

Notitie

Onderwerp

Brabantse Agenda Wonen - Voortgangsrapportage 2018

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439353

Auteur / contactpersoon

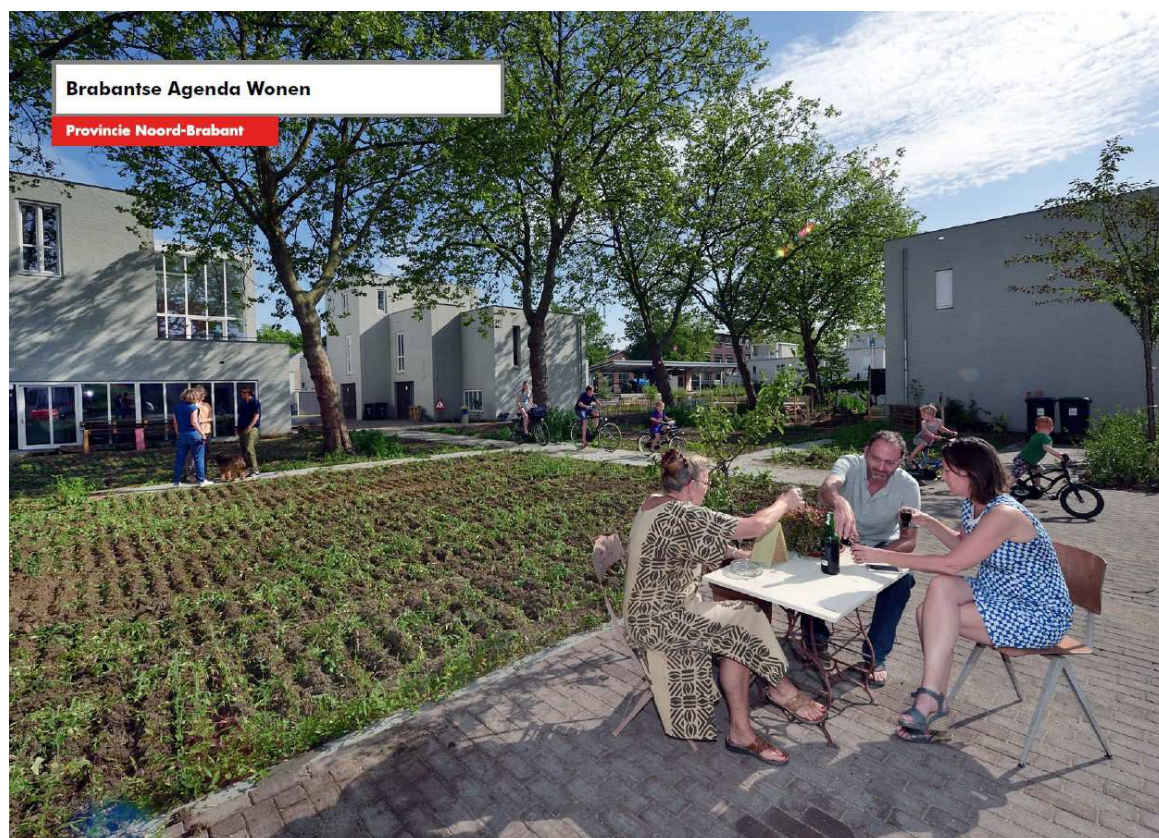
Niek Bargeman

Telefoon

(073) 681 23 74

Email

nbargeman@brabant.nl



Brabantse Agenda Wonen - Voortgangsrapportage 2018

december 2018

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Voortgang woningbouw	5
- Brabant koploper	
- Bouwtempo verschilt per gemeente	
2. Een realistisch en flexibel planaanbod	7
- Genoeg plannen	
- Het belang van een flexibel planaanbod	
3. Accent op duurzame verstedelijking	9
3.1 Transformatietafel	10
- Transformatiepotenties in beeld	
- Provinciale rol en inzet	
- Vervolgactiviteiten komende tijd	
3.2 Inbreiden-uitbreiden	12
- Accent op binnenstedelijke locaties	
- Grote verschillen tussen gemeenten	
4. Vraaggerichte woningbouwplannen	14
4.1 Vraag en aanbod op de woningmarkt	14
- Substitutie' van woonwensen	
- Woonwens is niet statisch	
4.2 Middenhuur	16
- Inventarisatie	
- Vervolgstappen	
4.3 Nieuwe woonvormen	18
- Motie 'Ruim baan voor nieuwe woonvormen'	
- Belemmeringen	
- Enkele aanbevelingen	
4.4 Zelfbouw	20
- Motie 'Ruimte voor zelfbouw'	
- Suggesties om zelfbouw te bevorderen	
4.5 Vervolgactiviteiten in 2019	22
5. Verduurzamen van de woningvoorraad	22
6. Regionale perspectieven op bouwen en wonen	23
- West-Brabant-West / Breda e.o. / Land van Heusden en Altena	
- Midden-Brabant	
- Subregio's Den Bosch-Oss en Uden-Veghel / Land van Cuijk	
- Stedelijke gebied Eindhoven / De Peel / A2-regio / De Kempen	
7. Verdere versterking provinciale kennisfunctie	26
- Actieve en centrale rol provincie	
- De basis op orde	
- Toenemend belang provinciale kennisrol	
- Vervolgacties	
Noten	28

Inleiding

Op basis van de motie '[Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie](#)' (M28)¹ en de bestuursopdracht uit de [Perspectiefnota 2017](#)² is in het najaar van 2017 de [Brabantse Agenda Wonen](#)³ vastgesteld. In deze agenda is aan de hand van 4 *actielijnen*, 6 *richtinggevende principes* en 6 *vervolgactiviteiten* aangegeven, welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt.

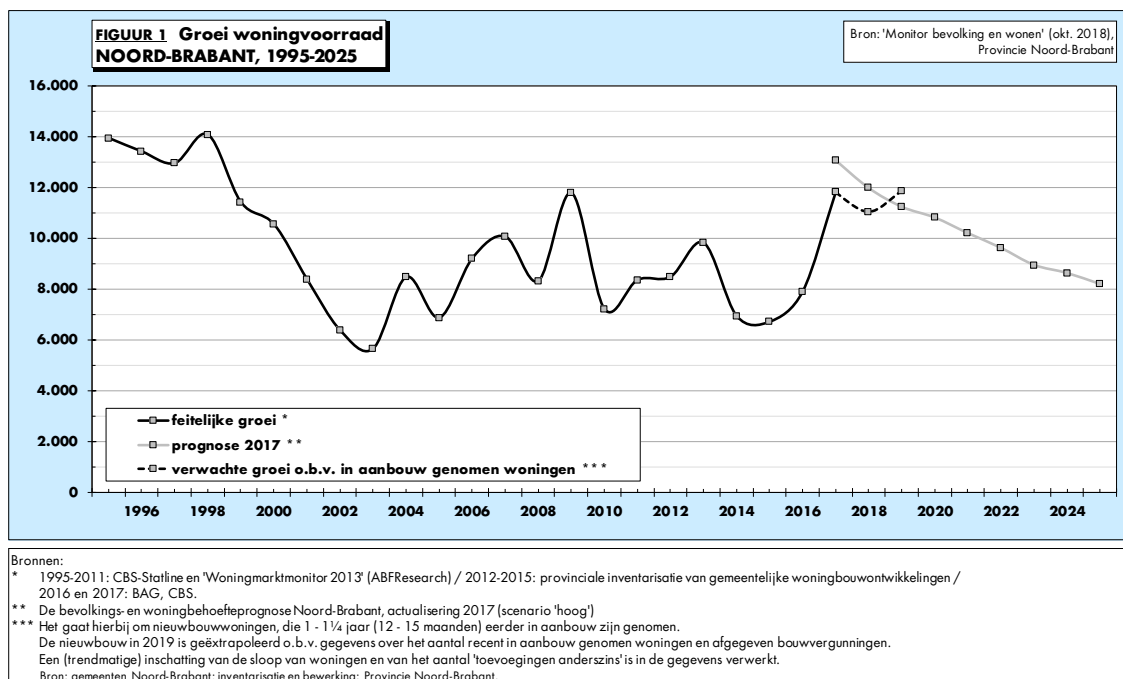
De Brabantse Agenda Wonen sluit aan op onze provinciale ambitie te willen (blijven) behoren tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Meer en meer is dit een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren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

In deze voortgangsrapportage wordt, vanuit de *actielijnen*, *richtinggevende principes* en *vervolgactiviteiten* uit de Brabantse Agenda Wonen, een beeld geschetst van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2018 (meer informatie is te vinden op onze Brabantsite in de webpublicatie '[Woningbouw, planaanbod en woonwensen](#)'⁴).

Ingegaan wordt op de activiteiten die in het afgelopen jaar zijn ondernomen om bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw, het verduurzamen van de woningvoorraad, een (meer) vraaggericht, realistisch en flexibel planaanbod en het bevorderen van onze lijn van duurzame verstedelijking. Ook wordt ingegaan op de activiteiten die zijn ondernomen ter uitvoering van enkele moties van Provinciale Staten en wordt stilgestaan bij de uitkomsten van verschillende provinciale monitorings- en onderzoeksactiviteiten, waaronder enkele van de activiteiten zoals aangekondigd in de provinciale [Onderzoeks- en adviesagenda 2018](#)⁵.

