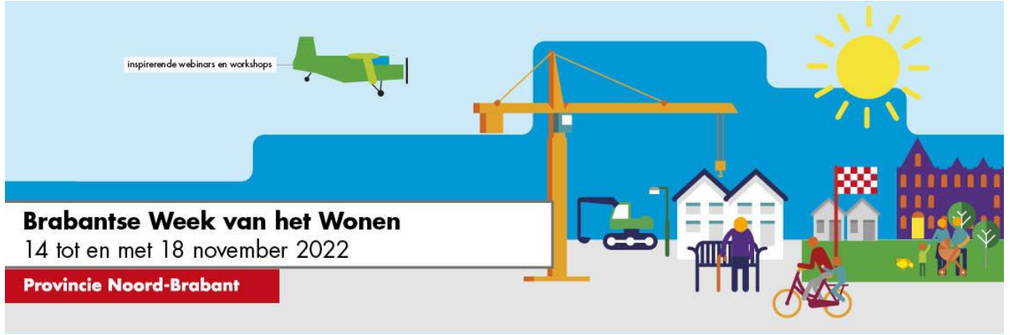
Provincie Noord-Brabant



Hoe houden we de woningbouw op tempo?

bevolking, woningbouw en planaanbod
-----
actuele ontwikkelingen
op de
woningmarkt in Noord-Brabant

Brabantse Week van het Wonen
webinar | 14 november 2022

Niek Bargeman
senior adviseur bevolking en wonen
Provincie Noord-Brabant

De actualiteit langs 3 lijnen

- Ontwikkelingen van de bevolking
  > bevolkingsgroei op ongekend hoog niveau

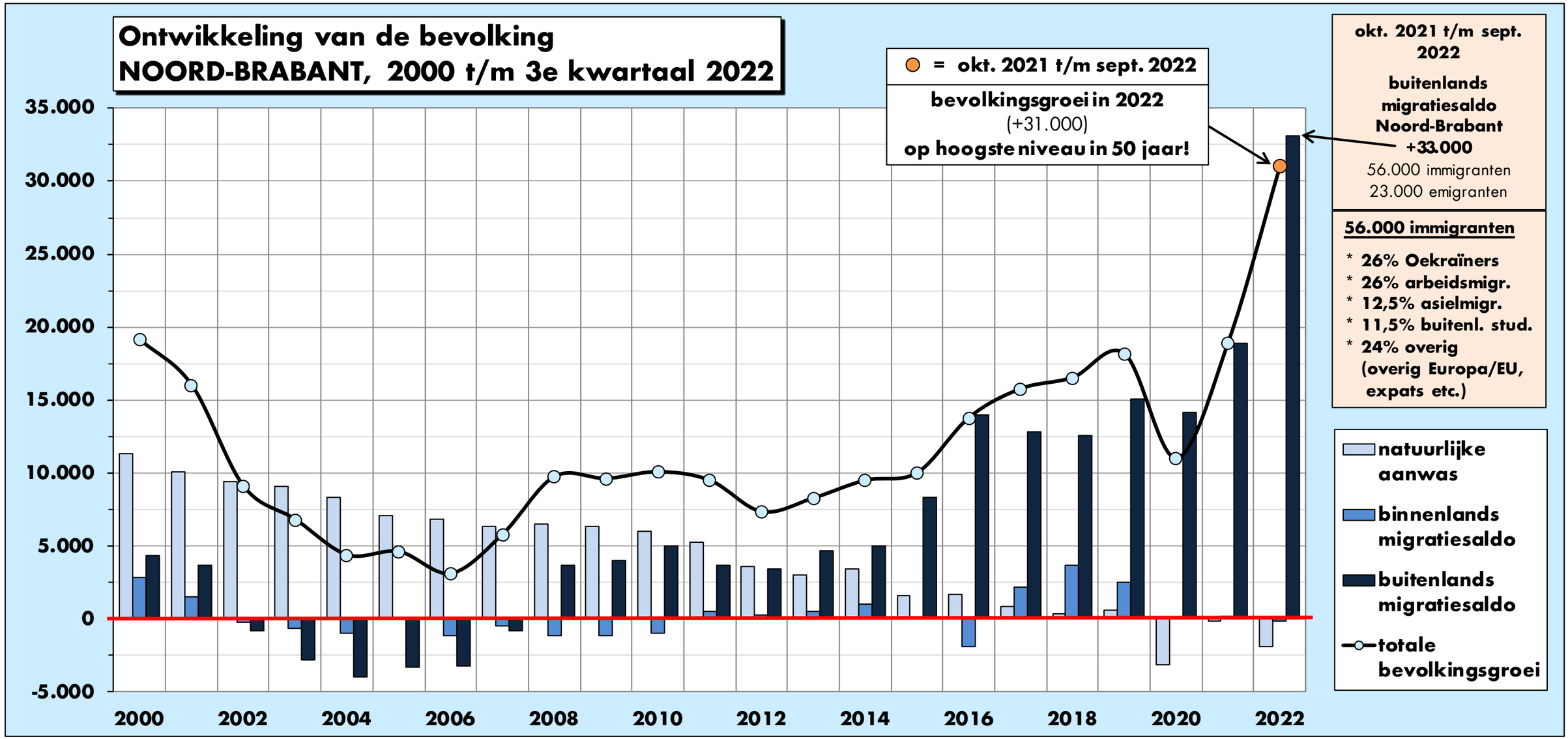
- Ontwikkelingen op de woningmarkt
  > bouwtempo loopt terug

