

Actieprogramma

NIEUWE WOONVORMEN EN ZELFBOUW

Provincie Noord-Brabant



Inhoud

1. Provinciale ambitie: nieuwe woonvormen in het hart van de woonopgaven	1
2. Analyse belemmeringen	7
3. Provinciale inzet: Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw	8
Bijlage 1	15



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

Er is in Nederland en ook in Noord-Brabant sprake van een woningtekort. Er zullen in onze provincie tot 2050 naar verwachting nog zo'n 175 tot 200 duizend woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Het leeuwendeel hiervan, circa driekwart, oftewel zo'n 130.000 tot 150.000 woningen, zal de komende 10 tot 15 jaar 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, maar niet het centrale vraagstuk van dit Actieprogramma. Net zo belangrijk is het, dat in kwalitatieve zin de juiste woningen worden gebouwd, aansluitend op de actuele vraag, maar ook inspeland op veranderingen in die vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends.

Zoals aangegeven in de *Brabantse Agenda Wonen* (2017) (zie Kader 1) zullen veel van de initiatieven voor nieuwe woonvormen en zelfbouw geschaard kunnen worden onder de noemer 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Juist ook omdat veel van deze concepten 'van onderop', vanuit de vraag tot stand komen. Van het *Bestuursakkoord 2019-2023 'Kiezen voor Kwaliteit'* (zie Kader 2) gaat eveneens een extra aansporing uit om werk te maken van de opgave om meer vernieuwende, vraaggerichte woonvormen en -concepten te realiseren. 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 (zie Kader 3).

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

- het toenemend aantal alleenstaanden;
- 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.

De woningbouwopgave is groot (kwantitatief), maar de belangrijkste slag zal toch vooral in kwalitatief opzicht gemaakt moeten worden. Hoofddoel is immers om de woningvoorraad en de gebouwde omgeving in sociaal en fysiek opzicht te verrijken en duurzaam en toekomstbestendig te maken. Bouwtempo is belangrijk, maar mag niet ten koste gaan van de benodigde kwaliteit en verscheidenheid. De jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt nog geen 1%. Met die krap 1% moet een 'mammoettanker' worden bijgestuurd. 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 toekomst-bestendigheid is het benutten van de mogelijkheden om klimaatneutraal, klimaat-adaptief 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.



Brabantse Agenda Wonen (2017)

Met de *Brabantse Agenda Wonen* zet de provincie volop in op het bieden van ruimte om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar nieuwe woonvormen en zelfbouw. Gelet op de demografische, sociaal-maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen zal binnen de nog altijd omvangrijke woningbouwopgave in Brabant de komende jaren een substantieel deel moeten bestaan uit nieuwe woonvormen, woonconcepten en -milieus. Bij voorkeur te realiseren op (binnenstedelijke) transformatielocaties of in leegstaand vastgoed. Maar ook in bestaande wijken en buurten. De veranderende woonvraag die het gevolg is van de snelle vergrijzing vraagt bijvoorbeeld om (het reserveren van) ' nabije ' locaties, zodat bij doorstroming van ouderen sociale verbanden intact kunnen blijven.

De genoemde trends staan niet los van elkaar en hangen samen met tal van andere relevante ontwikkelingen. Zo is het toenemend aantal alleenstaanden enerzijds een gevolg van de vergrijzing, maar spelen anderzijds ook het toenemend aantal studenten, arbeidsmigranten en gescheiden mensen een rol, evenals bijvoorbeeld de ontwikkeling dat kwetsbare mensen vanuit instellingen meer zelfstandig (moeten) gaan wonen. Voor deze groepen zijn meer flexibel in te zetten woningen, maar ook tijdelijke woningen nodig.

De vraag naar collectief wonen kan gezien worden als een antwoord op ontwikkelingen in de samenleving, waarbij de 'nadelen' van individualisering een reactie oproepen om weer meer samen het wonen en leven te organiseren. Maar ook om samen 'oplossingen' te vinden voor maatschappelijke vraagstukken als duurzaamheid (energie, klimaat, ecologie), zorg of eenzaamheid. Een deel van de vraag naar collectief wonen richt zich op het buitengebied, waarbij de wens vaak is om meerdere functies te combineren, zoals wonen met zorg, natuurbeheer, natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en/of recreatie.



Bestuursakkoord 2019-2023 'Kiezen voor Kwaliteit'¹

In het *Bestuursakkoord* is aangegeven, dat “betaalbaarheid, wonen met zorg, wonen als een service, en wonen in balans met de (natuurlijke) omgeving trends zijn, die zich de komende jaren verder zullen manifesteren”. In dat kader is er speciale aandacht voor het ‘blijfklimaat’, de leefbaarheid en toekomstkracht in de middelgrote gemeenten en de dorpen, die onder druk staan als gevolg van ontgroening en vergrijzing.

Door het gericht stimuleren van nieuwe woonvormen wil de provincie meer mogelijkheden bieden voor bewoning voor specifieke doelgroepen als ouderen en mantelzorgers. Ook het bouwen in eigen beheer en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) verdienen een meer centrale plaats in de woningbouwprogrammering en -inspanningen van gemeenten, corporaties en marktpartijen. Voor bewoning in het buitengebied worden de kaders herijkt, waarbij het veelal om maatwerk gaat en het een belangrijk criterium is de omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken.

