

Notitie

Onderwerp

Voortgangsrapportage Wonen 2022/2023

Datum

24 oktober 2023

Documentnummer

C2310695/5277945

Bevolking, woningbouw en planaanbod in Noord-Brabant – actuele ontwikkelingen in bijzondere tijden

Auteur / contactpersoon

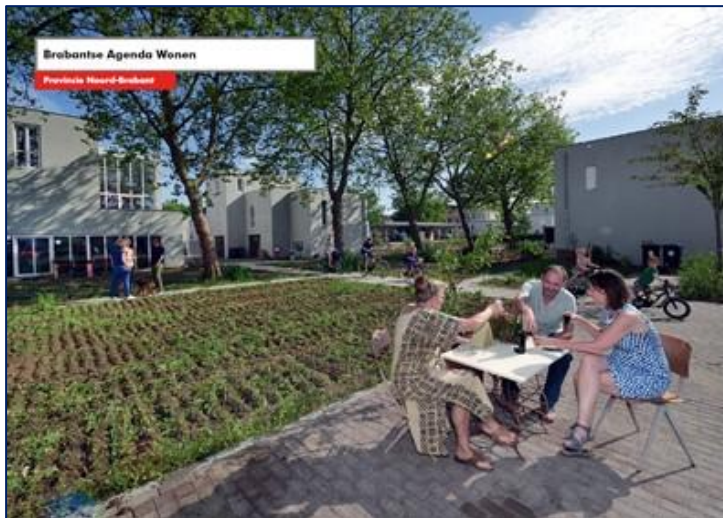
Niek Bargeman

Telefoon

(06) 52 78 36 32

Email

nibargeman@brabant.nl



Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant

Actuele ontwikkelingen van 'bevolking, bouwen en wonen' in Brabant; 10 beelden met de stand van zaken tot en met het 1^e kwartaal van 2023.

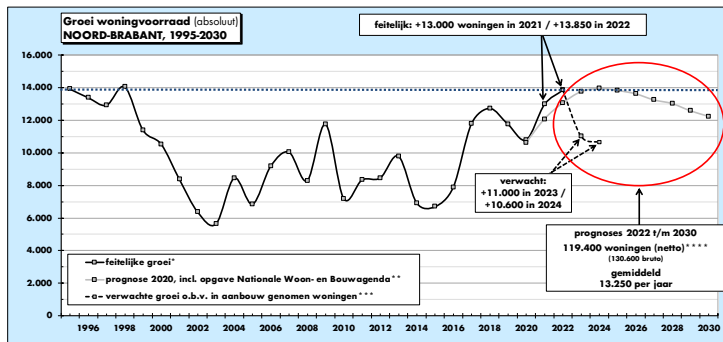
Provincie Noord-Brabant

Hoer staat de woningmarkt in Brabant ervoor en hoe ontwikkelt onze bevolking zich? Actuele (kwartaal)gegevens als onze 'Monitor bevolking en wonen' zijn samengevat in deze publicatie. Ieder kwartaal verschijnt een update met de laatste stand van zaken, voor een snelle en actuele blik op de bevolkingsontwikkelingen, het aantal in aanbouw genomen woningen, de groei van de woningvoorraad, het planaanbod voor woningbouw en andere wetenswaardigheden over de woningmarkt in Brabant.

Meer achtergrondinformatie, definities en uitleg bij het kwartaalbeeld vindt u in de 'Monitor bevolking en wonen', op onze provinciale website. In deze monitor – een Excel-bestand – staan ook gegevens en 'scores' voor elk van de gemeenten en tal van (sub)regionale indelingen, waaronder de grote steden (GS) en de middelgrote steden (MT).

1. Ongekende groei Brabantse bevolking in 2022

Jaar	Bevolkingstoename (absoluut)
2000	~10,000
2001	~10,000
2002	~10,000
2003	~10,000
2004	~10,000
2005	~10,000
2006	~10,000
2007	~10,000
2008	~10,000
2009	~10,000
2010	~10,000
2011	~10,000
2012	~10,000
2013	~10,000
2014	~10,000
2015	~10,000
2016	~10,000
2017	~10,000
2018	~10,000
2019	~10,000
2020	~10,000
2021	~10,000
2022	40,000



Voortgangsrapportage Wonen 2022/2023

Bevolking, woningbouw en planaanbod in Noord-Brabant – actuele ontwikkelingen in bijzondere tijden

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
24 oktober 2023



Inhoudsopgave

Inleiding: woningbouw op tempo houden, vraaggericht en met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik	5
1. Bevolkingsgroei en woningbouw in Brabant	7
1.1 Ongekende groei Brabantse bevolking in 2022; groei in 2023 lager	7
1.2 Groei woningvoorraad in 2022 op 'topniveau, 2023 en 2024 worden mindere 'bouwjaren'	9
1.3 Bovengemiddelde groei Brabantse woningvoorraad	11
1.4 Onzekere tijden, bouwtempo onder druk	11
1.5 Het Rijk en de opgaven met betrekking tot 'bouwen en wonen'	14
1.6 Flexpool Versnelling Woningbouw	15
1.7 Woningbouwimpuls (WBI)	16
1.8 Versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit	17
2. Duurzame verstedelijking	18
2.1 Inzet op transformatie, herbestemmen van leegstand en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad	18
2.2 Bestuursopdracht 'Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties'	19
2.3 Inbreiden versus uitbreiden: accent op binnenstedelijke locaties	21
2.4 Verschillen in (mogelijkheden tot) inbreiding tussen regio's en gemeenten	23
3. Realisme en flexibiliteit in planning en programmering van woningbouw	23
3.1 Plannen genoeg; planaanbod op hoogste niveau in jaren	23
3.2 Rijksambitie: doorbouwen onder veranderende omstandigheden	26
3.3 Het belang van een flexibel planaanbod	28
4. Vraaggerichte plannen, met ruimte voor nieuwe woonvormen	29
4.1 Tempo maken, maar wel met oog voor kwaliteit	29
4.2 Meer huur, minder koop en een verschuiving naar de wat duurdere segmenten	29
4.3 Toename planaanbod voor vrije-sector-huur en vooral middenhuur	31
4.4 De betaalbaarheid van het wonen	33
4.5 Ruimte voor nieuwe woonvormen	34
4.6 Flexwoningen in Brabant	36
4.7 Wonen met zorg en welzijn	37
4.8 Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven	40
4.9 Woonwagengebeleid	40
4.10 Vraag en aanbod in balans	40
5. Verduurzamen van de woningvoorraad	41
5.1 Energieagenda en Uitvoeringsprogramma Energie	41
5.2 Duurzame, conceptuele en circulaire woningbouw	42
6. Regionale woondeals	44
6.1 West-Brabant-West	45
6.2 Stedelijke Regio Breda-Tilburg	45
6.3 Noordoost-Brabant	46
6.4 Zuidoost-Brabant	46

7. Verdere versterking van de provinciale kennis- en onderzoeksfunctie	47
7.1 Actieve en centrale rol provincie	47
7.2 De basis op orde	48
7.3 Toenemend belang van de provinciale kennisrol	49
Noten	51



Inleiding: woningbouw op tempo houden, vraaggericht en met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik

Samenhangend met de nog altijd sterke bevolkings- en huishoudensgroei en om bestaande woningtekorten terug te dringen, wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar.

Over de woningbouw in Noord-Brabant hebben Rijk en provincie in oktober 2022 [bestuurlijke afspraken](#) gemaakt die, zoals ook aangegeven in ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#), 'Samen maken we Brabant!'¹, de basis vormen voor onze inzet in de komende jaren. In lijn met de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#)² (maart 2022) is het streven erop gericht om t/m 2030 ten minste 130.000 woningen te bouwen (bruto opgave) om er – rekening houdend met o.a. de sloop van woningen – (netto) zo'n 120.000 aan de Brabantse voorraad toe te voegen. Hiervan wordt 30% gerealiseerd in de sociale huur en in totaal – dus incl. de sociale huur – twee derde in het betaalbare segment (par. 4.4). De afspraken zijn doorvertaald in vier [Regionale woondeals](#) (West-Brabant-West, stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT), Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant; zie hoofdstuk 6), die begin maart dit jaar zijn ondertekend door de 56 gemeenten, 38 woningcorporaties, Rijk en provincie.

De gemaakte afspraken betekenen, dat er alleen al tot 2030 gemiddeld jaarlijks ruim 13.000 woningen aan onze voorraad moeten worden toegevoegd. Dat zijn aantallen die de afgelopen jaren zijn gehaald – +13.000 woningen in 2021 en +13.850 in 2022 – waarmee de groei van de Brabantse woningvoorraad op het hoogste niveau lag in 25 jaar (par. 1.2). Wel zijn er gerede zorgen over het teruglopende bouwtempo de eerstkomende jaren (par. 1.4). Zo zal de voorraadgroei in 2023 en 2024 lager uitkomen, op een niveau zo tussen de 10.000 en 11.000 woningen.

En dat terwijl actuele landelijke prognoses³, vooral ingegeven door (nieuwe) inzichten vanuit recente demografische ontwikkelingen (par. 1.1), laten zien dat de vraag naar huisvesting nog sterker zal toenemen dan eerder gedacht en de woningbouwopgaven (dus) nog groter worden. In onze eerstvolgende bevolkings- en woningbehoefteprognose⁴, die in de loop van dit najaar wordt vastgesteld en gepubliceerd, zullen de actuele demografische ontwikkelingen (sterke bevolkingsgroei, hogere buitenlands migratiesaldi etc.), evenals de hogere rijksambities met betrekking tot de woningbouw in de berekeningen worden verwerkt, vertaald ook naar Noord-Brabant, de verschillende regio's en de Brabantse gemeenten.

Het is dus zaak, dat het woningbouwtempo ook de komende jaren (ten minste) op peil blijft, liever nog (weer) aantrekt. Langs tal van lijnen, o.a. met de inzet van de 'Flexpool Versnelling Woningbouw' (par 1.6), draagt de provincie bij aan het 'op tempo houden' van de bouw.

Passend bij ons beleid van duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik, zoals dat ook is opgenomen in ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#) is het hierbij van belang, dat nieuwe woonruimte zo veel mogelijk wordt gerealiseerd op beschikbare binnenstedelijke (transformatie)locaties in onze steden, dorpen en kernen óf in leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied (hoofdstuk 2). Dit sluit ook nauw aan op de (feitelijke) lijn van de afgelopen (10) jaren, waarin gemiddeld genomen steeds (ruim) twee derde van de woningbouw in Brabant op binnenstedelijke locaties en in leegstaand kantoor-, winkel- en ander vastgoed is gerealiseerd in onze steden en dorpen (par. 2.3).

Met het oog op o.a. klimaatverandering, wateropvang, gezondheid en leefbaarheid is hierbij wel steeds het uitgangspunt: 'zorgvuldig gaat voor zuinig'. En al ligt het accent op inbreiding, ook

uitbreidinglocaties zijn nodig voor een voldoende en voldoende gedifferentieerd (plan)aanbod van woningen en woonmilieus.

Juist ook vanuit een dergelijke insteek kunnen de 'wonen-opgaven' (stevig) bijdragen aan een duurzame verstedelijking en de versterking van ons woon-, leef- en vestigingsklimaat, in zowel stad als dorp. Vaak gaat het hierbij om de meerwaarde en bredere betekenis van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden en het van belang is het wonen stevig te (blijven) verbinden met thema's als brede welvaart, economische structuurversterking, 'water en bodem sturend', mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, erfgoed etc.

Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe (collectieve) woonvormen. Door de vergrijzing, het toenemend aantal (oudere) alleenstaanden, de veranderende zorgvraag en verander(en)de woonwensen, is hieraan steeds meer behoefte. Vanuit de provincie ligt hierbij het accent op flexwoningen (par. 4.6), de huisvesting van ouderen (par. 4.7) en collectieve wooninitiatieven (par. 4.8).

Ook de (verdere) verduurzaming van de bestaande woningvoorraad krijgt steeds meer aandacht, evenals de inzet van innovatieve en duurzame bouwtechnieken (industriële, demontabel en biobased bouwen). Om zo - via circulair en conceptueel bouwen - bij te dragen aan het op tempo houden van de woningbouw, de betaalbaarheid van het wonen en het tegengaan van klimaatverandering (hoofdstuk 5).

Door de bestaande woningvoorraad beter te benutten kan eveneens een (flinke) bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van woningtekorten (par. 2.1).

Wij vinden het van groot belang dat de woningmarkt in Brabant goed functioneert. Vanuit die insteek richten we ons op tempo maken met de bouw van woningen, maar wel met oog voor zorgvuldig en (waar mogelijk) meervoudig ruimtegebruik. We zetten in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod, met aandacht voor specifieke doelgroepen, de betaalbaarheid van het wonen en volop ruimte voor nieuwe woonvormen (collectief, geclusterd, flexibel, tijdelijk). Thema's die inmiddels - via de *Nationale Woon- en Bouwagenda* en de uitwerking van die agenda in een zestal programma's - ook volop aandacht genieten vanuit het Rijk (par. 1.5). Hierbij ziet het Rijk op tal van onderdelen een stevige(r) rol weggelegd voor de provincies.

De provincie heeft bij alles - en vooral op (sub)regionale schaal - een regisserende, agenderende en stimulerende rol. 'Kennis en onderzoek', monitoring en prognoses staan hierbij centraal. We zetten de komende jaren in op verdere versterking van onze provinciale kennis- en onderzoeksfunctie (hoofdstuk 7). Een en ander vertaald zich vaak ook naar (bestuurlijke) afspraken - zoals in de Regionale woondeals - over de (sub)regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk. Hierbij zijn de *lijnen* en *principes* uit de [Brabantse Agenda Wonen](#)⁵ leidraad. Van daaruit worden ook regionale en gemeentelijke (bestemmings)planontwikkelingen begeleid, beoordeeld en van provinciale adviezen voorzien.

Met de *4 actielijnen* en de *6 richtinggevende principes* uit deze agenda als insteek wordt jaarlijks - via een *'Voortgangsrapportage Wonen'* - verslag gedaan van tal van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in onze provincie. Onder de noemer *'Bevolking, woningbouw en planaanbod in Noord-Brabant - actuele ontwikkelingen in bijzondere tijden'* is in deze notitie de actuele stand van zaken anno 2022/2023 geschetst.

Hoewel veel vanuit de *Brabantse Agenda Wonen* nog altijd bij de tijd is en de actielijnen en richtinggevendende principes in grote lijnen ook zijn terug te vinden in het *Bestuursakkoord 2023-2027*, zullen wij ons provinciaal woonbeleid actualiseren. Hierbij spelen uiteraard ook de rijklijnen vanuit de *Nationale Woon- en Bouwagenda* een rol, al sluit een (groot) deel van de accenten die het Rijk legt in haar nieuwe beleidsdocumenten veelal goed aan bij hetgeen de laatste jaren vanuit ons provinciale woonbeleid al in gang zijn gezet.

De hoofdlijnen van ons (nieuwe) woonbeleid hebben – voortbordurend op de *lijnen en principes* uit onze agenda wonen⁵ (uit 2017) en uiteraard in nauwe samenhang met de (verdere) vormgeving van ons ruimtelijke beleid – hun plek gekregen in het *Beleidskader Leefomgeving*⁶ (november 2022), die is opgesteld volgens het gedachtegoed van *Brabantse Omgevingsvisie*⁷ (uit 2018).

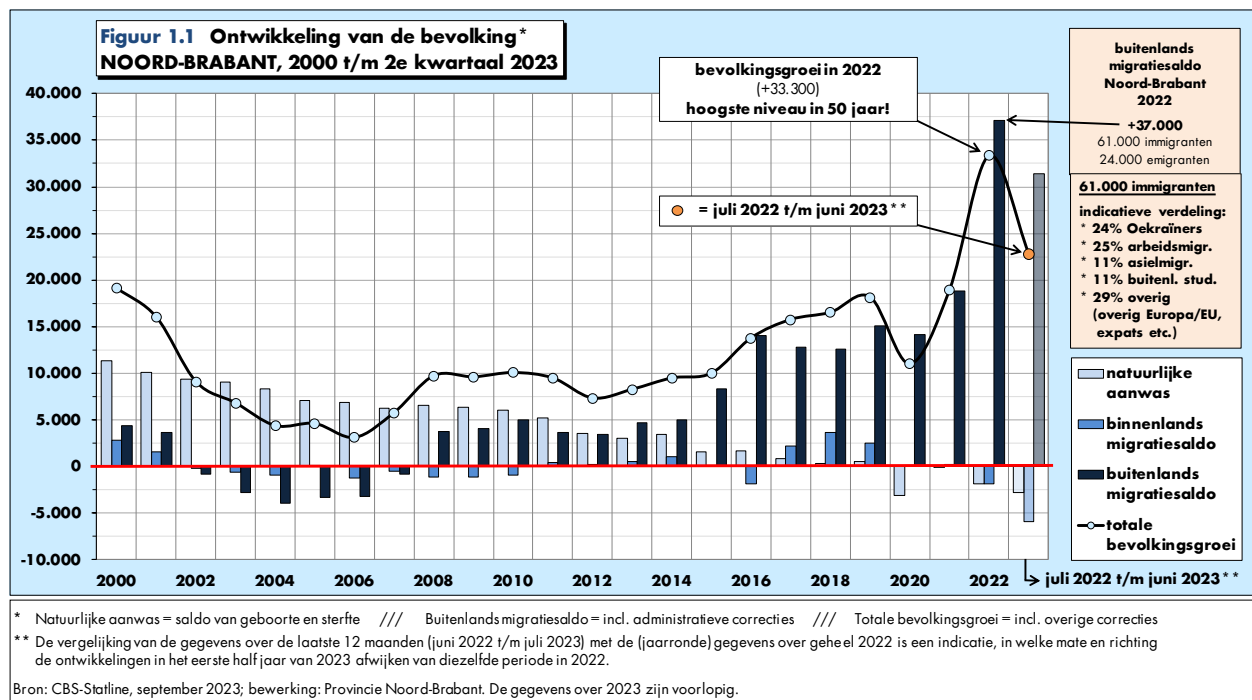
Samenhangend hiermee is ook een *concept-Beleidskader Wonen en Werken*⁸ opgesteld, dat in de loop van dit najaar wordt vastgesteld en aan Provinciale Staten aangeboden, samen met de *Uitvoeringsagenda Wonen, Werken, Leefomgeving*, waarin wij – wat de ‘wonen-lijn’ betreft – onze concrete activiteiten op het vlak van ‘bevolking, bouwen en wonen’ voor deze bestuursperiode presenteren, met een accent op de eerstkomende twee jaar.

