

Statenfractie Partij van de Arbeid
De heer S. Smeulders
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Schriftelijke vragen PvdA inzake Voortgang bouw betaalbare woningen

Geachte heer Smeulders,

Bij brief van 19 februari 2019, ingekomen op 19 februari 2019, heeft u namens de PvdA-fractie schriftelijke vragen gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Heeft u cijfers inzake de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen in Brabant over de laatste jaren?

Antwoord: Er zijn geen (CBS-)gegevens over betaalbare nieuwbouw beschikbaar. Wel is op basis van gegevens over het (gemeentelijke) planaanbod voor woningbouw, dat de provincie jaarlijks inventariseert en analyseert, een inschatting te maken van het aantal betaalbare huur- en koopwoningen dat de laatste jaren is gebouwd. Zo valt in de afgelopen jaren steeds een kleine 30% van het planaanbod voor de korte termijn onder de sociale huur (onder de liberalisatiegrens van €711,- in 2018) en zo'n 10% onder de goedkope koop (< €185.000,-). Uitgaande van de 11.000 vorig jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen zou dit neerkomen op ca. 4.000-4.500 duizend betaalbare woningen in 2018.

Omdat ook woonruimte is gerealiseerd anders dan door nieuwbouw – bijvoorbeeld door het herbestemmen van leegstaand vastgoed – lag de totale groei van de Brabantse woningvoorraad vorig jaar op 12.750 (zie [provinciaal nieuwsbericht](#) van 6 februari jl.). Verwacht mag worden dat ook hiervan een deel in het betaalbare segment is gerealiseerd.

Gezien de druk op de woningmarkt en het streven de wachtlijsten voor een betaalbare woning verder te verkleinen, is onze inzet erop gericht het recente bouwtempo ook de komende jaren vol te houden, waarbij er een (blijvende) forse opgave ligt om het woningaanbod vraaggericht te ontwikkelen, met vooral ook een scherp oog voor de betaalbaarheid van het wonen.

Datum

12 maart 2019

Ons kenmerk

C2240849/4486866

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.A. (Niek) Bargeman

Telefoon

(073) 681 23 74

Email

nbargeman@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

12 maart 2019

Ons kenmerk

C2240849/4486866

2. Bent u het met de PvdA-fractie eens dat de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen in Brabant niet mag stagneren maar moet stijgen omdat er juist grote vraag naar betaalbare woningen is?

Antwoord: Ja. Overigens speelt hierbij ook, dat de bouw van woningen in het ene segment – denk aan woningbouw in de middenhuur of specifiek gericht op ouderen – via de doorstroming ook kan bijdragen aan het beschikbaar komen van woonruimte voor doelgroepen met een smallere beurs.

Zoals wij in onze [Brabantse Agenda Wonen](#) (sept. 2017) hebben aangegeven is het dan ook van belang 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’). Veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de toenemende differentiatie van de vraag – ouderen, kleinere huishoudens, de huisvesting van expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders, studenten en specifieke doelgroepen – zijn centrale aspecten hierbij. Maar ook financieel-economische veranderingen (flexibilisering van de arbeidsmarkt, strengere hypotheekregels) spelen een rol. Dit vraagt om 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 ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen”.

Deze aspecten – een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw – vormen een centraal onderdeel van de ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’ die (jaarlijks) op subregionale schaal met de betreffende gemeenten worden opgesteld en geactualiseerd en op basis waarvan ook afspraken worden gemaakt over de (kwantitatieve én kwalitatieve) regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De betaalbaarheid van het wonen is hiervan een van de centrale thema’s.

3. Bent u het met de PvdA-fractie eens dat er in veruit de meeste Brabantse gemeenten voldoende locaties zijn voor de bouw van betaalbare woningen?

Antwoord: Ja. In grote lijnen blijkt dit ook uit onze [analyses van het \(gemeentelijk\) planaanbod voor woningbouw](#). Deze analyses laten zien dat – op het schaalniveau waarop de (regionale) woningmarkt functioneert (stad en directe ommeland) – de woningbouwplannen vrij goed aansluiten op de (verwachte) ontwikkelingen van de woonwensen in de komende jaren. Wel zijn er signalen dat corporaties niet altijd voldoende locaties hebben (zie ook het antwoord op vraag 6).