- Ontwikkelingen van het planaanbod voor woningbouw
  > plancapaciteit op hoogste niveau in jaren

zie ook o.a.: Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant

Ontwikkelingen van de bevolking

Bevolkingsgroei op ongekend hoog niveau (door buitenlandse migratie)



Ontwikkelingen op de woningmarkt

BRABANTS DAGBLAD

10.000 meer dan gedacht en dat baart zorgen

130.000

Woningen erbij in Brabant tot 2030

Brabant bouwt komende jaren nóg meer nieuwe huizen. Tot en met 2030 komen er ruim

Rijk heeft er in verschillende potjes 11 miljard euro voor klaarstaan om de opdracht te halen.

fers helpen niet mee. In 2021 groeide Brabant met om en nabij 13.000 woningen. Dat lijkt ook dit jaar

De landelijke opdracht waar sinds gisteren dertien krabbels van bestuurders onder staan, stelt ook

Aan plannen geen gebrek in Brabant, waar op papier 182.000 nieuwe woningen in de pijplijn zit-

BRABANTS DAGBLAD

RvS schrapt vrijstelling

Stikstof-uitspraak remt bouw woningen

De bouw van nieuwe woningen wordt fors vertraagd nu de Raad van Stat

kan. Daarvoor wil het ond boeren uitkopen, wat al j

schuld, dikke bult. Dit krijg je van jarenlang wegkijken. Nu komt het

100.000

De VVD wil hoe dan ook dat er 100.000 woningen per jaar gebouwd gaan worden.

VRIJDAG 14 OKTOBER 2022 GO

Kabinet sluit deal: 900.000 huizen erbij binnen acht jaar

Het kabinet heeft met alle provincies dwingende afspraken gemaakt over de bouw van 900.000 huizen tot en met 2030. Daarvan komt bijna de helft in Zuid- en Noord-Holland te staan. Drenthe is hekkensluiter, met 13.631 woningen

minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) wil dat van de 900.000 woningen die worden gebouwd er ten minste 600.000 in de categorie 'betaalbaar' vallen. Het gaat dan om 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 wo ningen in het middensegment. I

ZATERDAG 22 OKTOBER 2022

Veel scepsis over haalbaarheid van alle plannen

Bouwers: belofte voor 900.000 nieuwe huizen niet realistisch

uchtkastelen. Zo oemen bouwers de 00.000 woningen e provincies vorige ek aan het kabinet loofden. 'Als vast rdt gehouden aan eisen dan kan je preken wat je wilt, ar gaat het er niet n komen.'

ECONOMIE 15

Aanbod en verkoop belanden op dieptepunt

Nieuwbouw staat nog verder onder druk

De nieuwbouw verkeert in zwaar weer. Het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen is weggezakt tot het niveau van 2013, toen de woningmarkt een dieptepunt bereikte. Dat

Het ziet er niet naar uit dat het snel beter zal gaan: het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, ligt in de eerste vijf maanden zo'n 15 procent lager dan dezelfde periode een jaar eerder; binnen de koopsector zelfs ruim 20 procent.

