (of brengen) van de benodigde woningbouwproductie.

#### Verschillen tussen regio's en gemeenten

De mogelijkheden en (daarmee) het planaanbod voor woningbouw op binnenstedelijke locaties verschillen per regio en vooral per gemeente (zie voor meer informatie de [Monitor bevolking en wonen](#)).

Hierbij spelen de historische opbouw en de ruimtelijke en economische structuur van een stad of dorp een rol. Van belang is ook het ruimtelijk beleid dat gevoerd is in het (recente) verleden; zijn er in de loop der jaren al veel inbreidingslocaties ingevuld of heeft het accent juist meer op uitbreiden gelegen. De mate waarin gemeenten een actief grondbeleid voeren, speelt eveneens mee. Maar ook meer toevallige omstandigheden, zoals bijvoorbeeld het vertrek van bedrijven, het sluiten van een klooster of kerk, het vrijkomen van maatschappelijk vastgoed of de herstructurering van een (buurt)winkelcentrum zijn van invloed op de mogelijkheden voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied.

Hiermee zijn de verschillen veelal goed te verklaren, al kan er ook aanleiding zijn gemeenten aan te sporen een groter deel van hun woningbouwprogramma ('ruim baan') in te zetten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit op (transformaties)locaties binnen hun kernen of voor de herbestemming van leegstaand vastgoed.

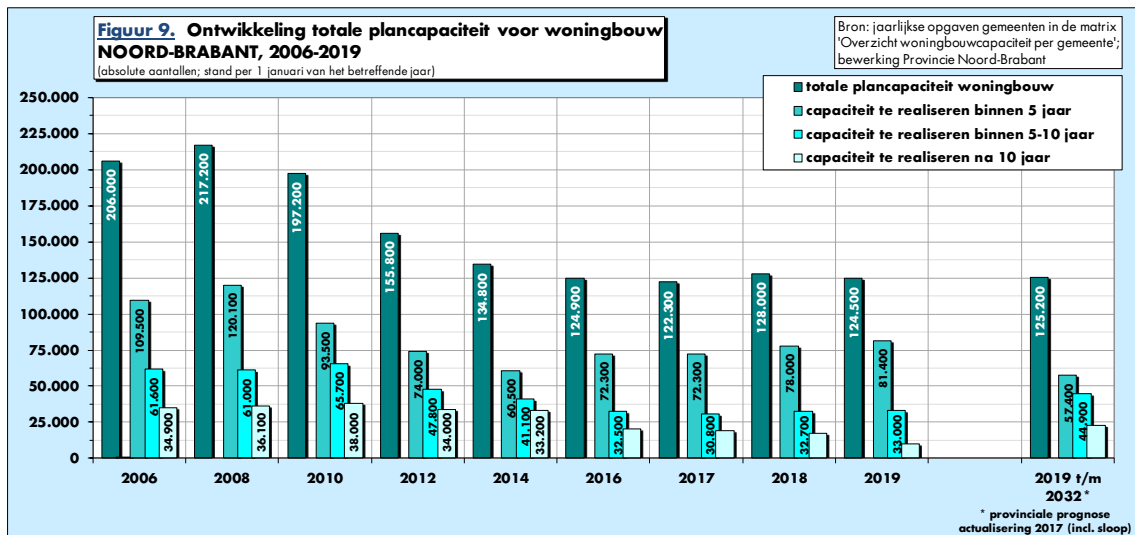
### **3. Een realistisch en flexibel planaanbod voor woningbouw**

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Hierbij heeft de provincie – en met name op het (sub)regionale schaalniveau – een regisserende, agenderende en stimulerende rol. Kennisuitwisseling, prognoses, onderzoek en monitoring staan hierbij centraal, evenals het maken van bestuurlijke afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk. Vanuit diezelfde lijnen worden regionale en gemeentelijke (bestemmingsplan)ontwikkelingen begeleid, beoordeeld en van provinciale adviezen voorzien (wettelijke taken). De [Brabantse Agenda Wonen](#) en de daarin opgenomen 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes vormen hierbij een belangrijke leidraad.

## Genoeg plannen?

Vanuit haar kennisrol heeft de provincie steeds een actueel beeld van het gemeentelijke en (sub)regionale planaanbod voor woningbouw.

Zoals figuur 9 laat zien is het omvangrijke gemeentelijke planaanbod voor woningbouw de laatste jaren sterk verminderd. Het planaanbod bereikte in 2008 haar hoogtepunt met een omvang van ruim 217.000 woningen. Mede door de financieel-economische crisis is het planaanbod daarna van jaar op jaar teruggebracht naar (meer) realistische niveaus van rond de 125.000 woningen de laatste jaren. Een afname van ca. 42,5%. Vooral vanaf 2010 is veel planaanbod geschrapt en ge(her)faseerd. Dit 'schrappen en faseren' gebeurde voornamelijk in de zachte plancapaciteit. In de omvang en fasering van harde plannen zit logischerwijs veel minder beweging.



**Figuur 10. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven; aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2019 t/m 2028**

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	benodigde capaciteit <sup>1)</sup>	5-JAARSPERIODE (2019 t/m 2023)				10-JAARSPERIODE (2019 t/m 2028)				
		totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator totale plancapaciteit >100%	indicator harde plancapaciteit ≤100%	benodigde capaciteit <sup>1)</sup>	totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator totale plancapaciteit >100%	indicator harde plancapaciteit <<100%
<b>NOORD-BRABANT</b>	57.400	81.450	50.500	142%	88%	102.300	114.450	63.000	112%	62%
<b>STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED</b>	42.550	60.650	39.250	142%	92%	77.000	88.100	49.600	114%	64%
- grote steden (B5)	24.350	33.600	22.300	138%	92%	43.600	48.700	28.050	112%	64%
- middelgrote steden (M7)	9.650	12.700	8.700	132%	90%	18.150	18.250	11.250	101%	62%
- overig stedelijk concentratiegebied	8.600	14.350	8.250	167%	96%	15.250	21.150	10.300	139%	68%
<b>LANDELIJK GEBIED</b>	14.800	20.800	11.250	140%	76%	25.350	26.300	13.450	104%	53%
<b>WEST-BRABANT</b>	15.850	17.850	12.000	113%	76%	26.900	26.300	14.850	98%	55%
<b>MIDDEN-BRABANT</b>	8.900	13.000	7.400	146%	83%	16.400	17.700	7.950	108%	49%
<b>NOORDOOST-BRABANT</b>	15.100	20.850	11.850	138%	79%	28.000	29.750	13.650	106%	49%
<b>ZUID-OOST-BRABANT</b>	17.550	29.750	19.200	170%	109%	31.050	40.700	26.550	131%	86%

<sup>1)</sup> De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 (scenario 'hoog'). Hierbij is rekening gehouden met de sloep van woningen. De te verwachten sloep is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2009 t/m 2018

<sup>2)</sup> Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2019; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

De Provincie Noord-Brabant hanteert een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal, Uden, Waalwijk

Vandaag de dag zijn er in Brabant plannen voor de bouw van in totaal zo'n 125.000 woningen. Hiervan zijn ca. 81.500 woningen (71%) voorzien voor de eerstkomende jaren (2019 t/m 2023). De 'indicator totale plancapaciteit' - die het



planaanbod afzet tegen de vooruitberekende woningbehoefte vanuit de provinciale prognose (uit 2017) – staat hiermee voor die vijfjaarsperiode op liefst 142% (figuur 10). En een groot deel van dit planaanbod is ook al hard.