¹ Op dit moment, maart 2020, vinden college-onderhandelingen plaats die zullen leiden tot een aangepast of nieuw bestuursakkoord.

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

- groeps- of collectief wonen
- klein wonen.

Onder groeps- of collectief wonen verstaan we:

- geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen)
- 'meergeneratie-wonen'
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met meerwaarde
- begeleid wonen en 'wonen met aandacht'.

Onder klein wonen verstaan we:

- studio's
- tiny houses
- flexwonen (o.a. tijdelijke woningen)
- gesplitste woningen.

Deze kwalitatieve woningvraag verdient een (meer) volwaardige plaats in de praktijk van het grond-, woon- en ruimtelijk beleid. Natuurlijk, op vele plekken is en wordt al gewerkt aan bovengenoemde woonvormen en -concepten, maar er is meer nodig. Het oplopende woningtekort, maar vooral ook de snelle toename van het aantal alleenstaanden en ouderen vraagt op korte termijn om opschaling (zie Kader 4). Gezien de vraag en de omvang van de opgaven gaat het hierbij om beduidend meer dan het vorm en inhoud geven aan enkele niches van de woningmarkt. **In de visie van de provincie horen nieuwe woonvormen en zelfbouw thuis in het hart van de woonopgaven.**

Derde bouwstroom

Van belang hierbij is dat circa driekwart van de woningvraag ingevuld kan en zal (moeten) worden door professionele ontwikkelaars en woningcorporaties (de eerste en tweede bouwstroom²). Een groot deel van de vraag naar nieuwe woonvormen wordt echter (nog) niet bediend door ontwikkelaars en woningcorporaties. Van oudsher is er individuele kavelbouw en kennen we collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of zelfbouw. In het perspectief van de noodzaak het aanbod van groeps- of collectief wonen op te schalen, zien wij de verzamelde initiatieven van (groepen) particulieren en sociale ondernemers als derde bouwstroom. Een deel van de opgave is deze derde bouwstroom te erkennen en adequaat te faciliteren. Niet in de laatste plaats om ook zo bij te dragen aan het versnellen van de bouwproductie.

2 Ook zorginstellingen kunnen als professionele organisatie en marktpartij hiertoe gerekend worden.



Kwantitatieve opgave nieuwe woonvormen en zelfbouw

In de afgelopen 15 jaar heeft gemiddeld jaarlijks ruim 15% van de Brabantse bouwproductie plaatsgevonden via zelfbouw (individuele kavelbouw of CPO). Het aandeel CPO is hierin moeilijk te onderscheiden. RVO/Expertteam Woningbouw schat de potentie in op 4.000-5.000 CPO-woningen per jaar, voor Brabant (naar rato) een kleine 700 woningen (ca. 7% van de beoogde jaarlijkse bouwproductie)³. Uit het landelijke onderzoek WoON 2018 blijkt dat 31% van de beslist verhuisgeneigden die een nieuwbouwwoning overwegen, interesse heeft in zelfbouw (19% individuele kavel, 9% CPO-kavel, 3% CPO-pand)⁴. Nog eens 18% twijfelt. In WoON 2015 had 24% interesse. De interesse neemt toe.

De vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen is ook een onbekende, maar een voorzichtige schatting van 1% van de woningvoorraad in 2040 betekent een aandeel van zeker 5% in de komende nieuwbouw- en transformatieproductie. Als wordt aangenomen dat de woningvoorraad gebaat is bij 0,5% flexwoningen, zal het aandeel in de komende bouwproductie enkele procenten moeten bedragen. Als voor alle overige vormen ook enkele procenten worden aangehouden, is duidelijk dat zeker 20-25% van de toekomstige bouwproductie nieuwe woonvormen en zelfbouw zal moeten betreffen.

³ Maak eigenbouw betaalbaar voor middeninkomens, RVO, 2018, pag. 8.

⁴ WoOn2018, pag. 65.

Urgente behoefte aan passende ouderenhuisvesting

De ontwikkelingen in de zorg zijn een goed voorbeeld om de noodzaak van meer passende woonvormen voor ouderen te illustreren. De professionele zorg zal de toenemende zorgvraag door ouderen naar verwachting niet kunnen bijhouden. Aan het eind van de 'keten' dreigt er een oplopend tekort aan verpleeghuisplaatsen⁵. Over de hele linie dreigt er een tekort aan zorgpersoneel en loopt het aantal mantelzorgers per oudere terug. Door het verdwijnen van de verzorgingshuizen als 'tussenvoorziening' verblijft 90-95% van de ouderen tot op hoge leeftijd en vaak alleen in hun zelfstandige woning en zullen daar (op enig moment) hulp, begeleiding en zorg moeten krijgen. Eenzaamheid zal toenemen. Deskundigen wijzen erop dat een toenemend aantal ouderen afhankelijk wordt van burenhulp en sociale netwerken, ook buiten de eigen familie, soms ook als aanvulling op of vervanging van de professionele zorg. Voor ouderen met en zonder zorgbehoefte zijn hiervoor vele duizenden passende woningen en wooncomplexen nodig (Actiz/Nationale Zorgautoriteit/SCP 2019, Commissie Bos 2020, etc.). In reactie hierop is bij jongere ouderen al een ontwikkeling zichtbaar om in een meer collectief of gezamenlijk verband te willen gaan wonen en ouder te worden. Beleidsmatig zou deze ontwikkeling sterk moeten worden ondersteund, omdat versterking en vergroting van de sociale verbanden bijdraagt aan het beter hanteerbaar maken van de vergrijzing en de daarmee samenhangende hulp- en zorgvraag.