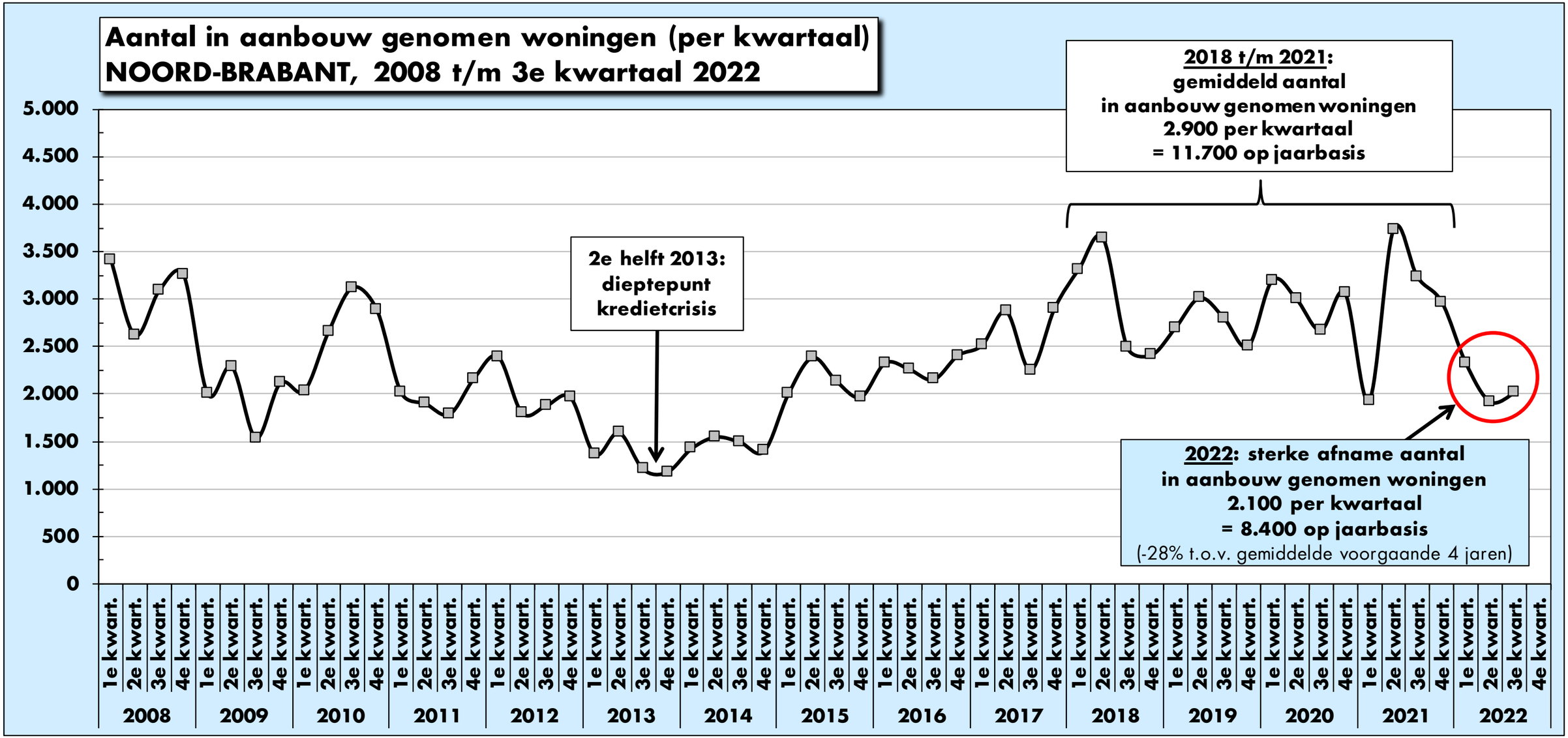
de markt voor bestaande koopw ningen gaat het stroever. Het aant verkopen van deze woning neemt af en het aanbod van ko woningen is voor het eerst si lange tijd opgelopen. Verkop zeker met minder courante wo gen, moeten langer wachten.