1. Voortgang woningbouw

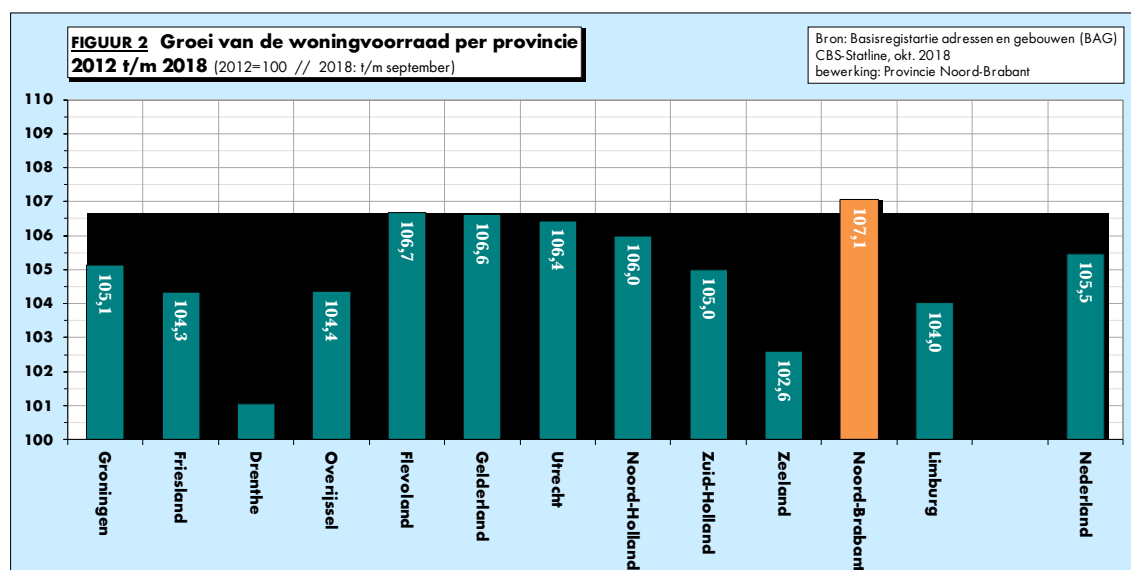
De laatste jaren is sprake van een stevig herstel van de woningmarkt en een toenemende groei van de woningvoorraad (figuur 1). Die groei kende haar dieptepunt in 2015 (+6,7 duizend). Sindsdien liggen de groeicijfers weer beduidend hoger. Vorig jaar nam de Brabantse woningvoorraad toe met maar liefst 11,8 duizend woningen, het hoogste niveau in jaren. En ook 2018 en 2019 lijken prima 'bouwjaren' te worden, met een verwachte voorraadtoename van tussen de 11 en 12 duizend woningen.



Al met al wordt tussen 2017 en 2020 de gemiddeld jaarlijkse groei van de voorraad ingeschat op zo'n 11,5 duizend woningen, nagenoeg gelijk aan de provinciale behoeferamingen. De meest recente [provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose](#)⁶ laat zien dat – samenhangend met de nog altijd flinke groei van het aantal huishoudens – de voorraad in die periode gemiddeld jaarlijks met iets meer dan 12 duizend woningen zou moeten toenemen.

Brabant koploper

Vergeleken met de andere provincies is Brabant koploper wat betreft de groei van de woningvoorraad (figuur 2). CBS-gegevens laten zien dat de woningvoorraad in onze provincie vanaf begin 2012 en gemeten tot en met september van dit jaar⁷ gegroeid is met ruim 7%. Daarna volgen Flevoland (6,7%), Gelderland (6,6%), Utrecht (6,4%) en Noord-Holland (6%). In alle andere provincies liggen de groeicijfers onder het landelijk gemiddelde (5,5%).



Overal in Brabant trekt de woningmarkt aan, al zijn er wel regionale en gemeentelijke verschillen. In vrijwel alle regio's komt de groei van de woningvoorraad uit rond de behoefteramingen. Alleen West-Brabant blijft nog wat achter (figuur 3).

FIGUUR 3 Bouwindicatoren 2020 - 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 2019		in % bouwindicator 2020 - korte termijn	groei woningvoorraad 2005 t/m 2019		in % bouwindicator 2020 - lange termijn
	verwacht	prognose		verwacht	prognose	
NOORD-BRABANT	34.700	36.300	96	136.300	171.950	79
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	26.550	27.150	98	100.200	125.150	80
LANDELIJKE GEBIED	8.200	9.150	90	36.150	46.800	77
WEST-BRABANT	7.150	9.200	78	32.300	43.050	75
MIDDEN-BRABANT	6.150	5.950	103	24.300	28.850	84
NOORDOOST-BRABANT	10.250	9.650	106	36.450	48.100	76
ZUIDOOST-BRABANT	11.200	11.500	98	43.250	51.950	83

Bront: 'Monitor bevolking en wonen', Provincie Noord-Brabant, oktober 2018

Bouwtempo verschilt per gemeente

Zoals blijkt uit de provinciale '[Monitor bevolking en wonen](#)'⁸ verschilt de mate waarin de woningbouw aantrekt vooral sterk per gemeente. Hoewel vrijwel overal weer meer gebouwd wordt, haalt bijna 60% van de gemeenten de geprognostiseerde woningbouw aantallen in de periode 2017 t/m 2019 niet. De oorzaken van een te laag bouwtempo verschillen per gemeente en per locatie. Het gebrek aan personele capaciteit bij ontwikkelaars, bouwers en gemeenten na jaren van saneren is een veel gehoord geluid. Evenals de lange procedures, (te) hoge grondprijzen en de vaak complexe vraagstukken rond de (financiële) haalbaarheid van binnenstedelijke (her)ontwikkelingstrajecten. De gevolgen van de aanpassingen in het corporatiebestel voor de investeringsmogelijkheden van woningbouwcorporaties spelen regionaal of lokaal eveneens een rol. Ten slotte sluiten vraag en aanbod in woningbouwplannen nog niet altijd voldoende op elkaar aan.

Kortom, er is Brabant-breed sprake van herstel, maar het bouwtempo moet op tal van plaatsen verder omhoog. Versnelling van de woningbouw is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

2. Een realistisch en flexibel planaanbod

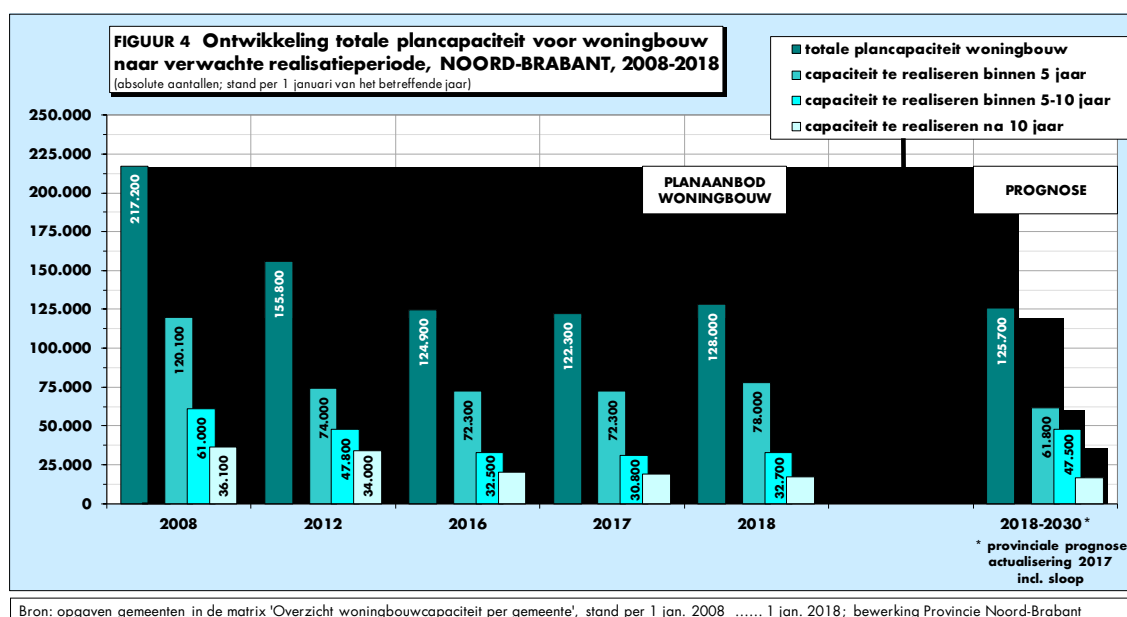
Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Hierbij heeft de provincie – en met name op het (sub)regionale schaalniveau – een regisserende, agenderende en stimulerende rol. Kennisuitwisseling, prognoses, onderzoek en monitoring staan hierbij centraal, evenals het maken van bestuurlijke afspraken 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 actielijnen en richtinggevende principes vormen hierbij een belangrijke leidraad.

Genoeg plannen

Vanuit haar 'kennisrol' heeft de provincie steeds een actueel beeld van de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

Anno 2018 zijn er plannen voor de bouw van in totaal zo'n 128 duizend woningen (figuur 4), waarmee kan worden voorzien in de Brabantse woningbehoefte tot iets voorbij 2030. Plannen genoeg dus.

Uit figuur 4 blijkt ook dat in het afgelopen jaar voor het eerst in bijna tien jaar tijd het planaanbod weer licht is toegenomen (+6 duizend woningen). De druk op de woningmarkt, het groeiend aantal bouwinitiatieven en de gestaag oplopende woningbouw aantallen spelen hierbij een rol.