Vanuit de ministeries van VWS en BZK is er veel aandacht voor deze vraagstukken van 'wonen met zorg en welzijn'. Er is een Taskforce Wonen-Zorg opgericht, die onder andere het aanbod van en de vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen in kaart laat brengen. De eerste resultaten laten zien dat er geen goed zicht is op het huidige aanbod. Ook het meten van de vraag is lastig.

Om toename van het aanbod te bevorderen, heeft het ministerie van VWS de *Stimuleringsregeling Wonen en Zorg* opgesteld, waarmee begeleiding en financiering mogelijk wordt van (zelfbouw)plannen van burgerinitiatieven en sociale ondernemers voor geclusterde woonvormen voor (o.a.) ouderen. De provincie sluit hier graag op aan met een Brabantse aanpak, ondersteunend aan gemeentelijke activiteiten.

5 Actiz geeft aan dat er tot 2040 50.000 verpleeghuisplaatsen bij moeten komen. Dat betekent de komende 20 jaar elk jaar 50 verpleeghuizen met 50 plaatsen erbij!

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 PON⁶, een tweetal Werkateliers (mei 2019 en 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 wooninitiatieven⁷ 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)⁸ (**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;
- gemeenteraden worden nog onvoldoende meegenomen in de ontwikkelingen en mogelijkheden (**P**olitiek).

⁶ Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen, Het PON, november 2018.

⁷ Veel plannen betreffen een combinatie van wonen met andere functies, zoals zorg, natuurbeheer, natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en/of recreatie.

⁸ In februari 2020 is bekend geworden dat het ministerie van VWS een viertal banken (ABN AMRO, ING, Rabobank Triodos) bereid heeft gevonden de (voor)financiering op zich te nemen van projecten van burgerinitiatieven en sociale ondernemers die voldoen aan de voorwaarden van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg.

3. Provinciale inzet: Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Als eerste overheid ligt de belangrijkste taak in de uitvoering bij gemeenten. Het verminderen van het woningtekort en in het bijzonder ook het maken van een grote kwalitatieve slag ('sense of urgency') vergt een duidelijke visie en stevige gemeentelijke regie. Daarnaast is het belangrijk de derde bouwstroom te erkennen en te faciliteren. Op beide onderdelen is de provinciale inzet gericht.

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 woningbouwprogrammering⁹, 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 (zie ook Kader 5);
- 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 (zie onder);
- Stimuleren dat gemeenten in de Omgevingsvisie en Woonvisie opnemen dat bij locatieafwegingen en -invulling nadrukkelijk rekening wordt gehouden met nieuwe woonvormen en zelfbouw.

⁹ Naast het programmeren van aantallen eengezinswoningen en appartementen, sociale huurwoningen en koopwoningen, rijwoningen en twee-onder-een-kappers, is een verbreding nodig naar groeps- of collectief wonen en klein wonen.

Opschalen circulair (biobased) bouwen

De opgave om de komende jaren voldoende betaalbare woningen te realiseren, vraagt ook om creativiteit en omdenken in bouwvormen en bouwmethoden. Circulair bouwen door toepassing van prefab bouwmethoden, modulair ontwerpen en nieuwe materialen biedt een antwoord op de vele uitdagingen: krimp, groei, snelle realisatie, beperken regelgeving, multifunctionele toepassing, CO₂ en energie, materiaalbeschikbaarheid, etc.

In Brabant verkennen diverse bedrijven, woningcorporaties, zelfbouwers en anderen de mogelijkheden, o.a. op het VDMA-terrein in Eindhoven, in Brainport Smart District (Helmond), en nieuwbouwwijk Luchen in Geldrop-Mierlo. Zowel met reguliere als tijdelijke woningen. Eén van toonaangevende Brabantse bedrijven die hier invulling aan geeft, is De Meeuw in Oirschot. Het bedrijf heeft zijn roots in de modulaire bouw sinds 1929 met de focus op de productie van bouwunits. Vanuit deze unieke kennis van modulair bouwen is dit innovatieve bedrijf deze kennis in gaan zetten op slimme, flexibele woningbouw. [NEZZT](#) is een door De Meeuw ontworpen duurzaam woonconcept dat meegroeit met de samenleving. Bijzonder zijn de circulaire productiemethoden waar bouwmaterialen maximaal worden hergebruikt. Mede hierdoor was er grote belangstelling voor het woonconcept tijdens de Dutch Design Week 2019 in Eindhoven.