4. Zijn er in Brabant nog uitleglocaties waar dure woningen zijn gepland waar geen vraag naar is, die kunnen worden omgezet naar locaties voor betaalbare woningen?

Antwoord: De afgelopen jaren zijn er op dit punt de nodige stappen gezet. In de meeste gemeenten is het (kwantitatieve) planaanbod voor woningbouw naar een realistisch niveau teruggebracht en is ook de (kwalitatieve) samenstelling van het woningbouwprogramma herijkt. Daar waar (nog) afzetproblemen zijn, wordt vaak al gekeken naar een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma. Bovendien is het leeuwendeel van het planaanbod voor woningbouw voorzien op inbreidingslocaties binnen onze steden en dorpen (voor de eerstkomende vijf jaar liefst 70%) en zal er – voor een goede balans op de regionale woningmarkt en een voldoende gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus – ook nog ruimte nodig zijn voor (wat duurdere) woningen op uitbreidingslocaties.

5. Op welke wijze kunt u de gemeenten sturen in het bouwen van betaalbare woningen?

Antwoord: Zoals vastgelegd in onze Brabantse Agenda Wonen maken wij over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplanning en -programmering op (sub)regionaal schaalniveau jaarlijks afspraken met de gemeenten, bijvoorbeeld in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's) of tijdens de zogenoemde ontwikkeldagen.

Sturen doen wij eveneens langs de lijn van 'kennis en onderzoek'. Met betrekking tot tal van onderwerpen rond 'bevolking, bouwen en wonen' speelt de provincie een actieve, gewaardeerde en breed (h)erkende rol op het vlak van 'kennis en onderzoek' en 'reflectie en agendering'. Een realistisch, flexibel én vraaggericht planaanbod voor woningbouw is hierbij een centraal uitgangspunt en ook een belangrijk onderdeel van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen' (zie ook het antwoord op vraag 2). De betaalbaarheid van het wonen – in combinatie ook met bijvoorbeeld nieuwe, soms tijdelijke woonvormen, zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe vormen van wonen-werken-zorg – is een belangrijk aandachtspunt in deze regionale perspectieven en de hiermee samenhangende ontwikkeling van woningbouwplannen.

6. Op welke wijze kunt u woningcorporaties steunen in het bouwen van betaalbare woningen?

Antwoord: Woningbouwcorporaties hebben vaak onvoldoende financiële ruimte voor alle opgaven die op hen afkomen: het betaalbaar houden van de huren, de energietransitie en verduurzaming en de nieuwbouw van betaalbare woningen. De Rijks wet- en regelgeving speelt hierbij een belangrijke rol. De afgelopen tijd is met de 'Regeling Vermindering Verhuurderheffing' (ca. €700 mln.) vanuit het Rijksbeleid een deel van de verhuurderheffing voor woningcorporaties ingezet als stimulans voor investeringen in onder meer nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en de transformatie van panden tot huurwoningen. Deze regeling is per 1 juli 2018 echter vervroegd gesloten

Datum

12 maart 2019

Ons kenmerk

C2240849/4486866

vanwege snelle uitputting van het budget. De per 1 februari 2019 opengestelde nieuwe 'Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming' betreft te renoveren huurwoningen, en omvat in totaal €156 mln. voor de jaren 2019 t/m 2021.

Datum

12 maart 2019

Ons kenmerk

C2240849/4486866

Veel corporaties willen en kunnen bouwen, maar beschikken niet altijd over voldoende locaties. In ons (sub)regionale overleg met gemeenten benadrukken we het gesprek aan te gaan met corporaties en ontwikkelaars om hierover prestatieafspraken te maken. Tegelijkertijd is van belang steeds met een realistische en vraaggerichte blik te blijven kijken naar het (harde) planaanbod (zie ook het antwoord op vraag 4). Daarnaast roepen wij gemeenten in het regionaal overleg op om 'tijdelijke' locaties beschikbaar te stellen om tijdelijk, verplaatsbaar en/of flexibel aanbod te realiseren, waarmee de druk op de reguliere betaalbare woningvoorraad kan worden verminderd.

