

Statenmededeling

Onderwerp

Brabantse Agenda Wonen -
Voortgangsrapportage 2018

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

de Voortgangsrapportage 2018 van de Brabantse Agenda Wonen.

Aanleiding

Op basis van uw motie '[Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie](#)' ([M28](#))¹ hebben wij in het najaar van 2017 de [Brabantse Agenda Wonen](#) vastgesteld. In de voortgangsrapportage schetsen wij, vanuit de 4 actielijnen, 6 richtinggevende principes en 6 vervolgactiviteiten uit deze agenda, een beeld van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2018 (zie hiertoe ook onze webpublicatie '[Woningbouw, planaanbod en woonwensen](#)').

Ingegaan wordt op de activiteiten die in 2018 zijn ondernomen om bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw, het verduurzamen van de woningvoorraad, een (meer) vraaggericht, realistisch en flexibel planaanbod en het bevorderen van een duurzame verstedelijking.

Ook gaan wij in op de activiteiten die wij hebben uitgevoerd ter beantwoording van uw moties '[Ruim baan voor nieuwe woonvormen](#)' ([M1](#))² en '[Ruimte voor zelfbouw](#)' ([M66](#))³ en staan wij stil bij de uitkomsten van verschillende monitorings- en onderzoeksactiviteiten, waaronder enkele van de activiteiten zoals aangekondigd in onze [Onderzoeks- en adviesagenda 2018](#).

Bevoegdheid

Vanuit onze uitvoerende rol stellen wij u op de hoogte van de Voortgangsrapportage 2018 van de Brabantse Agenda Wonen. Uw Staten kunnen van deze rapportage kennisnemen op grond van uw controlerende rol.

¹ '[Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie](#)'; motie 28, Provinciale Staten, 11 november 2016.

² '[Ruim baan voor nieuwe woonvormen](#)'; motie 1, Provinciale Staten, 20 april 2018.

³ '[Ruimte voor zelfbouw](#)'; motie 66, Provinciale Staten, 20 april 2018.

Kernboodschap

Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit onze Voortgangsrapportage op een rij gezet, waarbij we de paragraafindeling uit die rapportage als leidraad hebben gebruikt.

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

1. *De woningmarkt in Brabant laat een stevig herstel zien*

- De laatste jaren is sprake van een stevig herstel van de woningmarkt. Vorig jaar nam de woningvoorraad in Brabant toe met 11,8 duizend woningen, het hoogste niveau in jaren. In 2015 lag de groei op het dieptepunt van de kredietcrisis (+6,7 duizend). Ook 2018 en 2019 lijken prima 'bouwjaren' te worden, met een verwachte toename van tussen de 11 en 12 duizend woningen, nagenoeg gelijk aan onze [provinciale woningbehoefteramingen](#).
- Vergeleken met andere provincies is Brabant de laatste jaren koploper wat betreft de groei van de woningvoorraad.
- Overall trekt de woningbouw aan. Op veel plaatsen in onze provincie zal het tempo echter verder omhoog moeten. Onze '[Monitor bevolking en wonen](#)' laat zien dat veel gemeenten de benodigde aantallen (nog) niet halen.

2. *Er zijn genoeg plannen voor woningbouw in Brabant, en voor de korte termijn ook voldoende harde plannen*

- Anno 2018 zijn er plannen voor de bouw van in totaal zo'n 128 duizend woningen. Hiermee kan worden voorzien in de Brabantse woningbehoefte tot 2030. Plannen genoeg dus.
- Voor de komende 10 jaar zijn er ca. 110 duizend woningen nodig. Hiervan zijn er bijna 65 duizend (59%) opgenomen in harde plannen, de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Dit is in lijn met onze [Brabantse Agenda Wonen](#); voor voortgang van de woningbouw zijn er op korte termijn immers voldoende harde plannen nodig. Voor de wat langere termijn is het juist van belang 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.