Kwantitatief gezien zijn er voor de *korte termijn* – Brabant-breed gemeten – (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie. Ook als al rekening wordt gehouden met de naar verwachting (beduidend) hogere woningbouwaantallen, nodig om in te kunnen spelen op de recente sterkere bevolkingsgroei. Voor de wat *langere termijn* zal aanvullende plancapaciteit moeten worden gevonden.

Dit betekent ook dat het planaanbod van 125.000 woningen (anno 2019), dat volgens de vigerende prognose (uit 2017) zou kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte tot iets voorbij 2030 (zie figuur 9), hoogstwaarschijnlijk al voor 2030 geheel zal moeten worden aangesproken.

#### Het belang van een flexibel planaanbod

Voor de mate van flexibiliteit is naast een realistische ook een niet al te omvangrijk *hard* planaanbod een belangrijke indicatie, al kan van de zachte capaciteit soms ook al het nodige vastliggen in anterieure afspraken en contracten. Voor de komende tien jaar zijn 63.000 woningen opgenomen in harde plannen, de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Het leeuwendeel hiervan – ruim 50.000 woningen (zie figuur 10) – staat al gepland voor de eerstkomende vijf jaar (2019 t/m 2023).

In de [Brabantse Agenda Wonen](#) zijn realisme en flexibiliteit in de regionale woningbouwplanning en -programmering belangrijke onderwerpen. Ze maken onderdeel uit van *actielijn 3* van deze agenda en zijn opgenomen als *richtinggevend principe 5*: “*Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering*”.

Voor Brabant als geheel, evenals op regionaal schaalniveau, lijkt het planaanbod op deze aspecten goeddeels op orde. Het beeld van realisme en flexibiliteit kan echter nog wel sterk verschillen op een lager schaalniveau, en vooral ook per gemeente (zie [Monitor bevolking en wonen](#)).

Vanuit de provincie sturen we vooral op realisatie en niet alleen op plannen. Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel, dat gemeenten voor de korte termijn steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod beschikken, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Hiermee wordt voortgang van de woningbouw van jaar op jaar gewaarborgd.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering en dús de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers, dat

zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken zullen aandienen.

Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw kan bovendien beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod.

#### **4. Vraaggerichte plannen, met ruimte voor nieuwe woonvormen**

##### *Geen kwantiteit zonder kwaliteit*

Voor voortgang en continuïteit in de bouwproductie is het van belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag van huishoudens. Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; *'geen kwantiteit zonder kwaliteit'*.

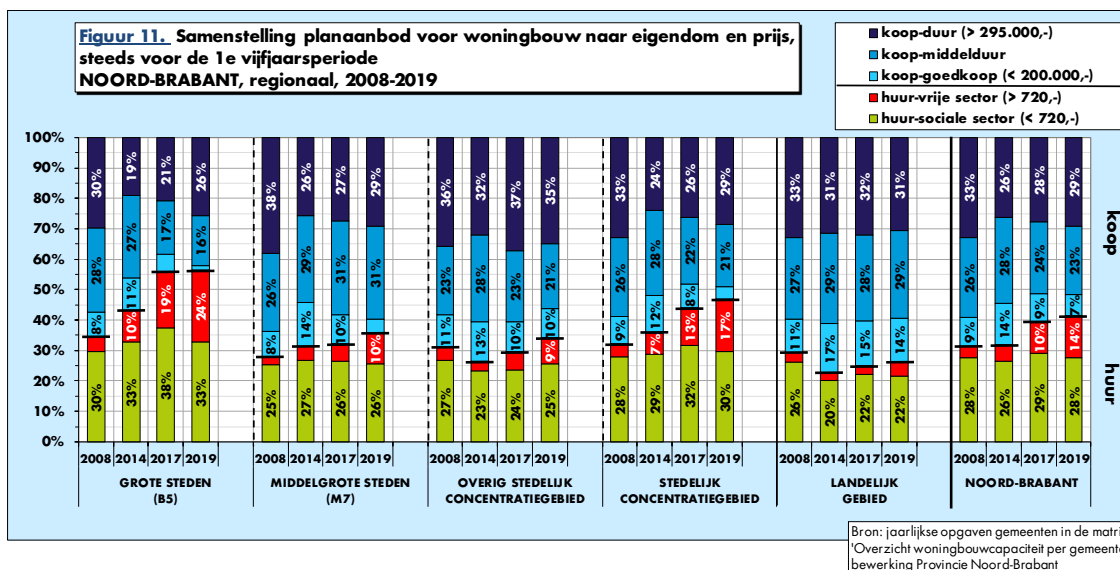
De kwalitatieve samenstelling van het planaanbod – gevoed ook vanuit onze provinciale kennisrol – is steeds een belangrijk aandachtspunt op de (sub)regionale agenda. De accentverschuivingen, die we de laatste jaren zien in het planaanbod voor woningbouw, lijken in grote lijnen aan te sluiten op de veranderende vraag van de woonconsument. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing, sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens), sociaal-maatschappelijke trends, financieel-economische ontwikkelingen en flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen bij aan die veranderingen.

Vandaag de dag spelen vooral thema's rond de betaalbaarheid van het wonen, de bouw van woningen in het middensegment (betaalbare koop en middeldure huur) en het inspelen op de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen.

##### *Meer huur, minder koop(appartementen)*

Figuur 11 laat zien dat het accent binnen het planaanbod voor woningbouw de laatste jaren meer is komen te liggen op de huursector. Lag het percentage huur in 2008 nog op 31,5%, inmiddels is 41,5% van het planaanbod een huurwoning. Het aandeel van de koopsector liep in diezelfde periode 10 procentpunten terug, van 68,5% naar 58,5%.

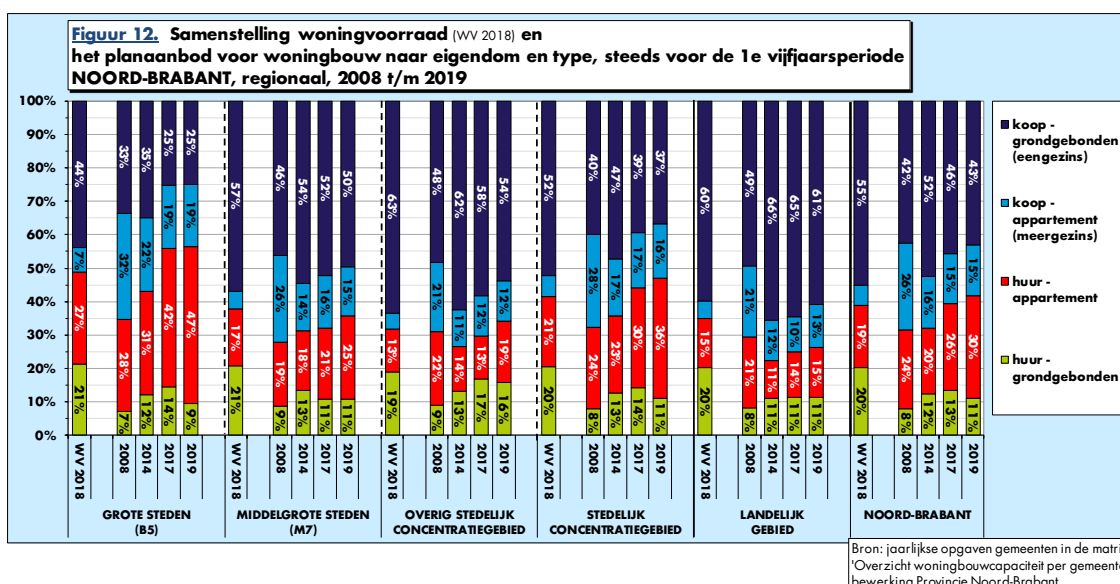
Overigens zien we dat deze accentverschuiving 'van koop naar huur' zich vooral voordoet in het planaanbod van het stedelijk gebied en (beduidend) minder in het landelijk gebied.



