

Memorie van antwoord 19/10 D

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 23 april 2010

Onderwerp

Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen

's-Hertogenbosch

Datum

9 maart 2010

DIS-nummer

1660158

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Bijlage(n)

1

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

In de vergadering van de Commissie Bestuur en Middelen van 26 februari 2010 is het Statenvoorstel Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (PS 19/10) aan de orde geweest.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het advies dat op 26 februari 2010 naar aanleiding van de behandeling van het Statenvoorstel door de Commissie Bestuur en Middelen is uitgebracht.

De Commissie Bestuur en Middelen heeft omtrent de navolgende onderwerpen vragen bij het Statenvoorstel:

- mogelijke spanning tussen economische aspecten en volkshuisvestingsaspecten;
- rol en positie van de woningbouwcorporaties;
- complexiteit regeling;
- noodzaak en effectiviteit van de regeling;
- mate van succes van huidige regelingen.

Overeenkomstig het voorstel van de Commissie Bestuur en Middelen gaan wij hierna in deze Memorie van antwoord in op de bovengenoemde onderwerpen.

1. Mogelijke spanning tussen economische aspecten en volkshuisvestingsaspecten

Eén van de speerpunten van de aanpak van de kredietcrisis betreft de stimulering van de woningbouw. Met de provinciale inzet op de woningbouwmarkt wordt beoogd 10.000 woningen te realiseren en werkgelegenheid in de bouw en haar toeleveranciers te kunnen behouden.

Als bijlage bij deze Memorie van antwoord is een notitie bijgevoegd over de ontwikkelingen met betrekking tot de Brabantse woningvoorraad. In de notitie wordt geconstateerd dat er sprake is van een forse terugval in de woningbouw. Volgens de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses (2008) zou de groei van de woningvoorraad in de eerstkomende jaren rond de 11.000 woningen per jaar moeten liggen. Pas op langere termijn – vanaf 2035 – laten de prognoses voor Brabant als geheel een (lichte) structurele krimp van de woningbehoefte zien. Uit de cijfers die nu beschikbaar zijn blijkt echter dat de huidige groei van de woningvoorraad flink achterblijft bij de behoefteramingen. Berekeningen op basis van het aantal recentelijk in aanbouw genomen woningen laten zien dat in 2011 de (netto) groei van de woningvoorraad zal zijn gezakt naar 5.000 woningen. Om de huishoudensgroei die de komende jaren in deze provincie zal plaatsvinden, op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten tot een meer acceptabel niveau terug te dringen, zal de Brabantse woningvoorraad daarom alleen al de eerstkomende tien jaar met een kleine 100.000 woningen moeten toenemen. Er ligt derhalve nog een forse bouwopgave in Brabant los van de discussies die de (aanstaande) bevolkingskrimp met zich meebrengt.

In de als bijlage bijgevoegde notitie wordt geconcludeerd dat in het licht van de bouwopgave voor de eerstkomende jaren en gelet op de tegelijkertijd fors teruggevallen woningbouwproductie, het haperende marktherstel en het nog altijd vrij somber stemmende consumenten- en producentenvertrouwen, provinciale stimuleringsmaatregelen voorlopig van belang blijven. Door woningbouwprojecten te blijven ondersteunen draagt de provincie er concreet toe bij dat projecten worden vlotgetrokken en woningen wél gebouwd worden die anders niet of met (forse) vertraging zouden worden gerealiseerd. En zo er toe bij te dragen dat de sterk dalende lijn van de woningbouw naar 2011 (en verder) wordt bijgebogen.

Tegelijkertijd ligt er een provinciale taak om tijdig in te spelen op de aanstaande bevolkingskrimp in Brabant en de demografische omslag – van groei naar krimp – goed te begeleiden. Zoals uit de bijgevoegde notitie blijkt is het daarbij zaak om een goede balans te vinden tussen het oplossen van de huidige problemen op de woningmarkt en het streven om in te spelen op toekomstige (kwaliteits)wensen. Ten behoeve van deze balans zijn wij selectief in de ondersteuning van woningbouwprojecten en zetten daarbij in op kwaliteit met oog voor de regionale context. Op deze wijze worden projecten ondersteund die kansrijk zijn en voldoende toekomstwaarde hebben.

De projecten die de provincie heeft geselecteerd voor de toepassing van stimuleringsmaatregelen, zijn projecten die uitvoeringsgereed zijn maar nog een laatste duw nodig hebben om tot uitvoering te komen. Deze projecten hebben zich wat betreft hun positie op de markt al enigszins bewezen. Het voorverkooppercentage van minimaal 35% is hiervoor een belangrijk criterium.

Voorts wordt bij de toepassing van stimuleringsmaatregelen van alle bij het project betrokken partijen (ontwikkelaar, gemeente, corporatie) een financiële inzet verwacht, hetgeen het vertrouwen in de marktpositie ook op de langere termijn, en de daarmee de toekomstwaarde van het project, onderstreept. Het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is hier bij uitstek een invulling van. Bij een eventuele volgende selectie van projecten kunnen de selectiecriteria nader worden afgestemd op de toekomstwaarde van een project. Ook dan zal het investeringsfonds zijn nut kunnen bewijzen.