In deze *Voortgangsrapportage Wonen 2022/2023* is op verschillende plekken verbinding gelegd met (recente) moties vanuit Provinciale Staten, o.a. gericht op het beter benutten van de bestaande bebouwing (par. 2.1), een (meer) duurzame, toekomstgerichte bouw (par. 4.6 en 5.2) en op het stimuleren van kleinschalige woonvormen (par. 4.7) en collectief particulier opdrachtgeverschap (4.8).

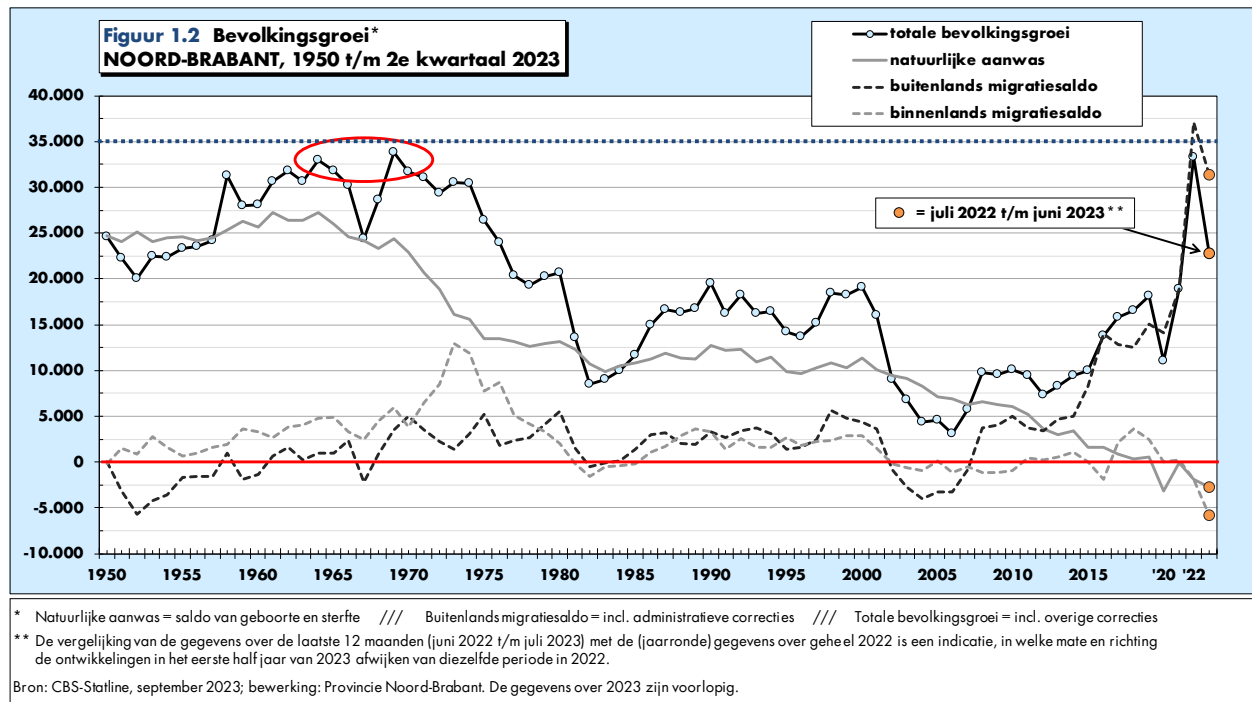
1. Bevolkingsgroei en woningbouw in Brabant

1.1. Ongekende groei Brabantse bevolking in 2022; groei in 2023 lager

In 2022 is de Brabantse bevolking gegroeid met 33.300 inwoners. Daarmee komt de ‘bevolkingsteller’ fors hoger (ruim 75%) uit vergeleken met 2021, toen er bijna 19.000 mensen bijkwamen in onze provincie (figuur 1.1).



De bevolkingsgroei over 2022 is ongekend hoog. Figuur 1.2 laat zien, dat de (absolute) toename van ons inwonertal alleen in 1969, ruim 50 jaar geleden dus, iets hoger lag (+33.850). Overigens ligt de bevolkingsgroei in de eerste helft van dit jaar wel weer (duidelijk) lager, vergeleken met diezelfde periode in 2022 (figuur 1.1).



De bevolkingsgroei wordt de laatste jaren vrijwel volledig bepaald door de (sterk) toegenomen buitenlandse migratiesaldi, vanaf 2015 voor ruim 95%. Per saldo kwam de afgelopen jaren – 2015 t/m 2022 – een kleine 50% uit Europa (excl. Nederland), waarvan ongeveer de helft uit Midden- en Oost-Europese EU-landen. De andere (iets meer dan) 50% van dat saldo komt voor rekening van migranten van buiten Europa: kenniswerkers, studenten en vluchtelingen. De buitenlandse migratie is verspreid over geheel Brabant en vrijwel overal in onze provincie is het inmiddels de belangrijkste factor met betrekking tot de (recente) groei van de bevolking.

De natuurlijke aanwas – het verschil tussen geboorte en sterfte – neemt al enige tijd af. Sinds 2020 (corona) kent Brabant zelfs een (licht) sterfteoverschot. Het binnenlandse migratiesaldo – de derde component van de bevolkingsgroei – laat de laatste jaren doorgaans ‘kleine plusjes’ zien, maar lag in 2022 en ook in de eerste helft van 2023 weer onder de nullijn, al heeft de wijze waarop asielmigranten in de bevolkingsstatistiek worden opgenomen wel invloed op binnenlandse saldi⁹

Het buitenlands migratiesaldo is vorig jaar uitgekomen ruim +37.000, een verdubbeling ten opzichte van 2021. Hiermee kan meer dan de gehele bevolkingsgroei in 2022 (+33.300) worden verklaard. Niet eerder lag het buitenlands saldo – het verschil tussen het aantal immigranten en emigranten – op een dergelijk hoog niveau (gemeten vanaf 1950). In 2022 lagen vooral de immigratiecijfers beduidend hoger, vooral door de komst van een groot aantal vluchtelingen vanuit Oekraïne. Vorig jaar lag de immigratie in onze provincie op ruim 61.000 personen, 56% hoger dan de 39.000 immigranten die in 2021 naar Brabant kwamen. Het aantal emigranten verschilde veel minder met het niveau van een jaar eerder, 24.200 in 2022 om 20.200 (+20%).

De lijn van oplopende buitenlandse migratiesaldi, zoals we die de laatste jaren in Nederland en (dus ook) in Brabant zien, heeft zich in 2022 stevig doorgezet. Wat de immigratie betreft gaat het hierbij

om een grote stroom mensen vanuit Oekraïne (naar schatting bijna een kwart van het aantal immigranten), arbeidsmigranten afkomstig uit de Europese Unie (ook ca. 25%), asielmigranten (11%) en buitenlandse studenten (11%). De rest (29% bij elkaar) bestaat veelal uit kenniswerkers en immigranten uit overige EU- of Europese landen.

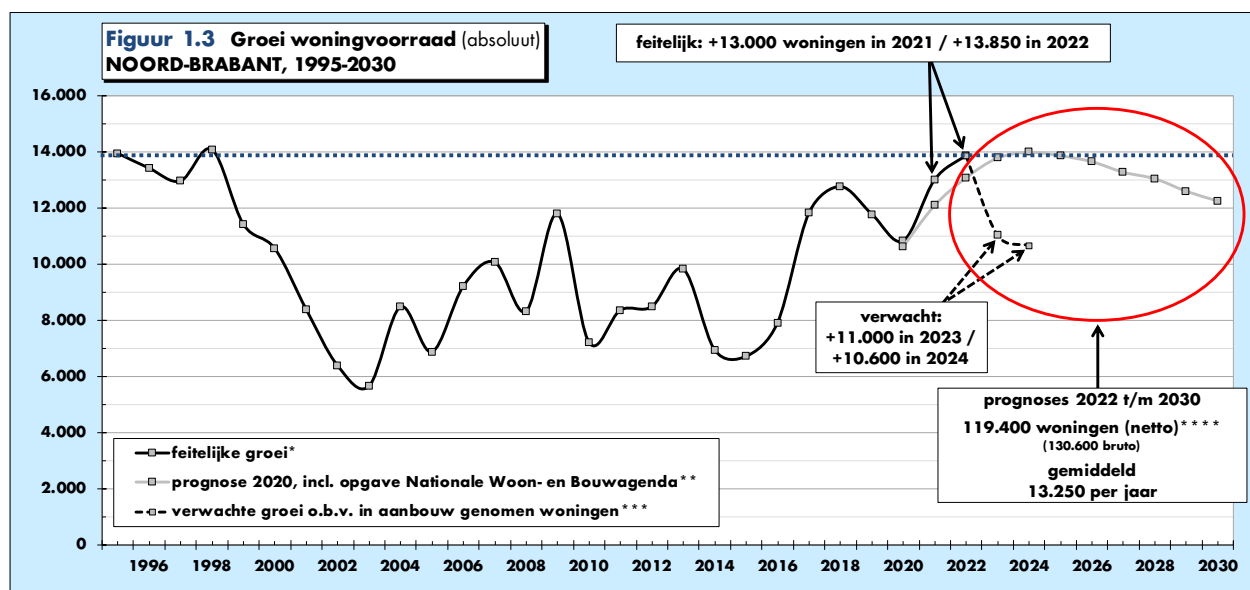
Zowel immigratie als emigratie kennen de laatste jaren een stijgende lijn. Een hoog immigratieniveau levert – na verloop van tijd – doorgaans ook weer de nodige emigranten op (retourmigratie), zoals waarschijnlijk ook zal gelden voor de naar ons land gevluchte Oekraïners. In dit verband speelt ook het toenemend belang van arbeid en studie als migratiemotief een rol, omdat een (groot) deel van deze migranten ons land na verloop van tijd weer verlaat.

Meer specifieke gegevens over de bevolkingsgroei in Noord-Brabant (per regio en gemeente) zijn terug te vinden in onze [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹ op onze provinciale website.

1.2. Groei woningvoorraad in 2022 op 'topniveau', 2023 en 2024 worden mindere 'bouwjaren'

Nam de woningvoorraad in Brabant in 2021 toe met 13.000 woningen, in 2022 lag de groei met een 'topscore' van liefst 13.850 woningen zelfs nog wat hoger. Dat is de sterkste groei in 25 jaar. We moeten terug tot eind vorige eeuw (1998) voor dergelijke 'scores'.

Waren 2021 en 2022 dus prima 'bouwjaren', de groeicijfers voor dit en volgend jaar laten een minder rooskleurig beeld zien. Op basis van het aantal recent in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen wordt voor 2023 een (netto) voorraadgroei verwacht van 11.000 woningen (figuur 1.3). Inschattingen voor 2024 komen met een groei van 10.600 nog iets lager uit.



* Bronnen: 1995-2011: CBS-Statline en 'Woningmarktmonitor 2013' (ABFResearch) / 2012-2015: provinciale inventarisatie van gemeentelijke woningbouwontwikkelingen / 2016-2022: BAG, CBS.

** Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020'. De hogere woningbouwambities vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), waarover Rijk en provincie in oktober 2022 bestuurlijke afspraken hebben gemaakt en die zijn doorvertaald in de (4) regionale woondeals (ondertekend in maart 2023), zijn - vanaf 2024 - in de prognoses verwerkt, verdeeld naar rato van de prognose-uitkomsten per gemeente.

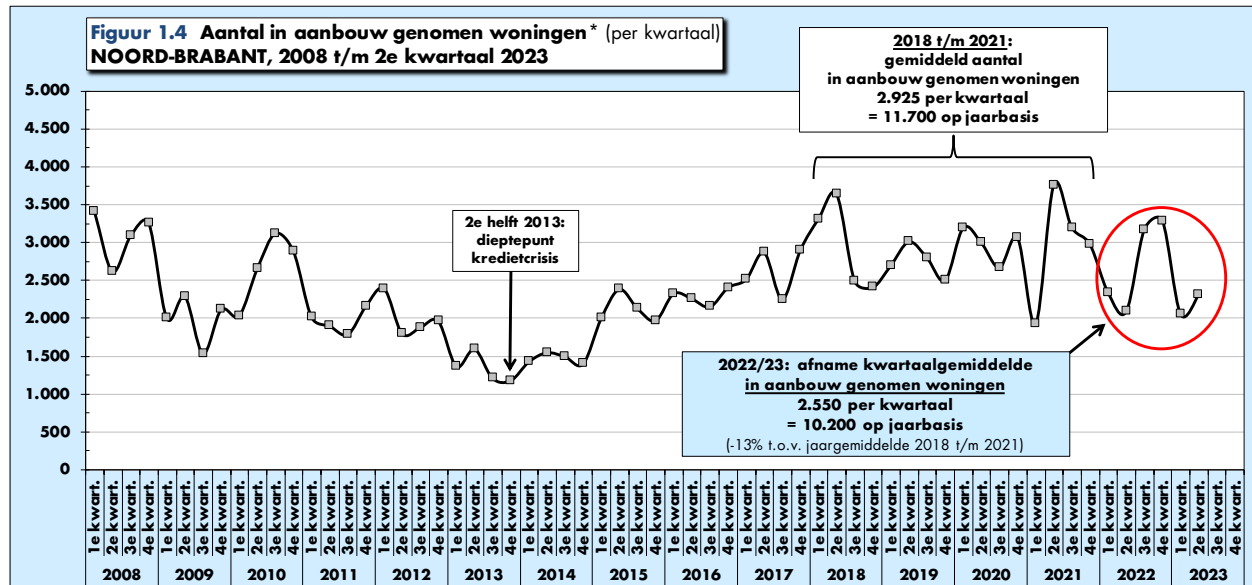
*** Het gaat hierbij om woningen, die 1 - 1¼ jaar (12 - 15 maanden) eerder in aanbouw zijn genomen. De nieuwbouw in 2024 is geëxtrapoleerd o.b.v. gegevens over het aantal t/m het 2e kwartaal van 2023 in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen. Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen en van het aantal 'toevoegingen anderszins' is in de gegevens verwerkt.

Bron: gemeenten Noord-Brabant; inventarisatie en bewerking: Provincie Noord-Brabant.

**** De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt niet alleen bepaald door het aantal nieuwbouwwoningen (bruto groei). Woningen kunnen ook worden gesloopt of een andere functie krijgen en omgekeerd kunnen gebouwen met een andere functie (zoals winkel- of kantoorruimte) worden getransformeerd tot woningen. Het geheel van nieuwbouw, sloop en functieveranderingen bepaald de netto groei van de woningvoorraad.

Zoals figuur 1.4 laat zien is het herstel van de woningbouw in Brabant sinds 2015 duidelijk zichtbaar. Vanaf begin 2017 werden er ook voor het eerst sinds lange tijd (2010) gemiddeld genomen weer

(beduidend) meer dan 2.500 woningen per kwartaal in aanbouw genomen, oftewel meer dan 10.000 op jaarbasis. In de eerste 6 maanden van 2018 piekten 'de scores' rond de 3.500 woningen per kwartaal. Sindsdien liggen de aantallen in aanbouw genomen woningen steeds zo tussen de 2.500 en (iets meer dan) 3.000 per kwartaal. Evenals in 2020 is ook in 2021 gestart met de bouw van ca. 12.000 woningen, gemiddeld zo'n 3.000 woningen per kwartaal.