Het leeuwendeel van de plannen voor de bouw van 128 duizend woningen wordt naar verwachting gerealiseerd in de komende tienjaarsperiode, waarmee voor Brabant als geheel de 'indicator totale plancapaciteit' voor die periode uitkomt op een score van 101 (figuur 5). Dit betekent dat kwantitatief gezien met de huidige omvang van het totale planaanbod – ruim 110 duizend op te leveren woningen in de periode 2018 t/m 2027 – voorzien kan worden in de woningbouw die volgens provinciale vooruitberekeningen nodig is (109 duizend).

Het belang van een flexibel planaanbod

Voor de mate van flexibiliteit is naast een realistische ook een niet al te grote omvang van het harde planaanbod een belangrijke indicatie, al kan van de zachte capaciteit soms ook al het nodige vastliggen in anterieure afspraken en contracten. Anno 2018 staat de 'indicator harde plancapaciteit' voor de komende tien jaar op 59 (figuur 5). Oftewel, van de benodigde 109 duizend woningen zijn er een kleine 65 duizend (59%) opgenomen in harde plannen, de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

FIGUUR 5 Woningbouwcapaciteiten en -opgaven
aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2018 t/m 2027
 de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN (10 jaar) 2018 t/m 2027	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen	waarvan harde capaciteit	indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit **
	prognose 2017 *	verwachte sloop	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
NOORD-BRABANT	96.050	13.250	109.300	110.700	64.900	101%	59%
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	72.100	9.750	81.850	86.300	50.450	105%	62%
LANDELIJKE GEBIED	23.950	3.500	27.450	24.400	14.450	89%	53%
WEST-BRABANT	24.200	3.800	28.000	23.650	13.250	84%	47%
MIDDEN-BRABANT	15.050	2.850	17.850	17.500	9.400	98%	53%
NOORDOOST-BRABANT	26.650	3.250	29.900	29.850	15.400	100%	51%
ZUID-OOST-BRABANT	30.150	3.350	33.500	39.700	26.800	119%	80%

Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2018; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

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

** Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

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 lijkt het planaanbod op deze aspecten op orde. Het beeld van realisme en flexibiliteit verschilt echter sterk per (sub)regio en vooral ook per gemeente, zoals is toegelicht in hoofdstuk 5 van de webpublicatie '[Woningbouw, planaanbod en woonwensen](#)'.

Met het oog op de voortgang van de woningbouw is het essentieel dat gemeenten op de korte termijn steeds voldoende harde plannen hebben, op geschikte plekken en aansluitend op de actuele vraag. Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plancapaciteit, 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.

3. Accent op duurzame verstedelijking

Zoals aangegeven in de [Perspectiefnota 2018](#) zal het accent in ons ruimtelijk beleid de komende jaren meer en meer komen te liggen op de inbreidings-, herstructurerings- en transformatieopgaven in onze steden en dorpen. Omdat er 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. Binnen een duurzaam verstedelijkingsbeleid – *actielijn 1* uit de [Brabantse Agenda Wonen](#) – is het dan ook van belang het woningbouwprogramma – nu het nog kan en er de komende 10-15 jaar nog een flinke opgave ligt om ruim 120.000 woningen aan onze voorraad toe te voegen (liefst $\frac{3}{4}$ van de opgave tot 2050!!) – optimaal in te zetten op binnenstedelijke locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

3.1 Transformatietafel

Gelet op het urgente, complexe karakter van het vraagstuk én het grote (ook economische) belang 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.

Geïnitieerd vanuit de Brabantse Agenda Wonen (*vervolgactiviteit 3*) en samenhangend met de hoofdoggaven uit de [Brabantse Omgevingsvisie](#) is daarom in 2018 – op het snijvlak van de provinciale programma's Wonen, Werklocaties, Brabantse Aanpak Leegstand en Erfgoed, en in nauwe samenhang met ons provinciaal Ontwikkelbedrijf – een '*Transformatietafel*' ingericht.

Naast het vergroten van de bewustwording en de beleidsmatige aspecten rond duurzame verstedelijking, richt deze tafel zich vooral op de provinciale rol en deelname aan concrete gebiedstransformaties. Deze werkwijze sluit nauw aan op de lijn om als provincie, ingegeven ook vanuit de nieuwe Omgevingswet, meer gebieds- en ontwikkelingsgericht te willen werken, waarbij we steeds meer in een vroegtijdig stadium (pro-actief en 'aan de voorkant') meedenken met ruimtelijke ontwikkelingen en gemeentelijke plannen en soms ook – inspelend op initiatieven van 'buiten' – als partner deelnemen aan concrete locatieontwikkelingen en complexe transformatieprojecten ('langs zij komen').

Vanuit de Transformatietafel worden de provinciale rol en bijdragen aan binnenstedelijke transformatieopgaven vorm en inhoud gegeven langs drie lijnen: richting geven, beweging stimuleren en mogelijk maken.

Transformatiepotenties in beeld

Zo zijn in 2018 – als *vervolgactiviteit 2* vanuit de Brabantse Agenda Wonen en ook opgenomen in de [Onderzoeks- en adviesagenda 2018](#)⁵ – met gemeenten de binnenstedelijke transformatiepotenties en -opgaven in onze steden en dorpen in beeld gebracht ('richting geven', bewustwording vergroten). Doel is om gezamenlijk en op systematische wijze de (toekomstige) mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties 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 paragraaf 6).

Provinciale rol en inzet

Vanuit de Transformatietafel wordt eveneens nagegaan welke rol de provincie bij transformatieopgaven kan spelen, welke (provinciale) instrumenten kunnen worden ingezet en wat dit mogelijk aan nieuwe kennis, expertise en (extra) financiële middelen vraagt. Gezien de omvang en urgentie van de opgaven en het belang van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen, willen wij de komende jaren stevig bijdragen aan binnenstedelijke gebiedstransformaties. Met de in 2018 uitgevoerde (eerste) [inventarisatie van binnenstedelijke transformatieopgaven](#) bij gemeenten – onder andere ook om zicht te krijgen op de omvang van de opgaven en op de (hulp)vragen die spelen – is een groot aantal transformatielocaties in beeld gekomen.

Hierbij 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 ruimhartig vorm en inhoud, veelal vanuit de reguliere programma’s en processen. Hiertoe richten we vanuit onze kennisrol rond de thematiek van stedelijke transformaties een ‘kennis-hub-Brabant’ in, gericht op het bevorderen van kennisontwikkeling en kennisdeling voor en door betrokken gemeenten en marktpartijen. Masterclasses, kennisateliers, digitale werkvormen, de inzet van studenten (bijvoorbeeld via [Werkplaats de Gruyter](#)), het opzetten van een pool van experts en ervaringsdeskundigen en het organiseren van symposia maken hier onderdeel van uit.

Wat dit laatste betreft organiseert Platform31 op 14 februari a.s. het tweede [nationale jaarcongres Stedelijke Transformatie in het Evoluon in Eindhoven](#), waarbij de provincie Noord-Brabant als gastheer optreedt. Tijdens het congres worden onder meer de geïnventariseerde binnenstedelijke transformatieopgaven in Brabant breed gedeeld en de (ervaren) problemen en mogelijke oplossingsrichtingen uitgewisseld.

Onder de noemer ‘mogelijk maken’, waarbij we soms langjarig participeren in een gebiedstransformatie, opereren we selectief. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven (*vervolgactiviteit 3*), is het vizier daarbij gericht op complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen, waarbij – mede ingegeven door recente studies naar de positie van ‘[midsize Brabant](#)’⁹ – het accent ligt op de middelgrote steden (M7). Daarnaast wordt, op basis van de gezamenlijke [Stedelijke Agenda Brabantstad](#), een aantal gebiedsverkenningen in en met de grote steden in Brabant (B5) uitgewerkt.

Zo zijn er overeenkomsten gesloten om vanuit de provincie te participeren in de planontwikkeling van een (prioritaire) gebiedstransformatie in Breda, Oss en Tilburg. In Eindhoven is een soortgelijke overeenkomst in voorbereiding.

Als centraal ‘afwegingscriterium’ voor onze provinciale inzet geldt steeds, dat we met name deelnemen in die gebiedsontwikkelingen, waar we doelen vanuit verschillende provinciale programma’s en beleidskaders vanuit hun integraliteit kunnen realiseren, zoals bijvoorbeeld leegstand, economische structuurversterking, erfgoed, mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en sociale veerkracht.