3. De komende jaren ligt er een stevig accent op de transformatie van vele locaties en het herbestemmen van leegstaand vastgoed binnen onze Brabantse steden en dorpen, waarbij 'wonen' veelal de boventoon voert

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

- Zoals in de [Perspectiefnota 2018](#) aangegeven, zal het accent de komende jaren meer en meer komen te liggen op inbreidings-, herstructurerings- en transformatieopgaven in onze steden en dorpen.
Omdat in tal van andere vastgoedmarkten per saldo niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp, wordt hierbij vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming.
- Wij vinden het dan ook van belang dat het woningbouwprogramma – nu het nog kan en er de komende 10-15 jaar nog een flinke opgave ligt om ruim 120.000 woningen aan onze voorraad toe te voegen (liefst $\frac{3}{4}$ van de opgave tot 2050!!) – optimaal wordt ingezet op binnenstedelijke locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

3.1 Met de inrichting van een 'Transformatietafel' krijgen onze provinciale rol en bijdragen aan binnenstedelijke transformatieopgaven vorm en inhoud

- Gezien hun urgente, complexe karakter én het grote, ook economische belang 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 de komende jaren stevig bij te dragen aan binnenstedelijke gebieds- en transformatieopgaven.
- Geïnitieerd vanuit onze [Brabantse Agenda Wonen](#) hebben wij daarom in 2018 – op het snijvlak van onze programma's Wonen, Werklocaties, Brabantse Aanpak Leegstand en Erfgoed, en in nauwe samenhang met ons provinciaal Ontwikkelbedrijf – een 'Transformatietafel' ingericht.
Vanuit deze tafel krijgen onze provinciale rol en bijdragen aan binnenstedelijke transformatieopgaven vorm en inhoud langs drie lijnen: 'richting geven', 'beweging stimuleren' en 'mogelijk maken'.
- Zo hebben wij in 2018 – conform de [Onderzoeks- en adviesagenda 2018](#) – met gemeenten de binnenstedelijke transformatiepotenties en -opgaven in beeld gebracht ('richting geven'). Met deze [eerste inventarisatie](#) is een groot aantal transformatielocaties in beeld gekomen. Vervolgens varieert onze inzet van een 'kennis- en procesrol' bij de planontwikkeling ('beweging stimuleren') tot een rol bij de plan- en projectrealisatie ('mogelijk maken').
- 'Beweging stimuleren' doen we ruimhartig, veelal vanuit onze reguliere programma's en met de nadruk op onze kennis- en procesrol rond de thematiek van stedelijke transformaties.
'Mogelijk maken', waarbij we soms langjarig participeren in een gebiedstransformatie, doen we selectief, waarbij het accent gericht is op complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen in de middelgrote en

grote steden (M7 en B5).

Als centraal 'afwegingscriterium' voor onze provinciale inzet geldt steeds, dat we met name deelnemen in die gebiedsontwikkelingen, waar we doelen vanuit verschillende provinciale programma's en beleidskaders integraal kunnen realiseren, zoals bijvoorbeeld leegstand, mobiliteit, energie, klimaat en sociale veerkracht.

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

- Vanuit de urgentie en omvang van de transformatieopgaven willen wij de komende tijd verder vorm en inhoud geven aan een *'Aanpak Transformatieopgaven binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen in Brabant'*. Een aanpak waarbij wij – binnen bestaande kaders en programma's – een handelingsperspectief schetsen met betrekking tot onze provinciale (kennis)rol en inzet bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en transformatielocaties.

3.2 *Het planaanbod voor woningbouw op locaties binnen onze steden en dorpen is de laatste tijd flink toegenomen*

- Van het totale planaanbod voor woningbouw in onze provincie is 64% te vinden op een binnenstedelijke locatie. In de komende vijf jaar is liefst 70% voorzien op een inbreidingslocatie. Tussen 2010 en 2018 is van de nieuwbouw eveneens zo'n 70% op inbreidingslocaties gerealiseerd.
- De laatste jaren zien we een duidelijke toename van het planaanbod op binnenstedelijke locaties, van 54% in 2014 naar 64% in 2018. Dit hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor (integrale) gebieds- en transformatieopgaven *binnen* onze steden en dorpen.
- Deze (beleids)lijn vormt ook 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 op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat"*. En in lijn hiermee geven we *"ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen....."*. Om zo ook bij te dragen aan versnelling van de bouw.

4. *Vraaggerichte woningbouwplannen: 'geen kwantiteit zonder kwaliteit'*

4.1 *Over het algemeen sluit het planaanbod voor woningbouw best wel goed aan op de woonwensen van huishoudens*

- Binnen ons programma Wonen is dit jaar onderzoek gedaan naar de vraag of de woningbouwplannen wel voldoende aansluiten op de woonwensen van huishoudens (zie ook de [Onderzoeks- en adviesagenda 2018](#)).