2. Rol en positie van de woningbouwcorporaties

Uitgangspunt van het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen is de gegarandeerde afname van de bij oplevering onverkochte woningen. De projectontwikkelaar heeft immers te maken met een stagnatie van de (voor)verkoop van de met het project te realiseren woningen. Hierdoor vallen de opbrengsten die met die verkoop gerealiseerd hadden moeten worden weg en krijgt het project te kampen met een financieringsprobleem.

Dit probleem kan worden weggenomen door aan de projectontwikkelaar een afnamegarantie te verstrekken. Met die afnamegarantie kan de projectontwikkelaar het financieringsprobleem oplossen en starten met de bouw. Gedurende de bouw zal de projectontwikkelaar blijven proberen zoveel mogelijk woningen te verkopen. De woningen die bij oplevering onverkocht blijven vallen onder de afnamegarantie en zullen dus van de projectontwikkelaar afgenomen moeten worden. Omdat een onmiddellijke verkoop op dat moment gelet op de marktomstandigheden ongunstig kan zijn gaat de opzet van het investeringsfonds uit van een periode van 5 jaar dat de woningen “in portefeuille” gehouden kunnen worden.

De woningcorporaties zijn het beste geëquipeerd om de woningen gedurende deze periode te beheren. Het zijn dan ook de woningcorporaties die de onverkocht gebleven woningen van de projectontwikkelaar afnemen. De woningcorporaties dienen ook het grootste deel van de koopsom die voor de woningen aan de projectontwikkelaar verschuldigd is, op zich te nemen. Het deel van de koopsom dat voor rekening van de woningcorporatie komt wordt bepaald door de gekapitaliseerde huuropbrengsten van de over te nemen woningen. Het resterende deel van de koopsom wordt gefinancierd door het Investeringsfonds.

Bij de woningcorporaties wordt het risico verbonden aan de exploitatie van de woningen gelegd. De woningbouwcorporaties hebben dus belang bij een goede exploitatie van de woningen. Bij het Investeringsfonds wordt het risico verbonden aan de waardeverandering van de over te nemen woningen gelegd.

Naast de provincie en de gemeente participeert ook de woningcorporatie in het Investeringsfonds zodat deze naast een belang in een goede exploitatie van de woning ook een belang heeft bij een positieve waardeontwikkeling van de woningen.

3. Complexiteit regeling

Beaamd kan worden dat het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen niet het meest eenvoudige instrument is ter stimulering van de woningbouw. Zoals hieronder zal blijken is het wel een effectief instrument. Voorts is de opzet al vrijwel geheel uitgewerkt in modellen die voor toepassing gereed zijn. Ondanks het in oorsprong complexe karakter van het instrument is hierdoor een hoge mate van standaardisatie en een brede toepasbaarheid bereikt.

Bij deze toepassing wordt de provincie (vooralsnog) geassisteerd door deskundigen afkomstig van Deloitte. Wordt voor een bepaald project een investeringsfonds in het leven geroepen dan wordt het beheer daarvan ondergebracht in een daartoe op te richten stichting. Wij zullen er op toezien dat deze stichtingen worden bemenst door personen die toegerust zijn op deze taak en/of de voor de uitoefening van die taak benodigde ondersteuning ontvangen. Wij zien hier een rol weggelegd voor de in verband met de voor de uitvoering van de verschillende maatwerkoplossingen in te huren zekerhedenagent. Deze zekerhedenagent bezit de expertise om inzicht te verkrijgen en te houden in de financiële situatie van de betrokken partijen en in het beheer van de toegepaste maatwerkoplossingen.

4. Noodzaak en effectiviteit van de regeling

Aan de aanbodzijde probeert de provincie samen met gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties woningbouwprojecten die uitvoeringsgereed zijn, maar door de gevolgen van de kredietcrisis niet starten, alsnog tot uitvoering te brengen.

Per project wordt maatwerk geleverd: met de betrokken partijen wordt gezocht naar de meest geschikte oplossing om het project alsnog tot uitvoering te kunnen brengen. Tot op heden kan voor tenminste 10 projecten de oplossing gevonden kan worden in de toepassing van het investeringsfonds. Met deze projecten is de bouw van in totaal 1.478 woningen gemoeid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toepassing van het investeringsfonds een substantiële bijdrage kan leveren aan de stimulering van de woningbouw.

5. Mate van succes van huidige regelingen

Sinds maart 2009 zijn gemeenten in de gelegenheid gesteld projecten aan te dragen. Tot op heden zijn zo'n 300 projecten aangedragen. In twee tranches zijn hieruit 78 projecten geselecteerd en in behandeling genomen. De maatwerkoplossingen zijn vooralsnog gevonden in (renteloze) geldleningen aan gemeenten, garantstellingen voor woningcorporaties en het investeringsfonds. In het navolgende overzicht zijn de resultaten van deze inspanningen tot op heden neergelegd.