Hieronder wordt kort nader ingegaan op een tweetal speerpunten:

- a. Collectieve woonvormen met meerwaarde in het buitengebied
- b. Financiële ondersteuning

Ad a) Collectieve woonvormen met meerwaarde in het buitengebied

Veel (collectieve) wooninitiatieven zijn gericht op het buitengebied. Veelal geïnitieerd door gebruikers zelf. Daarnaast is deze vraag deels aanbod-gedreven en gelinkt aan de problematiek van het leegkomende agrarisch vastgoed (VAB's). In reactie daarop werkt de provincie aan een verruiming van woonmogelijkheden in het ruimtelijk beleid, in het bijzonder via de in voorbereiding zijnde Omgevingsverordening. Als het Rijk in juni 2020 besluit dat de Omgevingswet per 1-1-2021 in werking zal treden, zal ook op die datum de definitieve Omgevingsverordening van kracht worden.

Met de in voorbereiding zijnde Omgevingsverordening geeft de provincie invulling aan de opdracht vanuit de Omgevingswet. Uitgangspunt van de wet en de nieuwe Omgevingsverordening is een 'ja, mits-benadering'. Dit betekent dat er mogelijkheden kunnen worden geboden aan de ontwikkeling van kleinschalige, collectieve woonvormen met meerwaarde in het buitengebied, onder voorwaarden:

1. Het initiatief past in een door de gemeente vastgestelde visie op de ontwikkelingsrichting van het gebied/landschapstype, die het kavelniveau ontstijgt, én
2. Het initiatief levert meerwaarde op, niet alleen het initiatief als zodanig, maar ook voor de sociale en fysiek-ruimtelijke omgeving.

In de visie voor het gebied is, uitgaande van waarden en omliggende functies, een ontwikkelingsperspectief voor het gebied opgenomen. Dit betekent dat de visie per gebied kan verschillen en waarschijnlijk niet voor alle delen van het buitengebied nodig is. Deze visie kan deel uitmaken van de Omgevingsvisie die de gemeente moet opstellen (uiterlijk in 2023), maar kan ook als een losse beleidsontwikkeling in gang zijn gezet. Bij het opstellen van de visie voor het gebied geldt een aantal uitgangspunten:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: eerst kijken of het wooninitiatief mogelijk is in bestaand stedelijk gebied of dat er hergebruiksmogelijkheden zijn op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied. Als dat niet mogelijk blijkt (vanuit de aard van het wooninitiatief), is nieuw ruimtebeslag mogelijk waarbij uitbreiding van een bestaande plek voor gaat op het ontwikkelen van een nieuwe locatie;
- De visie op het gebied komt tot stand via de *diep-rond-breed methode*;
- Kenbaarheid voor initiatiefnemers. Met het ontwikkelen van gebiedsgericht beleid wordt aan de voorkant duidelijkheid geboden naar initiatiefnemers en naar andere belanghebbenden over de richting die de gemeente met een bepaald gebied op wil, en welke mogelijkheden er wel of niet zijn;
- Afstemming tussen gemeenten onderling.

Een initiatief voor collectief wonen in het buitengebied brengt meerwaarde met zich mee, die niet alleen betrekking heeft op wonen en niet alleen geldt voor het initiatief of de initiatiefnemer zelf.

Deze meerwaarde kan betrekking hebben op:

- Kwaliteitsverbetering op de locatie en/of omgeving, bijv. door sloop van leegstaand vastgoed, vergroting landschappelijke kwaliteit, natuurwaarden, recreatieve kwaliteit, behoud of verbetering van cultuurhistorische waarden, verduurzaming, toepassing van klimaatmaatregelen, etc., en/of
- Sociale innovatie, waaronder zelforganisatie door eigenaren, initiatiefnemers en/of (toekomstige) bewoners/gebruikers, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld vergroten van de leefbaarheid, bijdragen aan sociale cohesie en –veerkracht, vergroten zelfredzaamheid en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen, het gemeenschappelijk maken van private meerwaarde, etc.

Daarnaast moet de meerwaarde geborgd, en daarmee toekomstbestendig zijn. Bij het bepalen van de meerwaarde en toekomstbestendigheid kunnen impactmetingen en maatschappelijke businesscases van nut zijn.

Ad b) Financiële ondersteuning

Bij collectieve wooninitiatieven kan gedacht worden aan bijvoorbeeld:

- CPO-projecten met meerwaarde;
- geclusterde woonvormen voor ouderen¹⁰;
- ouderinitiatieven;
- wooncoöperaties.

Wooninitiatieven kunnen 100% koopwoningen bevatten, 100% huurwoningen, of een combinatie. Collectieve wooninitiatieven hebben moeite om financiering te krijgen. De provincie overweegt (voor)financiering en/of garanties te verstrekken, selectief en op basis van maatwerk. Financiering zal alsdan plaatsvinden via laagrentende leningen. Uitgangspunt zal zijn dat de provinciale middelen revolverend worden ingezet. Gedacht kan worden aan de volgende financiële ondersteuning:

1. Initiatieffase:

Bedrag per project voor het doen/laten begeleiden van een haalbaarheidsonderzoek.