- De analyses laten zien dat vraag en aanbod de komende (vijf tot tien) jaren best goed op elkaar aansluiten, al lijkt er in het stedelijk gebied wat meer vraag te zijn naar goedkopere en middeldure koop dan in het planaanbod is opgenomen en is er in het landelijk gebied wat meer vraag naar een (grondgebonden) huurwoning. Ook zijn er in de stedelijke gebieden relatief veel bouwplannen voor (vrijesector)huurappartementen ten opzichte van de vraag.
- Door 'substitutie' van woonwensen zijn de uiteindelijke verschillen tussen vraag en aanbod in de (verhuis)praktijk minder groot. Zo zullen bijvoorbeeld tal van huishoudens met een voorkeur voor goedkopere koop of sociale huur (moeten) 'doorschuiven' naar de middenhuur in de vrije sector.

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

4.2 De laatste jaren zijn er de nodige plannen bijgekomen voor de bouw van huurwoningen in de vrije sector, vooral in het stedelijk gebied.

Aandacht voor de 'middenhuur' blijft geboden

- Het aandeel 'vrije-sector-huur' in het planaanbod is de laatste jaren duidelijk toegenomen, van 4% rond 2010 naar 14% in 2018. Huur in de vrije sector zien we vooral in het aanbod in (groot)stedelijke gebieden, al neemt dit segment recentelijk ook in landelijke gebieden iets toe. Het is de uitdaging een substantieel deel van de 'vrije-sector-huur' te realiseren met een huurprijs zo tussen de €700,- en €1.000,- per maand.
- Vanuit de vervolgactiviteiten, zoals aangegeven in onze [Brabantse Agenda Wonen](#), is in 2018 aandacht gevraagd voor het onderwerp 'middeldure huur'. Hiertoe hebben wij alle gemeenten benaderd. In vrijwel alle (sub)regio's is 'middeldure huur' een beleidsprioriteit, waarbij de focus zich vooral richt op de grote(re) steden met aangrenzende gemeenten, evenals op de middelgrote steden. De vraag naar middenhuur lijkt in landelijke regio's in beginsel minder groot.
- Uit ons onderzoek blijkt dat er amper via een 'percentageregeling' in bestemmingsplannen wordt vastgelegd, dat een deel van de woningen in de middenhuur gerealiseerd moet worden. Ook wordt weinig gestuurd op huurprijs of op de duur van de beschikbaarheid als middeldure huurwoning. Veel gemeenten willen hierover in regionaal verband wel afspraken maken, ook met ontwikkelende partijen. In enkele (sub)regio's is ook interesse om een samenwerkingstafel te organiseren om met betrokken partijen tot nieuwe inzichten en afspraken te komen.

4.3 Nieuwe woonvormen: met maatwerk is veel mogelijk, maar vraagt wel om de nodige kennis en ervaring met initiatieven 'van onderop'

- Met uw [motie 'Ruim baan voor nieuwe woonvormen' \(M1\)](#) als basis hebben wij het PON gevraagd te onderzoeken welke belemmeringen er zijn voor initiatieven voor nieuwe, niet-traditionele woonvormen, zowel op binnenstedelijke locaties als in het buitengebied.