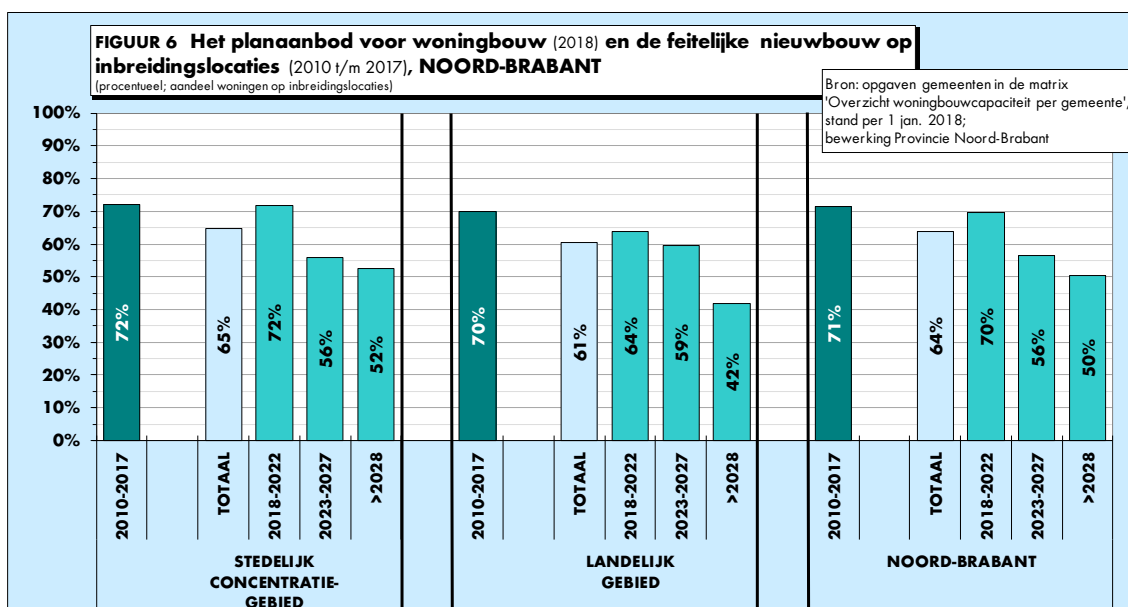
Vervolgactiviteiten komende tijd

Vanuit de urgentie en omvang van de binnenstedelijke transformatieopgaven wordt de komende tijd verder vorm en inhoud gegeven aan een 'Aanpak Transformatieopgaven binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen in Brabant'. Een aanpak waarbij – binnen bestaande kaders en programma's – een handelingsperspectief wordt geschetst met betrekking tot onze provinciale rol en inzet bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en transformatielocaties.

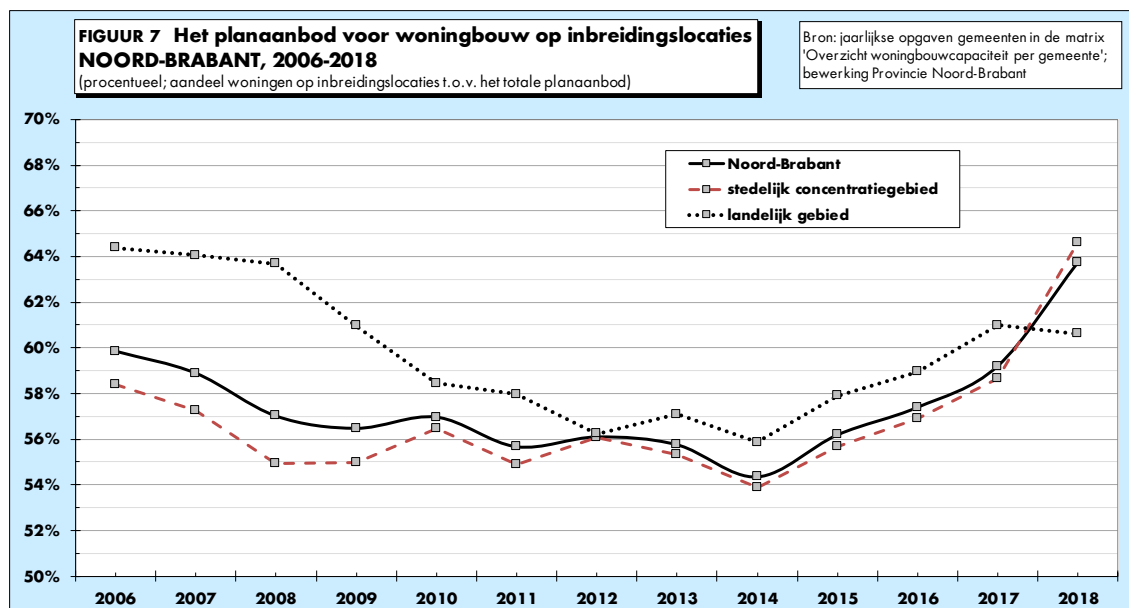
De aanpak en de kennis en ervaring vanuit de Transformatietafel bieden ook belangrijke ingrediënten voor de nieuwe bestuursperiode en bouwstenen voor het nieuwe bestuursakkoord.

3.2 Inbreiden-uitbreiden

Van het totale planaanbod voor woningbouw in Brabant heeft 64% betrekking op een binnenstedelijke locatie (figuur 6). Tot en met 2022 is liefst 70% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie. Tussen 2010 en 2018 is van de feitelijke nieuwbouw eveneens zo'n 70% op inbreidingslocaties gerealiseerd.



Op korte termijn ligt het aandeel 'inbreiden' in het planaanbod beduidend hoger dan op de langere termijn. Dat komt omdat veel van de toekomstige inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties nu nog niet bekend zijn en zich in de tijd dus ook niet of moeilijk laten plannen. Maar nieuwe binnenstedelijke mogelijkheden doen zich ook in de nabije toekomst voor; het zijn structurele opgaven. Juist ook om adequaat op deze kansen in te kunnen spelen is ruimte en flexibiliteit in planning en programmering nodig.



Accent op binnenstedelijke locaties

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

De toename van het planaanbod op inbreidingslocaties 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 *richtinggevende principe 1* is opgenomen "het woningbouwprogramma optimaal in te zetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op 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 ook langs deze lijn bij te dragen aan versnelling van de woningbouwproductie.

Grote verschillen tussen gemeenten

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

Hierbij spelen de historische opbouw en de ruimtelijke en economische structuur van een stad of dorp een belangrijke 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.

4. Vraaggerichte woningbouwplannen

Voor voortgang en continuïteit in de woningbouwproductie 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').

4.1 Vraag en aanbod op de woningmarkt

Zoals aangegeven in de [Onderzoeks- en adviesagenda 2018](#)⁵ is binnen het programma Wonen onderzoek gedaan naar de vraag of de woningbouwplannen wel voldoende aansluiten op de woonwensen van huishoudens. In de webpublicatie '[Woningbouw, planaanbod en woonwensen](#)' is meer uitgebreid ingegaan op de opzet en uitkomsten van dit onderzoek.

Op hoofdlijnen laten de analyses zien dat vraag en aanbod de komende (vijf tot tien) jaren redelijk goed op elkaar aansluiten. Wel is in de stedelijke gebieden de vraag naar koopwoningen, en dan met name in het goedkopere (<€185.000,-) en middeldure segment (<€275.000,-), wat groter dan in het planaanbod is opgenomen. In de landelijk gebieden is het omgekeerde te zien; hier is minder vraag naar koopwoningen vergeleken met het planaanbod en gaat de voorkeur – samenhangend met de vergrijzing en de groei van het aantal kleinere huishoudens – verhoudingsgewijs vaker uit naar een (grondgebonden) huurwoning.

Uit de provinciale 'vraag-aanbod-analyses' blijkt ook, dat het percentage appartementen (43%) in het planaanbod hoger ligt dan op grond van de gemeten woonwensen (34%) voor de eerstkomende jaren nodig zou zijn. Dat neemt overigens niet weg dat er, vergeleken ook met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, de komende tijd een groter accent zal liggen op de bouw van appartementen. De 'mismatch' tussen vraag naar en aanbod van appartementen doet zich vooral voor in het stedelijk gebied en dan met name in de huursector. Brabant-breed geldt dat vergeleken met de plancapaciteit, de vraag zich verhoudingsgewijs meer richt op een grondgebonden huurwoning dan een huurappartement.

Inzoomend op de 'vrije-sector-huur' laten de analyses zien, dat het planaanbod voor de komende jaren in Brabant (14%) iets hoger ligt vergeleken met het beeld vanuit de woonwensen (10%). Vooral in het stedelijk gebied is er de laatste jaren veel aanbod in dit huursegment bijgekomen en is het aandeel huurwoningen in de vrije

sector opgelopen tot liefst 17% van de plancapaciteit, terwijl de vraag in de komende jaren op iets meer dan 10% ligt. In het landelijk gebied daarentegen blijft het planaanbod 'vrije-sector-huur' juist nog achter bij de vraag.

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 een van de actielijnen uit de [Brabantse Agenda Wonen](#) (*actielijn 3*).

Substitutie van woonwensen

Overigens zullen door 'concurrentie' op de woningmarkt en 'substitutie' van de woonwensen de (uiteindelijke) verschillen tussen vraag en aanbod in de (verhuis)praktijk van alledag minder groot zijn.

Zo zullen bijvoorbeeld huishoudens die als eerste keuze hebben aangegeven een grondgebonden huurwoning te wensen, ook vaak genoeg (moeten) nemen met een appartement. Zeker in de huursector, waar men doorgaans veel minder aan een woning gebonden is dan in de koopsector, zal substitutie van de woonwens zich vaak voordoen.

Ook in de 'vrije-huur-sector' speelt substitutie. Zo zullen tal van huishoudens die een voorkeur hebben voor een sociale huurwoning, hier wellicht niet voor in aanmerking komen en (moeten) 'doorschuiven' naar de middenhuur in de vrije sector. Dat kan ook gelden voor huishoudens die een (goedkopere) koopwoning wensen, maar door de gewijzigde regels of de oplopende koopprijzen de financiering niet rond krijgen en (voorlopig) in de 'vrije-sector-huur' hun alternatief zoeken.