Overzicht toe te passen maatwerkoplossingen

Status	Gekozen oplossing	Aantal projecten	Aantal woningen	Aantal manjaren
Akkoord GS	garantstelling	4	512	1150
	investeringsfonds	-	-	-
	renteloze lening	10	1197	2700
	<i>Subtotaal</i>	<i>14</i>	<i>1709</i>	<i>3850</i>
Ambtelijk akkoord	garantstelling	1	48	100
	investeringsfonds	1	300	650
	renteloze lening	5	217	500
	<i>Subtotaal</i>	<i>7</i>	<i>565</i>	<i>1250</i>
In behandeling	garantstelling	1	55	100
	investeringsfonds	9	1178	2650
	renteloze lening	15	1081	2400
	onbekend	11	1281	2850
	<i>Subtotaal</i>	<i>36</i>	<i>3554</i>	<i>7900</i>
Totaal		57	5869	13.100

Voor de goede orde zij vermeld dat in het overzicht de projecten zijn vermeld waarvoor een maatwerkoplossing is bereikt dan wel hiertoe nog in behandeling zijn.

Sinds het in behandeling nemen van de geselecteerde projecten zijn er ook projecten alsnog afgevallen. Dit is om uiteenlopende redenen gebeurd zoals tegenvallende procedures zodat het project toch niet op korte termijn gestart zou kunnen worden en het ondanks een mogelijke maatwerkoplossing toch niet rond krijgen van de financiering, maar ook omdat het project alsnog gestart kon worden zonder provinciale ondersteuning.

Eind mei 2010 zullen wij een evaluatie van het maatregelenpakket economische recessie uitbrengen waarin ook een nadere toelichting zal worden gegeven op de maatregelen ter stimulering van de woningbouw. Op grond van deze evaluatie zullen wij ook beoordelen of er in een derde tranche een nieuwe selectie van projecten die aanmerking kunnen komen voor stimuleringsmaatregelen, plaats moet vinden.

Overeenkomstig het voorstel van de commissie Bestuur en Middelen zullen wij deze Memorie van antwoord samen met het Statenvoorstel via de griffie eerst aanbieden aan de commissie Ruimte en Milieu ten behoeve van bespreking van het Statenvoorstel in de eerstvolgende reguliere vergadering van deze commissie.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

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

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: K.A.W. van de Looij, (073) 681 20 97

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

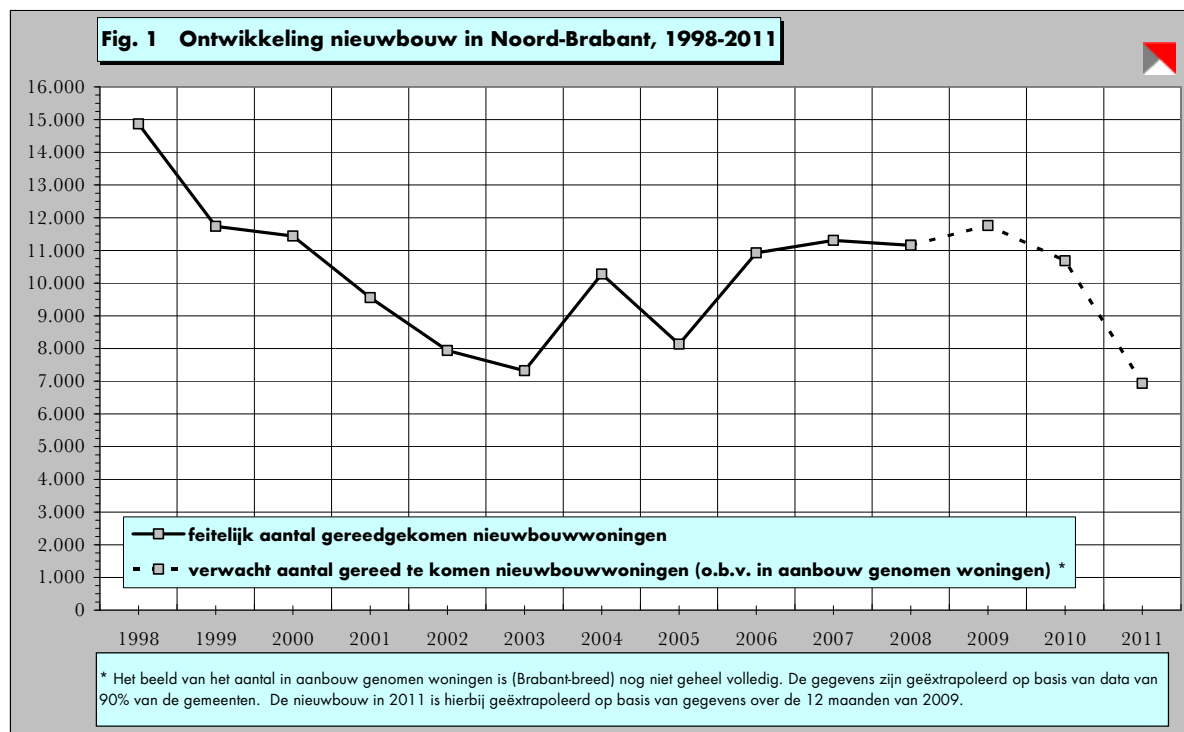
1. Notitie 'De provinciale stimuleringsmaatregelen voor de woningbouw en het perspectief van een krimpende bevolking op termijn'.