Opvallend is ook dat de afgelopen jaren het percentage koopappartementen in het planaanbod sterk is teruggelopen (figuur 12), van zo'n 26% naar zo'n 15% de laatste jaren. Ondanks deze afname is er - afgezet bijvoorbeeld tegen de samenstelling van de bestaande woningvoorraad - nog altijd sprake van een duidelijke accentverschuiving richting de (geplande) bouw van appartementen.

Van het totale planaanbod in 2019 is 45% een appartement (15% koop, 30% huur), tegenover 25% in de bestaande voorraad. Van de nieuwbouw in de jaren tussen 2015 en 2018 is 34% een appartement.

Samenhangend met de veranderende bevolkings- en huishoudenssamenstelling van de Brabantse bevolking, mag worden verwacht dat de markt voor appartementen de komende jaren (langzaam) wel verder zal toenemen.



### Betaalbaarheid van het wonen

Als we het planaanbod voor sociale huur (< €720,- in 2019) en voor goedkopere koopwoningen (< €200.000,-) samen beschouwen als het 'betaalbare segment', dan zien we het aandeel van dat segment (licht) teruggelopen, van 37% in 2008 naar

35% in 2019 (zie figuur 11). Mede door de prijsontwikkelingen op de woningmarkt komt de betaalbaarheid hiermee (verder) onder de druk te staan.

De eerstkomende tijd zal de feitelijke realisatie van woonruimte in het betaalbare segment extra inspanningen (blijven) vragen. Hierbij zal ook de middenhuur, met huurprijzen net boven de liberalisatiegrens (> €720,-), moeten worden betrokken. Voor de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de mogelijkheden hier ook daadwerkelijk – bijvoorbeeld via volkshuisvestelijke en/of ruimtelijke instrumenten) op te sturen - zijn dit belangrijke onderwerpen.

#### Flinke toename planaanbod voor 'vrije-sector-huur'

Wat de prijsverdeling van het planaanbod betreft, valt vooral op dat het aandeel van de 'vrije-sector-huur' recentelijk flink is toegenomen, van 4% in 2008 naar 14% in 2019 (zie figuur 11). De accentverschuiving binnen het planaanbod richting de huursector komt hiermee volledig voor rekening van 'vrije-sector-huur'.

Huur in de vrije sector zien we vooral in het planaanbod in de grote steden (24% in 2019). In de middelgrote steden (10%), het overig stedelijk gebied (9%) en het landelijk gebied (5%) ligt de nadruk beduidend minder op de vrije-sector-huur, al lopen ook in deze gebieden de percentages de laatste jaren wel iets op.

Hierbij zal het de komende tijd vooral de uitdaging zijn om een substantieel deel van deze plannen voor 'vrije-sector-huur' te realiseren in het huursegment direct boven de liberalisatiegrens (> €720,-), zo tussen de €720,- en €1.000,- per maand.

#### Middenhuur: ontwikkelingen en vervolgstappen

De [Brabantse Agenda Wonen](#) zet in op een vraaggericht en gevarieerd planaanbod, met een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten (*actielijn 3*). Om vooral voor de middeninkomens de kloof te dichten tussen de sociale huur- en de (te dure) koopsector zal meer woonruimte beschikbaar moeten komen in het middeldure huursegment.

Hierbij gaat het niet alleen om 'aantallen', maar juist ook om een gevarieerd aanbod op specifieke locaties en in verschillende woonmilieus. Er is behoefte aan kleinschalige studio's, aan twee- en driekamerappartementen, maar ook aan grondgebonden woningen. Vragers én aanbieders hechten bij vrije sectorhuurwoningen vooral aan (centrum)locaties nabij voorzieningen.

Er liggen (daarom) nadrukkelijk kansen de opgaven bij de middenhuur te verbinden aan transformatieopgaven in het bestaand stedelijk gebied en aan mogelijkheden die de bestaande (sociale) woningvoorraad biedt.

Uit het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON2018<sup>12</sup> komt een (netto) uitbreidingsbehoefte van ruim 80.000 middenhuur-woningen in Nederland tot 2030, waarvan 75% een appartement. Hierbij is uitgegaan van een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€720,-) tot €950,-. Volgens het WoON2018 ligt ruim 16% van die opgave in Brabant, oftewel zo'n 13.000 woningen.

Zoals hierboven aangegeven, ligt het aandeel 'vrije-sector-huur' in het planaanbod in Brabant voor de komende 5 jaar (2019 t/m 2023) op 14%. Dit komt neer op zo'n 11.500 woningen. Ruim 80% hiervan is voorzien in het middeldure huursegment (€720,- tot €1.000,-), oftewel zo'n 9.500 woningen<sup>13</sup>. Ruim driekwart hiervan staat gepland in de grote (B5) en middelgrote steden (M7). Alleen al voor de eerstkomende (5) jaren zou hiermee dus al een behoorlijk deel van de 13.000 tot 2030 ingeschatte opgave kunnen worden ingevuld.

Er zijn nog altijd niet veel gemeenten die (concreet) beleid hebben voor middenhuur. Na Etten-Leur in 2018 is in 2019 ook in Breda en Tilburg een 'Verordening middenhuur' (of doelgroepenverordening) aangenomen. In Breda worden voorbereidingen getroffen voor een samenwerkingstafel met beleggers, dit voorjaar.

Voor de regio Noordoost-Brabant is met inzet van de provincie een vraag-aanbodanalyse gemaakt en een toolbox met in te zetten instrumenten opgesteld. Nagegaan wordt welke vervolgstappen in de (sub)regio(s) kunnen worden gezet.

De Eerste Kamer heeft de *'Wet maatregelen middenhuur'* niet meer kunnen behandelen in 2019<sup>14</sup>. De inwerkingtreding per 1 januari van 2020 is uitgesteld. Dit betekent o.a. uitstel van de vereenvoudiging van de markttoets, wat het voor corporaties makkelijker moet maken om middeldure huurwoningen te bouwen.

De provincie ziet toe op een goed functionerende (sub)regionale woningmarkt en stimuleert, ondersteunt en faciliteert de regionale samenwerking. Rond het thema 'middenhuur' is er in alle regio's behoefte aan kennisuitwisseling. Hiertoe zal de provincie de toolbox, die is opgesteld met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, verder verspreiden. Ook wordt in 2020 samen met enkele gemeenten een 'stappenplan middenhuur' uitgewerkt. In dat *'Stappenplan realisatie, uitbreiding en behoud middenhuurwoningen'* worden ook de te verruimen mogelijkheden voor woningcorporaties meegenomen.