* Bron: gemeenten Noord-Brabant; inventarisatie en bewerking: Provincie Noord-Brabant.
 Om de effecten van de financieel-economische crisis op de woningbouwproductie in Noord-Brabant goed te meten en in de tijd te volgen, is de provincie in 2009 gestart met een inventarisatie van het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen ('start bouw' levert doorgaans een ander beeld op als het aantal afgegeven bouwvergunningen). Aan alle Brabantse gemeenten is gevraagd deze gegevens (vanaf januari 2008) aan te leveren. Inmiddels leveren vrijwel alle gemeenten (per kwartaal) deze gegevens aan, wat een representatieve en actuele indicatie geeft van de woningbouwontwikkelingen in de eerstkomende jaren.

Al met al ligt het 'kwartaalgemiddelde start bouw' in de periode 2018 t/m 2021 op 2.925 woningen per kwartaal, oftewel 11.700 op jaarbasis. In 2022 en de eerste helft van 2023 is het aantal in aanbouw genomen woningen echter weer wat (13%) teruggevallen tot ca. 10.200 op jaar- en 2.550 woningen op kwartaalbasis. Hierdoor zal ook de (netto) groei van de woningvoorraad dit en volgend jaar lager uitvallen tot een niveau, zo tussen de 10.000 en 11.000 in 2023 en 2024 (figuur 1.3).

Met de toename van het aantal in aanbouw genomen woningen is - zij het enige tijd later, want pas na oplevering, zo'n 1 tot 1,5 jaar later - ook de groei van de woningvoorraad flink toegenomen. Lag deze groei in 2015 nog op slechts 6.700 woningen - het dieptepunt van de kredietcrisis -, vanaf 2017 ligt de jaarlijkse groei weer rond of zelfs boven de 12.000. In 2020 is de groei wel wat teruggevallen (tot 10.800 woningen), vooral als gevolg van 'corona-effecten', waardoor verschillende bouwprojecten zijn vertraagd, zij het in de meeste gevallen beperkt. Zo was bijvoorbeeld de aanvoer van bouwmaterialen door grensbependingen lastiger en was de arbeidsbezetting soms minder door quarantainemaatregelen. Hierdoor is een deel van de woningen - geschat wordt een kleine 10% - niet in 2020 opgeleverd, maar zijn deze in 2021 in de boeken gekomen.

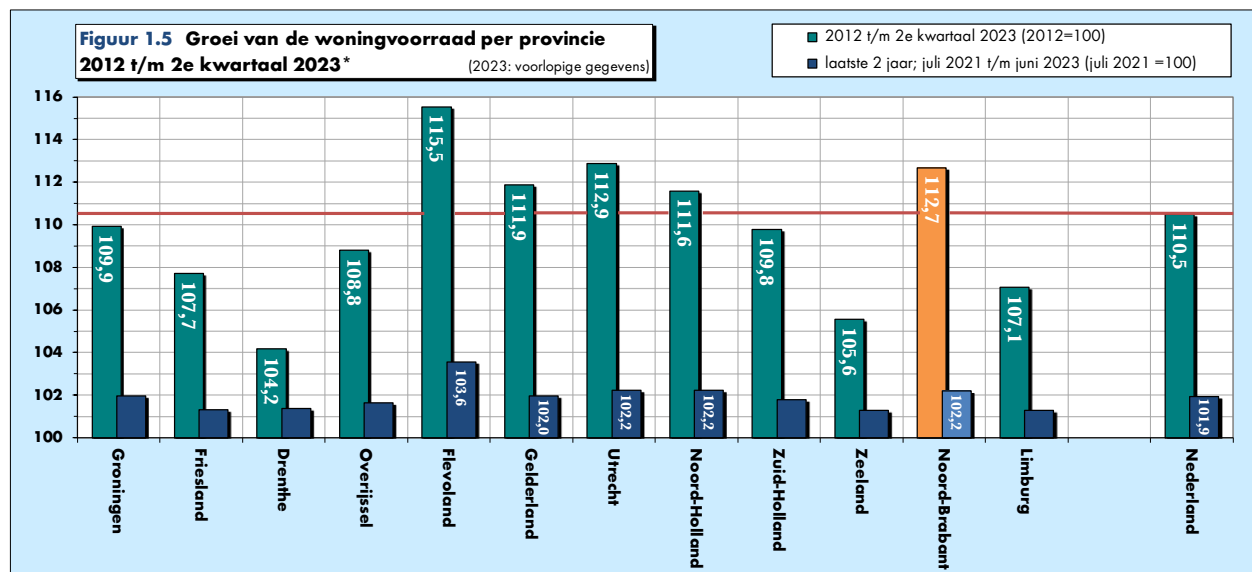
Zoals in de inleiding aangegeven wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Door de sterke bevolkings- en huishoudensgroei en om bestaande woningtekorten in Brabant terug te dringen, is het zaak dat het bouwtempo ook de komende jaren (ten minste) op peil blijft, liever nog (weer) aantrekt.

Overigens speelt, wat de groei van de woningvoorraad betreft, naast de toegenomen nieuwbouw, ook het aantal 'toevoegingen anderszins' een rol, zoals het herbesteden van leegstaand kantoor-, winkel- en ander vastgoed naar woonruimte. De laatste (5) jaren, 2018 t/m 2022, kwamen er

hierdoor jaarlijks gemiddeld steeds zo'n 3.200 woningen bij in Brabant, waarvan bijna 50% op conto van de grote steden: Eindhoven, Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch en Helmond. In deze grote steden in Brabant staat aan het begin van dit jaar 36,3% van de totale woningvoorraad in onze provincie.

1.3. Bovengemiddelde groei Brabantse woningvoorraad

Vergeleken met andere provincies kent Brabant een bovengemiddelde groei van de woningvoorraad (figuur 1.5). Gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten zien dat de woningvoorraad in onze provincie vanaf 2012 gegroeid is met 12,7% (oftewel 133.000 woningen, gemiddeld zo'n 11.600 per jaar. Met een groei van 15,5%, respectievelijk 12,9% liggen Flevoland en Utrecht daar iets boven. Ook in Gelderland en Noord-Holland liggen de groeicijfers boven het landelijk gemiddelde van 10,5% (gemeten over de periode 2012 t/m medio 2023).



Bron: Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), CBS-Statline, september 2023; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

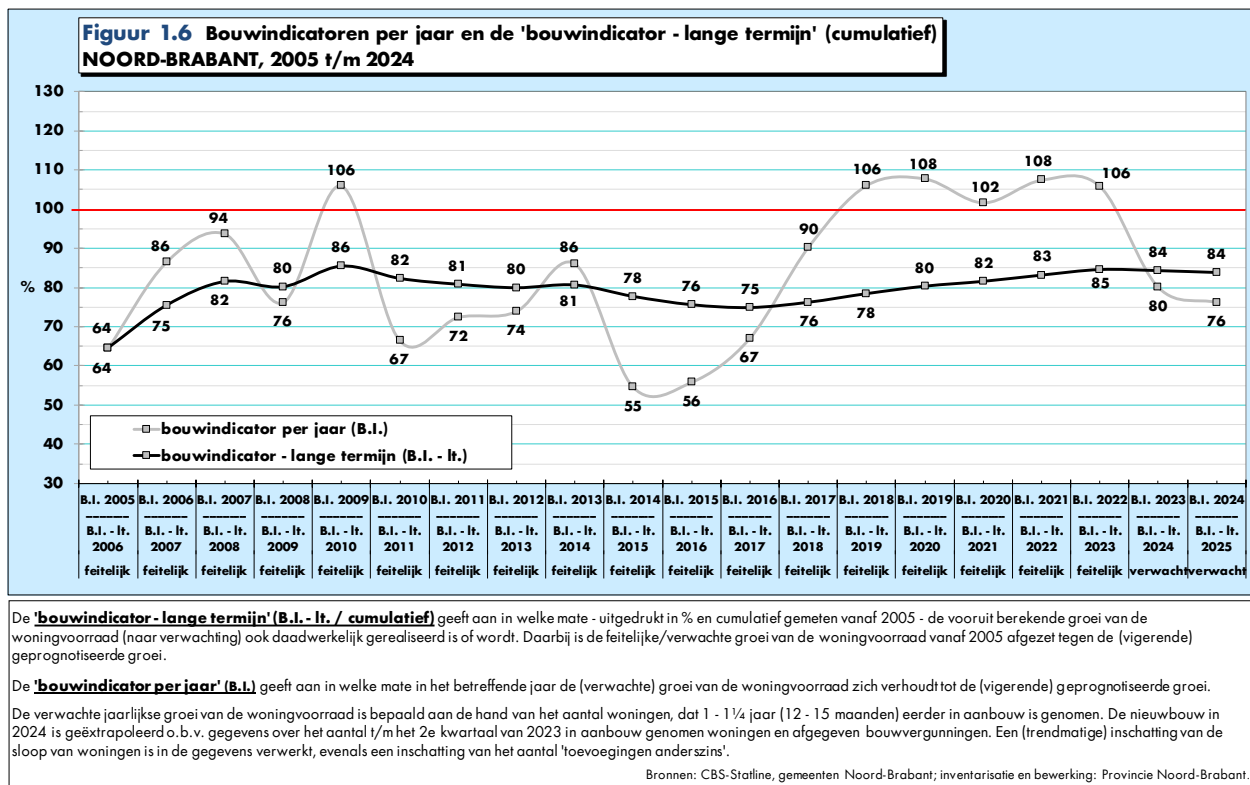
* Voor deze tijdreeks is gekozen, omdat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vanaf 2012 voor de gegevens over de ontwikkeling van de woningvoorraad is overgegaan op de BAG, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. De overgang op de BAG betekent een trendbreuk in de woningbouwstatistiek van het CBS, omdat de definitie van een woning in de BAG anders is dan in de CBS-tellingen van voor 2012. Voor een consistente vergelijking met de groei in andere provincies is voor alle provincies gebruik gemaakt van dezelfde BAG-gegevens vanaf 2012.



Actuele gegevens over 'bevolking, bouwen en wonen' in onze provincie publiceren wij om de drie maanden in ons [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#)¹⁰ en uitgebreider - op provinciaal, (sub)regionaal en gemeentelijk schaalniveau - in onze [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹.

1.4. Onzekere tijden, bouwtempo onder druk

Zoals de ontwikkeling van de bouwindicator van jaar op jaar laat zien (figuur 1.6), lag de groei van de woningvoorraad in Brabant in de periode 2018 t/m 2022 steeds iets - zo tussen de 2% en de 8% - boven onze provinciale behoefferamingen. Inmiddels laat diezelfde indicator echter zien, dat de groeicijfers in 2023 en 2024 weer (duidelijk) onder onze ramingen uitkomen. Zo komen er in 2023 naar verwachting (netto) ca. 11.000 woningen bij, 20% minder dan de (geraamde) benodigde groei van 13.800. De bouwindicator voor 2023 staat daarmee op 80 (figuur 1.6). De inschattingen voor 2024 leveren een 'score' op van 76, oftewel tegenover de geraamde groei van 14.000 woningen staat een verwachte groei van 10.700 (24% onder de prognose-aantallen).



Voor Brabant wordt over de jaren 2020 t/m 2024 een groei van de woningvoorraad verwacht van in totaal ruim 59.000 woningen, ca. 12.000 gemiddeld per jaar. Hiermee staat de 'bouwindicator 2025 - korte termijn'¹² op 93 (figuur 1.7). Dit betekent dat de verwachte groei van de Brabantse woningvoorraad in die periode (7%) lager ligt dan de vooruitberekeningen vanuit onze provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose⁴.

Vooral in grote en middelgrote steden liggen 'de scores' onder de prognose-aantallen. In de (suburbane) gemeenten rond die steden ligt de groei nagenoeg gelijk aan de prognoses (101%). In het landelijk gebied ligt de voorraadgroei 10% boven onze ramingen.

Figuur 1.7 Bouwindicatoren 2025 - korte en lange termijn
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 25-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	groei woningvoorraad 2020 t/m 2024		in % bouwindicator 2025 - korte termijn	groei woningvoorraad 2005 t/m 2024		in % bouwindicator 2025 - lange termijn	verwachte groei woningvoorraad	
	verwacht	prognose		verwacht	prognose		2020 t/m 2024 (2020=100)	2005 t/m 2024 (2005=100)
NOORD-BRABANT	59.325	63.525	93	197.550	235.475	84	105,2	120,2
STEDELIJK/LANDELIJK								
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	43.875	49.500	89	146.550	176.075	83	105,3	120,8
- grote steden	23.775	28.975	82	80.600	92.875	87	105,8	123,2
- middelgrote steden	10.175	10.700	95	33.325	43.675	76	104,8	117,9
- overig stedelijk concentratiegebied	9.900	9.850	101	32.625	39.550	83	105,0	119,0
LANDELIJK GEBIED	15.450	14.000	110	50.975	59.375	86	104,9	118,7
REGIONALE WOONDEALS								
West-Brabant-West	4.675	5.100	92	14.550	19.950	73	103,7	112,8
Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)	18.875	20.725	91	66.900	78.250	86	105,0	120,8
Noordoost-Brabant	14.550	15.925	91	50.975	63.550	80	105,0	120,9
Zuidoost-Brabant	21.250	21.775	98	65.100	73.700	88	106,1	121,8

Naast de gebiedsindeling van de vier regionale woondeals, zoals hierboven gehanteerd, wordt soms ook (zie bijv. de 'Monitor bevolking en wonen') een indeling gebruikt in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant). Hierbinnen kunnen m.b.t. 'het wonen' subregio's worden onderscheiden. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. Tot de grote steden zijn gerekend: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Tot de middelgrote steden zijn gerekend: Bergen op Zoom, Maashorst, Meijrijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal en Waalwijk.

De mate waarin de woningvoorraad groeit is vooral sterk verschillend per gemeente, zoals is terug te vinden in onze [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹. Die monitor laat ook zien, dat naar verwachting zo'n 40% van de gemeenten over de jaren 2020 t/m 2024 de geprognoseerde woningbouw aantallen niet haalt.

De 'bouwindicator 2025 - lange termijn'¹², die over een langere periode (2005 t/m 2024) de (feitelijke) woningbouwontwikkelingen afzet tegen onze provinciale prognoses, staat voor Brabant op 84. Oftewel, 84% van de vooruit berekende groei wordt in die tijdsspanne van 20 jaar ook gerealiseerd. Dat is een verwachte groei van ca. 197.500 woningen, terwijl de (respectievelijke) prognoses een groei van in totaal 235.500 woningen becijferden voor de jaren 2005 t/m 2024.

Zoals ook vastgelegd in ons nieuwe [Bestuursakkoord 2023-2027](#)¹ is het versnellen van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo een belangrijke doelstelling in ons provinciale woonbeleid.

De komende tijd zal het vooral dé uitdaging zijn om (Brabant-breed) het bouwtempo van de laatste jaren - +13.000 woningen in 2021 en +13.850 in 2022 - zoveel mogelijk vast te houden en liefst nog wat te verhogen. Maar het weer op peil brengen en (vervolgens) op peil houden van het tempo, laat staan een verdere tempoversnelling, is de eerstkomende jaren zeer ongewis.

Zo hangen er vandaag de dag tal van onzekerheden boven de (woning)markt, die ook het bouwtempo raken. Dat is nu al terug te zien in de verwachte opleveringen en dus de groei van de woningvoorraad in 2023 en 2024 (figuur 1.3).

Tempo kunnen maken hangt sterk af van een groot aantal (veelal externe) factoren, zoals de internationale politieke en economische ontwikkelingen, de beschikbaarheid van grondstoffen, bouwmaterialen en bouw personeel ('handen en heipalen'), voldoende stikstofruimte, de ambtelijke capaciteit, de lange procedures en complexe vraagstukken rond de (financiële) haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen en (binnenstedelijke) transformatieopgaven, de energieprijzen, veranderende wet- en regelgeving, de rente-, prijs- en beleidsontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt (met als gevolg terughoudendheid bij woningaankoop, investeringsbeslissingen en aanbestedingen van projecten, waardoor 'start bouw' vertraagt), de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk, de invloed van milieuvraagstukken, etc.

Voor de korte(re) termijn, samenhangend met de nieuwe omgevingswet die op 1 januari a.s. in werking treedt, speelt hierbij ook de zorg dat invoering van dat nieuwe stelsel de nodige (vertragende) effecten zal hebben op de vergunningverlening voor woningbouw.

Vanuit de provincie dragen we langs tal van lijnen bij aan het 'op tempo houden' van de woningbouw. Zo dragen we o.a. (financieel) bij aan de Flexpool Versnelling Woningbouw (par. 1.6), stimuleren we de totstandkoming van meer flexwoningen (par. 4.6), participeren we in de planontwikkeling en -uitvoering van diverse (binnenstedelijke) gebiedstransformaties (par. 2.2), geven we ruim baan voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen en in leegstaand vastgoed (par. 2.3) en intensiveren wij onze onderzoeks- en monitoringsactiviteiten met betrekking tot de betaalbaarheid, nieuwe woonvormen, de feitelijke realisatie en het bouwtempo (par. 7.3).