BOUWSECTOR VRIJSTELLING VAN TAFEL, WAT BETEKENT DIT

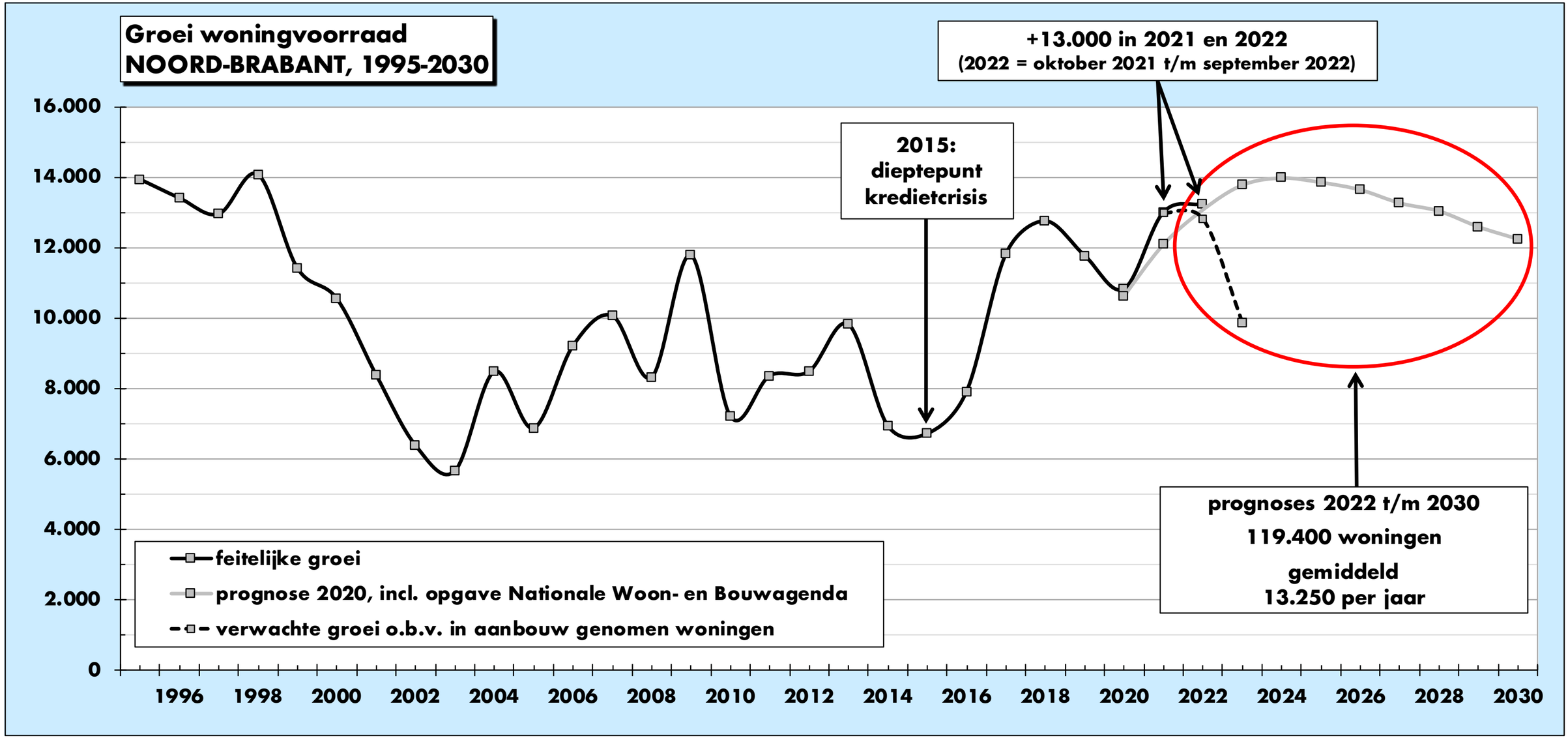
Dakkapel komt niet in gevaar, maar woonwijk mogelijk wel