Om het goede gesprek te kunnen voeren met marktpartijen en corporaties en om de positie van de middenhuur in het gemeentelijk (grondprijns)beleid scherp te krijgen, krijgt ook dit onderwerp in het stappenplan aandacht. Via regionale kennissessies zal een brede doelgroep van (direct) betrokken partijen worden geïnformeerd.

Omdat met het oog op de betaalbaarheid in de koopsector vergelijkbare vraagstukken spelen, is het logisch het stappenplan te verbreden naar het gehele middensegment op de woningmarkt: middeldure huur én goedkope(re), betaalbare koop. Voor een groeiende groep middeninkomens is of wordt een passende koopwoning immers onbereikbaar en is (of blijft) de middeldure huursector een ongewenst of te duur alternatief. Wel zal de (versnelde) afbouw van de hypotheekrenteaftrek de komende tijd, in combinatie ook met stijgende koopprijzen (vooral in stedelijke regio's), een verschuiving 'van bezit naar gebruik' en trends richting verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt, de 'vrije-sector-huur' – en in het bijzonder de middenhuur – interessanter maken voor woningzoekenden.

### Ruimte voor nieuwe woonvormen

Als het gaat om de (toekomstige) woonwens en het (feitelijke) beeld van vraag en aanbod, zal de hierboven gehanteerde indeling van de woningvoorraad en het planaanbod naar eigendom, type en prijs, in werkelijkheid een veel fijnmaziger palet bestrijken.

In dat licht bezien is het van belang de bestaande woningvoorraad te verrijken met (nieuwe) woonvormen, waaraan (denk o.a. aan de vergrijzing) steeds meer behoefte zal zijn, maar waarin nog onvoldoende wordt voorzien. Immers, de wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert en de behoefte aan nieuwe woonvormen en -concepten neemt toe. Om ertoe bij te dragen dat deze woonvormen een plek krijgen, meer *'in hart van de woon-opgaven'*, wordt binnenkort (maart 2020) het *'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw'* gepresenteerd.

Met dit actieprogramma willen wij de positie van nieuwe woonvormen in de woningbouwplanning en -programmering van gemeenten en bouwpartijen versterken en stimuleren dat er meer van dergelijke woonvormen worden gerealiseerd. Vaak gaat het hierbij om vernieuwende, vraaggerichte initiatieven. Vraaggericht, omdat veel van deze concepten *'van onderop'*, vanuit de vraag, tot stand komen. Zoals aangegeven in onze [Brabantse Agenda Wonen](#) zullen veel van dergelijke initiatieven geschaard kunnen worden onder de noemer *'ruim baan voor goede woningbouwplannen'*.

In het actieprogramma worden de nieuwe woonvormen in twee hoofdcategorieën samengevat, waarbij opgemerkt wordt dat er binnen deze indeling sprake is van een grote variëteit en overlap:

- groeps- of collectief wonen, waaronder geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen), *'meergeneratie-wonen'*, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) *'wonen met aandacht'* en begeleid wonen (o.a. woonvormen voor specifieke doelgroepen);
- klein wonen, waaronder flexwonen, tijdelijk wonen, *'tiny houses'* en gesplitste woningen.

Wat deze nieuwe woonvormen en zelfbouw betreft, wordt ingeschat dat het gaat om ca. 20 tot 25% van de woningbouwopgave in de komende 10 tot 15 jaar, oftewel zo'n 35.000 tot 40.000 woningen.

Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen is het van belang, dat er volop (experimenteer)ruimte wordt geboden aan dergelijke initiatieven. Binnen het bestaande planaanbod of op nieuwe plekken. Maar zeker ook op inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties in steden en dorpen. Én, met het oog op de herbestemming van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied.

Wat dit laatste betreft wordt – zoals is aangegeven in het [Bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit'](#) – ook nagegaan om via de nieuwe Omgevingsverordening (2021) de mogelijkheden voor wooninitiatieven in het buitengebied te verruimen, onder de voorwaarde dat ze een aantoonbaar positieve bijdrage leveren aan de sociale en

fysieke omgevingskwaliteit ('wonen met aandacht'). Ook de verbrede reikwijdte van de 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'<sup>15</sup> zal kunnen bijdragen aan dit doel.

Met het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' wil de provincie stevig bijdragen aan de realisatie van meer van dergelijke woonvormen. Ingestoken vanuit verschillende belemmeringen, die een grotere productie momenteel nog vaak in de weg staan, zullen acties – de 7 P's – vooral gericht zijn op het stimuleren van planontwikkelingen voor nieuwe woonvormen (*plannen*), de beschikbaarheid van locaties (*plekken*), de financiering van initiatieven (*pecunia*), het aanpassen van regelgeving (*procedures*), het beter in positie brengen van initiatiefnemers van nieuwe woonvormen en -concepten (*positie*), het opnemen van nieuwe woonvormen en zelfbouw als een volwaardige bouwstroom in de woningbouwplanning en -programmering van gemeenten (*programma*) en op de politiek-bestuurlijke agenda (*politiek*).

#### Vraag en aanbod in balans

Voor voortgang in de woningbouw zal het (verder) in balans brengen van vraag en aanbod ook de komende tijd een belangrijk thema zijn op de regionale agenda's en in het overleg met gemeenten en marktpartijen. Inzetten op een vraaggericht planaanbod is onderdeel van actielijn 3 uit onze [Brabantse Agenda Wonen](#).

Hierbij is het van belang (*richtinggevend principe 4*) te zorgen voor "een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen".

Veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de toenemende differentiatie van de vraag – ouderen, kleinere huishoudens, de huisvesting van expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders en specifieke doelgroepen – zijn centrale aspecten hierbij. Geclusterde woonvormen voor ouderen, groepswonen, flexwonen, tijdelijke woonvormen, 'tiny houses' en (collectief) particulier opdrachtgeverschap dienen dan ook – meer dan nu het geval is – onderdeel te zijn van het palet aan woonvormen, nodig om in te kunnen spelen op de veranderende woningbehoeften.

En door de bestaande woningvoorraad te verrijken met dergelijke nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld voor de sterk groeiende groep ouderen, komt tegelijkertijd via doorstroming ook voor tal van andere huishoudens woonruimte beschikbaar. Met het oog hierop is het dan ook het belangrijk "dat er een goed beeld bestaat, welke strategische toevoegingen en vervangingen (*sloop en vervolgens nieuwbouw*) nog nodig zijn, gelet ook op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad ('verrijk het bestaande')".

## **5. Verduurzamen van de woningvoorraad**

De provincie draagt langs verschillende lijnen bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en daarmee aan verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving. Hierbij speelt de komende jaren vooral de [Energieagenda 2019-2030](#) een centrale rol spelen. Deze agenda is eind 2018 vastgesteld.