De provinciale stimuleringsmaatregelen voor de woningbouw en het perspectief van een krimpende bevolking op termijn

Wat zijn de effecten van de kredietcrisis op de woningbouwproductie in Noord-Brabant? Wat is het nut en de noodzaak van het provinciale stimuleringspakket? En hoe verhoudt zich dat tot het groeiend aantal discussies dat wordt gevoerd over de bevolkingskrimp op termijn? In deze notitie wordt op dit soort vragen ingegaan. Uit de analyses komt een tweetal lijnen naar voren met betrekking tot de rol van de provincie. De eerste is gericht op de korte termijn, waarbij het er vooral om gaat de woningbouwproductie in Brabant (voorlopig) te blijven ondersteunen. De tweede lijn is gericht op de langere termijn, waarbij het er om gaat tijdig in te spelen op de aanstaande bevolkingskrimp in Brabant en de demografische omslag – van groei naar krimp – adequaat te begeleiden.

Forse terugval woningbouw

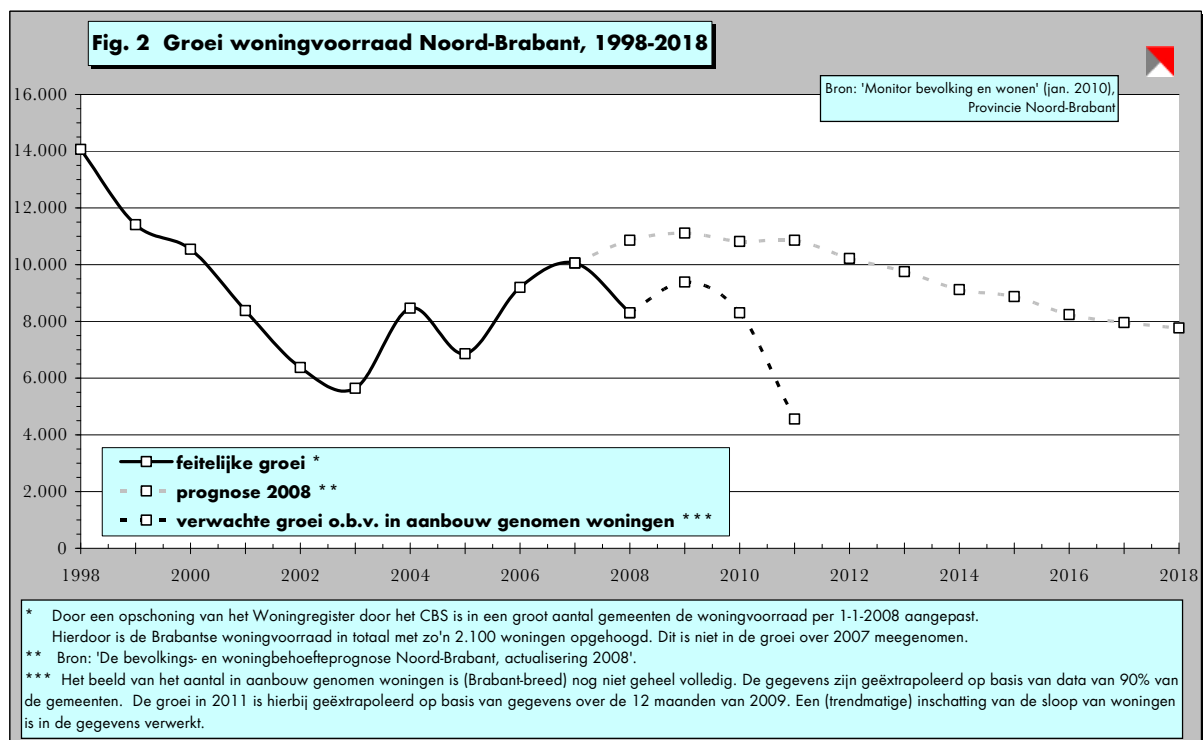
De financieel-economische crisis heeft een duidelijke weerslag op de woningbouw in Brabant. Een belangrijke exponent hiervan is de sterk teruggevalen nieuwbouwproductie (fig. 1). Deze afname in productie is in grote lijnen terug te voeren op een tweetal factoren: de kredietverlening en het vertrouwen. Zo is de financiering van woningbouwprojecten in deze tijden van kredietcrisis een stuk moeilijker geworden en is de investeringsruimte van woningbouwcorporaties verminderd. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen afgenomen: onzekerheid over werk en koopkrachtontwikkeling spelen hierbij een voorname rol. Gebrek aan vertrouwen, de daling van de huizenprijzen en de angst voor dubbele woonlasten leidt ook tot stagnatie in de doorstroming. Hierdoor is het voor veel woningbouwprojecten steeds lastiger geworden de ‘kritische grens’ te halen – bijvoorbeeld 70% verkocht – om ook daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten. En onder het huidige financieel-economische gesternte liggen deze percentages vandaag de dag vaak nog hoger.