et afschieten van de bouwvrijstelling

Onzekere tijden, bouwtempo onder druk

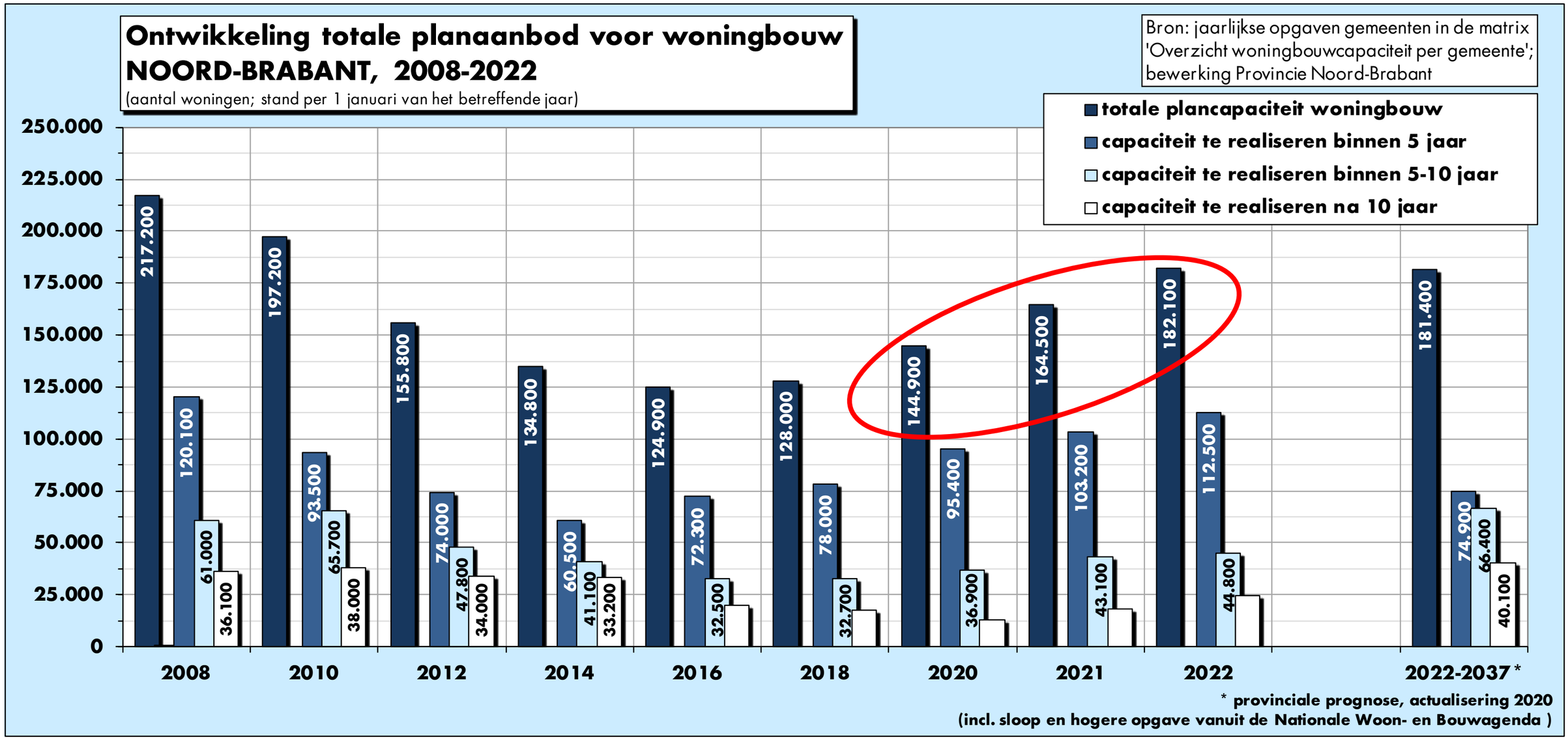


Na de ‘top-jaren’ 2021 en 2022 scoort 2023 lager (-25%)



Ontwikkelingen van het planaanbod voor woningbouw

Planaanbod (+37.000 t.o.v. 2020: +26%): hoogste niveau in 10 jaar



Bestuurlijke afspraken woningbouw – Rijk-provincie

I

(13 oktober)