In de energieagenda wordt, overeenkomstig de tafels van het nationale Klimaat- en Energieakkoord, gewerkt met een indeling in transitiepaden, te weten: elektriciteit, gebouwde omgeving, industrie, mobiliteit en landbouw. De energieagenda is een agenda op strategisch niveau, die de basis vormt voor onze provinciale rol en inzet, de samenwerking met partners (gemeenten, woningcorporaties, energie- en netwerkbedrijven etc.) en onze deelname aan de regionale energiestrategieën.

In oktober 2019 hebben Gedeputeerde Staten het [Uitvoeringsprogramma Energie 2020-2023](#) vastgesteld. Dit programma is de uitwerking van de Energieagenda 2019-2030 en vooral ook bedoeld als uitnodiging aan onze partners om samen met ons (verder) vorm te geven aan de Brabantse energietransitie.

De verduurzamingsopgave in de bebouwde omgeving is omvangrijk. Het Rijk heeft als doel gesteld dat in 2050 alle gebouwen, ook woningen, van het gas af zijn. Gemeenten staan aan de lat om regionale energiestrategieën (RES) te maken, samen met de provincie, waterschappen en netbeheerders. Deze RES'sen worden vervolgens vertaald in 'transitievizies warmte' en warmteplannen per wijk. De provincie ondersteunt waar nodig en stimuleert het delen van kennis en kunde. Ondersteunen doen wij bijvoorbeeld via het warmtebronnenregister. Hierin wordt relevante informatie ontsloten over de warmtebronnen in Brabant. Ook zijn er vier 'adviseurs aardgasvrije wijken' aangesteld (één per RES-regio). De provincie heeft vooral een rol om succesvolle aanpakken op te schalen.

Vanuit de [Brabantse Agenda Wonen](#) is nagegaan op welke wijze ook vanuit 'het wonen' kan worden bijgedragen aan de benodigde versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad (als onderdeel van het transitiepad 'gebouwde omgeving') en de verschillende 'energietrajecten'.

De komende tijd wordt – als onderdeel ook van *actielijn 2* en *richtinggevend principe 3* – vanuit het Programma Wonen en Leefomgeving langs verschillende lijnen (ook financieel) bijgedragen aan de transitie naar een (meer) duurzame woningvoorraad.

Zo ligt er een duidelijke verbinding met het traject richting aardgasvrije wijken. Daarnaast participeren we vanuit 'wonen' in het project [ConnectNL](#), dat tot doel heeft de digitalisering van woningen en de woonomgeving te bevorderen om ook langs die lijn bij te dragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Het afgelopen jaar is er ook meer nadruk komen te liggen op circulair en biobased bouwen. Biobased bouwen kan bijdragen de CO<sup>2</sup>-doelstellingen in Brabant te halen. Circulair en biobased bouwen van (sociale) woningen staat nu nog in de kinderschoenen. In die lijn zijn we nauw betrokken bij een pilot, met als doel enkele circulaire biobased sociale huurwoningen te bouwen om vervolgens te komen tot opschaling van dergelijke circulaire woningbouw.

Ook zijn we betrokken bij [Brainport Smart District](#), een nieuwe wijk in Helmond waar ca. 1.500 woningen worden gebouwd. In deze wijk worden nieuwe inzichten en slimme technologieën geïntegreerd tot een duurzame, sociale en aantrekkelijke wijk. Energietransitie en bijbehorende innovaties spelen een centrale rol.



Ten slotte zal de komende tijd in de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' (zie par. 6) (nog) meer nadruk moeten worden gelegd op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Hierbij is het van belang de Brabantse Agenda Wonen stevig te verbinden met de Energieagenda 2019-2030 en de regionale energiestrategieën, de woningbouwplanning en -programmering meer (ruimtelijk) te koppelen aan duurzaam energiegebruik ('meekoppel-potentieel' van nieuw te bouwen en bestaande woningen voor nieuwe duurzame energie-infrastructuur), de opgaven in de bestaande woningvoorraad inzichtelijk te maken (bewustwording en agenderen) en vanuit de provincie de kennis en expertise rond het verduurzamen van de woningvoorraad op (sub)regionale schaal te delen.

## **6. Regionale perspectieven op bouwen en wonen**

Veelal voortbouwend op al eerder ingezette regionale trajecten zijn ook in 2019 in vrijwel alle te onderscheiden (sub)regionale woningmarktgebieden diverse (vervolg)stappen gezet gericht op het actueel houden van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen'.

Doel van een dergelijk perspectief is, dat er een gezamenlijke, gedeelde en steeds actuele visie bestaat op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Een regionaal perspectief, vaak ook voor de wat langere termijn en met een uitvoeringsgerichte 'doe-agenda' voor de eerstkomende tijd.

De 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes uit de [Brabantse Agenda Wonen](#) zijn leidraad voor de perspectieven.

De regionale perspectieven brengen in beeld welke opgaven er liggen. Dat is regionaal maatwerk. En welke concrete uitvoeringsstrategieën kunnen worden ingezet om tijdig en adequaat in te spelen op actuele (regionale) bevolkingstrends, veranderende marktomstandigheden en nieuwe (binnenstedelijke) ruimtelijk-kwalitatieve vraagstukken.

Centraal aspect hierbij is hoe 'het wonen', als een van de weinige vastgoedmarkten waar nog een flink programma ligt, optimaal kan worden ingezet ten behoeve van (binnenstedelijke) transformatieopgaven en het herbestemmen van leegstand vastgoed. Waarmee 'het wonen' ook stevig kan bijdragen de omgevingskwaliteiten in de regio te versterken. Hierbij is het van belang steeds ook verbindingen te leggen met andere maatschappelijke opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van economie, duurzaamheid, energie, bereikbaarheid, klimaat en sociale veerkracht.

Onderdeel van de perspectieven zijn bestuurlijke afspraken over de (werk)wijze hoe het woningbouwprogramma de komende jaren – kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk – wordt ingezet. Regionale afstemming en afweging staan hierbij centraal. Afspraken over 'de inhoud' – hoeveel te bouwen, voor wie en waar –, maar ook over de wijze van samenwerking tussen regionale woningmarktpartijen (actielijn 4 en richtinggevend principe 6 uit de [Brabantse Agenda Wonen](#)). De regionale woningbouwafspraken worden ook met de provincie gemaakt en vastgelegd, bijvoorbeeld tijdens de zogenoemde '[Ontwikkeldagen Ruimte en Mobiliteit](#)'.

Hieronder is in het kort de stand van zaken per subregio weergegeven.

#### West-Brabant-West

In deze subregio ligt er het '*Perspectief op wonen en woningbouw - West-Brabant-West 2020*'. In de regio wordt intensief, open en inspirerend samengewerkt, zowel ambtelijk als bestuurlijk. De focus is daarbij gericht op een vijftal opgaven/ambities. Tweemaal per jaar wordt de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering met elkaar gedeeld, besproken en afgestemd. Via een regionale aanpak worden jaarlijks de mogelijkheden ten aanzien van leegstand en transformatie in beeld gebracht. Ook wordt regionaal werk gemaakt van de huisvesting van arbeidsmigranten. Nieuw in het perspectief is de regionale aanpak met betrekking tot nieuwe woonvormen en zelfbouw. Tenslotte maken - als vijfde lijn - inspiratie en informatie-uitwisseling over een (meer) toekomstbestendige woningvoorraad deel uit van de '*doe-agenda-2020*', die in het perspectief is opgenomen.