Uit provinciale onderzoeks- en monitoringsgegevens blijkt, dat 2009 nog een goed 'bouwjaar' is geweest (fig. 1).

Hoewel er nog geen definitieve cijfers, mag worden verwacht dat er vorig jaar tussen de 11.500 en de 12.000 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd; woningen die zo'n 1½ jaar eerder – en dus nog voor de kredietcrisis – in aanbouw zijn genomen. Voor 2010 en met name voor 2011 zijn de vooruitzichten (beduidend) minder florissant. De woningen die in 2010 gereed gemeld worden zijn (gemiddeld genomen) in de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009 in aanbouw genomen. Zijn in het tweede deel van 2008 nog behoorlijk wat woningbouwprojecten van start gegaan, in de eerste zes maanden van 2009 ligt het aantal in aanbouw genomen woningen daarentegen zo'n 30-35% lager dan in diezelfde periode in 2008. Al met al worden in 2010 nog ruim 10.500 woningen verwacht.

In de tweede helft van 2009 is het aantal in aanbouw genomen woningen echter verder teruggelopen, tot ongeveer 50% van het niveau in het tweede deel van 2008. Trekken we de lijnen uit 2009 door, dan zal het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen in 2011 naar verwachting uitkomen op ongeveer 7.000 woningen. Gelet op de gemiddeld jaarlijks sloop van ca. 2.000 woningen zal de (netto) groei van de woningvoorraad dan rond de 5.000 liggen. Dit blijft flink achter bij de behoefteramingen. Volgens de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (uit 2008) zou de groei van de woningvoorraad in de eerstkomende jaren zo rond de 11.000 woningen per jaar moeten liggen (fig. 2). Dit om de groei van het aantal huishoudens in Brabant op te vangen en woningtekorten terug te dringen.



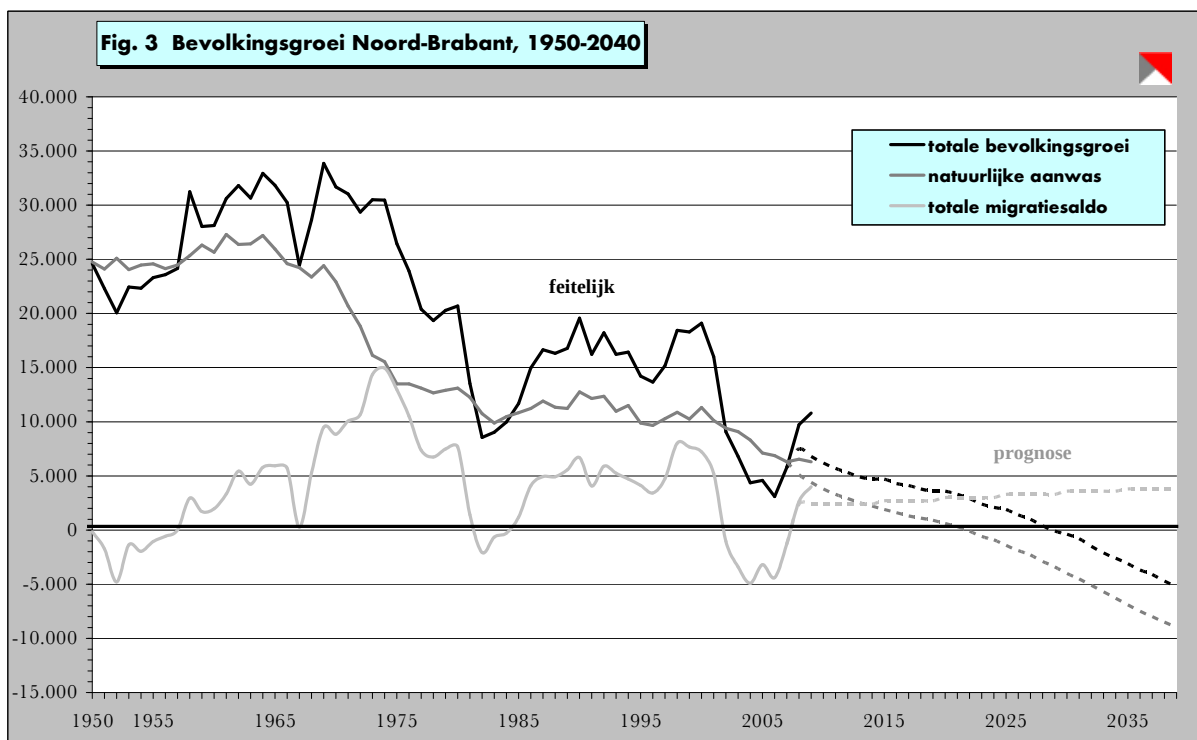
Brabant wacht nog een flinke bouwopgave, ondanks discussies over bevolkingskrimp

De komende jaren ligt er in onze provincie nog een flinke woningbouwopgave. En dat terwijl ook hier steeds meer discussies worden gevoerd over (de aanstaande) bevolkingskrimp. Dat er de laatste jaren een sterk groeiende belangstelling voor bevolkingskrimp is ontstaan, hangt samen met het groeiend aantal gemeenten en regio's dat met een krimp van de bevolking en het aantal huishoudens geconfronteerd wordt.

