

## Statenmededeling

**Onderwerp**

Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

**Datum**

10 maart 2020

**Documentnummer**

GS: 4659882

PS: 4666685

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

**Kennisnemen van**

Het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

**Aanleiding**

In het najaar van 2017 is de [Brabantse Agenda Wonen](#) vastgesteld. Hierin is aan de hand van 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes aangegeven, welke accenten er liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt. Onderdeel van de woonagenda is volop (experimenter)ruimte te bieden voor nieuwe woonvormen. Deze ambitie is ondersteund door de Statenmotie 'Ruim baan voor nieuwe woonvormen' van 20 april 2018, en bevestigd in het [Bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit'](#). De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan en noodzaak van nieuwe en tijdelijke woonvormen en -concepten neemt toe. Flexwonen, tiny houses, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen (o.a. voor ouderen) en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn voorbeelden hiervan. Naast gemeenten en marktpartijen spelen hierbij burgers steeds vaker een belangrijke rol. Dergelijke vraaggerichte initiatieven zullen veelal geschaard kunnen worden onder de noemer 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

**Bevoegdheid**

Vanuit onze uitvoerende rol informeren wij u over het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw', zijnde een uitwerking van onze Brabantse Agenda Wonen. Uw Staten kunnen van deze notitie kennisnemen op grond van uw controlerende rol.

## **Kernboodschap**

In de visie van de provincie horen nieuwe woonvormen en zelfbouw thuis in het hart van de woonopgaven. Met het Actieprogramma zetten we die ambitie kracht bij. Hieronder zijn de belangrijkste onderdelen van het Actieprogramma op een rij gezet, met de paragraafindeling uit de notitie als leidraad.

## **Datum**

10 maart 2020

## **Documentnummer**

GS : 4659882

PS : 4666685

### **1. Provinciale ambitie: nieuwe woonvormen in het hart van de woonopgaven**

De komende 10 tot 15 jaar zullen in Brabant zo'n 130.000 tot 150.000 woningen moeten worden gerealiseerd. Dat komt neer op een gemiddelde jaarlijkse voorraadgroei, die ruim boven de 10.000 woningen zal moeten liggen. Het zorgen voor een continue hoge bouwproductie is de komende jaren dringend noodzakelijk. Dat is een grote opgave. Net zo belangrijk is dat in kwalitatieve zin de juiste woningen worden gebouwd, aansluitend op de actuele vraag, maar ook inspelend op veranderingen in die vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends.

De belangrijkste trends die van invloed zijn op de kwalitatieve vraag zijn:

- het toenemend aantal alleenstaanden, waaronder diverse groepen 'starters' die een plek zoeken op de woningmarkt;
- de wens van een grote variëteit aan 'woonconsumenten' om minder individueel en meer samen te wonen en te leven, vaak vormgegeven via collectieve zelfbouw (cpo);
- de sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen, die met het vorderen van de leeftijd een grotere behoefte hebben aan aandacht, hulp, begeleiding en/of zorg (veelal ook in deze volgorde), en gebaat zijn bij wonen in een meer collectieve setting;
- de voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten.

Deze en andere ontwikkelingen vertalen zich op de woningmarkt in een grotere vraag naar:

- groeps- of collectief wonen
- klein wonen.

De inschatting is dat het bij de toevoeging van groeps-/collectief wonen en klein/tijdelijk wonen in kwantitatieve zin gaat het om circa 20-25% van de benodigde nieuwbouwproductie, ofwel zo'n 30 tot 35 duizend woningen in de komende 10 tot 15 jaar.

Het is daarbij goed te realiseren dat de jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad nog geen 1% bedraagt. Met die krap 1% moet de woningmarkt (vergelijk het met een mammoettanker) worden 'bijgestuurd'.

Bouwtempo is belangrijk, maar mag niet ten koste gaan van de benodigde kwaliteit en verscheidenheid. De 20-25% nieuwe woonvormen en zelfbouw levert in dat opzicht maar een bescheiden, maar zeker niet onbelangrijke bijdrage.

Een belangrijk deel van de opgave zal ook in (aanpassingen van) de bestaande woningvoorraad moeten worden gezocht.

