

Statenmededeling

Onderwerp

Brabantse Agenda Wonen -
Voortgangsrapportage 2019/2020

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

de Voortgangsrapportage 2019/2020 van de Brabantse Agenda Wonen.

Aanleiding

In het najaar van 2017 is de [Brabantse Agenda Wonen](#) vastgesteld. In deze agenda is aan de hand van 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes aangegeven, welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt.

Met deze actielijnen en richtinggevende principes als insteek wordt jaarlijks - via een voortgangsrapportage - verslag gedaan van tal van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in onze provincie. In de rapportage die nu voorligt is een beeld geschetst van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2019/2020. Kernpunten hierbij zijn het versnellen van de woningbouw, vraaggericht en met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Bevoegdheid

Vanuit onze uitvoerende rol stellen wij u op de hoogte van de Voortgangsrapportage 2019/2020 van onze Brabantse Agenda Wonen. Uw Staten kunnen van deze rapportage kennisnemen op grond van uw controlerende rol.

Kernboodschap

Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit onze Voortgangsrapportage op een rij gezet, met de paragraafindeling uit die rapportage als leidraad.

1. *Bouwtempo vasthouden!*

- De laatste jaren zien we een stevig herstel van de woningbouw. Lag de groei van de voorraad in 2015 nog op slechts 6.700 woningen - het dieptepunt van de kredietcrisis - vanaf 2017 liggen de jaarlijkse groeicijfers in onze provincie weer rond of zelfs boven de 12.000. In 2019 zijn 11.800 woningen aan de

voorraad toegevoegd. In 2020 wordt een vergelijkbare groei verwacht met zo'n 11.500 woningen.

- Brabant wacht nog een flinke bouwopgave, die door de sterke(re) groei van de bevolking (hoge buitenlandse migratiesaldi) ook nog groter wordt dan eerder geraamd. Tot 2050 zullen er nog zo'n 175.000 tot 200.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Ca. driekwart hiervan zal de komende 10 tot 15 jaar al moeten worden gerealiseerd. Tempo is geboden! In onze eerstvolgende [bevolkings- en woningbehoefteprognose](#), die kort voor de zomer verschijnt, worden de recente demografische ontwikkelingen uiteraard meegenomen in onze vooruitberekeningen m.b.t. de omvang en samenstelling van de bevolking en de effecten hiervan op 'het wonen'.
- Een 'quick-scan' (eind 2019), laat zien dat de 'stikstof-effecten' op de woningbouw in Brabant vrij beperkt lijken te zijn. Ruim driekwart (77%) van de gemeenten verwacht niet of nauwelijks problemen (32%) of geeft aan (45%), dat de effecten beperkt zijn en vooral samenhangen met vertragingen in het vergunningstraject. 23% verwacht wel de nodige gevolgen te ondervinden.
- Overigens mag worden verwacht, dat de '100 km-maatregel' in Brabant de nodige 'stikstofruimte' gaat opleveren. Hiermee zullen ook de woningbouwprojecten, waarvoor op korte termijn in verband met stikstofdepositie een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) zal worden ingediend, grotendeels kunnen worden vergund en gerealiseerd.
De komende tijd kan dan ook volop ingezet worden op het op peil houden van de vergunningverlening en het vasthouden van een stevig bouwtempo!
- Vergeleken met andere provincies kent Brabant – gemeten vanaf 2012, het jaar waarin het CBS is overgegaan op een nieuw registratiesysteem – een duidelijk bovengemiddelde groei van de woningvoorraad.
- Overall in Brabant is de woningmarkt (stevig) aangetrokken, al zijn er regionale en gemeentelijke verschillen. In vrijwel alle regio's komt de voorraadgroei uit op of iets boven de provinciale ramingen. Wel blijft West-Brabant nog wat achter, evenals het landelijk gebied als geheel.
Zeker ook gezien de actuele demografische ontwikkelingen (sterke bevolkingsgroei) zal het bouwtempo op veel plekken (verder) omhoog moeten. Versnelling en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling in onze [Brabantse Agenda Wonen](#).

2. Duurzame verstedelijking

- Met het oog op duurzaam ruimtegebruik is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en herbestemming van leegstaand vastgoed.