Zuid-Limburg, Oost-Groningen en Zeeuws-Vlaanderen zijn inmiddels bekende, landelijke voorbeelden. Ook in Brabant zullen gemeenten en regio's meer en meer met krimp te maken krijgen.

De afgelopen jaren heeft een behoorlijk aantal Brabantse gemeenten (al) te maken gehad met bevolkingskrimp. Deze meer 'incidentele krimp' is vooral een gevolg geweest van negatieve migratiesaldi: er vertrokken meer mensen uit Brabant dan zich hier vestigden. Bevolkingskrimp krijgt de komende decennia echter steeds meer een structureel karakter, waarbij de natuurlijke afname van de bevolking – meer sterfte dan geboorte – de belangrijke factor wordt. Deze natuurlijke afname en daarmee ook krimp (op termijn) ligt besloten in de leeftijdsopbouw van de bevolking. Tegenover een vrij stabiel aantal geboorten komt als gevolg van de vergrijzing een sterk toenemende sterfte te staan, omdat de omvangrijke (babyboom)generaties uit de eerste twee decennia van na de Tweede Wereldoorlog komen te overlijden.

De uitkomsten van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose laten zien, dat aan het begin van de jaren '20 de natuurlijke aanwas in onze provincie omslaat in een natuurlijke afname. De sterk oplopende sterfteaantallen overtreffen vanaf dat moment het aantal geboorten. De veronderstelde licht positieve binnen- en (vooral) buitenlandse migratiesaldi kunnen een afname van de bevolking nog even voorkomen, maar tegen 2030 zal het aantal inwoners in Brabant gaan afnemen (fig. 3).



Wel zijn er – ook in Brabant – duidelijke regionale en gemeentelijke verschillen. Zo manifesteert krimp zich vooral eerst 'aan de randen' van de provincie en in de landelijke regio's. De stedelijke gebieden blijven nog langere tijd (licht) groeien. Verschillen in leeftijdsopbouw en de mate van vergrijzing spelen hierbij een rol, evenals de verdeling van de migratie. Dit laatste hangt samen met het beleidsmatige uitgangspunt, dat de gemeenten in de landelijke regio's 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. De licht positieve migratie, waar in de provinciale prognose van is uitgegaan, wordt per saldo opgevangen in de stedelijke regio's.

Gevolgen van bevolgingskrimp voor de woningmarkt

De afnemende groei en vervolgens krimp van de bevolking heeft op vele beleidsterreinen grote gevolgen. Hierbij is niet eens zozeer de afname van de bevolking als zodanig van belang, maar veel meer de aan de krimp voorafgaande (sterke) veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking. Bij de veranderingen in leeftijdsopbouw vallen vooral de afname van de potentiële beroepsbevolking (effecten op de arbeidsmarkt) en de sterke toename van het aantal ouderen (effecten op de ‘zorgmarkt’) op.

Voor de woningmarkt zijn met name de ontwikkelingen in aantal en samenstelling van het aantal huishoudens relevant. Het aantal huishoudens bepaalt in grote lijnen de kwantitatieve woningbehoefte (hoeveel woningen zijn er nodig), terwijl de huishoudenssamenstelling van invloed is op de kwalitatieve behoefte (wat is de gewenste samenstelling van de woningvoorraad).

Het aantal huishoudens zal de komende jaren in Brabant nog flink groeien, vooral onder invloed van de vergrijzing en de nog altijd voortgaande individualisering. Om deze huishoudensgroei op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten tot een meer acceptabel niveau terug te dringen zal de Brabantse woningvoorraad alleen al de eerstkomende tien jaar met een kleine 100.000 woningen moeten toenemen. Weliswaar neemt de groei van het aantal huishoudens en daarmee de groei van de woningbehoefte geleidelijk aan af, van een omslag van groei naar krimp is – in termen van woningbouw – in Brabant voorlopig geen sprake. De prognose-uitkomsten laten zien, dat de Brabantse woningvoorraad pas vanaf 2035 licht gaat ‘krimpen’. Dit betekent dat tegenover de sloop van woningen een minder grote nieuwbouwopgave zal komen te staan.