Woonwens is niet statisch

Woningbehoefteonderzoeken geven veel meer de richting aan, waar – in grote lijnen en als indicatie – de woonvoorkeuren de komende tijd naar uitgaan. De woonwens is zeker geen statisch begrip, maar wordt voortdurend bijgesteld, bijvoorbeeld doordat persoonlijke of marktomstandigheden veranderen. Als op belangrijke onderdelen de woonwens vervuld kan worden, kunnen andere (aanvullende) aspiraties gaan 'schuiven'. Een (ruimtelijk-)kwalitatief aantrekkelijk woningaanbod kan leiden tot bijstelling van de vraag (substitutie).

Bovendien kunnen er de nodige verschillen bestaan tussen de woning waarnaar de (eerste) voorkeur uitgaat en de feitelijk realiseerbare woonwens.

Daarnaast hanteren woonwensenonderzoeken, waar we in onze provinciale analyses eveneens gebruik van maken, doorgaans vrij grove indelingen wat betreft woonmilieu- en woningtypen. Uiteraard zal in werkelijkheid de woonwens een fijnmaziger palet bestrijken en zal het feitelijke beeld van vraag en aanbod (veel) meer gedifferentieerd zijn.

In lijn met de demografische, sociaal-maatschappelijke en financieel-economische trends en ontwikkelingen is het dan ook van belang om, zoals aangegeven in de Brabantse Agenda Wonen (*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

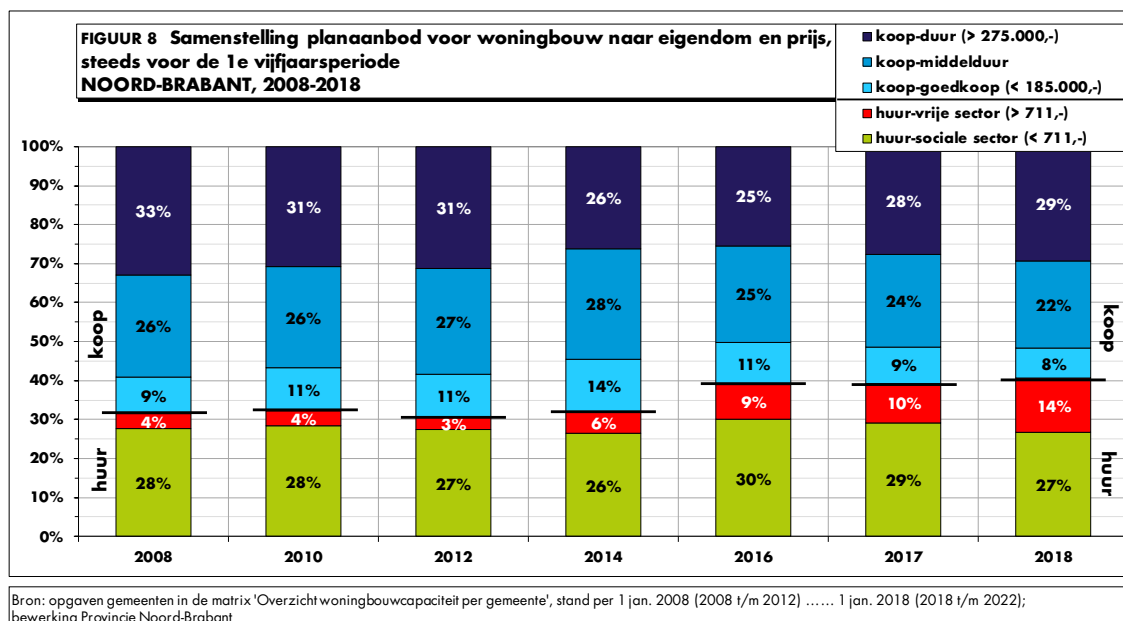
toenemende differentiatie van de vraag – ouderen, kleinere huishoudens, de huisvesting van expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders en specifieke doelgroepen – zijn centrale aspecten hierbij.

Van belang hierbij is ook “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’)”.

4.2 Middenhuur

Kijken we naar de prijsverdeling binnen het planaanbod voor woningbouw, dan valt vooral op dat het aandeel ‘vrije-sector-huur’ de laatste jaren duidelijk is toegenomen, van amper 4% rond 2010 naar liefst 14% in 2018 (figuur 8). Dit komt neer op een kleine 11 duizend woningen in de eerstkomende vijfjaarsperiode. Naar schatting driekwart hiervan is voorzien in het middeldure huursegment (€710,- – €1.000,-)¹⁰, oftewel zo’n 8 duizend ‘middenhuur-woningen’.

Huur in de vrije sector zien we vooral terug in het planaanbod in de (groot)stedelijke gebieden, al neemt dit segment recentelijk ook in de landelijke gebieden iets toe. Het is hierbij de uitdaging een substantieel deel van deze ‘vrije-sector-huur’ de komende tijd ook daadwerkelijk te realiseren in het huursegment direct boven de liberalisatiegrens (> €711,-), zo tussen de €710,- en €1.000,- per maand.



In de [Brabantse Agenda Wonen](#) wordt ingezet op een vraaggericht en gevarieerd planaanbod, met een gezonde mix van huur en koop en in verschillende prijssegmenten (*actielijn 3*). Om vooral voor de middeninkomens de kloof te dichten tussen sociale huur en koop zal er meer woonruimte beschikbaar moeten komen in het middeldure huursegment. Het gaat daarbij niet alleen om ‘aantallen’, maar juist ook om een gevarieerd aanbod op specifieke locaties en in verschillende woonmilieus. Er is zowel 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 in de

nabijheid van voorzieningen. Er liggen (daarom) nadrukkelijk kansen om de opgave bij de middeldure huurwoningen te verbinden aan transformatieopgaven in het bestaand stedelijk gebied en aan mogelijkheden die de bestaande (sociale) woningvoorraad biedt.

De toekomstige extra behoefte aan middenhuur-woningen bedraagt voor Nederland als geheel naar schatting tussen de 60 duizend en 200 duizend woningen in de komende tien jaar¹¹. Voor Brabant zou dat een (indicatieve) opgave betekenen van zo'n 10 tot 30 duizend woningen (waarvan voor de eerstkomende jaren dus al ca. 8 duizend middenhuur-woningen in het planaanbod zijn opgenomen).

Inventarisatie

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen (*vervolgactiviteit 5*) is het afgelopen jaar aandacht gevraagd voor het onderwerp 'middeldure huur'. Hiertoe zijn alle Brabantse gemeenten benaderd en is via een telefonische vragenronde met 25 gemeenten (door)gesproken over dit onderwerp, met als hoofdvragen:

- bestaat er inzicht in de vraag/aanbodverhouding bij de middeldure huur binnen de gemeente;
- in hoeverre is het realiseren van middeldure huurwoningen onderdeel van de (regionale) opgave;
- is middeldure huur een beleidsprioriteit en hoe is het beleid vormgegeven, en
- is er behoefte aan ondersteuning bij de realisering van (meer) middeldure huurwoningen.

Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat gemeenten over het algemeen weinig zicht hebben op de vraag/aanbodverhoudingen. Wel hebben enkele (sub)regio's nader onderzoek laten doen naar de middeldure huur en staat het thema in nagenoeg alle regio's op de agenda.

De focus lijkt zich vooral te richten op de grote(re) steden met aangrenzende gemeenten, evenals op de middelgrote steden. De vraag naar middenhuur-woningen lijkt in de landelijke regio's in beginsel minder groot te zijn. Dit kan verklaard worden door de 'koopcultuur' en doordat in verschillende landelijke regio's de woningmarkt meer ontspannen is, met relatief lagere koopprijzen.

In vrijwel alle (sub)regio's is het realiseren van middeldure huurwoningen een beleidsprioriteit. In de meeste gemeenten wordt getracht afspraken te maken met ontwikkelende partijen. In geen van de gesproken gemeenten zien woningcorporaties een rol voor zich weggelegd bij het bouwen van middeldure huurwoningen. Gemeenten sturen ook nog weinig op de inzet van de (vrijesector)voorraad van corporaties voor middeninkomens.

Het toepassen van het beschikbare publiekrechtelijk instrumentarium vindt eveneens (nog) maar weinig plaats. Zo wordt niet of nauwelijks gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in bestemmingsplannen via een 'percentageregeling' vast te leggen, dat een deel van het woningbouwprogramma in de middenhuur gerealiseerd moet worden. Ook wordt er amper gestuurd op huurprijs of op de duur van de beschikbaarheid als middeldure huurwoning.

Er is wel veel belangstelling om dat beter vorm te geven en daarover ook regionale kaders en afspraken op te stellen. In enkele (sub)regio's is ook interesse om een

(nieuwe) samenwerkingstafel te organiseren om met betrokken partijen tot nieuwe inzichten en afspraken te komen.

Vervolgstappen

De provincie ziet toe op een goed functionerende regionale woningmarkt en stimuleert, ondersteunt en faciliteert de regionale samenwerking. Uit de inventarisatieronde bij gemeenten blijkt dat er een duidelijke behoefte is aan meer (praktische) kennis rond het onderwerp 'middensegment'.

Gericht op deze kennisbehoefte kan vanuit het programma Wonen op korte termijn een tweetal lijnen worden onderscheiden.

1. Samen met enkele gemeenten – en in aanvulling op de '*Handreiking Gemeentelijk instrumentarium middenhuur*' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)¹² – wordt een eenvoudig en praktisch stappenplan uitgewerkt ('van beleid tot uitvoering'). Hierover zal vervolgens via regionale kennissessies een brede doelgroep van (direct) betrokken partijen worden geïnformeerd.

