

Statenmededeling

Onderwerp

De Brabantse Agenda Wonen

Datum

19 september 2017

Documentnummer

GS: 4248888

PS: 42855382

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Gedeputeerde Staten informeren uw Staten over het vaststellen van de Brabantse Agenda Wonen.

Aanleiding

Met als uitgangspunt de motie [‘Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie’](#) van Provinciale Staten (november 2016) en de bestuursopdracht ‘De Brabantse Agenda Wonen’ ([Perspectiefnota 2017](#), april 2017) hebben wij de Brabantse Agenda Wonen opgesteld.

En vanuit de urgentie het wonen en het woningbouwprogramma – nu het nog kan, nu er nog een flinke woningbouwopgave ligt – in te zetten voor bredere, vaak ook ruimtelijk-kwalitatieve doelen.

De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte.

Bevoegdheid

Vanuit uw motie en bestuursopdracht hebben wij in de Brabantse Agenda Wonen vier actielijnen geschetst en zes richtinggevende principes geformuleerd, die in een overzichtelijk schema in de agenda zijn samengevat.

De agenda hebben wij opgesteld binnen de kaders van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte.

Vanuit deze kaders hebben Gedeputeerde Staten de bevoegdheid de agenda vast te stellen en hierover afspraken te maken met gemeenten en zo nodig ook andere partijen op de woningmarkt hierbij te betrekken.

Kernboodschap

Datum

19 september 2017

Documentnummer

GS: 4248888

PS: 42855382

- 1. Urgentie is geboden om de komende jaren te kunnen voorzien in de nog altijd forse groei van de behoefte aan nieuwe woonruimte in Noord-Brabant. Hierbij is het van belang de kansen te benutten om 'het wonen' in te zetten voor ruimtelijk-kwalitatieve doelen en het herbestemmen van leegstaand vastgoed en stevig te verbinden met thema's als economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.*

Om de (regiospecifieke) kwaliteiten van Brabant te behouden en te versterken staat de woningmarkt de komende jaren voor een aantal grote uitdagingen. Niet in de laatste plaats omdat Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10-15 jaar (+120 duizend woningen tot 2030). Daarna krijgen steeds meer gemeenten te maken met een bevolkingsafname. Het benutten van dit momentum, waarin er nog een flinke bouwopgave ligt, en het te verbinden aan tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven staat centraal in onze Brabantse Agenda Wonen.

De agenda zet daarom in op duurzame verstedelijking (de eerste actielijn), waarbij het erom gaat de mogelijkheden het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Of, zoals in ons bestuursakkoord verwoord: "herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen".

Daarnaast wordt meer nadruk gelegd op de bestaande woningvoorraad (tweede actielijn), met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, de verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

Een derde lijn zet in op een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw met specifieke aandacht voor het middensegment op de woningmarkt (betaalbare koop en middeldure huur) en het stimuleren van nieuwe, ook tijdelijke woonvormen en -concepten.

Bij dit alles is het van belang – de vierde actielijn uit de agenda – de regionale samenwerking te versterken en de regionale woningbouwafspraken te vernieuwen.

- 2. Versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking op gebied van wonen is nodig*

Processen rond het wonen spelen zich voor een groot deel af op het regionale schaalniveau waarop de woningmarkt goeddeels functioneert; het 'daily urban system' waarbinnen het gros van de verhuisbewegingen tussen gemeenten plaatsvindt. Meer en meer moet het wonen dan ook gezien

worden als een regionale opgave. Het belang van regionale afstemming, afweging en afspraken wordt – evenals bij het Programma Werklocaties – alleen maar groter, gelet op de (toekomstige) vraagstukken en opgaven.

Datum

19 september 2017

Documentnummer

GS: 4248888

PS: 42855382

Dit vraagt om versterking van de regionale samenwerking, waarin gemeenten, provincie en de betrokken woningmarktpartijen meer gezamenlijk optrekken. Uitgangspunt is om vanuit een gezamenlijk 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' stevig bij te dragen aan versnelling, verduurzaming en zorgvuldig ruimtegebruik.

De Brabantse Agenda Wonen biedt hiervoor het kompas.

Het accent zal hierbij verlegd worden 'van kwantiteit naar kwaliteit'. Hierbij horen ook (nieuwe) regionale woningbouwafspraken, waarbij de driejaarlijkse provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose als richtinggevend kader dient.