Specifiek gericht op die (benodigde) tempoversnelling heeft de Stec Groep in 2022¹³ in opdracht van de provincie en vooral gericht op de lange procedures die voorafgaan aan de totstandkoming van woningbouwprojecten en de samenwerking hierbij tussen gemeenten, marktpartijen, corporaties en provincie, onderzocht op welke wijze een vernieuwende aanpak kan bijdragen aan de versnelling

van de woningbouw in Brabant. Deze aanpak, gepresenteerd tijdens de Brabantse Week van het Wonen in november 2022* – de vierde editie van ‘de week’ vindt dit jaar plaats van 20 t/m 24 november, dragen we de komende tijd verder uit richting regio’s en gemeenten¹⁴.

1.5. Het Rijk en de opgaven met betrekking tot ‘bouwen en wonen’

De laatste jaren is de aandacht vanuit de rijksoverheid voor het ‘dossier wonen’ flink toegenomen. Een aparte Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die ons land lange tijd niet heeft gehad, heeft als belangrijke taak de woningbouw aan te jagen en op peil te houden en de woningtekorten terug te dringen.

In maart 2022 is de *Nationale Woon- en Bouwagenda*¹ gepubliceerd. Doel van deze agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland¹⁵. Als uitwerking van de nationale agenda is een zestal meer specifieke programma’s opgesteld, gericht op de versnelling van de woningbouw¹⁶, de huisvesting van aandachtsgroepen¹⁷, de betaalbaarheid¹⁸, leefbaarheid en veiligheid¹⁹, de verduurzaming van de gebouwde omgeving²⁰ en wonen en zorg voor ouderen²¹.

Aan veel van deze onderwerpen is de laatste jaren vanuit de provincie – goeddeels ook vanuit de actielijnen en richtinggevend principes van de *Brabantse Agenda Wonen*⁵ – al de nodige aandacht besteed. Bovendien vinden we veel van de thema’s ook terug in de in maart van dit jaar gemaakte (proces)afspraken in de [Regionale woondeals](#) (zie hoofdstuk 6). Het Rijk ziet daarbij een stevige (coördinerende) rol weggelegd voor de provincie, o.a. met betrekking tot de verdere uitwerking en (jaarlijkse) actualisering van de Regionale woondeals, de monitoring (voortgang woningbouw, betaalbaarheid, afspraken woondeals) en het opzetten van regionale versnellingstafels.

Het Rijk wil met meer regie en meer tempo aan de slag²², waarbij – vanuit een gedeelde urgentie (overigens ook gevoeld bij de bouwsector, woningcorporaties en zorgpartijen) – gemeenten, provincies en Rijk ieder een evenredig deel (fair share) van de taak en verantwoordelijkheid voor hun rekening nemen. Doel is de komende jaren nationaal (door) te groeien naar de bouw van ca. 100.000 woningen per jaar (bruto, dus inclusief sloop-vervangende nieuwbouw). Bovendien is het streven erop gericht om daarvan ten minste twee derde te realiseren als betaalbare huur- en koopwoningen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de bouw voor starters, specifieke aandachtsgroepen, senioren en mensen met een middeninkomen. Ingezet wordt eveneens op de bouw van tijdelijke woningen, het transformeren van leegstaand vastgoed naar woonruimte en het beter benutten van de bestaande bebouwing.

Ook het juridisch instrumentarium wordt aangescherpt. De huidige wetgeving geeft overheden al verschillende mogelijkheden om te sturen, maar aanvullend is wetgeving in voorbereiding om de regie op de volkshuisvesting – bijvoorbeeld gericht op (meer) betaalbare woningbouw – verder te versterken, voor zowel Rijk als provincies en gemeenten. In de loop van dit jaar zal dit verder zijn beslag krijgen via het traject van het wetsvoorstel [Wet versterking regie volkshuisvesting](#). Deze wet treedt naar verwachting in 2024 in werking.

• Inzet rijksmiddelen

Ten behoeve van ‘bouwen en wonen’ zijn en worden door het Rijk ook de nodige financiële middelen ingezet. Zo zijn er o.a. ‘*flexpoolmiddelen*’ beschikbaar gesteld (par. 1.6), is er de *regeling Woningbouwimpuls* (par. 1.7), worden er middelen ingezet samenhangend met de *Versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit* (par. 1.8). Momenteel is bij het Rijk ook een *Regeling*

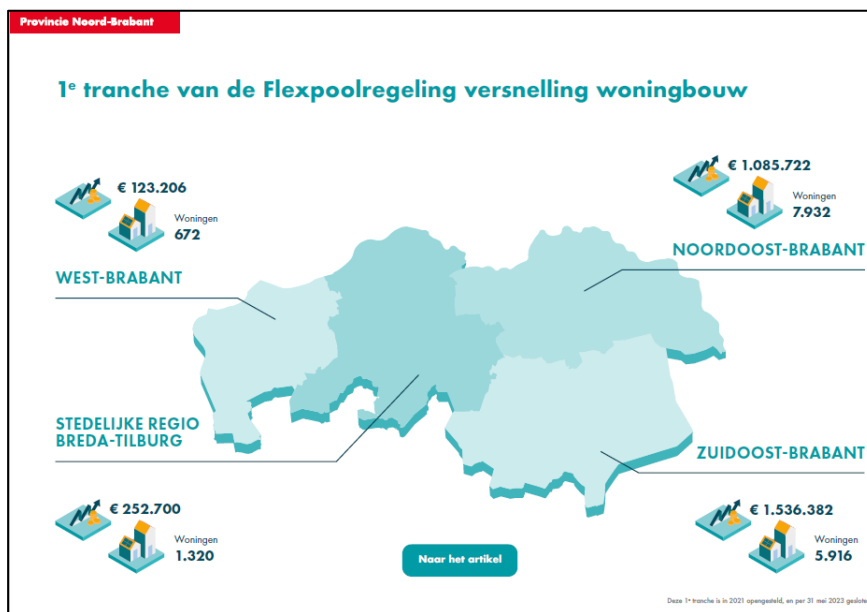
* De vierde editie van ‘de week’ vindt dit jaar plaats van 20 t/m 24 november.

Startbouwimpuls in voorbereiding, bedoeld om woningbouwprojecten die dreigen te stagneren alsnog te laten starten met de bouw. Ook draagt het Rijk financieel bij aan de uitvoering van de Regionale woondeals en bestaan er tal van (financiële bijdrage)regelingen, bijvoorbeeld voor flexwoningen (par. 4.6) en wonen en zorg voor ouderen (par. 4.7).

1.6. Flexpool Versnelling Woningbouw

Wat de opgaven met betrekking tot 'wonen en transformaties' betreft, knelt het vandaag de dag vooral in de (eind)fase van de plan- en projectontwikkeling. Aan de publieke kant gaat het dan om knelpunten bij planprocessen en het (versneld) uitvoeringsgereed krijgen van bestaande woningbouwplannen en -projecten. Aan de private kant gaat het om knelpunten bij de planrealisatie (par. 1.4). In het publieke domein gaat het veelal om 'handjes', bijvoorbeeld in de vorm van planologen en planeconomen.

Inmiddels is de eerste tranche van de 'regeling Flexpool Versnelling Woningbouw' (2021-2023) afgerond²³. Met ca. €3 miljoen Rijks- en provinciegeld wordt vanuit deze 1^e tranche de realisatie van bijna 16.000 woningen ondersteund (zie kaartbeeld hieronder). Daarnaast is – via deel B van de eerste tranche – ruim €600.000,- beschikt, o.a. ten behoeve van flexwoningen en nieuwe (collectieve) woonvormen.



Medio augustus is de [tweede tranche van de flexpool-regeling](#) opengesteld²⁴. Naast de middelen (ca. €1,9 miljoen) die vanuit de eerste tranche zijn overgeheveld is er vanuit deze tweede tranche van de regeling voor Noord-Brabant €5 miljoen (rijksgeld) beschikbaar, opnieuw in te zetten voor extra capaciteit en kennis bij gemeenten om *bestaande* woningbouwplannen versneld te kunnen realiseren. Toekenning van gelden vindt plaats op basis van het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt', met een maximum-bedrag per gemeente.

Omdat de 'flexpoolregeling' gericht is op bestaande plannen en de gemeenten bij hun aanvraag concreet moeten aangeven aan welke woningbouwprojecten de middelen besteed gaan worden (incl. het aantal woningen, de woningtypen en het moment waarop gestart wordt met de bouw), is ook steeds een goede inschatting te maken – en in de tijd te monitoren – wat de verwachte effecten zijn van de regeling op de versnelling van de woningbouw in Brabant en in de verschillende (sub)regio's binnen onze provincie.

1.7. Woningbouwimpuls (WBI)

In 2019 heeft het Rijk een bedrag van €1 miljard beschikbaar gesteld voor het versnellen van de woningbouw in Nederland, met specifieke aandacht voor de bouw van betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een laag of middeninkomen. Daartoe is door het Rijk de regeling [Woningbouwimpuls \(WBI\)](#) ingesteld.

Deze 'impulsregeling' richt zich met name op die stedelijke regio's, waar de vraag naar woningen het grootst is. Als criterium geldt o.a. een projectomvang van minimaal 500 woningen (in de derde tranche verlaagd naar minimaal 200 woningen), waarvan ten minste de helft in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. De regeling is in eerste instantie in een drietal tranches uitgevoerd.

De eerste tranche van de WBI liep van juli tot september 2020. Hierin zijn door zes Brabantse gemeenten negen projecten ingediend, met in totaal ruim 6.700 woningen. Daarvan zijn vier projecten gehonoreerd: twee in Eindhoven (Emmasingelkwadrant en Castiliëlaan), één in Helmond (Centrum-Noord) en één in Breda (Havenkwartier, 1e fase De Strip). Samen goed voor 3.100 woningen en een rijksbijdrage van in totaal €46,5 miljoen.

De tweede tranche is in oktober 2020 opengesteld en liep door tot februari 2021. Door zes gemeenten zijn evenzoveel projecten ingediend, waarvan er een viertal is gehonoreerd: in Eindhoven (District E), Geldrop-Mierlo (Centrum Geldrop), Helmond (Brainport Smart District) en Tilburg (Apenijnenweg/Parklocatie Stappegoor). Samen hebben deze projecten een rijksbijdrage van €22,8 miljoen gekregen, waarmee 2.850 woningen versneld gerealiseerd.

De derde tranche stond open in het najaar van 2021. In Brabant zijn vier projecten ingediend, waarvan er drie projecten zijn gehonoreerd: twee in Eindhoven (Strijp S, fase 4 en enkele deelprojecten in 'Internationale KnoopXL') en één in Deurne (Boerenbondterrein), samen goed voor de (versnelde) bouw van ruim 4.200 woningen en een rijksbijdrage van bijna €32,4 miljoen.

Vanaf de vierde tranche is een aantal wijzigingen in de regeling aangebracht. Zo is de regeling nu ook toegankelijker voor gemeenten die een gebundelde aanvraag doen en kunnen gemeenten met minder dan 50.000 inwoners een project indienen met minimaal 200 woningen. Ook is een koppeling gelegd met de Regionale woondeals en met de ambitie om twee derde van de woningbouw te realiseren in het betaalbare segment (zie ook par. 4.4).

De vierde tranche liep van september tot december 2022. Vanuit Brabant zijn twee projecten ingediend, waarvan er één is gehonoreerd (Bernheze, Weijen-west) met een bijdrage van €1,2 miljoen, goed voor bijna 250 woningen.

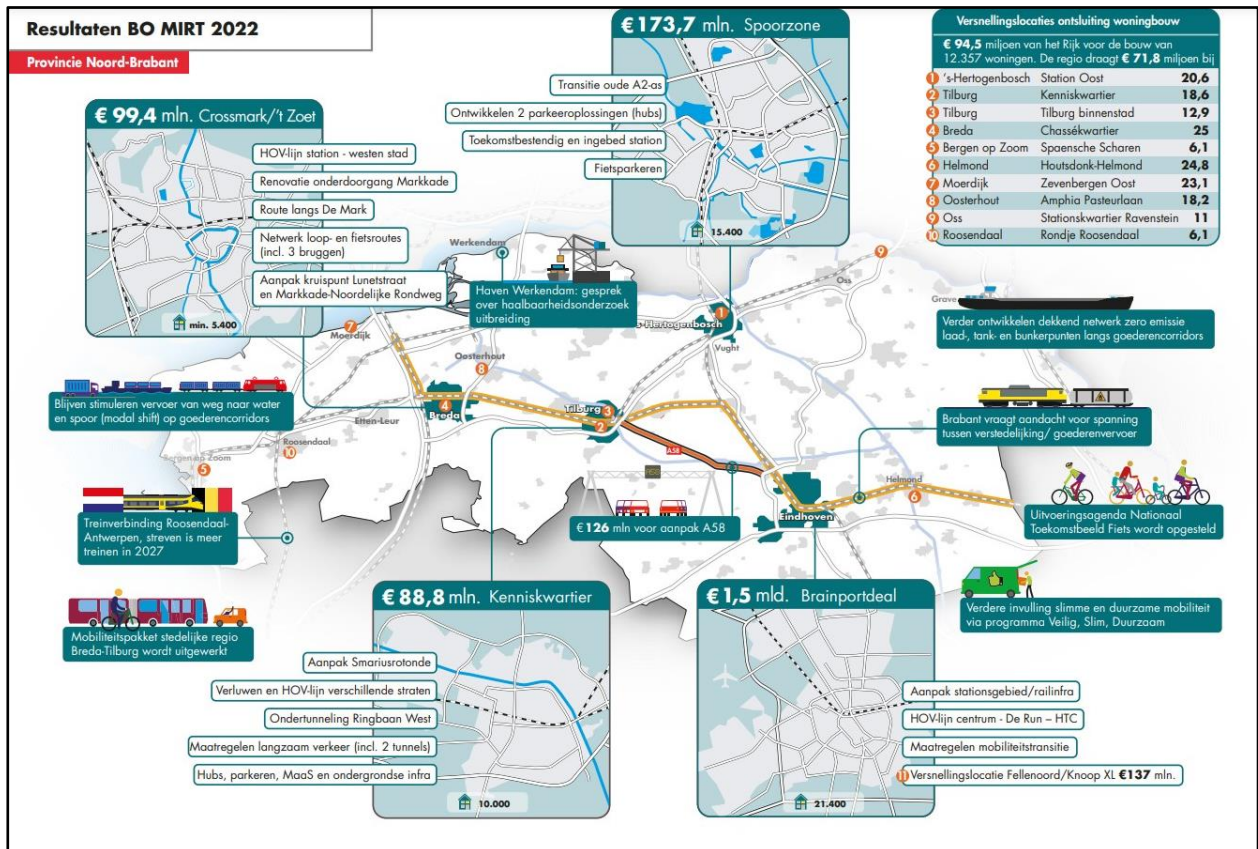
De vijfde tranche is in februari 2023 opengesteld. Vanuit onze provincie is door zes gemeenten een zevental projecten ingediend, waarvan er in juni vier zijn gehonoreerd. Het betreft Moerdijk (Zevenbergen-oost), Oss (Raadhuislaan-zuid), Tilburg (Westermarkt) en Waalwijk (De Els e.o.). Met een bijdrage van €15,2 aan deze projecten kunnen ruim 2.350 woningen versneld worden gerealiseerd.

Alles bij elkaar is er tot nu toe in de vijf tranches van de 'WBI-regeling' aan 16 van de 28 ingediende projecten in Brabant ruim €118 miljoen toegekend. In deze projecten worden de komende jaren bijna 12.800 woningen gerealiseerd, waarmee het gemiddelde toegekende bedrag neerkomt op zo'n €9.200 per woning.

Aan het einde van 2023 volgt nog een zesde en waarschijnlijk laatste tranche van de *regeling Woningbouwimpuls*.

1.8. Versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit

Het kabinet heeft voor de komende tien jaar €7,5 miljard beschikbaar gesteld voor het bereikbaar maken van nieuwe grootschalige woningbouwlocaties en versnellingslocaties. Tijdens het [Bestuurlijk Overleg Leefomgeving 2022](#) en [Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport \(BO MIRT\) 2022](#) hebben we daar afspraken met het Rijk over gemaakt. Wat het e.e.a. voor Brabant betekent, is weergegeven in onderstaand kaartbeeld en overzicht.



Daarnaast zijn er tijdens het [BO Leefomgeving 2023](#) met het Rijk afspraken gemaakt over de beschikbare €475 miljoen, bedoeld voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (niet zijnde mobiliteits- en bereikbaarheidsmaatregelen). Het gaat dan bijvoorbeeld om bijdragen voor het inrichten van aantrekkelijke woonwijken, investeringen in groen of de verplaatsing van voor woningbouw belemmerende activiteiten²⁵.