In zo'n stappenplan 'realisatie, uitbreiding en behoud middenhuurwoningen' worden ook de (naar verwachting) per 1 juli 2019 verruimde mogelijkheden voor woningbouwcorporaties meegenomen¹³. Om het goede gesprek te kunnen voeren met marktpartijen en corporaties en om de plaats van middeldure huurwoningen in het grondprijsbeleid scherp te krijgen ('de businesscase') krijgt ook dit onderwerp in het stappenplan aandacht.

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; betaalbare koop en middeldure huur. 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 jaren, in combinatie ook met stijgende koopprijzen (vooral in de meer stedelijke regio's) en een mogelijke opwaartse druk op de rente, de 'vrije-sector-huur' – en in het bijzonder de middenhuur – interessanter maken voor woningzoekenden.

2. In navolging van de landelijke 'Samenwerkingstafel middenhuur'¹⁰ faciliteert en ondersteunt de provincie gemeenten of subregio's die een vervolg willen geven aan de samenwerkingstafel of die zelf willen starten met zo'n samenwerkingstafel. Vanuit de inventarisatieronde blijkt hiervoor op tal van plekken belangstelling te zijn, zoals in de gemeente Tilburg en in de regio Noordoost-Brabant (Den Bosch-Oss/Uden-Veghel).

4.3 Nieuwe woonvormen

De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe woonvormen en woonconcepten neemt toe, ondersteund ook door technologische ontwikkelingen. Flexwonen, 'tiny houses', zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn voorbeelden hiervan. Naast gemeenten en marktpartijen spelen hierbij burgers steeds vaker een belangrijke rol.

Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven zullen veel van dergelijke initiatieven geschaard kunnen worden onder de noemer 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

Motie 'Ruim baan voor nieuwe woonvormen'

Met de [motie 'Ruim baan voor nieuwe woonvormen' \(M1\)](#)¹⁴ als basis is het PON gevraagd te onderzoeken welke belemmeringen er zijn voor initiatieven voor nieuwe, niet-traditionele woonvormen, zowel op binnenstedelijke locaties als in het buitengebied.

Hiertoe is gekozen voor een 'research community' als onderzoeksmethodiek; een online platform waarin een groep mensen gedurende een periode van vijf dagen op een intensieve en interactieve manier met elkaar in gesprek gaan. Via discussieplatforms, polls of storytelling komt vanuit de deelnemers veel informatie over het onderwerp van onderzoek op tafel.

Het [PON-onderzoek](#)¹⁵ laat zien, dat er tal van initiatieven zijn voor (anders) samen wonen, samen bouwen en samen leven van inwoners, organisaties en ondernemers. Initiatieven voor nieuwe, niet-traditionele woonvormen, als antwoord soms ook op verander(en)de maatschappelijke opgaven en die een uiting zijn van de 'missing links' in onze woningvoorraad. Deze nieuwe woonvormen komen de leefbaarheid en vitaliteit van Brabant ten goede en kunnen soms ook nieuwe economische dragers bieden voor het betreffende (buiten)gebied. Hierbij bestaat vaak de behoefte om de (nieuwe) woonvormen te realiseren via zelfbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een behoefte die veelal groter is dan het huidige aanbod (zie ook paragraaf 4.4).

Belemmeringen

Initiatieven voor nieuwe woonvormen komen om diverse redenen soms maar moeizaam van de grond. Vanuit de research community worden verschillende belemmeringen ervaren.

Grootste probleem voor initiatieven is vaak het vinden van een (geschikte) locatie. Dit hangt onder meer samen met de beperkingen die er zijn voor woningbouw in het buitengebied. En binnen de steden en dorpen moeten particuliere initiatieven concurreren met 'de markt'. Behalve nieuwbouw biedt overigens ook de herbestemming van leegstaand of leeg komend vastgoed kansen voor nieuwe woonvormen.

Daarnaast stuiten nieuwe initiatieven nogal eens op beperkende regelgeving (kaders Verordening ruimte, "past niet in het bestemmingsplan", 'ladder voor duurzame verstedelijking', milieuzonering, hinderwetgeving etc.). De regelgeving gaat veelal uit van bescherming van de primaire (agrarische en natuur)functies in het buitengebied, waardoor de mogelijkheden voor woningbouw beperkt zijn. Zo geeft de Verordening ruimte de grenzen aan waarbinnen (woningbouw)ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze grenzen hoeven niet losgelaten te worden, maar er is wel behoefte aan meer ruimte voor maatwerk, flexibiliteit en afwijkmogelijkheden van 'de regels'.

Vanuit de research community wordt ook aangegeven, dat het lastig is om nieuwe, innovatieve initiatieven (voor)gefinancierd te krijgen. Ook ontbreekt het vaak aan voldoende kennis en ervaring bij zowel initiatiefnemers als gemeenteambtenaren. Ten slotte speelt ook een belangrijke rol, dat bestuurders en ambtenaren vaak niet goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden binnen de huidige regelgeving en onvoldoende bekend zijn met het werken met initiatieven 'van onderop'. Vaak is het een kwestie van willen en durven en minder 'denken vanuit de regels'. De nieuwe Omgevingswet biedt hiervoor interessante aanknopingspunten.

Enkele aanbevelingen

Het PON-onderzoek doet ook tal van aanbevelingen, bijvoorbeeld hoe via een maatwerkaanpak, het aanwijzen van experimenteergebieden of het toekennen van een pilotstatus, initiatieven voor nieuwe woonvormen kunnen worden ondersteund en gefaciliteerd.

Over het algemeen is vanuit de research community de strekking, dat er met maatwerk veelal wel een oplossing voor eventuele belemmeringen is te vinden; als er de wil maar is om vraag- en oplossingsgericht te denken en te doen. Cruciaal is wel steeds een actieve, meewerkende rol van de gemeente.

Van belang is ook om kennis en ervaringen te delen. Vaak zijn er tal van mogelijkheden om initiatieven voor nieuwe woonvormen mogelijk te maken, zowel wat regelgeving als financiering betreft, maar zijn deze oplossingsrichtingen onvoldoende ontsloten voor de betrokken partijen (overheden en initiatiefnemers). Dit vraagt om meer transparantie omtrent de (maatwerk)mogelijkheden binnen de bestaande kaders en welke afwijkingen op de regelgeving mogelijk zijn. De provincie zou die kennisuitwisseling kunnen ondersteunen en ook in de (voor)financiering een rol kunnen vervullen.

Bijvoorbeeld door een platform in te richten waarop bestuurders, ambtenaren, ontwikkelaars en burgers hun kennis en ervaringen rond het thema 'nieuwe woonvormen' kunnen delen. E.e.a. in de geest ook van de nieuwe Omgevingswet, die als doel heeft het ruimtelijk beleid eenvoudiger te maken; met minder regels, meer ruimte voor initiatieven van bedrijven en burgers en meer ruimte voor participatie. Een manier van werken die meer uitgaat van richtinggevende principes en te realiseren doelen en minder van regels.

4.4 Zelfbouw

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen benadrukt de provincie op tal van (sub)regionale 'samenwerkingstafels' met gemeenten en marktpartijen het belang om volop (experimenter)ruimte te bieden aan nieuwe, flexibele en soms ook tijdelijke woonvormen (*richtinggevend principe 4*).

Het 'zelf bouwen' in (collectief) particulier opdrachtgeverschap, waarbij de initiatieven veelal 'van onderop', vanuit de vraag tot stand komen, maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Zelfbouw en nieuwe woonvormen gaan vaak samen. Zelfbouw betreft niet alleen huishoudens die op een kavel hun eigen (vrijstaande) woning (laten) bouwen. Steeds vaker gaat het ook om groepen mensen – senioren, starters en diverse andere collectieven – die hun woonvorm (koop of huur) willen

combineren met sociale, ecologische of duurzame doelen, zoals bijvoorbeeld zorgverlening, meer omzien naar elkaar, het delen van 'spullen' en ruimten en energieneutraal bouwen.

Bij het realiseren van die woonwens is men afhankelijk van grondeigenaren. Naast een afhankelijke positie hebben particuliere initiatiefnemers/ontwikkelaars ook een ongelijke concurrentiepositie in vergelijking met de professionele ontwikkelaars. Die laatsten kunnen ogenschijnlijk sneller inspelen op de gevraagde aantallen en het gevraagde tempo, maar ook de gemeente meer 'ontzorgen' doordat ze beter thuis zijn in de ontwikkel- en bouwprocedures. Een belangrijk verschil is ook dat voor particuliere 'ontwikkelaars' met bescheiden financiële middelen het vraagstuk van de (voor)financiering vaak een (te) grote hobbel is. Vooral gemeenten hebben sleutels in handen om initiatiefnemers te faciliteren.

Motie 'Ruimte voor zelfbouw'

Ter uitvoering van de [motie 'Ruimte voor zelfbouw' \(M66\)](#)¹⁶ is de afgelopen maanden geïnterviewd of er bij de Brabantse gemeenten interesse is om deel te nemen aan een landelijke pilot 'zelfbouwregister'¹⁷.

Het idee hiervoor komt uit Groot-Brittannië, waar sinds 2016 elke gemeente wettelijke verplicht is geïnteresseerde zelfbouwers in een zogeheten zelfbouwregister op te nemen. Aanleiding was de onderkenning dat burgers op de grondmarkt op achterstand staan ten opzichte van professionele bouwers. Het register maakt de behoefte aan zelfbouw inzichtelijk en helpt daarmee om beter aan te sluiten op de kwalitatieve woonvraag in de gemeente. Gemeenten verantwoorden zich vervolgens over het al dan niet toewijzen van kavels en locaties aan deze groep.