#### Breda e.o.

Het '*Perspectief op wonen en woningbouw - regio Breda e.o.*' (2019) is opnieuw bekrachtigd voor het jaar 2020. In de subregio wordt gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van een Regionale Investeringsagenda (RIA). Aanleiding voor deze agenda is de visie, dat binnen het economische krachtenveld van de '*Internationale knoop Zuid-west*' (op de noord-zuid-as van de Randstad naar de Belgische centra en op de oost-west-as van de Brabantse stedenrij), de regio Breda als sterke woonregio fungeert en als een van de grootste groeiregio's voor wonen buiten de Randstad wordt gezien. De RIA is een manifest waarmee de bereidheid wordt uitgesproken om met regionale publieke en private partners de samenwerking aan te gaan op verschillende woon-gerelateerde thema's.

Ook trekken de gemeenten binnen de subregio samen op om een reactie te formuleren op het Besluit Woningbouwimpuls van het Rijk. Met dit besluit wordt de grondslag gecreëerd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten om het woningtekort in te lopen en de bouwproductie meerjarig hoog te houden.

#### Land van Heusden en Altena (gemeente Altena)

In deze subregio is in 2018 een '*Perspectief op wonen en woningbouw - Land van Heusden en Altena*' opgesteld, dat in 2019 is geactualiseerd. Nu de gemeenten in het Land van Heusden en Altena zijn opgegaan in de nieuwe gemeente Altena, onderzoekt de gemeente welke woningmarktregio het beste aansluit bij haar profiel en waar zij een regionale samenwerking mee wil aangaan. De gemeente verwacht uiterlijk medio 2020 een keuze te kunnen maken.

Ambtelijk wordt aangesloten bij het subregionaal overleg Wonen van Breda e.o..

#### Midden-Brabant

De gemeenten hebben een procesvoorstel gemaakt om in de eerste helft van 2020 het *Regionaal Woonkader* en het *Perspectief op wonen en woningbouw - Hart van Brabant* (voor het onderdeel '*visie*') samen te voegen, waarmee ook de prioritaire woon-thema's (opnieuw) worden benoemd, waar in regionaal verband de komende jaren aan wordt gewerkt (meerjarenperspectief).

In 2019 is het *'Perspectief op wonen en woningbouw - Hart van Brabant'* geactualiseerd wat betreft de onderdelen gemeentelijke woningbehoeften, woningbouwplannen en binnenstedelijk woningbouwpotenties.

#### Noordoost-Brabant-West

Deze (sub)regio werkt regionaal samen op basis van de afspraken vanuit *'Wonen in regionaal perspectief 2020'*. In dit perspectief zijn procesmatige- en resultaatafspraken opgenomen. De hoofdthema's zijn: sociale huur, middeldure huur, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. Ook is er aandacht voor actuele thema's, zoals arbeidsmigratie en het woonwagendstandplaatsenbeleid. Aan elk thema is een bestuurlijk trekker verbonden. In het perspectief is een 'doe-agenda-2020' opgenomen.

Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase) regionaal afgestemd.

Recent is een regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd (samen met het Land van Cuijk); de analyses zijn inmiddels per gemeente opgeleverd.

#### Land van Cuijk

In deze regio is een *'Regionale woningmarktstrategie van het land van Cuijk 2018. In de kern wil iedereen wonen'* vastgesteld (door alle gemeenteraden). Bij de opstelling zijn vele partijen betrokken: zorginstellingen, marktpartijen, woningbouwcorporaties en dorps- en wijkraden. De strategie kent zes koersen, met vooral aandacht voor het sturen op de realisatie van woningen (er is voldoende plancapaciteit), onderscheid in gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen en de promotie van de regio. Een betere aansluiting op de verander(en)de woonwensen, meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad en thema's als levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn eveneens belangrijke onderwerpen in de strategie. Van belang zijn ook de transformatieopgaven. Uitgangspunt is dat binnenstedelijke alternatieven bestuurlijk afgewogen worden, voordat ingezet wordt op eventuele uitbreidingslocaties. Een uitvoeringsagenda voor 2020 is in ontwikkeling.

#### Stedelijke gebied Eindhoven (SGE)

Met het *'Afsprakenkader Wonen 2017'* als basis is het SGE in 2019 de *'Visie op wonen'* vastgesteld. De visie beoogd een stevige bijdrage te leveren aan de woonopgaven in het SGE, waarbij de 9 gemeenten nauw samenwerken om de woningmarkt optimaal te laten functioneren. Vanuit het gezamenlijk belang om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt (beter) af te stemmen en in te spelen op de veranderende dynamiek in de samenleving. Belangrijke thema's zijn: de economische kracht van de regio, betaalbaarheid, innovatie en transformatie, verduurzaming van de woningvoorraad, het belang van een inclusieve samenleving en het bieden van voldoende diversiteit in de regionale woningvoorraad.

Daarnaast is in maart 2019 de *'Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant'* gesloten<sup>16</sup>, een set afspraken tussen Rijk, provincie en regio om 27.000 woningen te realiseren in de periode 2019 t/m 2023. Een aanzienlijke versnelling ten opzichte van de eerdere opgave, nodig om het tekort aan woningen in deze sterk groeiende regio in te lopen.

De woondeal richt zich niet alleen op woningbouw, maar ook op verbetering van de infrastructuur, bereikbaarheid, innovatie, energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid, circulariteit, betaalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Woningbouw zal voornamelijk worden gerealiseerd op binnenstedelijke locaties, maar ook is een belangrijke rol weggelegd voor de 'negen majeure uitbreidingslocaties', zoals vastgelegd in het *'Afsprakenkader Wonen 2017'*.

Inmiddels heeft de regio een *'Uitvoeringsprogramma Visie op Wonen en Woondeal'* opgesteld. Acties hieruit zijn o.a.: inrichten van een versnellingstafel gericht op de feitelijke realisatie van de 27.000 woningen, borgen van de betaalbaarheid in het sociale en middensegment, aanscherpen van de programmering om voldoende woningen van het juiste type te bouwen, collectieve advisering over grote woningbouwprojecten om de kwaliteit van de projecten en hun toegevoegde waarde voor de regio te borgen en de monitoring van het uitvoeringsprogramma.

### De Peel

In november 2019 hebben de wethouders Wonen van de Peel (incl. Helmond) tijdens het 'Bestuurlijk overleg Wonen De Peel' ingestemd met het *'concept-Woonafspraken De Peel'* en het vervolgtraject tot vaststelling van deze afspraken in 2020. De (concept-)afspraken zijn in lijn met de Brabantse Agenda Wonen, sluiten aan bij de huidige behoeften van de gemeenten en zijn een eerste stap naar afspraken voor de langere termijn. De afspraken gaan o.a. over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

De afspraken zullen tijdens de 'Ontwikkeldag Ruimte en Mobiliteit' in juli 2020 worden vastgesteld.

### A2-regio

De gemeenten in de A2-regio (Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck) hebben ingestemd met het *'Afsprakenkader Samenwerking subregio A2-Wonen'*. Hierbij zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en de Brabantse Agenda Wonen richtinggevend voor toekomstige woningbouwplannen. Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en herontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Afgesproken is de woningbouwontwikkelingen met elkaar te delen en vooral de wat grotere stedelijke (uitbreidings)locaties (meer dan 25 woningen) met elkaar af te stemmen.