Voor versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking zijn vooral de gemeenten aan zet. Zij zijn de eerste overheid in 'het woondomein'. Vaak kan aangesloten worden op lopende trajecten, goede initiatieven en onderzoeken in de verschillende regio's.

De provinciale inbreng richt zich meer op de ruimtelijke meerwaarde en kwalitatieve samenstelling van woningbouwplannen dan op 'de aantallen'. We geven richting aan gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt en zetten ons in om beweging in die richting te ondersteunen, faciliteren, stimuleren en mogelijk te maken.

3. We brengen de transformatiepotenties in Brabant in beeld en jagen transformaties aan.

Als belangrijk onderdeel van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' starten we in de regionale woningmarktgebieden met een inventarisatie van de transformatiepotenties. Doel is om de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en in leegstaand vastgoed in beeld krijgen. Met deze inzichten kunnen ruimtelijke keuzes op de regionale woningmarkt (beter) worden afgewogen en onderbouwd.

Daarnaast willen we in het eerste deel van 2018 een lijst presenteren van (potentiële) transformatielocaties, om vervolgens ook daadwerkelijk met enkele van die complexe gebiedstransformaties aan de slag te gaan. Hierbij richt de focus zich in eerste instantie, maar niet exclusief, op de middelgrote steden in Brabant (M7). En het gaat vooral om de minder courante locaties (op meer gewilde locaties is de markt aan zet), maar die voor de ruimtelijke kwaliteit van het binnenstedelijke gebied wel van groot belang zijn.

De verkenning richt zich ook op de vraag op welke wijze de provincie bij dergelijke 'sleutelprojecten' van meerwaarde kan zijn (expertise, financiën, verbinden van partijen). Complexe gebiedsontwikkelingen die vragen om

een 'casusgerichte maatwerkaanpak', in plaats van generieke regelingen, zoals bijvoorbeeld een transformatiefonds.

Bij deze activiteiten wordt nauw samengewerkt met o.a. het Programma Brabantse Aanpak Leegstand, het Programma Werklocaties en ons provinciaal Ontwikkelbedrijf.

Datum

19 september 2017

Documentnummer

GS: 4248888

PS: 42855382

4. Verduurzamen van de woningvoorraad

Als provincie dragen we langs verschillende lijnen bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en aan verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving. Hierbij speelt de (verbrede) inzet vanuit het Uitvoeringsprogramma Energie een centrale rol.

Goede initiatieven kunnen mogelijk ook vanuit ons provinciaal Ontwikkelbedrijf of het immunisatievermogen worden gestimuleerd en ondersteund.

De komende tijd onderzoeken we op welke wijze vanuit de Brabantse Agenda Wonen eveneens kan worden bijgedragen aan de benodigde versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad.

5. Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt

De veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de toenemende differentiatie van de vraag vragen om een gevarieerd planaanbod. De betaalbaarheid van het wonen speelt hierbij een belangrijk onderwerp. Het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – zal hierbij in onze ogen de komende jaren aandacht blijven vragen. Interessant in dit verband zijn vooral ook de verbindingen die er te leggen zijn met de ontwikkeling van nieuwe, soms ook tijdelijk woonvormen en het realiseren van woonruimte in leegstaand vastgoed. We blijven ons inspannen om de regio's te ondersteunen bij het ontwikkelen van concrete woningbouwplannen en -initiatieven in het middensegment.

6. Versterken van de provinciale kennisfunctie

Vanuit de provincie spelen wij een actieve rol op het vlak van 'kennis en onderzoek'. Juist ook om regio's en gemeenten te kunnen ondersteunen, is het van belang steeds een actueel beeld te hebben van wat er speelt op de woningmarkt. Op onderdelen zullen wij onze kennisfunctie verder versterken.

Met een actueel beeld van 'feiten, plannen en prognoses' (meten is weten) willen wij actief bijdragen aan de kennisopbouw en -uitwisseling in de regio's en langs die lijn ook de regionale samenwerking versterken.