In alle Brabantse (sub)regio's is aandacht gevraagd voor de landelijke pilot. Vervolgens is met 25 gemeenten (door)gesproken over dit onderwerp, waaruit een tweetal hoofdlijnen kan worden gededuceerd:

1. of de gemeente geeft zelfbouwers (individueel of collectief) al voldoende ruimte;
2. of de gemeente heeft onvoldoende locaties om aan te bieden, wil geen verwachtingen wekken die men vervolgens niet kan waarmaken en is bang slechts een administratief-bureaucratisch instrument op te tuigen.

Uiteindelijk heeft geen enkele gemeente deelname aan de pilot toegezegd. Een gemeente, die deelname overwoog, zal aan de hand van de uitkomsten van de landelijke pilot bezien of men het instrument wil invoeren. De landelijke pilot gaat begin 2019 van start met 3 tot 5 gemeenten.

Overigens blijkt uit CBS-gegevens dat van het aantal afgegeven bouwvergunningen en opgeleverde nieuwbouwwoningen in de afgelopen 20 jaar gemiddeld genomen in Brabant steeds zo tussen de 15% en 20% onder de noemer (collectief) particulier opdrachtgeverschap valt, waartoe ook zelfbouwers en CPO-groepen behoren.

4.5 Vervolgactiviteiten in 2019

De activiteiten en inventarisaties die in 2018, en vooral ook op basis van enkele moties van Provinciale Staten, zijn uitgevoerd rond 'middenhuur', 'nieuwe woonvormen' en 'zelfbouw' laten als grote gemene deler zien, dat er rond deze onderwerpen de nodige kennisbehoefte bestaat.

Vanuit het programma Wonen worden het komend jaar dan ook enkele gerichte (vervolg)activiteiten opgestart, vooral op het vlak van kennisontwikkeling en kennisdeling, zoals bijvoorbeeld de genoemde 'samenwerkingstafels middenhuur', maar ook de versterking van onze kennisrol ten aanzien van nieuwe, flexibele, duurzame en soms ook tijdelijke woonvormen en zelfbouw (best-practices, (financiële) maatwerkoplossingen, pilots (met verbrede reikwijdte) binnen het programma 'Ruimte-voor-Ruimte', experimenten etc.).

Ook wordt nagegaan op welke wijze de provincie (in overleg met gemeenten, woningbouwcorporaties en andere grondeigenaren) kan bevorderen dat zelfbouw en CPO als (vanzelfsprekend) onderdeel van woningbouwplannen worden opgenomen.

5. Verduurzamen van de woningvoorraad

De provincie draagt langs verschillende lijnen bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en daarmee aan de verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving. Hierbij zal de komende jaren vooral de [Energieagenda 2019-2030](#) een centrale rol spelen. Deze agenda wordt momenteel opgesteld, mede ingegeven door de snelle veranderingen in het (nationale) energiebeleid. In de nieuwe agenda 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.

Een rol ook waarbij de provincie samen met partner Enpuls een Social Energy Team heeft opgericht om te experimenteren met [sociale innovatie](#). Vanuit Enpuls gaat het Social Energy Team 10 pilot-projecten in Brabant ondersteunen. Met deze projecten wil het team kennis en ervaring opdoen over hoe sociale innovatie organisatorisch, juridisch en financieel vorm kan worden gegeven. Sociale innovatie is nodig om zo veel mogelijk inwoners in onze provincie, in werk en privé, te betrekken bij de energietransitie.

In lijn hiermee ondersteunt de provincie ook initiatieven, zoals de recentelijk gehouden '[duurzame huizenroute](#)', waarbij mensen zich kunnen laten inspireren door mensen die in een duurzaam huis wonen.

Vanuit de [Brabantse Agenda Wonen](#) is in 2018 nagegaan (*vervolgactiviteit 4*) 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 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, maar ook aan circulair bouwen of het langer thuis kunnen blijven wonen.

Ook zijn we betrokken bij ['Brainport Smart District'](#) (BSD), een nieuwe wijk in Helmond waar ca. 1.500 woningen worden gerealiseerd, waarbij nieuwe inzichten en slimme technologie geïntegreerd worden tot een duurzame, sociale en aantrekkelijke wijk. In BSD spelen de energietransitie en bijbehorende innovaties een belangrijke rol.

Ten slotte zal de komende tijd in de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' eveneens steeds meer nadruk komen te liggen 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 nieuwbouw- 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 (bestaande) woningvoorraad op (sub)regionale schaal te delen.

6. Regionale perspectieven op bouwen en wonen

Veelal voortbouwend op al eerder ingezette regionale trajecten zijn in 2018 vanuit de Brabantse Agenda Wonen (*vervolgactiviteit 1*) in vrijwel alle te onderscheiden (sub)regionale woningmarktgebieden (vervolg)stappen gezet gericht op het opstellen of actualiseren van een 'regionaal perspectief 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 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. Gelet op de centrale positie van het wonen is het hierbij van belang steeds ook verbanden te leggen met andere maatschappelijke opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van leegstand, duurzaamheid, energie, bereikbaarheid, klimaat en sociale veerkracht.

Onderdeel van de perspectieven zijn ook bestuurlijke afspraken, waarbij regionale afstemming en afweging centraal staan. Afspraken over 'de inhoud', maar ook over de wijze van samenwerking tussen de betrokken regionale woningmarktpartijen (*actielijn 4, richtinggevend principe 6*). De regionale woningbouwafspraken worden ook met de provincie gemaakt, bijvoorbeeld in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's) of 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 2019*'.

In de regio wordt intensief, open en inspirerend samengewerkt, zowel ambtelijk als bestuurlijk. De focus is daarbij gericht op een viertal opgaven/ambities. Zo wordt de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering met elkaar gedeeld, besproken en (tweemaal per jaar) afgestemd. Ook liggen er afspraken over een regionale aanpak ten aanzien van leegstand en transformatie, evenals over de huisvesting van arbeidsmigranten. Ten slotte maken – als vierde lijn – inspiratie en informatie-uitwisseling over een (meer) toekomstbestendige woningvoorraad deel uit van de 'doe-agenda-2019', die in het perspectief is opgenomen.

Breda e.o.

In de subregio Breda e.o. wordt momenteel het '*Perspectief op wonen en woningbouw - regio Breda e.o.*' geactualiseerd. De afspraken van afgelopen jaar worden geëvalueerd en er wordt vooruitgekeken naar 2019. Doel is in het portefeuillehoudersoverleg eind november e.e.a. te accorderen en op de ontwikkeldag begin december te bekrachtigen.

Land van Heusden en Altena

In deze subregio is een '*Perspectief op wonen en woningbouw - Land van Heusden en Altena*' opgesteld. Mede met het oog op de gemeentelijke fusie per 1-1-2019 werken de gemeenten op het vlak van wonen veel samen. Woningbouwcorporaties zijn hierbij aangehaakt. Afspraken zijn er over de periodieke actualisering van 'de matrix' met het actuele overzicht van het planaanbod voor woningbouw per gemeente en het in beeld brengen en houden van de binnenstedelijke transformatiepotenties. Ook over de grotere uitleglocaties zijn afspraken gemaakt.

Midden-Brabant

In de subregio Midden-Brabant ligt er een '*Perspectief op wonen en woningbouw - Hart van Brabant*'.

De ambities en kwalitatieve opgaven die in het perspectief zijn opgenomen vloeien grotendeels voort uit het '*Regionaal Woonkader*', waarbinnen de gemeenten (en stakeholders) in de regio hun beleid hebben afgestemd. In het perspectief zijn de gemeentelijke woningbehoeften, woningbouwplannen en binnenstedelijk woningbouwpotenties opgenomen. Ook zijn in het perspectief (nieuwe) regionale afspraken opgenomen over welke (middel)grote uitbreidingslocaties wel en welke nog niet in ontwikkeling worden genomen. Voor 2019/begin 2020 ligt er een uitvoeringsagenda.

Subregio's Den Bosch-Oss en Uden-Veghel

Deze twee subregio's werken gezamenlijk aan '*Wonen in regionaal perspectief*'. In dit perspectief zijn (vooralsnog) voornamelijk procesmatige afspraken opgenomen over de sociale en middeldure huur, binnenstedelijke transformatieopgaven en energietransitie. In het perspectief is een 'doe-agenda-2019' opgenomen. Aan elk thema is een bestuurlijk trekker verbonden. Ook is er aandacht voor actuele thema's, zoals arbeidsmigratie, taakstelling vergunninghouders en het woonwagengebeleid.

Regelmatig worden regionale woningmarktanalyses uitgevoerd (samen met het Land van Cuijk).

Afgesproken is dat nieuwe woningbouwplannen – en zowel inbreidings- als uitbreidingsplannen – die de hoge variant van de provinciale prognoses overstijgen, bestuurlijk worden afgestemd. Nieuwe uitbreidingsplannen worden altijd bestuurlijk afgestemd.

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 promotie van de regio (wooninfocentrum). 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 (in beeld te brengen) transformatieopgaven. Uitgangspunt is dat binnenstedelijke alternatieven bestuurlijk afgewogen worden, voordat ingezet wordt op eventuele uitbreidingslocaties. Een (werk)agenda voor 2019/2020 is in ontwikkeling.