¹⁰ VWS voorziet in (voor)financiering van geclusterde woonvormen voor ouderen via de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg; onlangs zijn hierover ook afspraken gemaakt met een viertal banken (ABN AMRO, ING, Rabobank, Triodos).

2. Ontwikkelfase:

Voorfinanciering ontwikkelkosten, eventueel garantie op investeringslening en/of tijdelijke financiering van bij de start bouw nog niet verkochte woningen.

3. Realisatiefase:

Voorfinanciering van de investering. Indien externe financiering niet lukt, zal uitgangspunt zijn dat de provinciale financiering zo snel als mogelijk wordt overgedragen aan externe financiers (banken, beleggingsinstellingen, pensioenfondsen). De provincie dient daarvoor de markt nader te verkennen. In de eerste fase kan de provincie eventueel gelden uit eigen middelen inzetten.

De provincie zal op korte termijn in overleg treden met VWS en RVO over de afspraken met de banken. Zo nodig/mogelijk zal een uitvraag worden gedaan bij de banken en overige potentiële financiers met het oog op financiering van overige collectieve wooninitiatieven. Hierbij betrekken we voorbeelden waar financiering door een (buitenlandse) bank wel mogelijk bleek, zoals bij Ecodorp Boekel.

Drie sporen

De provinciale inzet op bovengenoemde speerpunten loopt langs drie sporen:

- a. *Richting geven*: basis is de *Brabantse Agenda Wonen* en het *Bestuursakkoord 'Kiezen voor Kwaliteit'*. Op onderdelen vergt dit nog een verdere uitwerking (bijv. wonen in het buitengebied), waar de provincie samen met gemeenten voor aan de lat staat. Daarnaast ondersteunt de provincie met kennis en onderzoek, biedt ze inzicht in het planaanbod op (sub)regionale schaal en helpt ze gemeenten en andere betrokken organisaties bij het opstellen van hun visie op 'bouwen en wonen' en bij het bepalen van randvoorwaarden voor woningbouw.
- b. *Beweging stimuleren*: de provincie stimuleert gemeenten, initiatiefnemers en andere betrokken organisaties concreet aan de slag te gaan met nieuwe woonvormen, via experimenten, maatwerk, inspiratiesessies, het delen van goede voorbeelden en het benutten en bevorderen van (sub)regionale samenwerking. Daarnaast kan de provincie een brug slaan tussen gemeenten en organisaties enerzijds, en initiatiefnemers en gebruikers anderzijds, of een netwerk opzetten dat faciliteert bij het realiseren van de derde bouwstroom.
- c. *Mogelijk maken*: In gevallen waar een initiatief bijdraagt aan (meerdere) provinciale doelen, gericht op een zo groot mogelijke bijdrage aan de kwaliteit van de sociale en fysieke leefomgeving, kan de provincie onder voorwaarden een revolverende financiële bijdrage leveren en/of via haar RO-instrumentarium het initiatief steunen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Aan de provinciale inzet liggen de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten ten grondslag:

- Bij de opzet en uitvoering van activiteiten, waaronder financiële ondersteuning van initiatieven voor nieuwe woonvormen en zelfbouw, zoekt de provincie zoveel mogelijk samenwerking met en draagvlak bij gemeenten en andere betrokken (woning)marktpartijen.
- Voorwaarde om (risicodragend) financieel bij te dragen, is de aanwezigheid van breed commitment en positieve energie bij elk van de betrokken partijen, de bereidheid om (wederkerige, vaak ook financiële) afspraken te maken, onder meer ook over het beschikbaar krijgen van locaties en de aanwezigheid/ontwikkeling van meerwaarde.
- Provinciale (financiële) inzet is met nadruk gericht op (woning)initiatieven in het lagere en middensegment van de woningmarkt.

- Meer ruimte voor wonen in het buitengebied is afhankelijk van een lokaal afwegingskader of gebiedsvisie, in de vorm van een concrete ontwikkelingsrichting voor het relevante gebied ('van kavel naar gebied') en van de concrete meerwaarde van een nieuw initiatief, gericht op versterking van de sociale en ruimtelijk-fysieke omgevingskwaliteit. Uitgaande van beperkte middelen participeert de provincie alleen daar waar zij toegevoegde waarde heeft en het verschil kan maken.
- De provincie streeft bij haar 'interventies' naar structurele, maatschappelijke impact, zowel op de fysiek-ruimtelijk als op de sociale omgeving.
- De provincie streeft naar synergie tussen de aanpak en instrumenten van de betrokken overheden.

Uitvoering

In de ambtelijke en bestuurlijke regionale (woon)overleggen, in de Taskforce VAB's en in gesprekken met individuele of enkele gemeenten zullen onderwerpen uit het Actieprogramma worden geagendeerd en besproken. In die overleggen en gesprekken worden gemeenten uitgenodigd om te participeren in pilots (bijv. m.b.t. kwalitatief programmeren, woningsplitsing of op een andere manier aanpassen van bestaande woningen) of pilotprojecten van initiatiefnemers aan te dragen, gericht op onderwerpen uit het *Actieprogramma*.