- Het [PON-onderzoek](#), vormgegeven via een 'research community', laat zien dat er tal van initiatieven zijn voor anders samenwonen, bouwen en leven. Nieuwe woonvormen, als antwoord soms ook op verander(en)de maatschappelijke opgaven en op de 'missing links' in onze woningvoorraad.
- Een van de voornaamste problemen is het vinden van een (geschikte) locatie, o.a. samenhangend met beperkingen voor woningbouw in het buitengebied. Binnenstedelijk moeten initiatieven concurreren met 'de markt'. Nieuwe initiatieven stuiten ook nogal eens op regelgeving (Verordening ruimte, 'ladder voor duurzame verstedelijking', hinderwet etc.), die uitgaat van bescherming van agrarische en natuurfuncties in het buitengebied. Daarnaast is het lastig (voor)financiering te krijgen en ontbreekt het nogal eens aan voldoende kennis en ervaring bij initiatiefnemers en ambtenaren. Ten slotte speelt een rol, dat bestuurders en ambtenaren niet altijd goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden binnen de huidige regelgeving en onvoldoende bekend zijn met het werken met initiatieven 'van onderop'.
- Algemene strekking van het onderzoek is, dat met maatwerk vaak wel een oplossing is te vinden. Zeker als meer wordt uitgegaan van richtinggevende principes en te realiseren doelen en minder van 'denken vanuit regels'. De nieuwe Omgevingswet biedt hiervoor interessante aanknopingspunten. Van belang is ook om kennis en ervaringen te delen. Vaak zijn er tal van (maatwerk)mogelijkheden om nieuwe woonvormen te realiseren, zowel wat regelgeving als financiering betreft, maar zijn deze oplossingsrichtingen onvoldoende ontsloten voor betrokken partijen (overheden en initiatiefnemers). Het PON-onderzoek ziet hier voor de provincie een 'kennisrol' weggelegd, evenals een mogelijke rol in de (voor)financiering van nieuwe woonvormen (onder 4.5 gaan wij hier nader op in).

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

4.4. *Gemeenten hebben geen belangstelling voor een 'zelfbouwregister'*

- CBS-gegevens laten zien dat sinds 2000 gemiddeld genomen steeds zo tussen de 15% en 20% van de gereedgekomen woningen in particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd (zelfbouw en CPO). Zelfbouw en nieuwe woonvormen gaan vaak samen, waarbij senioren, starters en diverse andere collectieven hun woonvorm (koop of huur) willen combineren met sociale, ecologische of duurzame doelen.
- Ter uitvoering van uw [motie 'Ruimte voor zelfbouw' \(M66\)](#) hebben wij in 2018 geïnventariseerd of er bij gemeenten interesse is deel te nemen aan een landelijke pilot 'zelfbouwregister', die begin 2019 van start gaat. Geen enkele gemeente heeft deelname aan de pilot heeft toegezegd. Veel gemeenten geven aan al voldoende ruimte te bieden aan zelfbouw. Andere hebben onvoldoende locaties beschikbaar, willen geen verwachtingen wekken die men niet kan waarmaken of zien het zelfbouwregister vooral als een administratief-bureaucratisch instrument.

4.5 Vervolgactiviteiten in 2019: provinciale inzet op het vlak van kennisontwikkeling en kennisdeling rond middenhuur, nieuwe woonvormen en zelfbouw

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

- De activiteiten en inventarisaties die wij, op basis ook van uw moties, in 2018 hebben uitgevoerd rond 'middenhuur', 'nieuwe woonvormen' en 'zelfbouw' laten als grote gemene deler zien, dat er rond deze onderwerpen de nodige kennisbehoefte bestaat.
- Vanuit het programma Wonen zullen wij het komend jaar dan ook enkele gerichte (vervolg)activiteiten opstarten, vooral rond kennisontwikkeling en kennisdeling. Hiertoe behoren o.a. de genoemde 'samenwerkingstafels middenhuur', waarvoor op tal van plekken belangstelling bestaat, maar ook de versterking van onze kennisrol ten aanzien van (het bevorderen en ondersteunen van) nieuwe, flexibele, soms ook tijdelijke woonvormen en zelfbouw.

5. Het verduurzamen van de woningvoorraad is van essentieel belang voor verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving

- Langs verschillende lijnen dragen wij bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en daarmee aan verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving. De komende jaren zal hierbij vooral onze [Energieagenda 2019-2030](#) een centrale rol spelen. Deze agenda vormt de basis voor onze provinciale rol en inzet, de samenwerking met partners en onze deelname aan de regionale energiestrategieën.
Een rol ook waarbij de provincie samen met partner Enpuls een Social Energy Team heeft opgericht om te experimenteren met [sociale innovatie](#), nodig om zo veel mogelijk inwoners in onze provincie te betrekken bij de energietransitie. In lijn hiermee ondersteunt de provincie ook initiatieven, zoals de recentelijk gehouden '[duurzame huizenroute](#)'.
- Bij dit alles vinden wij het van belang onze [Brabantse Agenda Wonen](#) stevig te verbinden met onze energieagenda en met de regionale energiestrategieën.
- Wat 'het wonen' betreft ligt er ook een duidelijke verbinding met het traject richting aardgasvrije wijken en participeren we in het project '[ConnectNL](#)', dat via het digitaliseren van woningen o.a. wil bijdragen aan verduurzaming. Daarnaast zijn we betrokken bij '[Brainport Smart District](#)' (BSD), waarin energietransitie en bijbehorende innovaties ook een belangrijke rol spelen.