Voor Noord-Brabant is vanuit deze gebiedsbudgetten in totaal **€56 miljoen** beschikbaar gesteld: €27 miljoen voor Breda (ca. 3.000 woningen, locatie Crossmark/'t Zoet), €10 miljoen voor Tilburg (ca. 5.000 woningen, locatie Kenniskwartier) en €19 miljoen voor 's-Hertogenbosch (ca. 4.800 woningen, locatie Spoorzone). Het bedrag komt bovenop de vorig jaar toegezegde bijdragen aan mobiliteitsmaatregelen voor de grootschalige woningbouwprojecten in deze steden. De bijdrage van het Rijk betreft maximaal de helft van de benodigde investering, onder de voorwaarde dat de regio minimaal dezelfde bijdrage reserveert.

2. Duurzame verstedelijking

2.1. Inzet op transformatie, herbestemmen van leegstand en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte in onze provincie – *actielijn 1* uit de [Brabantse Agenda Wonen](#)⁵ en een belangrijk fundament ook van onze [Brabantse Omgevingsvisie](#)⁷ – is het van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Duurzame verstedelijking heeft al geruime tijd een stevige plek in ons provinciaal ruimtelijke beleid en is ook een belangrijke beleidslijn in het nieuwe [Bestuursakkoord 2023-2027](#)¹.

Om te kunnen voorzien in de nog altijd flinke en naar verwachting voorlopig ook groot blijvende behoefte aan nieuwe woonruimte zullen we die binnenstedelijke (transformatie)locaties hard nodig hebben. Daarnaast zijn ook tal van uitbreidingslocaties nodig om te kunnen voorzien in een voldoende en voldoende gedifferentieerd planaanbod voor woningen en woonmilieus.

Vaak wordt in het licht van de transformatieopgaven gekeken naar ‘het wonen’ als nieuwe bestemming. Er ligt immers nog een flinke woningbouwopgave in Brabant, terwijl in tal van andere vastgoedmarkten (per saldo) juist niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp. Vaak zal het dan ook gaan om het transformeren van locaties naar een tweede leven, waarin ‘wonen’ – veelal in combinatie met andere functies – de boventoon voert. De ervaringen uit de afgelopen jaren (2010 t/m 2022) leren ons, dat gemiddeld genomen steeds (ruim) twee derde (ca. 70%) van de woningbouw in Brabant op binnenstedelijke locaties en in leegstaand kantoor-, winkel- en ander vastgoed is gerealiseerd.

Maar ook de komende jaren liggen er tal van – en steeds weer nieuwe – mogelijkheden²⁶. Kansen die je zou kunnen duiden als ‘Vinex-anders’. Vergelijkbaar met de Vinex-jaren ‘90 ligt er immers nog altijd een grote (kwantitatieve) woningbouwopgave. Maar anders dan destijds, toen het accent voor een belangrijk deel lag op de bouw van eengezinswoningen aan de stadsranden, is en wordt de woningbehoefte meer en meer gedifferentieerd. Andere groepen (ouderen, alleenstaanden) gaan het beeld bepalen en ook de behoefte aan nieuwe woonvormen neemt toe. Het is zaak dit ‘*demografisch momentum*’ te (blijven) verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad, dorp en buitengebied.

• **Beter benutten van de bestaande woningvoorraad**

Wat de (grote) woningbouwopgave betreft gaat de meeste aandacht doorgaans uit naar de nieuwbouw van woningen. Echter, om e.e.a. meer in perspectief te plaatsen; het overgrote deel van de woningen staat er al. In onze provincie lag de groei van de woningvoorraad de laatste jaren (vanaf 2015) gemiddeld genomen op 11.500 woningen per jaar. Dat is 1% ten opzichte van de Brabantse woningvoorraad; bijna 1,18 miljoen woningen per 1-1-2023.

Zoals we ook hebben aangegeven in ons *Bestuursakkoord 2023-2027*¹ is het van belang meer in te zetten op een effectiever en intensiever gebruik van de bestaande woning- en (gebouwen)voorraad, een thema dat ook is terug te vinden in de *Regionale woondeals*. Om ook langs deze lijn te bevorderen dat er meer woonruimte wordt gerealiseerd. Juist ook door het ‘*herbergend vermogen*’ van de bestaande voorraad meer en beter te benutten kan een bijdrage worden geleverd om te voorzien in de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte en aan het terugdringen van woningtekorten.

De laatste jaren zijn er de nodige onderzoeken²⁷ verricht naar zowel belemmeringen als mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad intensiever te gebruiken. Op basis van het (vele) materiaal dat er al is werken wij – in lijn ook met de Statenmotie [Beter benutten van bestaande bebouwing](#)²⁸ (PS, november 2022) en [actielijn 2](#) uit de *Brabantse Agenda Wonen* ('meer nadruk op de bestaande woningvoorraad') – de komende tijd een Brabantse aanpak uit, gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via optoppen, woningsplitsing, woningdeling en transformatie. Als onderdeel van de *Regionale woondeals* is het hierbij van belang, dat er over het beter benutten van de bestaande voorraad regionale plannings- en programmeringsafspraken komen.

2.2. Bestuursopdracht 'Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties'

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, is het van belang dat ook de provincie de komende jaren stevig bijdraagt aan de transformatieopgaven in Brabant.

Bij de behandeling van de begroting 2020 hebben Provinciale Staten vastgesteld om *"structuurversterkend en innovatief in te zetten op het realiseren van zeven trendbreuken"*. Eén van die trendbreuken (bestuursopdrachten) is ['het terugdringen van het woningtekort en de leegstand'](#)²⁹.

Met deze bestuursopdracht worden de lijnen gecontinueerd, zoals die al enige tijd met de programmalijs ['binnenstedelijke transformaties'](#) zijn ingezet vanuit de Brabantse Agenda Wonen, de Brabantse Aanpak Leegstand, het Uitvoeringsprogramma Werklocaties, de Erfgoedfabriek en ons provinciaal Ontwikkelbedrijf. Op onderdelen is de aanpak (verder) geïntensiveerd en versneld. Kennis en expertise zijn verder uitgebouwd en ingezet voor transformatieopgaven en concrete gebiedstransities binnen onze steden en dorpen en het terugdringen van leegstand in onze kernen en in het buitengebied. Ons Ontwikkelbedrijf wordt beter toegerust om enkele complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen mede mogelijk te maken.

Vanuit ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#) (p.19, 'verstedelijking') "gaan we door met de aanpak 'stedelijke transformaties'"

Naast het vergroten van de bewustwording en de beleidsmatige aspecten rond duurzame verstedelijking richt de werkwijze, zoals die de laatste jaren is ontwikkeld, zich vooral op de provinciale rol en deelname aan gebiedstransformaties. Een werkwijze die nauw aansluit op de lijn om als provincie, ingegeven ook vanuit de nieuwe Omgevingswet, meer gebieds- en ontwikkelingsgericht te willen werken. Hierbij denken we steeds meer in een vroegtijdig stadium (proactief en 'aan de voorkant') mee met ruimtelijke ontwikkelingen en gemeentelijke plannen en nemen we – inspeland op initiatieven van 'buiten' – soms ook als partner deel aan concrete locatieontwikkelingen en complexe transformatieprojecten ('langszij komen').

Meer achtergrondinformatie is te vinden in het [Magazine gebiedstransformaties](#)³⁰ op onze website.

De provinciale rol en bijdragen aan binnenstedelijke transformatieopgaven en het herbestemmen van leegstaand vastgoed krijgt vorm en inhoud langs een drietal lijnen: richting geven, beweging stimuleren en mogelijk maken.

• Richting geven

Zo zijn bijvoorbeeld onder de noemer 'richting geven' met gemeenten de binnenstedelijke transformatiepotenties en -opgaven in onze steden en dorpen in beeld gebracht. Doel is om de bewustwording rond dit onderwerp te vergroten, meer zicht te krijgen op de omvang van de opgaven

en (hulp)vragen die spelen en om op een (meer) systematische wijze de (toekomstige) mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties gezamenlijk in beeld te brengen en actueel te houden. Want ook de komende tijd zullen zich nieuwe locaties en opgaven blijven aandienen.

Een beeld dat ook helpt om ruimtelijke keuzes op de woningmarkt – inbreiden versus uitbreiden – beter af te wegen en te onderbouwen en om in (sub)regionaal verband afspraken te maken over de betekenis hiervan op de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Ook in het licht van de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot (de verdere uitwerking van) de [Regionale woondeals](#) zijn dit belangrijke onderwerpen (zie hoofdstuk 6).

Inmiddels is een groot aantal transformatielocaties in beeld. De provinciale inzet varieert van een ‘kennis- en procesrol’ bij de verkenning van de (specifieke) gebiedsopgave en de planontwikkeling (‘*beweging stimuleren*’) tot een rol bij de plan- en projectrealisatie (‘*mogelijk maken*’).

- ***Beweging stimuleren***

‘*Beweging stimuleren*’ geven we vorm en inhoud vanuit onze reguliere provinciale programma’s. De nadruk ligt op onze kennis- en procesrol met betrekking tot stedelijke transformaties en het terugdringen van leegstand.

Hierbij gaat het veelal om complexe, integrale gebiedstransformaties in de grote steden³¹, de middelgrote steden³² en soms ook in kleinere steden of kernen in de meer landelijke regio’s. Vaak zal op deze locaties niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde zijn, maar is een (veel) bredere insteek gevraagd, gericht op tal van functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven om de omgevingskwaliteit en het leef- en (ver)blijfklimaat te versterken. Zo kunnen ook provinciale doelen vanuit andere programma’s en beleidskaders (integraal) worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld economische structuurversterking, mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en brede welvaart.

Belangrijk in het kader van ‘*beweging stimuleren*’ is ook de verdere vormgeving van de kennisontwikkeling en de uitbouw van een kennisnetwerk voor transformaties binnen steden en dorpen, zowel als in het buitengebied. Een en ander in nauwe samenhang ook met bestaande nationale kennisprogramma’s.

- ***Mogelijk maken***

Onder de noemer ‘*mogelijk maken*’, waarbij we in samenwerking met gemeenten en andere betrokken (markt)partijen soms langjarig meedoen in een gebiedstransformatie, opereren we meer selectief. Hierbij stelt de provincie zich ten doel (bestuursopdracht) in deze bestuursperiode te participeren in de planontwikkeling en -uitvoering van zo’n 10 tot 12 omvangrijke, complexe stedelijke gebiedstransformaties in (de spoorzones van de) grote steden en de (winkel)centra van de middelgrote steden. Inmiddels zijn (intentie)overeenkomsten gesloten en/of samenwerkingsagenda’s opgesteld met Eindhoven, Bergen op Zoom, Breda, Helmond, Oosterhout en Roosendaal, gericht op een gezamenlijke verkenning en vervolgens aanpak van de binnenstedelijke opgaven. Verkennende gesprekken lopen met ‘s-Hertogenbosch, Maashorst, Meierijstad, Oss, Tilburg en Waalwijk. De [‘infographic transformatieproces Brabantse steden’](#) laat zien in welke fase we in welke stad zijn.

Bij dit alles gebruiken we een mix van instrumenten, variërend van inzet van kennis, kunde en ons netwerk, ons ruimtelijke ordenings-(RO-)instrumentarium tot de inzet van (financiële) instrumenten van ons provinciale Ontwikkelbedrijf. Zeker voor de (transformatie)locaties in de grote en middelgrote steden geldt, dat er – naast wonen en werken – tal van andere provinciale beleidsdoelen kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het vlak van mobiliteit, de klimaat- en energieopgaven, de kwaliteit van de leefomgeving etc.

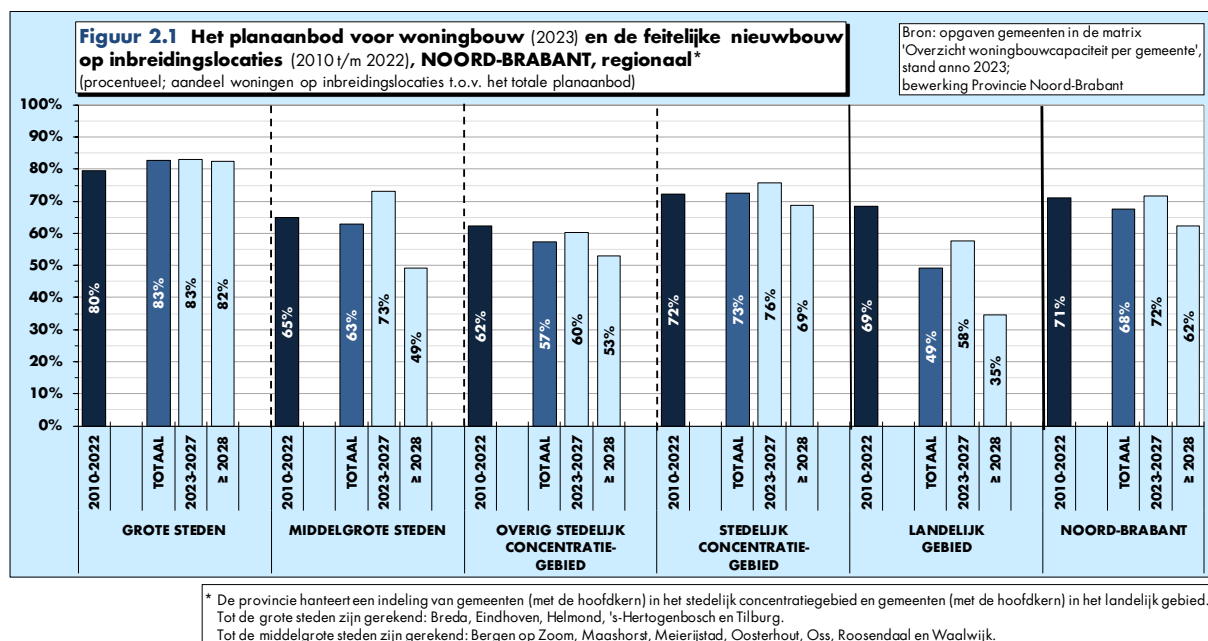
Als het gaat om ‘mogelijk maken’ draagt ons Ontwikkelbedrijf met de inzet van haar (financiële) instrumentarium bij aan de realisatie van de beleidsdoelstellingen op het gebied van stedelijke transformaties, vanzelfsprekend in nauwe samenwerking met diverse beleidsprogramma’s (o.a. het programma Wonen, Werken en Leefomgeving (WWL)). De €16 miljoen die bij de bestuursopdracht beschikbaar is gesteld (€6 miljoen voor WWL en €10 miljoen voor de reserve van het Ontwikkelbedrijf) wordt hierbij doelmatig ingezet.

Om de voortgang in beeld te brengen, is er het *Meerjarenperspectief* van het Ontwikkelbedrijf, met de inhoudelijke en financiële ontwikkelingen op portfolio- en projectniveau. Bij de vaststelling van de bestuursopdracht *Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties*²⁹ is besloten dit *Meerjarenperspectief* jaarlijks voorafgaand aan de begrotingsbehandeling ter vaststelling aan te bieden aan Provinciale Staten.

2.3. Inbreiden versus uitbreiden: accent op binnenstedelijke locaties

Van het totale planaanbod voor woningbouw in Brabant heeft anno 2023 68% – ruim twee derde dus – betrekking op een binnenstedelijke locatie (figuur 2.1). Voor de korte termijn (2023 t/m 2027) is liefst 72% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie. In de periode 2010 t/m 2022 is van de feitelijke nieuwbouw 71% op inbreidingslocaties gerealiseerd.