Een *voorbeeld* is het verbreden van de uitvraag van het in voorbereiding zijnde planaanbod van gemeenten (de matrices). In de regionale werkgroepen Wonen zal de uitvraag worden toegelicht, ook in samenhang met de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Om te komen tot een verbrede woningbouwprogrammering wordt een praktische handreiking kwalitatief programmeren opgesteld en breed verspreid en besproken. De provincie kan voor geïnteresseerde gemeenten een korte leergang opzetten, zo nodig met een externe partij. Aanpak en resultaten bij de betreffende (pilot)gemeenten worden breed gedeeld en besproken.

Parallel wordt door de provincie onderzoek gedaan naar het aanbod van nieuwe woonvormen in de bestaande woningvoorraad en het planaanbod voor woningbouw. Doel hiervan is (meer) zicht te krijgen op de omvang en samenstelling van het bestaande aanbod aan nieuwe woonvormen en zelfbouw, waarvan een deel zich soms nog onder de radar bevindt. En bij te dragen aan de beeldvorming, doordat het een illustratie is van een (meer) serieus te nemen maatschappelijke trend.

Doel is ook dat gemeenten concrete doelen (aantallen en/of percentages) opnemen in hun beleidskaders en woningbouwprogramma's, zoals bijvoorbeeld het aantal geclusterde woonvormen voor ouderen dat de komende jaren wordt ondersteund, of het minimale percentage van de nieuwbouw dat in de vorm van CPO wordt gerealiseerd, het aantal tijdelijke en/of flexwoningen dat er moet komen, de (braakliggende) locaties die hiervoor beschikbaar zijn, een aantal te splitsen woningen, of het aantal gemeentelijke panden dat beschikbaar wordt gesteld voor transformatie naar wonen (met aandacht/zorg) door een wooncollectief.

Daarnaast zal de provincie zich, samen met de gemeente(n), actief opstellen richting woningcorporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen, initiatiefnemers, e.d. om de realisering van meer nieuwe woonvormen te bevorderen. Bijvoorbeeld door aan te dringen op het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie(s), en zo mogelijk ook zorginstelling(en).

In de richting van alle partijen zal specifiek aandacht gevraagd worden voor klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair bouwen (prefab bouwmethoden, modulair ontwerpen en hergebruik van (nieuwe) materialen), in het bijzonder ook bij tijdelijke woonvormen.

Een suggestie, die voortkwam uit het tweede Werkatelier in februari 2020, is het opzetten van een 'coalition of the willing'. Een groep/denktank die agendeert en mobiliseert, met leden uit de diverse betrokken doelgroepen en organisaties.

Overzicht activiteiten Actieprogramma

Zie Bijlage 1.

Het Actieprogramma is ook te vinden op www.brabant.nl/nieuwewoonvormen.



Bijlage 1

Overzicht activiteiten Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Actie	Strategie	Activiteit of product	Doel	Partners	Doelgroep	Periode
	Plan					
A.1	Richting geven	Opstellen factsheet over geclusterde woonvormen voor ouderen (kader/urgentie, behoeftebepaling, goede voorbeelden, etc.)	Meer geclusterde woonvormen voor ouderen	Gemeenten, ouderenbonden, ministeries BZK en VWS/RVO, zorgkoepels, Platform31, platform ZorgSaam wonen	Gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, ouderenbonden	Q4 2020
A.2	Richting geven	Opstellen factsheet over zelfbouw als derde bouwstroom, met cijfers over en ervaringen met (collectieve) zelfbouw	Meer ruimte voor collectieve zelfbouw		Gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars	Q4 2020
A.3	Richting geven	Websitepagina Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw op www.brabant.nl (t.z.t. eventueel uitbouwen)	Leren van elkaar, goede voorbeelden, verwijzingen		Woonconsumenten, gemeenten, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgorganisaties, etc.	Q1 2020
A.4	Richting geven	Organiseren (twee)jaarlijkse brede woonmanifestatie Nieuwe Woonvormen (podium ook voor o.a. aankondiging/uitreiking Brabantse Stijlprijs)	Inspireren	Gemeenten, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgorganisaties, etc.	Gemeenten, gemeenteraadsleden, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgorganisaties, etc.	Q4 2020 Q4 2022
A.5	Richting geven	In regionale (woon)overleggen ruimte maken voor presentatie Ruimte-voor-ruimte 2.0	Bekendheid geven aan mogelijkheden	ORR	Gemeenten	Q2 2020
A.6	Richting geven	Organiseren (twee)jaarlijkse 'Dag van het Brabantse Blijfklimaat'	Inspireren	Gemeenten, initiatiefnemers, dorpsraden, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartijen, ouderenbonden, etc.	Gemeenten, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporaties, belangstellenden, etc.	Q4 2021 Q4 2023
A.7	Richting geven	Stimuleren woningsplitsing van grotere eengezinswoningen bewoond door (alleenstaande) ouderen (o.a. handreiking met informatie, voorbeelden, ervaringen, etc.) en/of aanpassingen van andere woningen, zoals flats.	Meer gesplitste woningen, en aanpasbare/aangepaste woningen	Gemeenten, woningcorporaties	Gemeenten, woningcorporaties	Q2 2021
A.8	Richting geven	Opstellen inspiratiedocument klimaatneutraal en circulair bouwen, met goede voorbeelden uit de praktijk, w.o. tijdelijke woningen	Inspireren, bevorderen innovatie	(Bouw)bedrijven, architecten	Gemeenten, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporaties, etc.	Q1 2021
A.9	Richting geven	Provincie start samen met minimaal 3 geïnteresseerde gemeenten/initiatieven een pilot om verschillende methoden voor het meten van meerwaarde toe te passen en te onderzoeken hoe meerwaarde is te borgen, gebruik makend van beschikbare kennis en ervaring	Handvaten voor toepassing meerwaarde benadering	Gemeenten, initiatiefnemers, etc.	Gemeenten	Q4 2020
A.10	Richting geven	Opzetten (tijdelijk) meldpunt, waar initiatiefnemers zich kunnen melden, zowel vragers als aanbieders (locaties, panden, etc.), om meer zicht te krijgen op de vraag, in aanvulling op de gemeentelijke uitvraag (zie ook E.2)	Omvang vraag in beeld krijgen	Alle partners	Gemeenten, initiatiefnemers	Q4 2020
A.11	Beweging stimuleren	Formeren van een 'Coalition of the willing', een netwerk/denktank om te agenderen en mobiliseren	Agenderen, mobiliseren	Alle partners	Alle betrokkenen	2020
A.12	Beweging stimuleren	Participeren in pilot coöperatieve gebiedsontwikkeling, gericht op maximale omgevingskwaliteit en maximale bewonersinvloed	Hoge omgevingskwaliteit conform 17 SDG's	Coöperatie Brundtland, gemeente Breda, BZK	Gemeenten, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporatie	Q4 2020