Per 1 juli 2019 zullen met het wetsvoorstel 'Maatregelen middenhuur' naar verwachting enkele belemmeringen in de Woningwet en de Huisvestingswet worden geslecht, waardoor het voor corporaties eenvoudiger wordt middeldure huurwoningen te realiseren. Gezien de vele opgaven (zie hierboven) blijft het evenwel de vraag in hoeverre corporaties hieraan daadwerkelijk invulling zullen kunnen geven. Vanwege het belang van gemengde projecten is het echter wel wenselijk, dat ook corporaties bijdragen aan de bouw van middeldure huurwoningen. Om ontwikkelaars/beleggers en corporaties te stimuleren middeldure huurwoningen te bouwen, faciliteren we op enkele plekken 'samenwerkingstafels middenhuur' (zie ook antwoord op vraag 8). Van belang daarbij is dat gemeenten heldere kaders formuleren, en beleid en regelgeving op orde c.q. geconcretiseerd hebben.

De behoefte aan betaalbare woningen betreft ook de koopsector. We wijzen gemeenten, waar nodig, op de mogelijkheden in bestemmingsplannen ruimte te reserveren voor specifieke categorieën woningen, zoals sociale huur, sociale koop, middeldure huurwoningen en/of (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Ook met ontwikkelaars (al dan niet ook grondeigenaar) kunnen hierover afspraken worden gemaakt. Er zijn diverse koopvarianten op de markt waarmee woningen verkocht kunnen worden voor een prijs die lager is dan de marktwaaarde, met een uitgestelde betaling die meelift met de waardeontwikkeling. We wijzen gemeenten op deze mogelijkheden.

7. Op welke wijze kunnen door innovatie in bouwmethoden en bouwtechnieken de bouwkosten voor woningbouw worden verlaagd? Welke rol kan de provincie hierin spelen?

Antwoord: Innovatie in bouwmethoden en -technieken en het opschalen van innovatieve productiemethoden om daarmee ook de kosten te drukken, vinden wij vooral iets voor de bouw- en installatiesector zelf. Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars doen er goed aan de bouw- en installatiesector gericht uit te dagen om met innovatieve concepten te komen. Voor de provincie zien wij op

dit vlak geen specifieke rol weggelegd.

Wel ondersteunen wij initiatieven, zoals de Spark-campus die zich richt op versnelling, vernieuwing en verduurzaming in de bouw. En ook via het Bouwplatform Brabant, een breed samengesteld 'kennisplatform' rondom 'bouwen en wonen', worden vernieuwende oplossingsrichtingen en innovatieve pilots (gericht op schaalvoordelen) gestimuleerd.

Datum

12 maart 2019

Ons kenmerk

C2240849/4486866

8. Kan het verder stimuleren van zelfbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap eraan bijdragen om meer betaalbare woningen te bouwen?

Antwoord: Ja. En zoals we in de ['Voortgangsrapportage 2018 van de Brabantse Agenda Wonen'](#) hebben aangegeven is onze provinciale rol hierbij vooral gericht op kennisontwikkeling en -kennisdeling. De activiteiten en inventarisaties die wij, op basis ook van uw moties, in 2018 hebben uitgevoerd rond 'middenhuur', 'nieuwe woonvormen' en 'zelfbouw' laten immers als grote gemene deler zien, dat er rond deze onderwerpen de nodige kennisbehoefte bestaat.

Vanuit 'het wonen' zullen wij dan ook dit jaar enkele gerichte (vervolg)-activiteiten opstarten, vooral vanuit onze kennisrol. Hiertoe behoren o.a. de 'samenwerkingstafels middenhuur', waarvoor op meerdere plekken in onze provincie belangstelling bestaat, maar ook de versterking van onze rol ten aanzien van (het bevorderen en ondersteunen van) nieuwe, flexibele, soms ook tijdelijke woonvormen en zelfbouw. Ten aanzien van (collectieve) zelfbouw en andere (collectieve) nieuwe woonvormen adviseren wij gemeenten om de vaak bestaande ambities op dit punt te laten volgen door meer taakstellende 'programma's'.

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