Overigens betekent een (op termijn) minder grote kwantitatieve behoefte niet, dat er in gelijke mate (meteen ook) minder gebouwd hoeft te worden. Integendeel. De kans is namelijk groot dat delen van de huidige woonmilieus steeds meer als kwalitatief onvoldoende zullen worden beschouwd. Vooral de vroeg-naoorlogse woongebieden (1945-1970) zijn in dit verband kwetsbaar. Een afnemende woningbehoefte biedt juist ook voor dit soort gebieden kansen. Kansen om te groeien in kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening.

Kortom

Met betrekking tot de rol van de provincie is uit de hierboven geschetste ontwikkelingen een tweetal lijnen te destilleren. De eerste lijn is gericht op de korte termijn, waarbij het er vooral om gaat de woningbouwproductie in Brabant (voorlopig) te blijven ondersteunen. De tweede lijn is gericht op de langere termijn, waarbij het er om gaat tijdig in te spelen op de aanstaande bevolgingskrimp in Brabant en de demografische omslag – van groei naar krimp – adequaat te begeleiden.

- de korte termijn: stimuleren van de woningbouwproductie

Gelet op de nog altijd flinke huishoudensgroei en de hiermee samenhangende woningbehoefte en bouwopgave blijven provinciale stimuleringsmaatregelen, die er op gericht zijn de woningbouwproductie vandaag de dag nog enigszins op peil te houden, van belang. En waarmee – een andere belangrijke peiler van het provinciale stimuleringspakket – ook wordt bijgedragen aan het behoud van de werkgelegenheid in de bouwsector in onze provincie.

Het provinciale maatregelenpakket is enerzijds gericht op het vlottrekken van kansrijke woningbouwprojecten en anderzijds op het herstel van het consumentenvertrouwen. Tot de laatste behoren de consumentgerichte maatregelen aan de vraagzijde: de Brabantse starterslening, de Brabantse verkoopgarantie, de Brabantse waardebescherming en de Brabantse woonlastenverzekering.

Onderdeel van de stimuleringsmaatregelen aan de aanbodzijde zijn de zogenoemde ‘maatwerkprojecten’, waarbij de provincie met de direct betrokken partijen nagaat welke gezamenlijke, projectspecifieke stimuleringsmaatregelen moeten worden ingezet, om de woningbouw zo snel mogelijk alsnog van start te laten gaan. Het gaat hierbij om kansrijke projecten, waarbij het verkooppercentage (ten minste 35%) iets zegt over ‘hoe de woningen in de markt liggen’. Inmiddels zijn met deze inzet via een tweetal tranches al de nodige projecten vlotgetrokken, bijvoorbeeld door een (extra) garantstelling van de provincie of door een lening te verstrekken. Een belangrijk deel van deze woningbouwprojecten staat inmiddels ook al daadwerkelijk in aanbouw (en is dus opgenomen in de lijn van fig. 1).

Gelet op de forse terugval van de woningbouwproductie (en in alle delen van Brabant is inmiddels de productie (ver) onder de prognoseniveaus beland), het haperende marktherstel en het nog altijd vrij somber stemmende consumenten- en producentenvertrouwen, is het van belang de provinciale stimuleringsmaatregelen voorlopig nog te continueren. Door woningbouwprojecten te blijven ondersteunen draagt de provincie er concreet toe bij dat projecten worden vlotgetrokken en woningen wél gebouwd worden die anders niet of met (forse) vertraging zouden worden gerealiseerd. En zo er toe bij te dragen dat de sterk dalende lijn (uit fig. 1) naar 2011 (en verder) wordt bijgebogen.

Wel is steeds een goede balans van belang tussen het vinden van oplossingen voor de kortetermijnproblemen op de woningmarkt (waar is, gelet ook op de huidige financieel-economische situatie, nu behoefte aan?) en het langetermijnstreven ook in te kunnen spelen op toekomstige (kwaliteits)wensen. Gelet op de sterke dynamiek op de woningmarkt, de veranderende leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking en de (voortdurende) veranderingen in het wensenpatroon van de woonconsument, zal er tussen die korte en langere termijn altijd een zekere spanning blijven bestaan. Hierbij is het de kunst in te spelen op de behoeften van vandaag, waarbij thema’s als de mismatch tussen vraag en aanbod en de betaalbaarheid van het wonen een belangrijke rol spelen, en daarbij tegelijkertijd ook al – hoe moeilijk ook – oog te hebben voor de (verwachte) ontwikkelingen van morgen.

In die lijn gaat het er dan vooral om, woningbouwprojecten te ondersteunen die voldoende toekomstwaarde hebben. Zo kunnen bijvoorbeeld – nu de koopmarkt sterk is ingezakt en de druk op het huursegment toeneemt – kwalitatief goede huurwoningen worden gebouwd, die op termijn ook goed verkoopbaar zijn. Het ‘omkatten’ van koop naar huur kan hier eveneens het nodige toe bijdragen. Juist op dit punt kan het investeringsfonds het een en ander betekenen.