Onderdeel van de kwaliteitsslag die noodzakelijk is in het kader van toekomstbestendigheid is het benutten van de mogelijkheden om klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair te bouwen en te transformeren, conform ook het derde Brabantse principe uit de Energieagenda 2030. Nieuwe woonvormen en zelfbouw kunnen hierbij een voortrekkersrol vervullen.

**Datum**

10 maart 2020

**Documentnummer**

GS : 4659882

PS : 4666685

In de visie van de provincie zijn nieuwe woonvormen en zelfbouw onderdeel van een 'derde bouwstroom' (naast ontwikkelaars en corporaties) en horen zij thuis in het hart van de woonopgaven.

## 2. Analyse belemmeringen

De voorwaarden voor de benodigde opschaling t.b.v. het realiseren van nieuwe woonvormen zijn op dit moment veelal nog niet afdoende. Onder meer onderzoek door Het PON<sup>1</sup>, een tweetal Werkateliers (mei 2019, februari 2020) en gesprekken met initiatiefnemers, ambtenaren en bestuurders van gemeenten, provincie en andere betrokkenen heeft een groot aantal belemmeringen en suggesties voor oplossingen in kaart gebracht. Het *'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw'* is dan ook vooral gericht op het zoveel mogelijk wegnemen van die belemmeringen of tekortkomingen (de 7 P's), zoals:

- er komen te weinig goede plannen van (burger)initiatiefnemers in het lagere en middensegment van de woningmarkt van de grond, en de doorlooptijd is lang (**P**lannen);
- er komen te weinig locaties beschikbaar voor nieuwe woonvormen en zelfbouw (**P**lekken);
- de mogelijkheden om via maatwerk met kleinschalige, collectieve wooninitiatieven de omgevingskwaliteit in het buitengebied te vergroten, zijn op dit moment beperkt en/of worden te weinig benut (**P**rocedures);
- particuliere initiatiefnemers hebben een relatief zwakke positie op de grond- en woningmarkt (financieel, organisatorisch), evenals in het gemeentelijk beleidsontwikkelings- en besluitvormingsproces (**P**ositie);
- collectieve wooninitiatieven worden (vooralsnog) niet gefinancierd door Nederlandse banken (voorfinanciering in ontwikkelfase, financiering in bouwfase) (**P**ecunia);
- 'reguliere' partijen, zoals ontwikkelaars en woningcorporaties, zijn nog onvoldoende gericht op deze opgave;
- het ontbreekt veel gemeenten aan overzicht van het huidig aanbod, inzicht in de concrete vraag en/of capaciteit om het thema op te pakken;
- de woningbouwprogrammering van gemeenten, (sub)regio's en provincie is nog te veel gericht op kwantitatieve aspecten (**P**rogramma);
- het ontbreekt veel gemeenten aan concrete doelen en specifiek beleid om de behoefte aan nieuwe woonvormen en zelfbouw adequaat en daadkrachtig te kunnen faciliteren;

---

<sup>1</sup> Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen, Het PON, november 2018.

- gemeenteraden worden nog onvoldoende meegenomen in de ontwikkelingen en mogelijkheden (**Politiek**).

**Datum**

10 maart 2020

**Documentnummer**

GS : 4659882

PS : 4666685

### **3. Provinciale inzet: Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw**

De provincie wil met het '*Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw*' ertoe bijdragen, dat inspelen op de veranderende woonvraag een plek krijgt (meer) in het hart van de brede woonopgaven. De provincie wil gemeenten, initiatiefnemers en anderen ondersteunen bij deze opgave. In dat kader zijn onderstaande speerpunten benoemd.

#### *Speerpunten*

Om het doel te bereiken, is de provinciale inzet gericht op de volgende speerpunten:

