

Statenfractie Partij van de Arbeid
De heer B.L.M. Maas
Postbus 90151
5200 MC 's-HERTOGENBOSCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen betreffende 'Bouwen voor leegstand'

Datum

22 maart 2016

Ons kenmerk

C2186224/3931442

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.A. (Niek) Bargeman

Telefoon

(073) 681 23 74

Email

nbargeman@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte heer Maas,

Bij brief van 1 maart 2016, ingekomen op 1 maart 2016, heeft u namens de PvdA-fractie schriftelijke vragen gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Is het college het eens met de fractie van de PvdA, dat de aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt nog altijd niet voldoende is, als gevolg van de verander(en)de oriëntatie van de woonconsument en dat woonbouwplannen ingericht moeten worden op kleinere huur- en goedkopere koopwoningen?

Zo ja, wat is het plan van aanpak en de rol van het college hierin?

Zo nee, waarom vindt het college van niet?

Antwoord: Ja, het klopt dat vraag en aanbod nog niet altijd even goed aansluiten en dat de vraag zich de eerstkomende jaren naar verwachting meer zal richten op de huursector (zowel het sociale segment als de vrije-sector) en op het goedkopere koopsegment. Verscherpte kredietbelemmeringen, verminderde leencapaciteit en gedaalde huizenprijzen spelen hierbij een rol, maar bijvoorbeeld ook de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt.

De kwalitatieve 'mismatch' is een belangrijk onderwerp op de Regionale Agenda's voor Wonen, die jaarlijks in de (bestuurlijke) Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's) worden vastgesteld (zie <https://www.pleio.nl/file/download/41036052>). Vanuit onze regionale regierol is onze aanpak er op gericht deze thematiek de komende tijd nog enkele slagen verder brengen. Ons staan een uitvoeringsgerichte agenda en bestuurlijke afspraken op subregionale schaal voor ogen om concreet en in samenspraak met betrokken (bouw)partijen in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn om – indien nodig – woningbouwplannen (verder) aan te passen aan de verander(en)de vraag.

2. Is het college het eens met de fractie van de PvdA, dat tijdig zal moeten worden ingespeeld op toekomstige demografische ontwikkelingen, waarbij de sterke vergrijzing en de hiermee samenhangende opgaven op het vlak van 'wonen met zorg en welzijn' het meest in het oog springen en dat nog meer de aandacht gericht moet worden op levensloopbestendige woningen? Het (nog) meer stimuleren dan wel faciliteren hiervan zou de provincie tot haar taak kunnen rekenen.

Zo ja, wat is het plan van aanpak en de rol van het college hierin?

Zo nee, waarom vindt het college van niet?

Antwoord: Ja, demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op de woningmarkt. De opgaven op het vlak van 'wonen met zorg en welzijn' vormen hierbij een specifiek thema, waarbij ook de (woningmarkt)effecten van het veranderde rijksbeleid een rol spelen (langer thuis blijven wonen). Ook deze thematiek is onderdeel van de Regionale Agenda's voor Wonen. Wij zien dat er rondom dit vraagstuk al veel gebeurt, maar ook dat er de komende jaren nog het nodige zal moeten gebeuren. Wij zullen daarom deze vraagstukken onder de aandacht blijven brengen en op de '(sub)regionale tafel' met betrokken partijen nagaan op welke wijze aan deze opgaven (verder) invulling kan worden gegeven. Hierbij gaat het in onze ogen zowel om nieuwbouw van levensloopbestendige woningen als om het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad en ander vastgoed voor (oudere) mensen met een zorgvraag. Bovendien vinden wij het van belang samen te werken aan een 'infrastructuur' om zorg in de woning of in de directe woonomgeving te kunnen leveren. Van belang is ook, dat steeds voldoende (flexibel) kan worden ingespeeld op nieuwe, innovatieve concepten, nieuwe woonvormen, zorgarrangementen etc..

3. Is het college het eens met de fractie van de PvdA, dat meer flexibiliteit en differentiatie in het woningbouwprogramma moet komen om te voorkomen dat anders voor leegstand gebouwd wordt?

Zo ja, wat is het plan van aanpak en de rol van het college hierin?

Zo nee, waarom vindt het college van niet?

Antwoord: Ja, voor voortgang van de woningbouw is een flexibel en gedifferentieerd planaanbod een belangrijke voorwaarde. Het zijn dan ook centrale thema's op de Regionale Agenda's voor Wonen. Wij zetten stevig in om het belang van voldoende flexibiliteit en differentiatie in de woningbouwprogrammering over het voetlicht te brengen. In lijn met de bij vraag 1 al aangehaalde uitvoeringsgerichte agenda bevorderen wij dat in samenspraak met de betrokken partijen hier op subregionale schaal concreet invulling aan wordt gegeven.

De flexibiliteit kan worden vergroot door de differentiatie van nieuwbouwprogramma's zo lang mogelijk open te houden en plannen niet al in een vroegtijdig stadium programmatisch en financieel 'dicht te timmeren'. Door te werken met globale plannen – in fases en kleinschalig uit te werken, steeds afhankelijk van de dan actuele vraag – kan beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde. Dit komt de planrealisatie ten goede. Daarnaast is het – in lijn met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – van belang de nodige flexibiliteit in de *ruimtelijke* ontwikkeling van

Datum

22 maart 2016

Ons kenmerk

C2186224/3931442

woningbouwplannen te houden, bijvoorbeeld met het oog op het herbestemmen van leegstaand of leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed of om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven. Een realistisch planaanbod voor woningbouw is hierbij eveneens een belangrijke schakel.