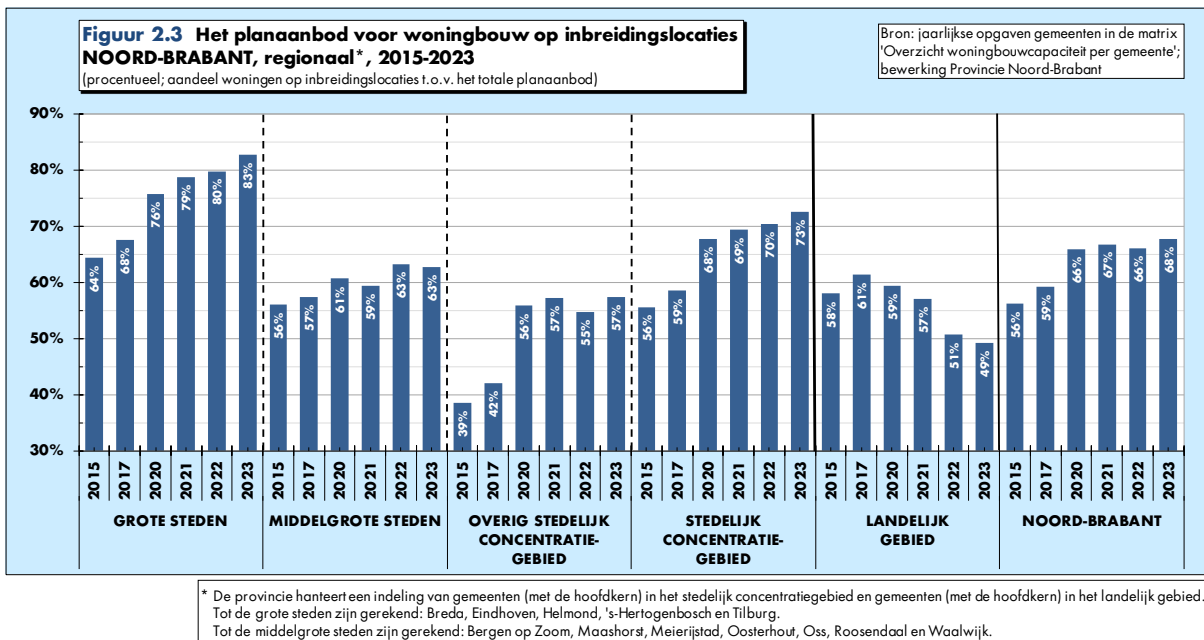
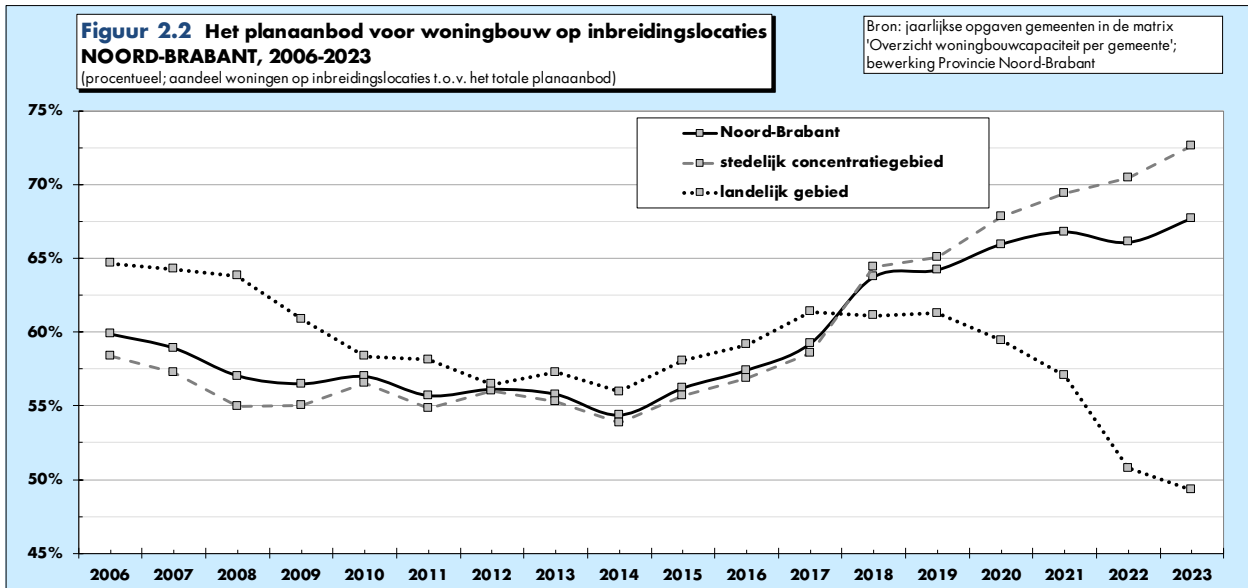
Op korte termijn ligt het aandeel ‘inbreiden’ in het planaanbod beduidend hoger dan op de wat langere termijn. Dat komt omdat veel van de toekomstige inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties nu nog niet bekend zijn en zich ook moeilijk laten plannen. Bij uitbreidingslocaties ligt dat vaak anders. Nieuwe binnenstedelijke mogelijkheden, waaronder ook het herbestemmen van (op termijn nog) leegkomend vastgoed, zullen zich echter ook in de (nabije) toekomst voordoen; het zijn structurele opgaven. Juist ook om goed op deze kansen in te kunnen (blijven) spelen is voldoende ruimte en flexibiliteit in de woningbouwplanning en -programmering nodig (zie ook hoofdstuk 3).



Zoals figuur 2.1 laat zien is er vanaf 2010 vooral in de grote steden veel gebouwd op binnenstedelijke locaties. Daar is ook de eerstkomende vijf jaren een groot deel (83%) van de woningbouw voorzien op een inbreidingslocatie. In de middelgrote steden ligt dat inbreidingspercentage de eerstkomende vijf jaar (2023 t/m 2027) op 73% van het planaanbod. In

de randgemeenten rond de (grote) steden en in het landelijk gebied ligt de nadruk wat minder op binnenstedelijke ontwikkelingen dan in de steden, al staat – met 60%, respectievelijk 58% – ook hier het merendeel van de woningbouw voor de eerstkomende jaren gepland op inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties.

De laatste jaren zien we in onze provincie een duidelijke toename van het planaanbod op binnenstedelijke locaties (figuur 2.2). Tot 2014 liep het percentage woningen op inbreidingslocaties terug, tot ca. 54% van de totale plancapaciteit. Daarna is dat percentage weer flink opgelopen, tot bijna 68% vandaag de dag.



De toename van het planaanbod voor woningbouw op inbreidingslocaties zien we vrijwel overal in Brabant, maar wel voornamelijk in de (meer) stedelijke gebieden (figuur 2.3). Dit hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor de vele (integrale) gebieds- en transformatieopgaven binnen onze steden en dorpen. Hierbij wordt vooral ook gekeken naar de mogelijkheden, die de nog altijd grote

behoefte aan nieuwe woonruimte biedt, voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op dergelijke binnenstedelijke locaties.

In de *Brabantse Agenda Wonen*⁵ en ook een lijn die we willen voortzetten met ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#)¹, vormt het 'accent op duurzame verstedelijking' (*actielijn 1*) een belangrijk fundament en is als *richtinggevend principe 1* opgenomen "het woningbouwprogramma optimaal in te zetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties - inbreiden, herstructureren, transformeren - en voor 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 - *richtinggevend principe 2* - geven we "ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw wordt genomen".

Om juist ook langs deze lijn bij te dragen aan het op peil houden (of brengen) van de benodigde woningbouwproductie.

2.4. Verschillen in (mogelijkheden tot) inbreiding tussen regio's en gemeenten

De mogelijkheden en (daarmee) het planaanbod voor woningbouw op binnenstedelijke locaties verschillen per regio en vooral per gemeente (zie voor meer informatie onze [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹).

Hierbij spelen de historische opbouw en de ruimtelijke en economische structuur van een stad of dorp een rol. Van belang is ook het ruimtelijk beleid, dat gevoerd is in het (recente) verleden; zijn er in de loop der jaren al veel inbreidingslocaties ingevuld of heeft het accent juist meer op uitbreiden gelegen. De mate waarin gemeenten een actief grondbeleid voeren, speelt eveneens mee. Maar ook meer toevallige omstandigheden, zoals bijvoorbeeld het vertrek van bedrijven, een klooster of kerk dat leeg komt te staan, het vrijkomen van maatschappelijk vastgoed of de herstructurering van een (buurt)winkelcentrum zijn van invloed op de mogelijkheden voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied.

Hiermee zijn de verschillen veelal goed te verklaren, al kan er 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 (transformatie)locaties binnen hun kernen of voor de herbestemming van leegstaand vastgoed.

3. Realisme en flexibiliteit in planning en programmering van woningbouw

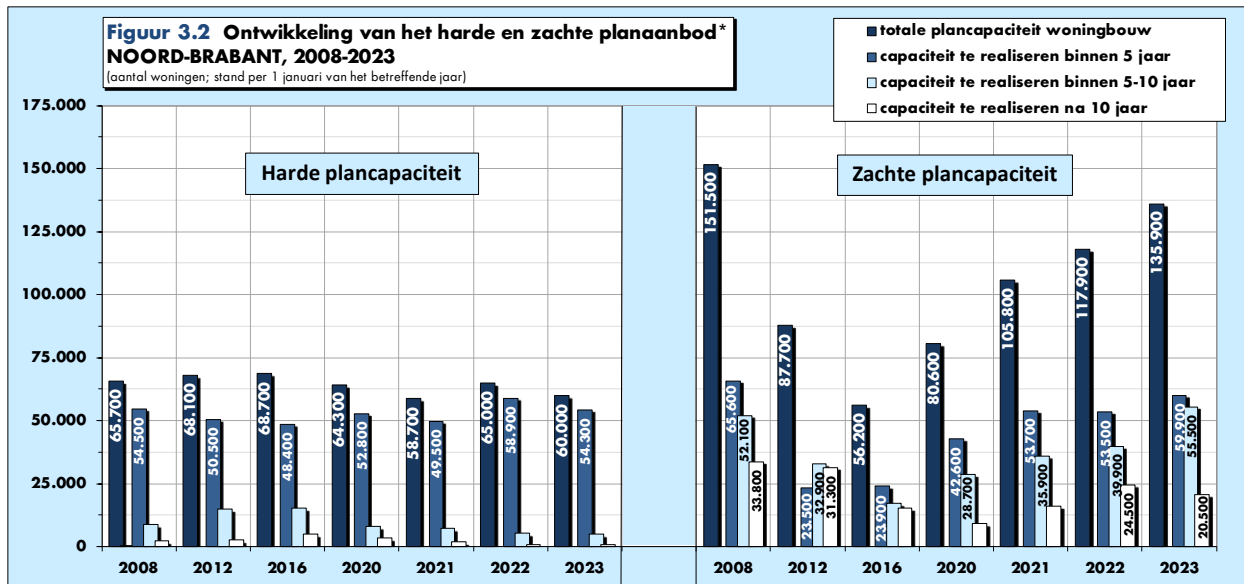
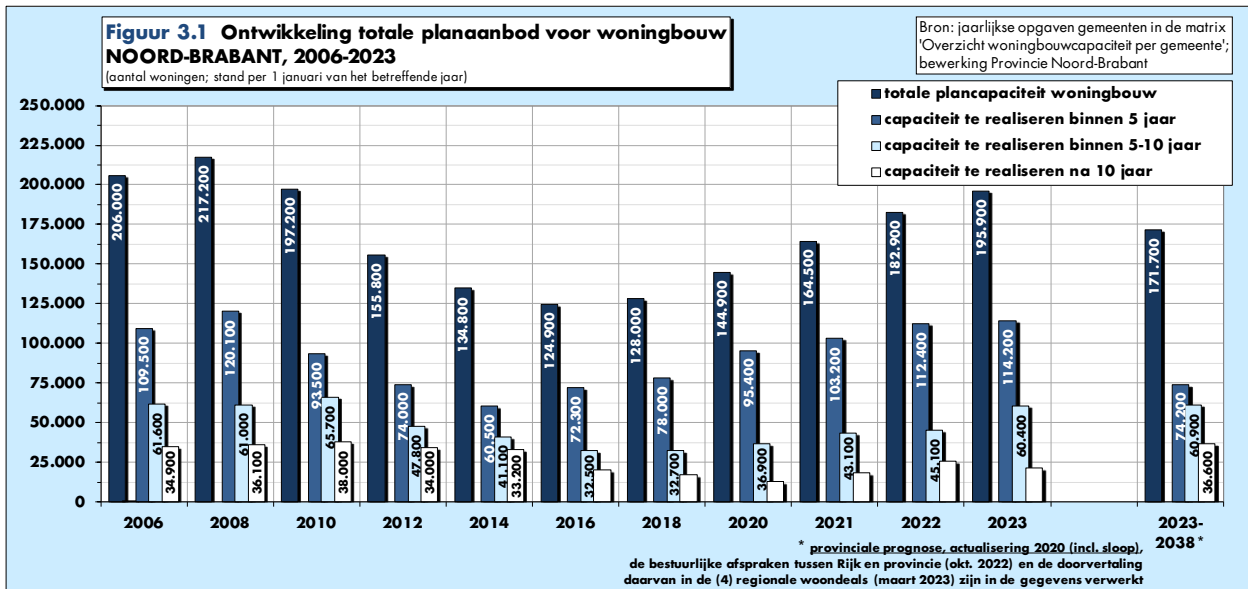
Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. De provincie heeft hierbij vooral een regisserende, agenderende en stimulerende rol, o.a. om ertoe bij te dragen dat er steeds voldoende woningbouwplannen zijn (voor het benodigde bouwtempo), op de goede plekken (ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van steden en dorpen) en aansluitend op de verander(en)de vraag (inzet op een gevarieerd, vraaggericht planaanbod).

3.1. Plannen genoeg; planaanbod op hoogste niveau in jaren

Vanuit haar kennis- en onderzoeksrol (zie ook hoofdstuk 7) heeft de provincie steeds een actueel beeld van het gemeentelijke en (sub)regionale planaanbod voor woningbouw.

Het totale planaanbod in Brabant bereikte in 2008 haar hoogtepunt met een omvang van 217.000 woningen (figuur 3.1). Mede door de financieel-economische crisis is het planaanbod daarna van jaar op jaar teruggebracht naar (destijds meer realistische) niveaus van rond de 125.000 woningen, oftewel een afname van liefst 43% in ruim 10 jaar tijd, tussen 2008 en 2019.

Vooraf vanaf 2010 is veel planaanbod geschrapt en ge(her)faseerd. Dit 'schrappen, afboeken en faseren' gebeurde voornamelijk in de zachte plancapaciteit³³. De omvang en fasering van het harde planaanbod laat (logischerwijs) een veel constantere lijn zien (figuur 3.2).



* Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. De zachte plancapaciteit voor woningbouw omvat de capaciteit in ontwerpplannen, in planologische voorbereiding en de potentiële plancapaciteit.

Bron: jaarlijkse opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'; bewerking Provincie Noord-Brabant

Vanaf 2020 is de omvang van het planaanbod van jaar op jaar weer sterk toegenomen. In Brabant zijn er vandaag de dag (anno 2023) plannen voor de bouw van in totaal maar liefst 196.000 woningen, waarmee de plancapaciteit liefst 73.500 woningen (+60%) groter is dan in 2017, toen het planaanbod met 122.500 woningen op het laagste niveau lag (sinds het begin van onze metingen in 2006).

Het planaanbod voor woningbouw ligt inmiddels op het hoogste niveau sinds 2010 (figuur 3.1). De gegevens over het planaanbod worden – op hoofdlijnen – ook gepubliceerd in ons [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#)¹⁰ en de [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹ op onze provinciale website.

Wellicht ook ‘aangemoedigd’ door de veelvuldige roep om extra woningbouw, de nog altijd flinke tekorten aan woonruimte en de – op zowel de kortere als de wat langere termijn, samenhangend bijvoorbeeld met recente demografische ontwikkelingen (buitenlandse migratie) – hoger ingeschatte woningbehoefte³, is het planaanbod de laatste jaren flink toegenomen. Zoals figuur 3.2 laat zien, zijn dat veelal nog zachte plannen, waarvan veel gemeenten echter wel aangeven dat ze de betreffende woningbouw op korte of middellange termijn willen realiseren (ambities).

Zoals gezegd voorziet de huidige plancapaciteit in onze provincie in de bouw van in totaal bijna 196.000 woningen. Bijna 60% van het planaanbod, oftewel 114.000 woningen – zo geven de Brabantse gemeenten aan – is voorzien voor de eerstkomende vijf jaren (2023 t/m 2027). De ‘indicator totale plancapaciteit’, die het planaanbod afzet tegen de vooruit berekende woningbehoefte vanuit onze provinciale prognose, waarin de hogere woningbouwambities vanuit de *Nationale Woon- en Bouwagenda* zijn verwerkt³⁴, staat hiermee voor die 5-jaarsperiode op liefst 154% (figuur 3.3). En een groot deel hiervan is ook al hard. Zoals figuur 3.3 laat zien is, met een hard planaanbod van ruim 54.000 woningen voor de eerstkomende vijf jaren, al bijna driekwart (73%) van de benodigde woningbouw t/m 2027 opgenomen in harde plannen.

Kwantitatief gezien zijn er – Brabant-breed gemeten – voor de korte termijn dus (ruim) voldoende plannen. Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer plannen op te stellen; het is – gelet op de actuele woningbehoefte en woningtekorten – veeleer zaak om de benodigde bouwproductie op basis van de vele (harde én zachte) plannen die er al zijn ook daadwerkelijk te realiseren. Daar zal de eerstkomende jaren vooral het accent op moeten liggen, al verdient ook het harde planaanbod her en der nog wel de nodige aandacht.

Figuur 3.3 Woningbouwcapaciteiten en -opgaven; aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2023 t/m 2032

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	5-JAARSPERIODE (2023 t/m 2027)					10-JAARSPERIODE (2023 t/m 2032)				
	benodigde capaciteit ¹⁾	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit	benodigde capaciteit ¹⁾	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit
				> 100%	≤ 100%				≤ 100%	<< 100%
NOORD-BRABANT	74.200	114.150	54.350	154%	73%	135.150	174.500	59.200	129%	44%
STEDELIJK/LANDELIJK										
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	59.450	88.000	42.800	148%	72%	109.800	136.750	46.800	125%	43%
- grote steden	34.850	47.500	24.350	136%	70%	65.700	74.200	26.900	113%	41%
- middelgrote steden	13.100	20.900	9.450	159%	72%	23.350	35.050	10.300	150%	44%
- overig stedelijk concentratiegebied	11.500	19.600	9.000	171%	78%	20.750	27.500	9.550	132%	46%
LANDELIJK GEBIED	14.750	26.150	11.550	177%	78%	25.350	37.750	12.450	149%	49%
REGIONALE WOONDEALS										
WEST-BRABANT-WEST	6.050	10.050	4.400	166%	73%	10.550	19.400	5.050	184%	48%
STEDELIJKE REGIO BREDATILBURG (SRBT)	24.000	33.450	16.200	139%	68%	44.300	52.150	16.850	118%	38%
NOORDOOST-BRABANT	18.950	26.500	13.600	140%	72%	34.200	43.150	15.200	126%	44%
ZUID-OOST-BRABANT	25.200	44.150	20.150	175%	80%	46.100	59.800	22.100	130%	48%

¹⁾ De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020. Hierbij is rekening gehouden met de sloop van woningen. De te verwachten sloop is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2013 t/m 2022.