Actie	Strategie	Activiteit of product	Doel	Partners	Doelgroep	Periode
A.13	Beweging stimuleren	Voucher-regeling Flexwonen. Betreft subsidie voor totstandkoming tijdelijke woonvormen (flexwonen), in het bijzonder ook op tijdelijk braakliggende terreinen (planontwikkeling, haalbaarheidsonderzoek, etc.). In 2020 en 2021 is jaarlijks € 125.000 beschikbaar (geld van BZK)	Meer tijdelijke woningen	p.m.	Gemeenten, initiatiefnemers, projectontwikkelaars, woningcorporaties,	Q3 2020
A.14	Mogelijk maken	(Laagrentende) lening voor collectieve initiatiefnemers/zelfbouwers in de initiatieffase (onderzoek haalbaarheid), waarmee professionele begeleiding kan worden ingehuurd. Het haalbaarheidsonderzoek heeft (tevens) als resultaat dat er de zekerheid is van een locatie/pand (zie ook C.2)	Voorfinanciering	Gemeenten (intentieverklaring bereidheid tot medewerking)	Collectieve zelfbouwers en/of initiatiefnemers	Q4 2020
Plek						
B.1	Richting geven	Bevorderen dat gemeenten bij de formulering van ambities, beleid en in de woningbouw-programmering nadrukkelijk ruimte claimen/maken/bestemmen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw (zie ook onderdeel E.)	Meer locaties voor nieuwe woonvormen en zelfbouw	Gemeenten	Gemeenten	Q3 2020
B.2	Beweging stimuleren	In dialoog met gemeenten/-regio's nieuwe inzichten opdoen m.b.t. visie op het buitengebied, bezien van kansen, risico's, hoe te vertalen naar Omgevingsvisie en Omgevingsplan, etc.	Onderzoeken bruikbaarheid gebiedsvisies	Gemeenten e.a.	Gemeenten	Q4 2021
B.3	Beweging stimuleren	Stimuleren gebruik van impactmetingen in maatschappelijke businesscases	Meerwaarde bepalen	p.m.	Gemeenten	2020-2022
B.4	Beweging stimuleren	Aangaan impact-experimenten om te kijken hoe te komen tot andere vormen van (gedeeld) eigenaarschap en financiering (eventueel gebiedscoöperatie)	Draagvlak en delen in waardegroei	p.m.	Gemeenten, bewoners buitengebied	Q4 2021
B.5	Mogelijk maken	Creëren meer (maatwerk)ruimte in de nieuwe Omgevingsverordening om mee te kunnen werken aan wooninitiatieven in het buitengebied die een aantoonbaar positieve bijdrage leveren aan de sociale en fysieke omgevingskwaliteit (zie ook D.3)	Meer ruimte voor maatwerk	Gemeenten	Gemeenten, initiatiefnemers	Q4 2020
Pecunia						
C.1	Beweging stimuleren	Ervaringen opdoen en kennis delen/uitwisselen over casussen met nieuwe financieringsconstructies	Lerend netwerk opbouwen	Gemeenten, initiatiefnemers, investeerders, e.a.	Gemeenten, initiatiefnemers	2020-2022
C.2	Mogelijk maken	(Laagrentende) lening voor collectieve initiatiefnemers/zelfbouwers in de initiatieffase (onderzoek haalbaarheid), waarmee professionele begeleiding kan worden ingehuurd. Het haalbaarheidsonderzoek heeft (tevens) als resultaat dat er de zekerheid is van een locatie/pand (zie ook A.1)	Meer haalbare plannen	Evt. uitvoering SVn	Initiatiefnemers	Q4 2020
C.3	Mogelijk maken	Onderzoek financieringsarrangement/ (laagrentende) lening voor collectieve initiatiefnemers/zelfbouwers in de ontwikkelfase, waarmee ontwikkelkosten worden voorgefinancierd	Meer (collectieve) woonvormen en zelfbouw	Banken/financiers, evt. uitvoering SVn	Initiatiefnemers	Q4 2020
C.4	Mogelijk maken	Onderzoek financieringsarrangement/ (laagrentende) investeringsfinanciering en/of garantieverlening ¹ voor collectieve initiatiefnemers/zelfbouwers	Meer (collectieve) woonvormen en zelfbouw	Banken/financiers, evt. uitvoering SVn	Initiatiefnemers	Q4 2020
C.5	Mogelijk maken	Onderzoeken mogelijkheden om (collectieve) wooninitiatieven ook in de vorm van resultaatfinanciering te laten financieren via het Brabant Outcomes Fund (BOF)	Uitbreiden financieringsmogelijkheden	BOF	Initiatiefnemers	Q1 2021