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

- Gezien de nog altijd grote behoefte aan nieuwe woonruimte zullen we die binnenstedelijke (transformatie)locaties ook hard nodig hebben. Daarnaast zijn ook verscheidene uitbreidingslocaties nodig om te voorzien in voldoende (gedifferentieerd) planaanbod voor woningen en woonmilieus.
- Gezien het urgente, complexe karakter van het 'transformatievraagstuk' en de grote (ook economische) betekenis van de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen als een van de centrale pijlers van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat, vinden wij het van belang ook de komende jaren stevig bij te dragen aan de transformatieopgaven in Brabant.
- Bij de behandeling van de [begroting 2020](#) hebben uw Staten vastgesteld om *"structuurversterkend en innovatief in te zetten op het realiseren van zeven trendbreuken"*. Eén van die trendbreuken (bestuursopdrachten) betreft het *'Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties'*. Met deze bestuursopdracht continueren wij de lijnen, die de afgelopen jaren al zijn ingezet. Op onderdelen wordt de aanpak geïntensiveerd en versneld. Kennis en expertise worden verder uitgebouwd en ingezet op transformatieopgaven en gebiedstransities binnen onze steden en dorpen en op het terugdringen van leegstand in onze kernen en het buitengebied.
Ons Ontwikkelbedrijf wordt beter toegerust om enkele (ca. 10-12) complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen in (de spoorzones van) de grote steden (B5) en de (winkel)centra van de middelgrote steden (M7) mede mogelijk te maken.
- Voor de korte termijn (2019 t/m 2023) is liefst 69% van het planaanbod voor woningbouw voorzien op een inbreidingslocatie. Tussen 2010 en 2019 is van de nieuwbouw 71% op inbreidingslocaties gerealiseerd.
- De laatste jaren zien we een duidelijke toename van het planaanbod op binnenstedelijke locaties, van 54% in 2014 naar 64% vandaag de dag. Dit hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor (integrale) gebieds- en transformatieopgaven binnen onze steden en dorpen.
Wel bestaan er – vooral tussen gemeenten – duidelijke (beleids)verschillen t.a.v. van het planaanbod op binnenstedelijke locaties. Hoewel de verschillen veelal goed te verklaren zijn, kunnen ze ook aanleiding zijn gemeenten aan te sporen een groter deel van hun woningbouwprogramma ('ruim baan') in te zetten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit op (transformaties)locaties binnen de kernen of voor de herbestemming van leegstaand vastgoed.
- Deze (beleids)lijn vormt een stevig fundament van onze [Brabantse Agenda Wonen](#), waarin als richtinggevende principe is opgenomen *"het woningbouwprogramma optimaal in te zetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat"*.
En in lijn hiermee geven we *"ruim baan voor 'goede woningbouwplannen'"*

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen.....”.

Om zo ook bij te dragen aan versnelling van de woningbouw.

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

3. Een realistisch en flexibel planaanbod voor woningbouw

- Vandaag de dag zijn er in Brabant plannen voor de bouw van in totaal zo'n 125.000 woningen. Hiervan zijn ca. 81.500 woningen (71%) voorzien voor de eerstkomende jaren (2019 t/m 2023). En het leeuwendeel hiervan is ook al opgenomen in harde plancapaciteit.
- Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn – Brabant-breed – (ruim) voldoende plannen voor de benodigde bouwproductie. Ook als al rekening wordt gehouden met de naar verwachting hogere woningbouwaantallen, nodig gezien de recente sterkere bevolkingsgroei. Voor de wat langere termijn zal aanvullende plancapaciteit moeten worden gevonden.
- Op regionaal schaalniveau lijkt het planaanbod 'realistisch' en 'flexibel'. Vanuit de provincie sturen we vooral op realisatie en niet alleen op plannen. Voor voortgang van de bouw is het essentieel, dat gemeenten voor de korte termijn steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod beschikken, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen.
Voor de wat langere termijn is het juist van belang te waken voor risico's van overprogrammering en niet te veel vast te leggen in hard planaanbod, vooral niet op nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert, dat zich steeds weer nieuwe, onvoorziene binnenstedelijke (transformatie)opgaven aandienen. Onzekerheden rond demografische, financieel-economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen vragen eveneens om een realistisch, vraaggericht en adaptief planaanbod.

4. Vraaggerichte plannen, met ruimte voor nieuwe woonvormen

- Voor voortgang en continuïteit in de bouwproductie is het van belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag van huishoudens; *'geen kwantiteit zonder kwaliteit'*.
- De accentverschuivingen in het planaanbod voor woningbouw lijken in grote lijnen aan te sluiten op de veranderende vraag, waarbij vandaag de dag vooral thema's spelen rond betaalbaarheid, de bouw van woningen in het middensegment (betaalbare koop en middeldure huur) en de vraag naar nieuwe woonvormen.
- Het aandeel van het 'betaalbare segment' – sociale huur (< €720,- in 2019) en goedkopere koopwoningen (< €200.000,-) – loopt licht terug. Mede door de prijsontwikkelingen op de woningmarkt komt de betaalbaarheid hiermee (verder) onder de druk te staan.
- Binnen het planaanbod voor woningbouw is het accent de laatste jaren meer komen te liggen op de 'vrije-sector-huur', van 4% in 2008 naar 14% in 2019.