²⁾ De hogere woningbouwambities vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), waarover Rijk en provincie in oktober 2022 bestuurlijke afspraken hebben gemaakt en die zijn doorvertaald in de (4) regionale woondeals (ondertekend in maart 2023), zijn - vanaf 2024 - in de prognoses verwerkt, verdeeld naar rato van de prognose-uitkomsten per gemeente.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand anno 2023; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

Naast de gebiedsindeling van de vier regionale woondeals wordt gebruik gemaakt van een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. Tot de grote steden zijn gerekend: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Tot de middelgrote steden zijn gerekend: Bergen op Zoom, Maashorst, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal en Waalwijk.

Ook voor de wat langere termijn – de 10-jaarsperiode (2023 t/m 2032) – lijkt het planaanbod te kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte, ook als die behoefte nog hoger komt te liggen dan eerder gedacht³. Uitkomsten van onze provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose⁴, laten een (benodigde) groei van de woningvoorraad zien van 122.250 woningen (netto) tussen 2023 en 2033. Omdat er ook woningen worden gesloopt, is er voor vervangende nieuwbouw ook plancapaciteit nodig. Bij elkaar vraagt dit om een planaanbod voor de bouw van ruim 135.000 woningen (bruto), de komende 10 jaar. De totale plancapaciteit voor die periode omvat 174.500 woningen (bijna 130% van de benodigde capaciteit), waarvan bijna 60.000 woningen gerekend kunnen worden tot de harde plancapaciteit. Dit laatste betekent, dat van de benodigde capaciteit tussen 2023 en 2033 44% is opgenomen in harde woningbouwplannen (en 73% voor de eerstkomende vijf jaar).

3.2. Rijksambitie: doorbouwen onder veranderende omstandigheden

Om bestaande woningtekorten terug te dringen én om (tijdig) in te kunnen spelen op de sterkere groei van de Nederlandse bevolking (hogere buitenlandse migratiesaldi en een grotere vraag naar huisvesting), zoals recente ramingen (CBS, ABF Research³) laten zien, zet het Rijk de komende jaren stevig in op doorbouwen. Ook al zijn de financiële omstandigheden met name voor de kortere termijn inmiddels sterk veranderd, “we kunnen het ons niet veroorloven de woningproductie nu te laten stagneren. Het belang is te groot. De urgentie de krachten te bundelen om door te bouwen voor voldoende passende woningen neemt hierdoor verder toe. Te veel mensen kunnen op dit moment geen passende woning vinden, terwijl wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk een eerste levensbehoefte is. Dit vraagt maximale inzet van alle partijen om zoveel mogelijk door te blijven bouwen en de gemaakte afspraken uit de Regionale woondeals ook echt te realiseren”³⁵.

In lijn met de rijksambities ligt er in onze provincie de opgave om in de periode 2022 t/m 2030 gemiddeld jaarlijks ten minste 13.250 woningen (netto) aan de voorraad toe te voegen (zie ook figuur 1.3 in par. 1.2). Over deze woningbouwopgave zijn in oktober 2022 met het Rijk [bestuurlijke afspraken](#) gemaakt. Belangrijk doel van de afspraken is om gezamenlijk bij te dragen aan het realiseren van de ‘wonen-opgaven’ in onze provincie. Het is van groot belang, dat er meer woningen worden gerealiseerd, op de juiste locatie, in een hoger bouwtempo én in een betaalbaar segment, zodat de woningmarkt toegankelijk blijft voor iedereen.

Met de *afspraken* geven we uitvoering aan de door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de *Nationale Woon- en Bouwagenda* gevraagde bindende en wederkerige afspraken over het Brabantse aandeel (‘fair share’) in de nationale – kwantitatieve en kwalitatieve – ‘wonen-opgaven’ t/m 2030. Zoals al eerder aangegeven (par. 1.4) is versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling in ons provinciaal beleid.

De afspraken tussen Rijk en provincie hebben vervolgens hun doorvertaling gekregen in een viertal (Brabant-dekkende) [Regionale woondeals](#), die begin maart van dit jaar door alle gemeenten, de woningbouwcorporaties, Rijk en provincie zijn ondertekend. Hierbij ligt een nauwe verbinding met de afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, die – zoals vastgelegd in onze *Omgevingsverordening*⁴⁵ - jaarlijks worden geherijkt, geactualiseerd of herbevestigd (zie ook hoofdstuk 6).

In figuur 3.4 zijn de rijksambities voor de periode 2022 t/m 2030 – 119.400 woningen (netto) en 130.600 woningen (bruto) toe te voegen aan de voorraad – vertaald naar Noord-Brabant. De

cijferopstelling laat zien dat er voor deze woningbouw aantallen in onze provincie ruimschoots voldoende plannen zijn.

Het planaanbod voorziet in de periode 2022 t/m 2030 in de bouw van ca. 176.500 woningen (35% hoger dan de aantallen waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt) en voor de eerstkomende vijf jaren in de bouw van liefst 114.000 woningen (56% hoger). Bovendien is er ook nog plancapaciteit beschikbaar voor de periode vanaf 2031. Het gaat daarbij om zo'n 33.500 woningen, waarvan een deel mogelijk ook sneller kan worden gerealiseerd.

Figuur 3.4. Woningbouw en planaanbod, Noord-Brabant¹⁾
Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant (okt. 2022) over de groei van de woningvoorraad, afgezet tegen het planaanbod voor woningbouw anno 2023

Jaar	Groei woningvoorraad ²⁾ - netto -	Groei woningvoorraad ²⁾ - bruto - (excl. sloop)	Groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)		Totale plancapaciteit ³⁾ - bruto - (aantal woningen)
2021	13.000	14.200			
2022	12.850	14.150	14.150		14.150
2023	9.850	11.150	73.300	2023 t/m 2027 (1e 5-jaarsperiode)	114.150 (156%) ^{4a)}
2024	14.600	15.850			
2025	14.450	15.700			
2026	14.250	15.500			
2027	13.850	15.100			
2028	13.600	14.850	43.150	2028 t/m 2030	48.300
2029	13.150	14.400			
2030	12.800	13.900			
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	119.400	130.600	130.600		176.600 (135%) ^{4b)}

¹⁾ Uitgangspunt voor de indicatieve groei van de woningvoorraad vormt de 'Opgave 2021 t/m 2030' voor Noord-Brabant als geheel, zoals opgenomen in figuur 1 in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NBWA, maart 2022).
Bronnen: 2021: CBS/BAG
2022: verwacht groei, bepaald aan de hand van het aantal woningen, dat 1-1¼ jaar (12-15 maanden) eerder in aanbouw is genomen
2023: verwachte groei, geëxtrapoleerd op basis van het aantal t/m het 2e kwartaal van 2022 in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen.
Voor beide jaren - 2022 en 2023 - is een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen en van het aantal 'toevoegingen anderszins' in de gegevens verwerkt.
Omdat de feitelijke groei in 2022 (+13.850) en de verwachte groei in 2023 en 2024 (jaarlijks ca. 11.000) inmiddels een iets ander beeld laten zien, wijken de gegevens in deze tabel iets af van eerder in deze voortgangsrapportage opgenomen gegevens, waarin (uiteraard) de meest actuele data zijn gebruikt.

Om het bestaande woningtekort versneld in te lopen is de ambitie (zoals opgenomen in figuur 1 van de NWBA) naar boven toe bijgesteld, met als uitgangspunt dezelfde woningbouw aantallen voor de periode 2021 t/m 2030, ook te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Het gaat hierbij om een voorraadgroei van 119.400 woningen netto en 130.600 bruto in de betreffende 9-jaarsperiode.

³⁾ Bron: jaarlijkse opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'; stand anno 2023; bewerking provincie Noord-Brabant. Verondersteld is dat 80% van het planaanbod voor de 2e vijfjaarsperiode (2028 t/m 2032) uit de gemeentelijke matrices ingezet kan worden voor woningbouw in de 3-jaarsperiode 2028 t/m 2030.

^{4a)} Het totale planaanbod van 114.150 woningen voor de eerstkomende 5 jaar (2023 t/m 2027) ligt 56% boven de benodigde groei van de woningvoorraad met 73.300 woningen voor diezelfde periode.

^{4b)} Het totale planaanbod van 176.600 woningen over de periode 2022 t/m 2030 (waarbij voor 2022 de bruto groei van de woningvoorraad is gebruikt) ligt 35% boven de benodigde groei van de woningvoorraad met 130.600 woningen voor diezelfde periode.

Al met al is er in onze provincie voldoende planaanbod voor woningbouw beschikbaar. De komende jaren zal het er dan ook vooral op aan komen tempo te (blijven) maken op basis van al die woningbouwplannen die er al liggen.

Met de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose⁴⁾, die in het najaar verschijnt, zal - gezien de recente demografische ontwikkelingen en de effecten hiervan op de (hogere) groei van de bevolking, het aantal huishoudens en (dus) de voorraadgroei - de behoefte aan woonruimte naar verwachting verder toenemen. Het planaanbod dat vandaag de dag beschikbaar is lijkt ook in die toenemende woningbehoefte te kunnen voorzien.

3.3. Het belang van een flexibel planaanbod

Voor de mate van flexibiliteit is naast een realistische ook – en vooral voor de middellange en langere termijn – een niet al te omvangrijk hard planaanbod een belangrijke indicatie, al kan van de zachte capaciteit soms ook al het nodige vastliggen in anterieure afspraken, bestuurlijke overeenkomsten en contracten.

Voor de komende tien jaar (2023 t/m 2032) zijn bijna 60.000 woningen opgenomen in harde plannen; de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Het leeuwendeel hiervan – ruim 54.000 woningen (zie figuur 3.3) – staat gepland voor de eerstkomende vijf jaar (2023 t/m 2027).

In de [Brabantse Agenda Wonen](#)⁵ zijn realisme en flexibiliteit in de regionale woningbouwplanning en -programmering belangrijke onderwerpen. Ze maken onderdeel uit van *actielijn 3* van deze agenda en zijn opgenomen als *richtinggevend principe 5*: “Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering”.

Voor Brabant als geheel, evenals op regionaal schaalniveau, lijkt het planaanbod op deze aspecten goeddeels op orde. Het beeld van realisme en flexibiliteit kan echter nog wel sterk verschillen op een lager schaalniveau, en vooral ook per gemeente (zie voor de actuele gegevens van het regionale en gemeentelijke planaanbod voor woningbouw onze [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹).

Wat de kwantiteiten betreft sturen we vanuit de provincie vooral op de realisatie van woningbouwplannen en minder op het maken van (nog meer) plannen. Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn voldoende harde plannen zijn. Door er van jaar op jaar steeds voor te zorgen dat er voor de eerstkomende 5 jaar (ruim) voldoende (harde) plannen zijn, kan de voortgang van de woningbouw worden gewaarborgd. Plannen op geschikte plekken die aansluiten op de actuele vraag.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering en dús de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen.

Met een flexibel planaanbod kan bovendien gemakkelijker worden ‘meebewogen’ met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie³⁶ en om een gevarieerd planaanbod met aandacht voor de betaalbaarheid, een gezonde mix van huur en koop in verschillende prijssegmenten en met volop ruimte voor nieuwe woonvormen.

In ons provinciaal beleid met betrekking tot ‘ruimte en wonen’ zijn realisme en flexibiliteit in de woningbouwplanning en -programmering belangrijke onderwerpen. Het zijn voorwaarden om ook in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in onze steden en dorpen en soms ook in het buitengebied.

4. Vraaggerichte plannen, met ruimte voor nieuwe woonvormen

4.1. Tempo maken, maar wel met oog voor kwaliteit

Vandaag de dag lijken de woningbouwaantallen de discussies over 'bouwen en wonen' weer meer en meer te domineren. Natuurlijk zijn kwantiteiten belangrijk, maar voor voortgang en continuïteit in de bouwproductie is het evenzeer van belang voldoende oog te (blijven) houden voor de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma. En dus – zoals ook aangegeven in ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#)¹ – te zorgen dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende blijft aansluiten op de (verander(en)de) vraag van huishoudens.

Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat – ook in tijden van schaarste en druk op de woningmarkt – het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; *'onvoldoende kwantiteit bij onvoldoende kwaliteit'*. Anderzijds leidt het ertoe, dat tal van woonwensen niet kunnen worden gerealiseerd, mensen (te) lang in hun huidige woning moeten blijven wonen en er een te eenzijdig woningbouwprogramma wordt gerealiseerd (*'bouwen wat er al staat'*), terwijl de woningbehoefte juist meer en meer gevarieerd is.

In lijn hiermee is het eveneens van belang dat er steeds 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 leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking, verander(en)de woonwensen en de toenemende differentiatie van de vraag zijn centrale aspecten. Bij dit alles springt vooral de sterke groei van het aantal ouderen en kleinere huishoudens in het oog, evenals de opgaven rond de huisvesting van expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders, studenten en tal van andere (specifieke) doelgroepen. Maar ook financieel-economische veranderingen spelen een rol, zoals bijvoorbeeld de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de rente- en prijsontwikkelingen op de woningmarkt of veranderende hypotheekregels.

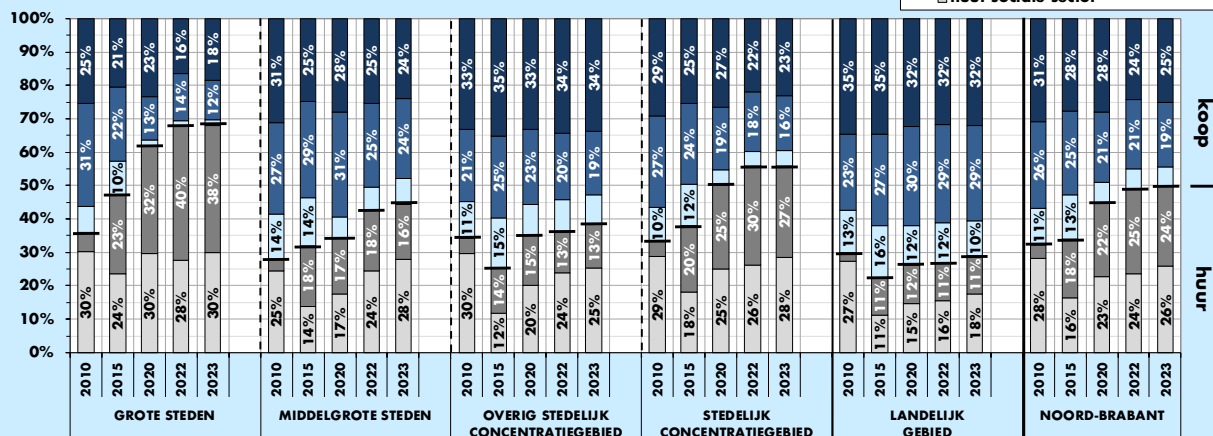
Gevoed ook vanuit onze provinciale kennisrol is de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod steeds een belangrijk aandachtspunt op de (sub)regionale agenda's met betrekking tot 'bouwen en wonen'. Thema's die hierbij (in toenemende mate) een belangrijke rol spelen zijn de betaalbaarheid van het wonen, de bouw van woningen in het middensegment (betaalbare koop en middeldure huur) en het inspelen op de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen.

De accentverschuivingen, die we de laatste jaren zien in het planaanbod voor woningbouw, lijken in grote lijnen aan te sluiten op de veranderende vraag, al zijn op onderdelen – denk bijvoorbeeld aan flexwoningen of collectieve woonvormen (voor ouderen, al dan niet met zorg) – vaak nog flinke stappen te zetten.

4.2. Meer huur, minder koop en verschuiving naar de wat duurdere segmenten

Figuur 4.1 laat zien dat het accent binnen het planaanbod voor woningbouw de laatste jaren meer is komen te liggen op de huursector. Lag het percentage huur in 2015 nog op 34%, inmiddels is 50% van de plancapaciteit een huurwoning. Het aandeel van de koopsector liep in diezelfde periode 16 procentpunten terug, van 66% naar (eveneens) 50%. Deze accentverschuiving 'van koop naar huur' zien we vooral terug in het planaanbod van het stedelijk gebied en (beduidend) minder in het landelijk gebied.