Woningbouw en planaanbod, Noord-Brabant

indicatieve gegevens / inspanningsverplichting, afspraken provincie Noord-Brabant - Rijk / oktober 2022

de gegevens in de tabel zijn afgerond op 50-tallen

Jaar	Groei woningvoorraad - netto -	Verwachte sloop van woningen	Groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)	Groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)		Beschikbare plancapaciteit - bruto - (aantal woningen)	Verhouding (%) totale planaanbod / bruto groei woningvoorraad	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Verhouding (%) hard planaanbod / bruto groei woningvoorraad
2021	13.000	1.200	14.200						
2022	12.850	1.300	14.150	72.350	2022 t/m 2026 (1e 5-jaarsperiode)	**112.550**	**156%**	**58.300**	**81%**
2023	**9.850**	1.300	11.150						
2024	14.600	1.250	15.850						
2025	14.450	1.250	15.700						
2026	14.250	1.250	15.500						
2027	13.850	1.250	15.100	58.250	2027 t/m 2030 (4-jaarsperiode)	44.800	77%	5.000	9%
2028	13.600	1.250	14.850						
2029	13.150	1.250	14.400						
2030	12.800	1.100	13.900						
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	**119.400**	**11.200**	**130.600**	**130.600**		**157.350**	**120%**	**63.300**	**48%**

waarvan ruim 43.000 woningen (ca. 75%) in onherroepelijke plannen

woningbouw in onherroepelijke plannen ligt van jaar op jaar op een vrij constant niveau van ca. 40.000 woningen

Plannen genoeg: accent op realisatie en versnelling

- Flexpool Versnelling Woningbouw (extra ‘handjes’ bij gemeenten)
- Nieuwe woonvormen: stimuleren en realiseren

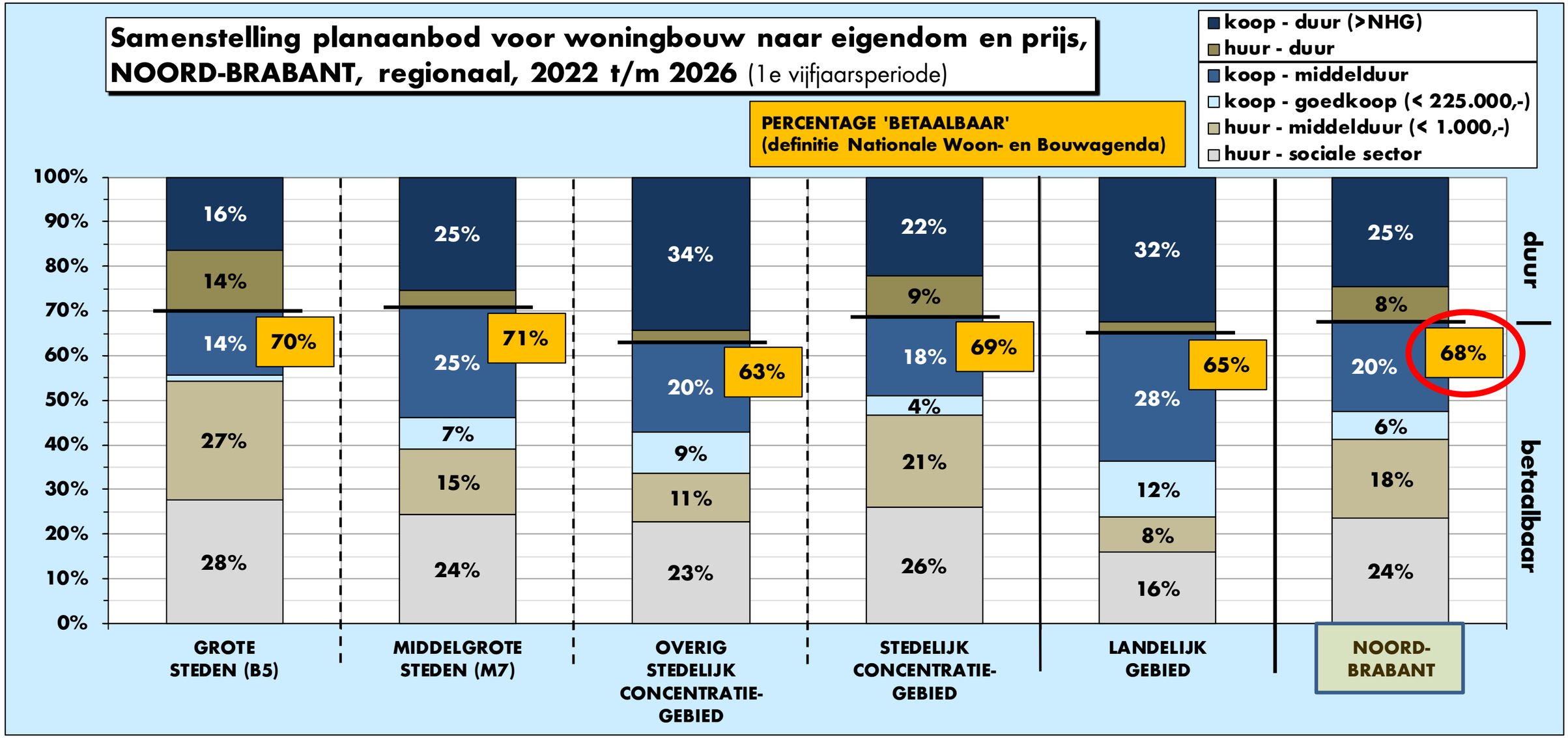
  flexwoningen, wonen-zorg-welzijn (netwerk), collectieve wooninitiatieven
- Bestuurlijke afspraken woningbouw - Rijk-provincie (kaderstellend)