6. Overal in Brabant wordt in (sub)regionaal verband gewerkt aan een gezamenlijke, actuele visie op de regionale woningmarkt, al zijn er wel verschillen in vraagstukken en opgaven (regionaal maatwerk) en in de wijze en intensiteit van samenwerken

- Veelal voortbouwend op al eerder ingezette regionale trajecten zijn in nagenoeg alle subregio's in 2018 (vervolg)stappen gezet gericht op een gezamenlijke, actuele visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen op

de regionale woningmarkt. Een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' vaak ook voor de wat langere termijn, met een uitvoeringsgerichte 'doe-agenda' voor de eerstkomende tijd.

De 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes uit onze [Brabantse Agenda Wonen](#) zijn leidraad voor deze regionale perspectieven.

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

7. De komende tijd wordt onze provinciale kennisrol rond 'bevolking, bouwen en wonen' verder versterkt

- De provincie speelt een actieve, gewaardeerde en breed (h)erkende rol op het vlak van 'kennis en onderzoek' en 'reflectie en agendering' met betrekking tot tal van onderwerpen rond 'bevolking, bouwen en wonen'. Om deze rol goed te kunnen vervullen volgen wij – o.a. op basis van een groot aantal databronnen – demografische trends en brengen wij ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in kaart. Ook actualiseren wij van tijd tot tijd onze [provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses](#) en worden het (gemeentelijk) planaanbod en (de afspraken over) de woningbouwplanning en -programmering regelmatig geüpdatet.
Met een actueel beeld van 'feiten, plannen en prognoses' – meten is weten – wordt ook bijgedragen aan onze provinciale (ruimtelijke) beleidsvorming én aan de (sub)regionale agenda- en strategievorming rondom 'het wonen'.
- Wij verwachten dat onze provinciale (kennis)rol op het vlak van onderzoek, monitoring en prognoses met betrekking tot 'bevolking, bouwen en wonen' de komende jaren verder zal toenemen.
- Naast genoemde monitorings- en onderzoeksactiviteiten ligt er voor de eerstkomende tijd o.a. de behoefte meer inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (verduurzaming en levensloopbestendigheid). Hiertoe zal gericht data worden verzameld en geanalyseerd, waarmee ook specifieke vraagstukken en opgaven in de bestaande woningvoorraad (beter) in beeld kunnen worden gebracht en (regiospecifiek) kunnen worden geagendeerd.

Met het oog op het middensegment op de woningmarkt en het bevorderen van nieuwe woonvormen, vaak ook in combinatie met zelfbouw, wordt vanuit ons programma Wonen de komende tijd eveneens ingezet op de verdere versterking van onze provinciale kennisfunctie.

Consequenties

Geen

Datum

4 december 2018

Documentnummer

C2235493/4439324

Europese en internationale zaken

N.v.t.

Communicatie

Over de thema's zoals die aan de orde komen in de 'Brabantse Agenda Wonen - Voortgangsrapportage 2018' wordt veelvuldig gecommuniceerd met onze stakeholders, veelal op (sub)regionale tafels en zowel ambtelijk als bestuurlijk (gemeenten, woningbouwcorporaties, marktpartijen, Bouwplatform Brabant etc.) De voortgangsrapportage wordt onder de 'Brabantse Agenda Wonen' gepubliceerd op onze website.

Vervolg

Eind 2019 ontvangen uw Staten de eerstvolgende Voortgangsrapportage.

Bijlagen

Notitie 'Brabantse Agenda Wonen - Voortgangsrapportage 2018'

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

Opdrachtgever: Jeroen Smarius, (073) 680 84 42, jsamrius@brabant.nl,
directeur Vitaal en ruimtelijk Brabant.

Opdrachtnemer: Niek Bargeman, (073) 681 23 74, nbargeman@brabant.nl,
senior adviseur bevolking en wonen en programmamanager Wonen.