Langs diezelfde lijn van toekomstgericht bouwen is het eveneens denkbaar om van het (te) grote aantal projecten voor de bouw van appartementen, vooral in te zetten op de meest kansrijke. Er is immers – en zeker gezien vanuit een langetermijnperspectief – best behoefte aan appartementen. Zo is bijvoorbeeld de vergrijzing nog lang niet op z’n hoogtepunt. Wel blijkt steeds ‘de plek’ van cruciaal belang te zijn, evenals de plattegrond van de woning (voldoende kamers) en weegt ook de buitenruimte zwaar. Door juist de kwaliteit van de projecten op dit soort (cruciale) punten mee te wegen, wordt ook bijgedragen aan een betere afzetbaarheid van appartementen. Daarnaast is het natuurlijk zo, dat aan de met de vergrijzing toenemende vraag naar nultredenwoningen niet alleen in ‘gestapelde vorm’ (appartementen) hoeft te worden voldaan. Aan deze vraag kan ook tegemoet worden gekomen door levensloopgeschikte, grondgebonden woningen te bouwen, zoals bijvoorbeeld een patiowoning. Deze nultredenwoningen, waar alle zogenoemde ‘primaire ruimten’ – woonkamer, keuken, sanitair en minimaal een slaapkamer – zich gelijkvloers bevinden, bieden bovendien het voordeel dat ze door huishoudens in verschillende levensfasen gebruikt kunnen worden

In het vervolg van de inzet van projectspecifieke stimuleringsmaatregelen kunnen bovengenoemde aspecten in de selectiecriteria worden betrokken.

- de lange termijn: begeleiden van bevolkingskrimp

In veel Brabantse gemeenten is inmiddels wel het besef doorgedrongen, dat de groei van de bevolking de komende jaren (verder) zal teruglopen, in veel gevallen zal omslaan in bevolkingskrimp en dat ook de groei van de woningbehoefte, maar dan meer op de wat langere termijn – het aantal huishoudens groeit immers nog sterk – zal afnemen. De reacties van gemeenten lopen echter sterk uiteen: van negeren of ontkennen van krimp (niets doen), het bestrijden daarvan (meer woningbouw(plannen)), tot het accepteren en vervolgens begeleiden van krimp.

In de praktijk blijkt dat het streven van veel gemeenten gericht blijft op groei. Dat is tot op zekere hoogte ook wel begrijpelijk. In ons doen en laten heeft het ‘groeidenken’ nog altijd een dominante plek. Maar blijven denken in termen van groei is weinig realistisch tegen de achtergrond van krimp (op termijn). Vaak is een eerste reactie op een verminderde groei, een strategie waarbij meer woningen, aantrekkelijke woonmilieus en nieuwe bedrijvigheid moeten zorgen voor meer inwoners en meer werkgelegenheid. Maar het risico is groot dat dit soort strategieën contraproductief gaan werken. Het versterkt de concurrentie tussen gemeenten en tussen regio’s en kan leiden tot onrendabele ruimtelijke investeringen en onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen met alle (nadelige) gevolgen van dien voor de welvaart en de ruimtelijke kwaliteit. Juist om deze effecten te voorkomen is regionale samenwerking essentieel, waarbij met name ook de provincie aan zet is om de bevolkingskrimp te begeleiden, vanuit een signalerende, agenderende en (soms ook) sturende rol.

Vooraf ook met betrekking tot de woningbouw wordt de noodzaak om tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken de komende tijd alleen maar groter. Regionale afstemming is bijvoorbeeld van belang rond de gemeentelijke plancapaciteiten. Brabant-breed neemt de totale plancapaciteit voor woningbouw van jaar op jaar nog steeds toe. Plannen en ambities zijn er genoeg. Wel is het zaak – zeker tegen de achtergrond van een op middellange en langere termijn afnemende woningbehoefte en (op termijn) zelfs krimp – meer regionale samenhang te brengen in de omvangrijke gemeentelijke plancapaciteiten en de gemeentelijke ambities ‘in te kaderen’ in een meer realistische, actuele woningbouwprogrammering. Een programmering die concreet is voor de korte termijn en een doorkijk biedt voor de langere termijn. En een programmering waarover in het regionaal overleg (zie ook de Concept-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) duidelijke, bestuurlijke afspraken worden gemaakt. Afspraken over kwantiteiten en kwaliteiten.

Door de komende tijd in regionaal verband de discussies over de vraag hoe op de regionale woningmarkt om te gaan met (aanstaande) situaties van bevolkingskrimp aan te zwengelen en de effecten hiervan ook steeds meer in te bedden in regionale afspraken over de woningbouwprogrammering, kan de provincie nadrukkelijk bijdragen aan ‘het begeleiden van de krimp’. Waarbij naast kwantitatieve, steeds vaker ook kwalitatieve aspecten een rol spelen. Daarbij moet onder andere gedacht worden aan de regionale opgaven op het vlak van wonen met zorg en welzijn. Maar bijvoorbeeld ook de herstructurerings- en transformatieopgaven binnen de bestaande woningvoorraad en de regionale differentiatie in het aanbod van woningen en woonmilieus zijn nadrukkelijk onderwerpen voor de regionale agenda.