Datum

22 maart 2016

Ons kenmerk

C2186224/3931442

4. Is het college het eens met de fractie van de PvdA:

- dat de bestaande bouwplannen onvoldoende van de grond komen en dat er meer mogelijkheden moeten komen voor woningbouw op inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties?

a. dat de oorzaak hiervan gevonden moet worden in de opstelling van betrokkenen? Aangezien gemeenten, institutionele beleggers, bouwsector en vastgoedeigenaren te weinig en/of in onvoldoende mate creatieve, innoverende plannen durven aan te pakken en/of dreigen met claims bij aanpassingen.

Antwoord: Ja, zoals wij dat ook in ons bestuursakkoord hebben verwoord, wordt herbestemmen meer en meer het nieuwe bouwen. Vaak wordt hierbij naar woningbouw gekeken. Te meer ook omdat per saldo vrijwel alleen nog het woningbouwprogramma enige omvang heeft. Onze prognoses laten zien dat er alleen al tot 2030 nog ruim 130.000 woningen in Brabant bij zouden moeten komen.

Uit onze analyses (uit 2015) blijkt ook, dat van het totale planaanbod in onze provincie van ca. 130.000 woningen, 73.000 woningen (56%) zijn voorzien op inbreidingslocaties. Opvallend hierbij is dat het aandeel 'inbreiden' op korte termijn (2015-2020) hoger ligt dan op langere termijn. Voor Brabant als geheel ligt het inbreidingspercentage voor de eerste vijf jaren op 65%, terwijl dat percentage in de perioden daarna de 50% veelal niet meer haalt. Dit kan verklaard worden, doordat tal van inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties zich veelal moeilijk laten plannen, maar zich in de loop van de jaren wel aandienen, bijvoorbeeld als een bedrijfslocatie vrijkomt, leegstaande gebouwen worden gesloopt of als nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen tot (nu nog onvoorziene) woningbouw mogelijkheden leiden.

b. dat het van belang is om voor tal van aspecten met betrekking tot 'bouwen en wonen' tot regionale afstemming/afspraken te komen en dit als een regionale opgave gezien moet worden, en dat de provincie hierin meer een leidende rol moet nemen?

Antwoord: Ja, deze lijn is de afgelopen jaren via de Regionale Agenda's voor Wonen al in gang gezet en willen wij de komende tijd op subregionaal schaalniveau verder handen en voeten geven en uitvoeringsgericht concretiseren. Alleen afspraken maken is veelal niet voldoende, maar dient gekoppeld te zijn aan een concreet handelingsperspectief, zeker ook met betrekking tot de in deze beantwoordingsbrief aangehaalde thema's.

c. dat de woningmarkt in Brabant zich duidelijk langzamer herstelt (rapport ABN AMRO) dan in de rest van het land? De productie van woningen in Brabant bereikte vorig jaar een dieptepunt; nog geen zestig procent van de benodigde opgave is daadwerkelijk gerealiseerd. Dit terwijl de samenleving zich druk maakt over wachttijden op de woningmarkt en de taakstellingen voor gemeenten om vergunninghouders van adequate huisvesting te voorzien aanzienlijk toenemen. Er is een grote urgentie om te versnellen.

Antwoord: Ja, wij onderschrijven de urgentie om de woningbouw te versnellen. Immers, de groei van de woningvoorraad zal in onze provincie in 2015 naar verwachting uitkomen op ca. 6.500 woningen, het dieptepunt van de crisis. Wel zien we dat in 2015 het aantal woningen waarvan de bouw is gestart, weer is toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Hiermee zullen de groeicijfers ook weer wat opveren. Inschattingen voor 2016 komen uit op een groei van tussen de 7.000 en 8.000 woningen. Gelet op de tijd tussen het in aanbouw nemen en het opleveren van een nieuwbouwwoning – gemiddeld zo tussen de 1 en 1½ jaar – zullen de effecten van een gehoopt verder herstel echter pas goed zichtbaar worden in de woningbouwcijfers over 2017 en verder.

Al met al zijn de vooruitzichten voor de woningbouw in onze provincie – in lijn ook met de conclusies van het door u aangehaalde rapport van ABN-AMRO – wel weer positiever. Desalniettemin liggen de woningbouwaantallen die de eerstkomende jaren verwacht worden nog altijd niet op het niveau van onze behoefteramingen. Prognoses laten zien dat de woningvoorraad in Brabant de komende tijd jaarlijks met (ruim) 10.000 woningen zou moeten groeien. Concreet uitvoering geven aan een realistisch en flexibel planaanbod en woningbouwprogramma, zorgen voor voldoende aansluiting van vraag en aanbod en het meer en beter benutten van mogelijkheden in leegstaand en leeg komend vastgoed zijn hierbij wat ons betreft dé centrale thema's voor de eerst komende tijd.

Datum

22 maart 2016

Ons kenmerk

C2186224/3931442

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

voorzitter,

secretaris,