In 2020 zal ook afstemming gaan plaatsvinden met betrekking tot arbeidsmigranten, duurzaamheid, de urgentieregeling, woonwagenebeleid en een 'woon-zorg-onderzoek'. Daarnaast wordt subregionaal kennis gedeeld, o.a. over kennisdeling de prestatieafspraken met de woningcorporaties en de stikstof-problematiek.

### De Kempen

In maart 2019 hebben vier Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) de *'Kempische Visie op Wonen 2019-2023'* vastgesteld. De visie is in lijn met de Brabantse Agenda Wonen opgesteld en kent vijf speerpunten:

- versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier;
- behoud van betaalbaar wonen;
- 'zorg voor elkaar' faciliteren;
- klaar voor de toekomst! (energietransitie en klimaatadaptatie)
- wonen én werken

De regionale visie is leidend, maar een gemeente kan hiervan afwijken (maatwerk), ingegeven door specifieke (lokale) omstandigheden. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte.

In het najaar van 2019 hebben de colleges van de vier gemeenten ingestemd met het uitvoeringsprogramma bij de Kempische visie op Wonen. In dit programma zijn acties benoemd, de betrokken partijen en de planning. Zo zal in 2020 bijvoorbeeld – in afstemming met woningcorporaties – een gezamenlijk woonwagengebeleid worden opgesteld.

## **7. Verdere versterking van de provinciale kennisfunctie**

### Actieve en centrale rol provincie

De provincie speelt een actieve, gewaardeerde en breed (h)erkende rol op het vlak van 'kennis en onderzoek' en 'reflectie en agendering' met betrekking tot tal van onderwerpen rond 'bevolking, bouwen en wonen'.

Om deze rol (in de regio) goed te kunnen vervullen, is het van belang steeds een actueel beeld te hebben van wat er speelt op de (regionale) woningmarkt, welke vraagstukken er leven en welke oplossingsrichtingen kunnen worden ingezet om ertoe bij te dragen, dat de (regionale) woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Als essentieel onderdeel van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is een goed functionerende woningmarkt van provinciaal belang.

Hiertoe worden – op basis van een groot aantal (data)bronnen – demografische trends nauwgezet gevolgd en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in beeld gebracht. Ook wordt van tijd tot tijd onze provinciale [bevolkings- en woningbehoefteprognose](#) geactualiseerd en worden het (gemeentelijk) planaanbod voor woningbouw en de gegevens ten behoeve van (afspraken over) de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering regelmatig geüpdatet.

Met een actueel beeld van 'feiten, plannen en prognoses' (meten is weten) wordt ook bijgedragen aan de provinciale (ruimtelijke) beleidsvorming én aan de (sub)regionale agenda- en strategievorming rondom 'het wonen'. Juist ook vanuit de 'kennislijn' agendeert en activeert de provincie tal van (kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke) wonen-thema's op diverse, veelal regionale tafels.

### Basis op orde

In lijn hiermee wordt er vanuit het Programma Wonen en Leefomgeving voor gezorgd dat 'de basis' wat betreft 'bevolking, bouwen en wonen' steeds op orde is. Om ontwikkelingen te volgen (monitoren), nieuwe trends en inzichten in beeld te brengen en tijdig in te kunnen spelen op de sterke dynamiek rond deze thema's,

worden door het jaar heen vanuit het (vele) onderzoeks- en datamateriaal tal van kwantitatieve en kwalitatieve analyses, monitorings- en onderzoeksactiviteiten uitgevoerd.

Ten behoeve van deze activiteiten staat een aantal 'thermometers' uit in de provincie, waarmee op gezette tijden relevante gegevens kunnen worden geïnventariseerd. Daarnaast wordt veelvuldig gebruik gemaakt van bestaande databronnen (CBS, PBL, Kadaster, woningmarktmonitor (ABFresearch) etc.) en bestaande (prognose)modellen.

Zo nodig worden – veelal ingegeven door actuele ontwikkelingen en vraagstukken – nieuwe of aanvullende gegevens verzameld, zoals recentelijk nog met betrekking tot het 'stikstofdossier' in relatie tot de woningbouw. Maar bijvoorbeeld ook om meer zicht te krijgen op de potenties voor woningbouw op binnenstedelijke (transformatie)locaties en in leegstaand vastgoed, of – zoals komend jaar op de rol staat – op de mate waarin nieuwe woonvormen en zelfbouw onderdeel zijn van de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.

De inzichten en uitkomsten vanuit de provinciale onderzoekslijnen worden breed gedeeld – bijvoorbeeld ten behoeve van de (jaarlijkse) actualisatie en verdere uitwerking van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' (zie par. 6) – en veelal ook ontsloten via publicatie op onze website.

Belangrijke onderdelen hierbij zijn:

- het [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#)<sup>17</sup>, met ieder kwartaal de actuele ontwikkelingen van 'bevolking, bouwen en wonen' in Brabant, samengevat in 10 beelden;
- de provinciale [Monitor bevolking en wonen](#), die ieder kwartaal wordt geactualiseerd en gepubliceerd (via onze provinciale website);
- de inventarisatie (per kwartaal) van het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen per gemeente<sup>18</sup>;
- analyses van de ontwikkelingen – kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk – van het planaanbod voor woningbouw, waartoe alle Brabantse gemeenten jaarlijks de zogenoemde 'matrix woningbouwcapaciteiten'<sup>19</sup> actualiseren en aanleveren aan de provincie;
- de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, die regelmatig wordt geactualiseerd (gemiddeld eens in de drie jaar), en op basis waarvan er steeds een actueel beeld bestaat van de (te verwachten) demografische ontwikkelingen, de veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

De eerstvolgende actualisering staat gepland voor de eerste helft van dit jaar.

#### *Toenemend belang provinciale kennisrol*

Gevoed door actuele prognoses, onderzoek en monitoring heeft de provincie de afgelopen jaren stevig bijgedragen aan de agendavorming, afsprakenkaders en actuele discussies over trends en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. En is de bewustwording vergroot rond demografische vraagstukken en (hiermee samenhangende) 'woon-opgaven'.

Verwacht mag worden dat de provinciale kennisrol met betrekking tot 'bevolking, bouwen en wonen' de komende jaren verder zal toenemen. Met het (verder) versterken van haar kennisfunctie – een lijn die ook is opgenomen in onze [Brabantse Agenda Wonen](#) – wil de provincie een actieve rol spelen om de kennisopbouw en -uitwisseling in de regio's te bevorderen en daarmee de regionale samenwerking te versterken.

Hierbij zal het de komende tijd o.a. (moeten) gaan om het vasthouden en op sommige plekken (verder) versnellen van het bouwtempo. Voor de voortgang van de woningbouw en om in te kunnen (blijven) spelen op de nog altijd grote behoefte aan nieuwe woonruimte, is het daarnaast van belang dat het (harde) planaanbod voor woningbouw op orde is. Zonder overigens nut en noodzaak van een realistisch en flexibel planaanbod uit het oog te verliezen.