¹ Het verstrekken van 100% financiering zal gebonden zijn aan een maximumbedrag, en de voorwaarde dat na oplevering de financiering wordt ondergebracht bij een (reguliere) financier.

Actie	Strategie	Activiteit of product	Doel	Partners	Doelgroep	Periode
C.6	Mogelijk maken	Onderzoeken aansluiting bij Financieringsfaciliteit Binnenstedelijk Transformatie van het ministerie van BZK en BNG, uitgevoerd door SVn (cofinanciering eerste fases in een project, zoals verwerven en bouwrijp maken van locaties)	Meer woningen op transformatie-locaties	Ministerie BZK, BNG, SVn	B5-gemeenten	Q3 2020
C.7	Mogelijk maken	Op (grotere) transformatielocaties waar de provincie financieel participeert, zal ze ruimte vragen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw	Meer nieuwe woonvormen en zelfbouw	Gemeenten, woningcorporaties	Gemeenten	2020-2022
Procedures						
D.1	Richting geven	Interne discussiebijeenkomsten over te hanteren kaders en werkwijzen bij toepassing 'ja, mits-benadering', mede in relatie tot op te nemen kaders in (concept) Omgevingsverordening	Borgen provinciaal belang	Diverse interne teams	Provincie	Q4 2020
D.2	Beweging stimuleren	In Taskforce VAB's-vergaderingen, regionale omgevingsoverleggen en te organiseren werkateliers samen met gemeenten en andere partners de ontwikkelingen op het thema bespreken, verder brengen en de opgehaalde kennis delen	Doorontwikkeling en kennisdeling		Gemeenten	2020-2022
D.3	Mogelijk maken	Creëren meer (maatwerk)ruimte in de nieuwe Omgevingsverordening om mee te kunnen werken aan wooninitiatieven in het buitengebied met een aantoonbaar positieve bijdrage aan de sociale en fysieke omgevingskwaliteit (zie ook B.5)	Maatwerkruimte bieden voor kleinschalige, collectieve woonvormen in het buitengebied	Gemeenten	Gemeenten, initiatiefnemers	Q4 2020
Programma						
E.1	Richting geven	Uitbreiden uitraag voor de matrices waarmee de plancapaciteit wordt geïnventariseerd en gemonitord met enkele categorieën, en periodieke rapportering	Concrete programmering nieuwe woonvormen en zelfbouw		Gemeenten	Q2 2020
E.2	Richting geven	Uitvoeren nulmeting/inventarisatie (enquête) bij gemeenten naar nieuwe woonvormen/zelfbouw	Aanbod in beeld brengen	Gemeenten	Gemeenten	Q2 2020
E.3	Richting geven	Opstellen handreiking Kwalitatief programmeren (inclusief deprogrammeren)	Bevorderen kwalitatieve woningbouw-programmering	Gemeenten, Platform31, BZK	Gemeenten, woningcorporaties	Q4 2020
E.4	Richting geven	Opzetten korte leergang Kwalitatief programmeren (externe begeleiding)	Bevorderen kwalitatieve woningbouw-programmering	Gemeenten, Platform31, BZK, adviesbureaus, universiteit	Gemeenten, woningcorporaties	Start Q1 2021
E.5	Beweging stimuleren	Agenderen onderwerp 'kwalitatief programmeren' in regionale overleggen en regionale perspectieven. Bevorderen formulering door gemeentebesturen van concrete beleidsmatige doelen en bestuurlijke doelstellingen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw	Concrete beleidsmatige en bestuurlijke doelen (aantallen en percentages)	Gemeenten	Gemeenten	Q4 2020
Politiek						
F.1	Richting geven	Bevorderen dat bij de opstelling van de verkiezingsprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 voldoende aandacht is voor concrete, kwantitatieve doelen voor te realiseren (categorieën) nieuwe woonvormen in de na de verkiezingen op te stellen (college-) akkoorden	Meer concrete beleids- en bestuurlijke doelen		Gemeenteraadsleden, politieke partijen	Q2 2021

Provincie Noord-Brabant
Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
www.brabant.nl