Consequenties

De benodigde financiën voor het uitvoeren van de Brabantse Agenda Wonen zijn voor het restant van deze bestuursperiode begroot op €1 miljoen. Dit om het opstellen van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' mede te faciliteren, om de regionale transformatiepotenties in kaart te brengen en om verkenningen uit te voeren naar concrete integrale gebiedsopgaven en

transformatielocaties en in samenwerking met ons provinciaal Ontwikkelbedrijf te starten met de aanpak hiervan.

Het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen wordt uw Staten bij de begroting 2018 (behandeling/integrale afweging, najaar 2017) ter besluitvorming voorgelegd.

Datum

19 september 2017

Documentnummer

GS: 4248888

PS: 42855382

Europese en internationale zaken

N.v.t.

Communicatie

De afgelopen tijd is veelvuldig gecommuniceerd over de (opstelling van de) Brabantse Agenda Wonen. Ook in onze brief over de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2017' (30 mei jl.), die wij aan de gemeenten hebben verstuurd, is uitgebreid ingegaan op de agenda. Zowel bestuurlijk als ambtelijk zijn gemeenten en andere woningmarktpartijen meegenomen in het proces en zijn de actielijnen, richtinggevende principes en vervolgactiviteiten toegelicht en besproken.

Voor de presentatie en communicatie van de Brabantse Agenda Wonen is een communicatieaanpak opgesteld, waarbij de focus is gericht op gemeenten en (markt)partijen die bij de woningbouw en de uitvoering van de agenda betrokken zijn. Daarnaast richt de communicatie zich op de Brabander om hen te informeren over belangrijke opgaven en ontwikkelingen op het gebied van bouwen en wonen in hun provincie.

Alle informatie is te vinden op www.brabant.nl/wonen.

Vervolg

Voor 2017/2018 zijn zes vervolgactiviteiten opgenomen in de Brabantse Agenda Wonen (schema 1). Deze activiteiten zijn richtinggevend voor de provinciale inzet van capaciteit en financiële middelen, maar bijvoorbeeld ook voor aanvullend onderzoek. Ook kunnen ze ingrediënten opleveren voor de (ruimtelijke) beleidsvorming of de ontwikkeling of aanpassing van (beleids)instrumenten (Brabantse Omgevingsvisie en -verordening).

Schema 1. Activiteiten en te realiseren doelen 2018	
Activiteiten	Doelen
Versterken van de regionale samenwerking, vernieuwen van regionale woningbouwafspraken (vervolgactiviteit 1)	In de ca. 10 regionale woningmarktgebieden in Brabant is een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' vastgesteld, incl. vernieuwde regionale woningbouwafspraken
In beeld brengen van transformatiepotenties (vervolgactiviteiten 2 en 3)	• 'Versnellingsteam' van start (eind 2017) om de Brabant-brede inventarisatie van transformatiepotenties aan te jagen en om vervolgens op een aantal concrete locaties (eerste insteek: M7-gemeenten) aan de slag te

	gaan • In 2018 is een inventarisatie gereed van de transformatiepotenties in Brabant • Er is opdracht verstrekt aan het provinciaal Ontwikkelbedrijf om te participeren in enkele complexe gebiedstransformaties
Verduurzamen van de woningvoorraad (vervolgactiviteit 4)	In 2018 onderzoeken we op welke wijze we ook vanuit de Brabantse Agenda Wonen kunnen bijdragen aan de benodigde versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad
Aandacht voor het middensegment op de woningmarkt (vervolgactiviteit 5)	We ondersteunen de ontwikkeling van concrete woningbouwplannen en -initiatieven in het middensegment (betaalbare koop en middeldure huur) en onderzoeken of aanvullende acties nodig zijn, bijv. n.a.v. de resultaten van de (landelijk) 'Samenwerkingstafel middenhuur'
Versterken van de provinciale kennisfunctie (vervolgactiviteit 6)	In 2018 versterken we op onderdelen onze kennisfunctie en blijven we actief bijdragen aan de kennisopbouw en -uitwisseling in de regio

Datum

19 september 2017

Documentnummer

GS: 4248888

PS: 42855382

Bijlagen

- De Brabantse Agenda Wonen.

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: de heer R. Heijmerink, (073) 681 23 79,
rheijmerink@brabant.nl, waarnemend directeur cluster Ruimte

Opdrachtnemer: de heer C.A. Bargeman, (073) 681 23 74,
nbargeman@brabant.nl, afdeling Strategie, Beleid en Monitoring, cluster Ruimte