  > uitwerking in regionale woondeals (eind 2022 / begin 2023)

  versnelling, 2/3e betaalbaar, 30% sociale huur, meer ‘flex’, meer nieuwe woonvormen
- Woningbouwimpuls (WBI > rijksgelden)
- Inzet (financieel) instrumentarium provinciaal Ontwikkelbedrijf (OB)

  o.a. transformatielocaties (functieverandering naar wonen), tijdelijke woningen op ‘OB-locaties’
- Versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit (rijksgelden)

‘2/3e betaalbaar’ in het planaanbod !?



Bestuurlijke afspraken woningbouw - Rijk-provincie II

(13 oktober)

Woningbouw en planaanbod, Noord-Brabant

indicatieve gegevens / inspanningsverplichting, afspraken provincie Noord-Brabant - Rijk / oktober 2022

de gegevens in de tabel zijn afgerond op 50-tallen

Jaar	Betaalbaarheid										
	Groei woningvoorraad					Plancapaciteiten (bruto, aantal woningen)					
	Groei woningvoorraad - bruto - tweederde betaalbaar	Groei woningvoorraad - bruto - tweederde betaalbaar	Groei woningvoorraad - bruto - 30% sociale huur	Groei woningvoorraad - bruto - 30% sociale huur		Sociale huurwoningen in plannen	Verhouding (%) sociale huur / bruto groei woningvoorraad	Middeldure huurwoningen in plannen	Koopwoningen tot NHG-grens in plannen	**Totaal aantal betaalbare woningen in plannen**	**Verhouding (%) betaalbaar / totale planaanbod**
2021											
2022	9.400	**48.200**	4.250	**21.750**	2022 t/m 2026 (1e 5-jaarsperiode)	26.500	**37%**	19.850	30.000	76.400	68%
2023	7.450		3.350								
2024	10.600		4.800								
2025	10.450		4.700								
2026	10.300		4.650								
2027	10.100	**38.850**	4.550	**17.450**	2027 t/m 2030 (4-jaarsperiode)	10.800	19%	7.650	11.700	30.150	67%
2028	9.900		4.450								
2029	9.600		4.300								
2030	9.250		4.150								
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	**87.050**	**87.050**	**39.200**	**39.200**		**37.300**	**29%**	**27.500**	**41.700**	**106.550**	**68%**

Kortom…

Hoe houden we de woningbouw op tempo?

…met daarbij tegelijkertijd de opgaven om betaalbaar te bouwen, meer flexwoningen en nieuwe (collectieve) woonvormen te realiseren…