Plannen voor huurwoningen in de vrije sector zien we m.n. in de grote steden (24% in 2019). In de middelgrote steden (10%), het overig stedelijk gebied (9%) en het landelijk gebied (5%) ligt de nadruk veel minder op de vrije-sector-huur, al lopen ook hier de percentages de laatste jaren wel iets op.

De komende tijd zal het de uitdaging zijn een substantieel deel van deze plannen te realiseren in het huursegment direct boven de liberalisatiegrens, zo tussen de €720,- en €1.000,- per maand.

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

- De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. Veranderingen in bevolkingssamenstelling en de toenemende differentiatie van de vraag – ouderen, kleinere huishoudens, de huisvesting van expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders en specifieke doelgroepen – zijn centrale aspecten hierbij. Meer en meer zal de bestaande woningvoorraad dan ook verrijkt moeten worden met nieuwe, soms ook flexibele of tijdelijke woonvormen, waaraan – denk o.a. aan de vergrijzing – steeds meer behoefte zal zijn, maar waarin nog onvoldoende wordt voorzien.
- Belangrijk onderdeel is het voorzien in goede huisvesting voor de grote groep arbeidsmigranten, die een belangrijke bijdrage leveren aan onze Brabantse economie. Een kwantitatief, zowel als kwalitatief vraagstuk. Vanuit uw Staten ligt er sinds begin 2019 de opdracht om via een integrale aanpak te werken aan enkele urgente opgaven m.b.t. arbeidsmigratie, waaronder ook de huisvesting. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het (beter) in beeld brengen van de (sub)regionale vraag naar short-, mid- en longstay-huisvestingsmogelijkheden en hoe hierin de komende tijd kan worden voorzien, o.a. via de bouw van nieuwe en/of tijdelijke woonvormen.
- Om ertoe bij te dragen dat nieuwe woonvormen een plek krijgen, meer *‘in hart van de woon-opgaven’*, wordt binnenkort het *‘Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw’* gepresenteerd. Met dit actieprogramma willen wij de positie van nieuwe woonvormen in de woningbouwplanning en -programmering van gemeenten en bouwpartijen versterken en stimuleren dat er meer van dergelijke woonvormen worden gerealiseerd. Geschat wordt dat het gaat om ca. 20 tot 25% van de woningbouwopgave in de komende 10 tot 15 jaar, oftewel zo’n 35.000 tot 40.000 woningen. Het vizier is hierbij gericht op:
 - * groeps- of collectief wonen, waaronder geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen), *‘meergeneratie-wonen’*, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), *‘wonen met aandacht’* en begeleid wonen (voor specifieke doelgroepen) en
 - * klein wonen, waaronder flexwonen, tijdelijk wonen, *‘tiny houses’* en gesplitste woningen.
- Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen is het van belang, dat er volop (experimenteer)ruimte wordt. Binnen het bestaande planaanbod of op nieuwe plekken. Maar zeker ook op inbreidings-,

herstructurerings- en transformatielocaties in steden en dorpen. Én, met het oog op de herbestemming van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied.

- Het actieprogramma richt zich – via 7 P's – op het stimuleren van planontwikkelingen voor nieuwe woonvormen (*plannen*), de beschikbaarheid van locaties (*plekken*), de financiering van initiatieven (*pecunia*), het aanpassen van regelgeving (*procedures*), het versterken van de positie van initiatiefnemers (*positie*) en het opnemen van nieuwe woonvormen en zelfbouw als volwaardige bouwstroom in de woningbouwprogrammering van gemeenten (*programma*) en op de politiek-bestuurlijke agenda (*politiek*).
- Voor voortgang en continuïteit in de woningbouw is het (verder) in balans brengen van vraag en aanbod ook de komende tijd een belangrijk thema op de (sub)regionale agenda's en in het overleg met gemeenten en markt. Hierbij is het van belang ([Brabantse Agenda Wonen](#)) 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”*. En in lijn hiermee is het belangrijk *“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')”*.