Met het oog op de samenstelling van het planaanbod voor zullen hierbij ook de nieuwste inzichten vanuit onze nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose een belangrijke rol spelen. Brabant wacht tal van (grote) demografische veranderingen, waarbij m.n. de vergrijzing en sterke groei van het aantal kleine, veelal eenpersoonshuishoudens in het oog springen. Gevoegd bij diverse andere sociaal-maatschappelijke trends en financieel-economische veranderingen is de komende jaren een (meer) kwalitatieve, vraaggerichte insteek geboden, met aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen, maar bijvoorbeeld ook voor nieuwe woonvormen.

Meer en meer zal het daarbij ook moeten gaan om de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad, met – *richtinggevend principe 3* uit onze Brabantse Agenda Wonen – *“specifieke aandacht voor herstructureerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag”*.

En niet in de laatste plaats zal het van belang blijven 'het wonen' in te zetten voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in onze steden en dorpen en het verminderen van de leegstand in de kernen en het buitengebied.

Juist ook vanuit onze kennisrol zetten we de komende tijd stevig in op deze (actuele) vraagstukken en opgaven, om zo mee richting te geven aan de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt in Brabant.

## Noten

---

1 *Brabantse Agenda Wonen*. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, september 2017 (zie [www.brabant.nl/wonen](http://www.brabant.nl/wonen)).

2 *'Kiezen voor Kwaliteit', voor de Brabanders van nu en van de toekomst. Bestuursakkoord 2019-2023*, juni 2019

3 *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017*. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, mei 2017.

4 *Prognose: 19 miljoen inwoners in 2039*. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 17 december 2019.

5 *Versnellen aanpak woningtekort*. Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, kenmerk 2020-0000089503, 18 februari 2020, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

6 Vergeleken met de ramingen uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017 ligt de feitelijke groei van de bevolking en het aantal huishoudens in onze provincie de afgelopen jaren (duidelijk) hoger. De groei van de woningvoorraad wijkt echter nauwelijks af van de ramingen uit 2017. Hiervoor kunnen verschillende verklaringen worden aangevoerd. Zo blijven jongeren – o.a. samenhangend met veranderingen in het leenstelsel – langer thuis wonen. Daarnaast vinden tal van huishoudens buiten de (reguliere) woningvoorraad huisvesting, bijvoorbeeld in een 'verblijfsobject met een logiesfunctie', waartoe tal van accommodaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden gerekend. Maar ook door bijvoorbeeld gezinshereniging groeit wel het aantal inwoners (nareizigers), maar niet het (benodigde) aantal woningen. Ten slotte kan e.e.a. zich ook vertalen in een – vergeleken met de provinciale vooruitberekeningen – minder snel teruglopend of zelfs een (verder) oplopend woningtekort.

7 Voor deze tijdreeks is gekozen, omdat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vanaf 2012 voor de gegevens over de ontwikkeling van de woningvoorraad is overgegaan op de BAG, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Deze overgang betekende een trendbreuk in de woningbouwstatistieken van het CBS, omdat de definitie van een woning in de BAG anders is dan in de CBS-tellingen van voor 2012. Voor een consistente vergelijking met de groei in andere provincies is in figuur 4 voor alle provincies gebruik gemaakt van dezelfde BAG-gegevens vanaf 2012.

8 De *'bouwindicator 2021 - korte termijn'* geeft aan in welke mate de tussen 2017 en 2021 vooruit berekende groei van de woningvoorraad<sup>3</sup> naar verwachting ook gerealiseerd wordt. Een waarde (uitgedrukt in %) >100 geeft aan dat de (feitelijk) verwachte groei van de woningvoorraad boven de vooruitberekende groei ligt. Een waarde <100 geeft aan dat de verwachte groei juist onder de vooruit berekende groei ligt.

De *'bouwindicator 2021 - lange termijn'* geeft aan in welke mate - cumulatief gemeten vanaf 2005 - de vooruit berekende groei van de woningvoorraad naar verwachting ook gerealiseerd wordt in de periode 2005 t/m 2020.

9 De [Monitor bevolking en wonen](#) schetst een actueel beeld van de bevolkingsontwikkelingen, de voortgang van de woningbouw en het planaanbod in Brabant, op provinciaal (sub)regionaal en gemeentelijk schaalniveau. De monitor wordt eenmaal per kwartaal geactualiseerd en is te vinden op de provinciale website.

10 De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

11 De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal, Uden en Waalwijk.



---

12 [Ruimte voor Wonen](#). *De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, april 2019.

13 In 2019 is bij de actualisatie van 'de matrix' met het actuele overzicht van het planaanbod voor woningbouw per gemeente<sup>19</sup> gevraagd om bij de in de periode 2019 t/m 2023 geplande vrije sectorhuurwoningen (> €720,-) onderscheid te maken naar middeldure huurwoningen (€720,- - €1.000,-) en dure huurwoningen (> €1.000,-).

14 zie [Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, jaargang 2019, nr. 477](#). Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, publicatiedatum 13 december 2019.

15 De verruiming van de doelstelling van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' is erop gericht om via 'Ruimte-voor-Ruimte' - naast het terugverdienen van (eerder gemaakte) kosten voor de sloop van stallen, kassencomplexen en andere overtollige bebouwing in het buitengebied - ook andere maatschappelijke opgaven en ruimtelijke vraagstukken op te pakken. 'Ruimte-voor-Ruimte' in samenhang met bijvoorbeeld een bedrijfsverplaatsing of -beëindiging of een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Maar ook in combinatie met wonen-thema's, zoals duurzaam bouwen, sociale woningbouw of nieuwe woonvormen. Dit vooral als aanvulling of ter ondersteuning van reguliere woningbouwontwikkelingen.

16 *Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant*, 7 maart 2019.

17 In het [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#) worden actuele (kwartaal)gegevens uit onze Monitor bevolking en wonen<sup>9</sup> samengevat. Ieder kwartaal verschijnt een update van deze webpublicatie met de laatste stand van zaken; voor een snelle en actuele blik op de bevolkingsontwikkelingen, het aantal in aanbouw genomen woningen, de groei van de woningvoorraad, het planaanbod voor woningbouw en andere wetenswaardigheden over de woningmarkt in Brabant.

18 Om de effecten van de financieel-economische crisis op de woningbouwproductie in Noord-Brabant goed te meten en in de tijd te volgen, is de provincie in 2009 gestart met een inventarisatie van het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen. Aan alle Brabantse gemeenten is gevraagd deze gegevens (vanaf januari 2008) aan te leveren. Inmiddels leveren vrijwel alle gemeenten (per kwartaal) deze gegevens aan, wat een representatieve indicatie geeft van de woningbouwontwikkelingen in de eerstkomende jaren.

19 Via de bestuurlijke regionale ruimtelijke overleggen (RRO's) is afgesproken deze matrix met het actuele overzicht van het planaanbod voor woningbouw per gemeente als 'standaard' te gebruiken en ten minste een keer per jaar (doorgaans rond 1 april) te actualiseren en aan te leveren aan de provincie. Met deze werkwijze - waarmee de provincie in 2005 is gestart - wordt bevorderd, dat op een uniforme wijze de kwantitatieve, kwalitatieve en ruimtelijke gegevens over de actuele stand van zaken m.b.t. het planaanbod en de (toekomstige) woningbouw verzameld, geactualiseerd en gemonitord worden.