Stedelijke gebied Eindhoven

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) wordt, met als basis het *'Afsprakenkader Wonen 2017'*, momenteel een gezamenlijke *'Visie op wonen'* uitgewerkt. Doel van de visie is een stevige bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van het SGE, waarbij de 9 gemeenten samenwerken om de woningmarkt optimaal te laten functioneren. Hierbij wordt invulling gegeven aan de woonopgave, rekening houdend met 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 die aan bod komen 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.

De Peel

De Peelgemeenten (incl. Helmond) staan nog aan het begin van een gezamenlijk traject gericht op de opstelling van een regionaal perspectief. Er ligt een ambtelijke conceptnotitie *'Basisafspraken Perspectief op bouwen en wonen De Peel'*, waarin een aantal veelal ruimtelijk-kwalitatieve uitgangspunten is geformuleerd. In 2019 zal e.e.a. verder (moeten) worden uitgewerkt. Bestuurlijk zullen nog wel de nodige stappen moeten worden gezet om – met de Brabantse Agenda Wonen als leidraad – tot een gezamenlijk perspectief te komen.

A2-regio

Deze subregio is een recentelijk gevormd, nieuw samenwerkingsverband van de gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck. Ambtelijk is gestart om

(in 2019) te komen tot een *'Regionaal perspectief op bouwen en wonen'*. Eind november is er een eerste bestuurlijk overleg.

De Kempen

De Kempengemeenten zijn in de afrondende fase van het *'Regionale woondocument'*. Verwacht wordt dat het document in februari 2019 in de verschillende raden wordt vastgesteld. In het document worden verschillende thema's uitgewerkt en tal van afspraken(kaders) vastgelegd. Onderwerpen hierbij zijn de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huur, huisvesting van specifieke doelgroepen en het voorzien in de toekomstige woningbehoefte, waarbij het vooral ook van belang is mogelijkheden te benutten om (een deel van) het toekomstige woningbouwprogramma in te zetten voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en eisen van de kernen en voor binnenstedelijke transformatieopgaven.

7. Verdere versterking 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 op die terreinen speelt. Hiertoe worden, o.a. op basis van een groot aantal databronnen, demografische trends nauwgezet gevolgd en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in kaart gebracht. Ook worden van tijd tot tijd de provinciale [bevolkings- en woningbehoefteprognoses](#) geactualiseerd en worden het (gemeentelijk) planaanbod voor woningbouw en (afspraken over) de 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'.

De basis op orde

In lijn hiermee wordt er vanuit het programma Wonen 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.

De uitkomsten hiervan worden onder andere gebruikt bij de (jaarlijkse) actualisatie en verdere uitwerking van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' en de daarin op te nemen afspraken en vervolgactiviteiten (paragraaf 6).

De inzichten en uitkomsten worden breed gedeeld en veelal ook ontsloten via publicatie op onze provinciale website.

Ten behoeve van deze activiteiten staat een aantal 'thermometers' uit in de provincie, waarmee op gezette tijden relevante gegevens kunnen worden

geïnterviewd. Daarnaast wordt veelvuldig gebruik gemaakt van bestaande databronnen (CBS, PBL, Kadaster, woningmarktmonitor (ABFresearch) etc.) en bestaande (prognose)modellen. Zo bestaat steeds een actueel beeld van demografische ontwikkelingen en wat er speelt op de (regionale) woningmarkt. Belangrijke onderdelen zijn de:

- provinciale '[Monitor bevolking en wonen](#)'⁷ die ieder kwartaal wordt geactualiseerd en gepubliceerd (via onze provinciale website);
- inventarisatie (per kwartaal) van het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen per gemeente¹⁸;
- analyses van de ontwikkelingen – kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk – van het planaanbod voor woningbouw, waartoe alle gemeenten jaarlijks de zogenoemde 'matrix woningbouwcapaciteiten'¹⁹ actualiseren en aanleveren aan de provincie.

Toenemend belang provinciale kennisrol

Verwacht mag worden dat de provinciale (kennis)rol op het vlak van onderzoek, monitoring en prognoses omtrent 'bevolking, bouwen en wonen' de komende jaren verder zal toenemen. Met het (verder) versterken van haar kennisfunctie (*vervolgactiviteit 6* uit de [Brabantse Agenda Wonen](#)) wil de provincie actief bijdragen aan de kennisopbouw en -uitwisseling in de regio's en langs die lijn ook de regionale samenwerking versterken.

Op verschillende onderdelen en in lijn met de verdere (regiospecifieke) uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen is in 2018 de provinciale kennisfunctie verder versterkt. Zo zijn de binnenstedelijke transformatiepotenties in Brabant geïnterviewd, een lijn die ook de komende tijd de nodige aandacht zal blijven vragen (zie paragraaf 3.1 en 3.2).

Ook is onderzocht in hoeverre het gemeentelijk planaanbod voor woningbouw aansluit op de vanuit de vraag gewenste voorraadontwikkelingen (zie paragraaf 4.1).

Daarnaast zijn, ter ondersteuning van de regiospecifieke beleids- en agendavorming, op subregionaal schaalniveau verschillende factsheets opgesteld over de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, (recente) demografische ontwikkelingen en de leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking. De factsheets zullen begin 2019, als onderdeel van onze 'Monitor bevolking en wonen', op onze provinciale website worden gepubliceerd en breed gedeeld

Vervolgacties

De eerstkomende tijd ligt er onder andere de behoefte meer inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad in Brabant, bijvoorbeeld als het gaat om thema's als verduurzaming (paragraaf 5) en levensloopbestendigheid. Hiertoe zal de provincie gericht data verzamelen en analyseren, waarmee ook specifieke vraagstukken en opgaven in de bestaande woningvoorraad (beter) in beeld kunnen worden gebracht en (regiospecifiek) kunnen worden geagendeerd. Ook met het oog op het middensegment op de woningmarkt en het bevorderen van nieuwe woonvormen, vaak ook in combinatie met zelfbouw, wordt vanuit het programma Wonen de komende tijd ingezet op het versterken van onze provinciale kennisfunctie.

Noten

¹ Motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie'; motie 28, Provinciale Staten, 11 november 2016.

² Bestuursopdracht 'De Brabantse Agenda Wonen'. In: Statenvoorstel 19/17 A, 'Perspectiefnota 2017: Volop beweging in Brabant', PS-vergadering, 21 april 2017.

³ *Brabantse Agenda Wonen*. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, september 2017 (zie www.brabant.nl/wonen).

⁴ *Woningbouw, planaanbod en woonwensen. Stand van de woningmarkt in Noord-Brabant anno 2018. Tien vragen, tien antwoorden*. Provincie Noord-Brabant, [webpublicatie](#), november 2018.

⁵ *Onderzoeks- en Adviesagenda 2018* (bijlage bij de Begroting 2018).
Zie onder hoofdstuk 5 'Vitaliteit natuur en (stedelijke) landschappen'; Onderzoeken - 2018:
a. 'Transformatiepotentie: van leegstand naar woningbouw';
b. 'Kwalitatieve analyse van de woningbehoefte in Brabant'.

⁶ *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017*. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, mei 2017 (zie www.brabant.nl/bevolkingsprognose).

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. De overgang op de BAG betekent 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 2 voor alle provincies gebruik gemaakt van dezelfde BAG-gegevens vanaf 2012.

⁸ De '[Monitor bevolking en wonen](#)' schetst een actueel beeld van bevolkingsontwikkelingen, de voortgang van de woningbouw en het planaanbod in onze provincie. De monitor wordt eenmaal per kwartaal geactualiseerd en is te vinden op de provinciale website.

⁹ *Midsized Brabant. Verkenning van de toekomst voor Brabantse middelgrote steden*. Magazine Midsized Brabant, BrabantKennis/Ruimtevolk, april 2015.

¹⁰ In 2018 is bij de actualisatie van 'de matrix' met het actuele overzicht van het planaanbod voor woningbouw per gemeente (zie ook noot 17) gevraagd om bij de in de periode 2018 t/m 2022 geplande vrije sectorhuurwoningen (> €711,-) onderscheid te maken naar middeldure huurwoningen (€710,- - €1.000,-) en dure huurwoningen (> €1.000,-).

¹¹ *Samen bouwen aan middenhuur. Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur*. Rapport van Rob van Gijzel, voorzitter Samenwerkingstafel middenhuur, januari 2018.

¹² *Handreiking Gemeentelijk instrumentarium middenhuur*. VNG in samenwerking met BZK, december 2017.

¹³ 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang ([Wet maatregelen middenhuur](#))'. Tweede Kamer der Staten-Generaal, vergaderjaar 2018–2019, nr. 35 036.

¹⁴ Motie 'Ruim baan voor nieuwe woonvormen'; motie 1, Provinciale Staten, 20 april 2018.

¹⁵ Jolanda Luijten en Mariëlle Tuinder (2018). *Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen. Een research community over niet-traditionele woonvormen en belemmerende factoren daarbij*. Het PON, oktober 2018.

¹⁶ Motie 'Ruimte voor zelfbouw'; motie 66, Provinciale Staten, 20 april 2018.

¹⁷ De pilot '[zelfbouwregister](#)' wordt georganiseerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het Expertteam Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

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 de plancapaciteit 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 met betrekking tot het planaanbod en de (toekomstige) woningbouw verzameld, geactualiseerd en gemonitord worden.