- Meer goede plannen van initiatiefnemers haalbaar maken, met de nadruk op initiatieven in het lagere en middensegment van de woningmarkt;
- Meer locaties beschikbaar krijgen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw;
- Komen tot een verbrede kwalitatieve woningbouwprogrammering, resulterend in concrete (bestuurlijke) doelen (aantallen/percentages) en specifiek beleid;
- Ondersteunen van particuliere initiatiefnemers (ook financieel) bij onderzoek naar de haalbaarheid, bij planontwikkeling, en eventueel bij realisatie;
- Inzet van rijksmiddelen voor Flexwonen, bijvoorbeeld via een 'Voucherregeling Flexwonen'
- Betere benutting van de bestaande vastgoedvoorraad, onder meer via het splitsen van grote eengezinswoningen, het transformeren van maatschappelijk en commercieel vastgoed, het tijdelijk benutten van braakliggend terrein, etc.;
- Transformatie en nieuwbouw zijn in principe klimaatneutraal en klimaatadaptief, waarbij circulair bouwen (prefab bouwmethoden, modulair ontwerpen en hergebruik van (nieuwe) materialen) wordt gestimuleerd, in het bijzonder ook bij tijdelijke woonvormen;
- Inzetten Ontwikkelbedrijf Ruimte voor Ruimte als maatschappelijke ontwikkelaar (publiek-publieke samenwerking);
- Meer ruimte via maatwerk voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven met meerwaarde in (delen van) het buitengebied (ja, mits), onder voorwaarden;
- Stimuleren dat gemeenten in de Omgevingsvisie en Woonvisie opnemen dat bij locatieafwegingen en -invulling nadrukkelijk rekening wordt gehouden met nieuwe woonvormen en zelfbouw.

De provinciale inzet op bovengenoemde speerpunten loopt langs drie sporen: *richting geven*, *beweging stimuleren* en *mogelijk maken* (zie Actieprogramma, pag. 8 en Bijlage 1).

Aan de provinciale inzet liggen ook diverse randvoorwaarden en uitgangspunten ten grondslag (zie Actieprogramma, pag. 8).

**Datum**

10 maart 2020

**Documentnummer**

GS : 4659882

PS : 4666685

**Consequenties**

Voor de uitvoering van het Actieprogramma is voor de periode 2020–2023 een bedrag van € 720.000,- geraamd. Tevens is aanvullende personele capaciteit nodig die deels (nog) niet voorzien is in het huidige OKB. Dit behelst 1,4 fte per jaar (periode 2021-2023), in totaal € 480.000,-. De dekking van totaal € 1,2 mln geschiedt voor € 470.000,- uit de bestaande meerjarenbegroting (waaronder € 250.000,- uit de reeds ontvangen bijdrage van het Rijk om flexwonen en tijdelijke woonvormen te bevorderen), en € 730.000,- wordt, onder voorbehoud van besluitvorming door PS over de uitwerking Bestuursopdracht *'Terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties'*, gedekt uit de bestuursakkoordmiddelen 2019-2023.

Daarnaast zoeken we aansluiting bij overige middelen die vanuit het Rijk beschikbaar komen, zoals de *'Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformaties'*, het *'Besluit Woningbouwimpuls'* en de *'Stimuleringsregeling Wonen en Zorg'*.

**Europese en internationale zaken**

N.v.t.

**Communicatie**

De lancering van het Actieprogramma wordt begeleid door een persbericht (zie bijlage), een webpagina op [brabant.nl](http://brabant.nl) en diverse social media-uitingen. Tegelijk met het Actieprogramma verschijnt een [Foleon Magazine](#) met reportages over 6 vernieuwende wooninitiatieven, ingeleid door een blog van Gedeputeerde Van Merrienboer.

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 het Actieprogramma, veelvuldig gecommuniceerd met onze partners, veelal op (sub)regionale tafels en zowel ambtelijk als bestuurlijk (gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, Bouwplatform Brabant, initiatiefnemers, etc.). De inzichten, uitkomsten en producten die ontstaan bij de uitvoering van het Actieprogramma worden breed gedeeld en veelal (ook) ontsloten via publicatie op onze website.

Het Actieprogramma is te vinden op: [www.brabant.nl/nieuwewoonvormen](http://www.brabant.nl/nieuwewoonvormen).

**Vervolg**

Het *'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw'* staat, in samenhang met de *'Voortgangsrapportage 2019-2020'* bij de Brabantse Agenda Wonen 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).

**Datum**

10 maart 2020

In het eerste kwartaal van 2021 ontvangen uw Staten de eerstvolgende Voortgangsrapportage, waarin ook de voortgang van de uitvoering van het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' zal zijn opgenomen.

**Documentnummer**

GS : 4659882

PS : 4666685

**Bijlagen**

- Notitie Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw
- Bijlage 1: Overzicht activiteiten Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw
- Persbericht Actieprogramma en Voortgangsrapportage

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 M. van Noordenne, (06) 15 30 06 43,  
mvnoordenne@brabant.nl.