5. Verduurzamen van de woningvoorraad

- Langs verschillende lijnen wordt vanuit de Brabantse Agenda Wonen (ook financieel) bijgedragen aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en daarmee aan verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving. Hierbij spelen vooral de [Energieagenda 2019-2030](#) en het [Uitvoeringsprogramma Energie 2020-2023](#) een centrale rol spelen
- Duidelijke verbindingen liggen er met het opstellen van de regionale energiestrategieën en het traject richting aardgasvrije wijken. We participeren in het project '[ConnectNL](#)', dat via het digitaliseren van woningen o.a. wil bijdragen aan verduurzaming, maar zijn bijvoorbeeld ook betrokken bij '[Brainport Smart District](#)' (BSD), waarin energietransitie en bijbehorende innovaties ook een belangrijke rol spelen. Daarnaast komt er ook steeds meer nadruk komen te liggen op circulair en biobased bouwen. En in de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' (zie ook onder 6) zal (nog) meer nadruk moeten worden gelegd op (verdere) verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

6. Regionale perspectieven op bouwen en wonen

- Voortbouwend op al eerder ingezette regionale trajecten zijn in 2019 in de (sub)regionale woningmarktgebieden tal van (vervolg)stappen gezet gericht op het actueel houden van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen'.

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

- Doel hiervan is, dat er een gezamenlijke en steeds actuele visie bestaat op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Een regionaal perspectief, vaak ook voor de wat langere termijn en met een uitvoeringsgerichte 'doe-agenda' voor de eerstkomende tijd. De 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes uit onze [Brabantse Agenda Wonen](#) zijn leidraad voor de perspectieven.
- Onderdeel van de perspectieven zijn bestuurlijke afspraken over de (werk)wijze hoe het woningbouwprogramma de komende jaren – kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk – wordt ingezet.

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835

7. Verdere versterking van de provinciale kennisfunctie

- De provincie speelt een actieve, gewaardeerde en breed (h)erkende rol op het vlak van 'kennis en onderzoek' en 'reflectie en agendering' m.b.t. tal van onderwerpen rond 'bevolking, bouwen en wonen'.
- Vanuit vele (data)bronnen worden demografische trends nauwgezet gevolgd en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in beeld gebracht. Ook wordt van tijd tot tijd onze bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd en worden het (gemeentelijk) planaanbod voor woningbouw en de gegevens t.b.v. (afspraken over) de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering regelmatig geüpdatet.
- Vanuit de kennislijnen en de actueel beelden van 'feiten, plannen en prognoses' – meten is weten – agendeert en activeert de provincie tal van (kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke) wonen-thema's op diverse, veelal regionale tafels. Om zo mee richting te geven aan de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt in Brabant.
- Inzichten en uitkomsten vanuit onze analyses, prognoses, monitorings- en onderzoeksactiviteiten worden breed (regionaal) gedeeld en veelal ook ontsloten via publicatie op onze website (www.brabant.nl/wonen).

Consequenties

Bij Begroting 2018 is op basis van de Perspectiefnota 2017 €1.000.000,- beschikbaar gesteld t.b.v. de uitvoering van de Brabantse Agenda Wonen. Hiervan is t/m 2019 €600.000,- gerealiseerd. Het restant wordt in 2020 ingezet, o.a. in het kader van het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw'.

Daarnaast zoeken we aansluiting bij de middelen die vanuit het Rijk beschikbaar komen, zoals de 'Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformaties', het 'Besluit Woningbouwimpuls' en de 'Stimuleringsregeling Wonen en Zorg'. Ook is door het Rijk €250.000,- beschikbaar gesteld aan elke provincie om flexwonen en tijdelijk woonvormen te bevorderen.

Europese en internationale zaken

N.v.t.

Communicatie

In lijn met onze provinciale kennisrol m.b.t. onderwerpen rond 'demografie en woningmarkt' wordt over de thema's, zoals die aan de orde komen in deze 'Voortgangsrapportage 2019/2020', veelvuldig gecommuniceerd met onze partners, veelal op (sub)regionale tafels en zowel ambtelijk als bestuurlijk (gemeenten, woningbouwcorporaties, marktpartijen, Bouwplatform Brabant etc.). De inzichten en uitkomsten vanuit onze analyses, prognoses, monitorings- en onderzoeksactiviteiten worden breed gedeeld en veelal ontsloten via publicatie op onze website (www.brabant.nl/wonen).

De voortgangsrapportage wordt onder de 'Brabantse Agenda Wonen' gepubliceerd op onze website.

Vervolg

De 'Voortgangsrapportage 2019-2020' bij de Brabantse Agenda Wonen staat, in samenhang met het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' en de Bestuursopdracht 'Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties', geagendeerd voor de 'Themabijeenkomst Wonen' van uw Staten op 20 maart a.s. (informatief en oordeelsvormend).

In het eerste kwartaal van 2021 ontvangen uw Staten de eerstvolgende Voortgangsrapportage.

Bijlagen

Notitie 'Brabantse Agenda Wonen - Voortgangsrapportage 2019/2020'

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer H.B.W. van den Berg, (06) 18 30 33 50,
hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer C.A. Bargeman, (06) 52 78 36 32,
nbargeman@brabant.nl.

Datum

3 maart 2020

Documentnummer

GS: 4652021

PS: 4663835