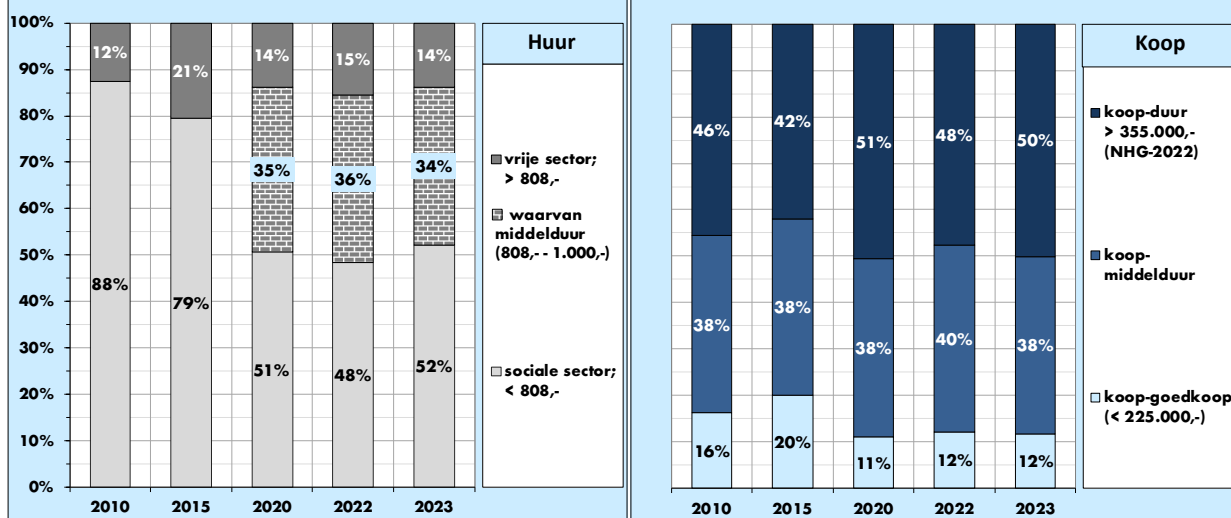
Figuur 4.1 Samenstelling planaanbod voor woningbouw naar eigendom en prijs, steeds voor de 1e vijfjaarsperiode NOORD-BRABANT, regionaal, 2010-2023



Bron: jaarlijkse opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'; bewerking Provincie Noord-Brabant

* De provincie hanteert een indeling van gemeenten (met de hoofdkern) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. Tot de grote steden zijn gerekend: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Tot de middelgrote steden zijn gerekend: Bergen op Zoom, Maashorst, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal en Waalwijk.

Figuur 4.2 Samenstelling planaanbod voor woningbouw in de huur- en in de koopsector, steeds voor de 1e vijfjaarsperiode NOORD-BRABANT, 2010-2023



Bron: jaarlijkse opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'; bewerking Provincie Noord-Brabant

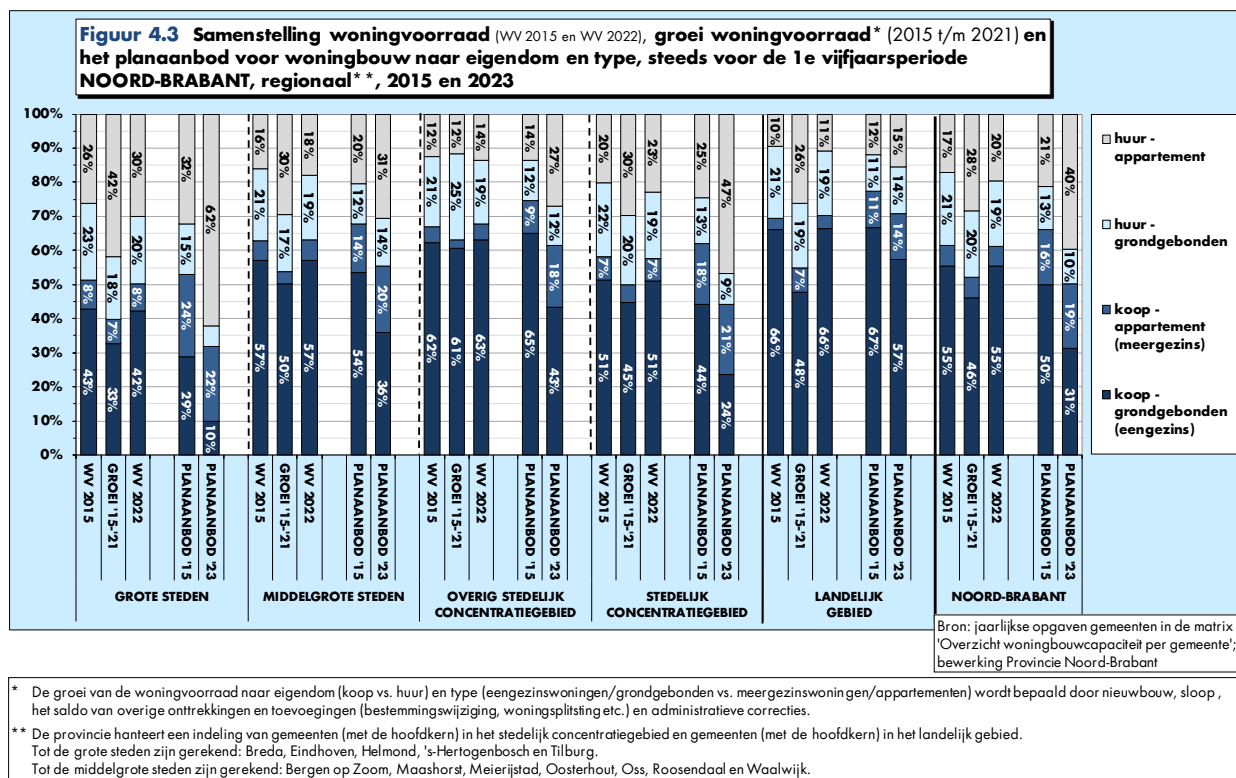
* De provincie is vanaf 2020 gestart om via de gemeentelijke matrix met de plancapaciteiten voor woningbouw gegevens te verzamelen over de 'middeldure huur' (€808,- - €1.000,-) in het planaanbod voor de eerstkomende jaren. Over eerdere jaren is deze specifieke (prijs)informatie niet beschikbaar.

Daarnaast zien we de laatste jaren een duidelijke verschuiving naar de hogere prijscategorieën. Zo is binnen het planaanbod voor huurwoningen het aandeel 'vrije-sector-huur' sterk toegenomen, al heeft de sociale huursector vorig jaar weer iets aan terrein teruggewonnen. Inmiddels is de verhouding tussen 'sociale huur' en 'vrije-sector-huur' 52% om 48% (figuur 4.2).

Ook in de koopsector zien we, mede gevoed door de opgelopen grond-, bouw- en koopprijzen, een accentverschuiving richting de 'duurdere segmenten'. In het planaanbod voor koopwoningen valt anno 2023 de helft (50%) onder de noemer 'dure koop'. Het aandeel 'goedkope koop' is de laatste jaren vrijwel gehalveerd, van 20% in 2015 - zoals eerder aangegeven, werd toen het dieptepunt bereikt van de kredietcrisis op de woningmarkt - naar 12% nu.

Wat woningtype betreft is 59% van het totale planaanbod in 2023 een appartement (19% koop en 40% huur), tegenover 26% in de bestaande voorraad (figuur 4.3). Afgezet tegen de samenstelling van de bestaande woningvoorraad – anno 2022 is iets meer dan 25% van de voorraad een appartement – betekent dit een duidelijke accentverschuiving richting de (geplande) bouw van appartementen. Die verschuiving is al enige tijd gaande. Zo is in de afgelopen jaren (2015 t/m 2021) de voorraadgroei voor bijna 35% bepaald door de bouw van appartementen, waarvan het overgrote deel (82,5%) is gerealiseerd in de huursector, en de laatste jaren ook steeds meer in de ‘vrije-sector-huur’. Van alle gerealiseerde (nieuwbouw)appartementen is vanaf 2015 (t/m 2021) 36% gebouwd in de (vrije) ‘particuliere huursector’, 47% in de sociale sector en 17% in de koopsector.

Samenhangend met de veranderende bevolkings- en huishoudenssamenstelling van de Brabantse bevolking, mag worden verwacht dat de markt voor appartementen de komende jaren (langzaam) verder zal toenemen, al lijkt de 59% in het planaanbod voor de eerstkomende jaren wel wat aan de (te) hoge kant.



4.3. Toename planaanbod voor vrije-sector-huur en vooral middenhuur

Wat de prijsverdeling binnen het totale planaanbod voor woningbouw betreft, valt vooral op dat het aandeel van de ‘vrije-sector-huur’ de laatste jaren flink is toegenomen, van 4% in 2010 naar bijna 25% vandaag de dag (zie figuur 4.1). De accentverschuiving binnen het planaanbod richting de huursector komt hiermee meer dan volledig voor rekening van de vrije-sector-huur.

Huur in de vrije sector zien we vooral terug in het planaanbod in de grote steden (38% in 2023). In de middelgrote steden (16%), het overig stedelijk concentratiegebied (13%) en het landelijk gebied (11%) ligt de nadruk beduidend minder op de vrije-sector-huur, al zijn ook in deze gebieden de percentages de laatste jaren wel (en soms sterk) opgelopen.

De vraag naar middenhuurwoningen, die het gat moeten dichten tussen sociale huur en koop neemt toe, evenals het planaanbod en (op basis van die plannen ook) de feitelijke voorraad. Met het oog op de betaalbaarheid van het wonen zal het hierbij de komende tijd vooral de uitdaging zijn om een substantieel deel van het planaanbod voor vrije-sector-huur te realiseren in het middeldure huursegment direct boven de liberalisatiegrens³⁷, zo tussen de €800,- en €1.000,- per maand. Om hier meer inzicht in te krijgen, is de provincie vanaf 2020 gestart om – via de gemeentelijke matrices met de plancapaciteiten voor woningbouw⁷¹ – gegevens te verzamelen over de middenhuur in het planaanbod voor de eerstkomende jaren. De beelden vanuit deze matrices laten zien, dat een substantieel deel (zo'n 70%) van alle woningbouw, dat de komende vijf jaren gepland staat in de vrije-sector-huur, bestaat uit woningen in dat middensegment (figuur 4.2).

Vanuit de *Brabantse Agenda Wonen*⁵ zetten we in op een vraaggericht en gevarieerd planaanbod, met een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten (*actielijn 3*), een lijn die we doorzetten in ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#)¹. Om vooral voor de middeninkomens de kloof te dichten tussen de sociale huur- en de (te dure) koopsector zal er meer woonruimte beschikbaar moeten komen in het middeldure huursegment. Een lijn die ook is terug te vinden in het *Programma Betaalbaar Wonen*¹⁸ van het Rijk. Hierbij zal de combinatie van de gestegen kooprijzen, de renteontwikkelingen, de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning, de beperktere toegang van middeninkomens tot het koopsegment³⁸, een verschuiving 'van bezit naar gebruik', buitenlandse migratie-ontwikkelingen en de geflexibiliseerde arbeidsmarkt, de vrije-sector-huur – en in het bijzonder de middenhuur – 'interessanter' maken voor tal van woningzoekenden.

En bij dit alles gaat het niet alleen om 'aantallen', maar juist ook om een gevarieerd aanbod op specifieke locaties en in verschillende woonmilieus. Er is behoefte aan kleinschalige studio's, aan twee- en driekamerappartementen, maar ook aan grondgebonden woningen. Vragers én aanbieders hechten bij vrije sectorhuurwoningen vooral aan (centrum)locaties nabij voorzieningen. Er liggen dan ook tal van kansen om de benodigde toename van woonruimte in de middenhuur te verbinden aan transformatieopgaven in het bestaand stedelijk gebied en aan mogelijkheden die de bestaande (sociale) woningvoorraad biedt (zie par. 2.1).

In Nederland is sprake van een groot tekort aan middenhuur. Naar schatting gaat het om een tekort tot 2030 van ongeveer 70.000 tot 100.000 woningen³⁹. Vanuit de Rijksprogramma's *Woningbouw*¹⁶ en *Betaalbaar Bouwen*¹⁸ is het streven erop gericht om van de 900.000 woningen* en³, die er van 2022 t/m 2030 in ons land (ten minste) moeten worden gebouwd er ca. 350.000 in het betaalbare koop- of middeldure huursegment te realiseren. Institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen, evenals de woningcorporaties. Bij elkaar gaat het dan om (minimaal) 100.000 middenhuurwoningen, die worden toegevoegd aan de voorraad.

Eerder landelijk woningbehoefteonderzoek³⁹ liet ook al zien, dat er in Nederland tussen 2020 en 2030 een (netto) uitbreidingsbehoefte bestaat van ruim 80.000 middenhuurwoningen, waarvan ruim 75% een appartement.

Ervan uitgaande dat van die nationale opgave (verhoudingsgewijs genomen) ca. 15% in Brabant ligt, dan gaat het in onze provincie om de bouw van ca. 12.500 tot 15.000 woningen.

Zoals figuur 4.1 toont, ligt het aandeel 'vrije-sector-huur' in het planaanbod in Brabant voor de eerstkomende vijf jaren (2023 t/m 2027) op 24%. Dit komt neer op zo'n 27.000 woningen. Hiervan

* Recente prognoses³ komen uit op de bouw van 980.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030.

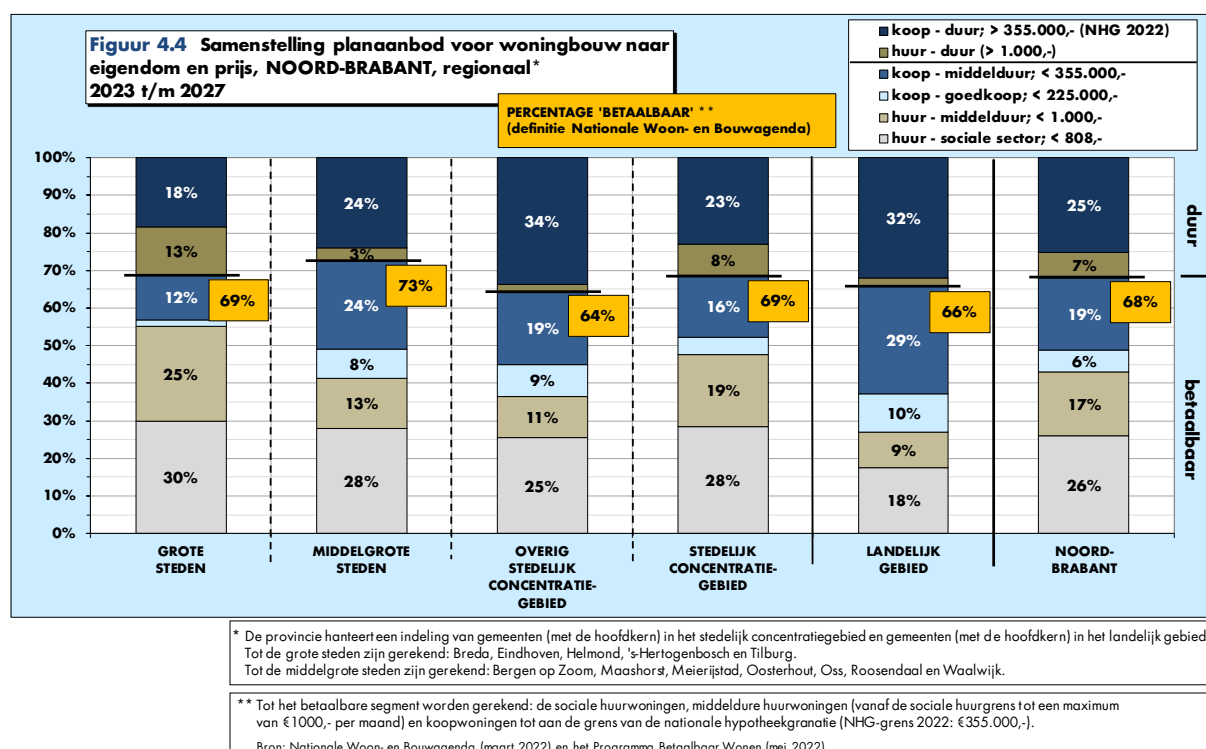
is het leeuwendeel (70%) voorzien in het middeldure huursegment, oftewel zo'n 19.000 woningen. Ruim driekwart daarvan staat gepland in de grote en middelgrote steden^{31 en 32}.

Al met al kan met het huidige planaanbod voor middeldure huur – gelet ook op de overcapaciteit voor woningbouw op de korte termijn (154%, zie figuur 3.3) en dat daarmee een deel van de woningbouwplannen (dus) zal doorschuiven naar de tweede 5-jaarsperiode (2028 t/m 2032) – goed in de voor de komende jaren ingeschatte opgave worden voorzien. Ook hier geldt dat er (vooralsnog) voldoende plancapaciteit is en dat het de komende jaren er vooral op aan komt de geplande woningen – in dit geval dus in het middensegment – ook daadwerkelijk te realiseren.

4.4. De betaalbaarheid van het wonen

In de *Nationale Woon- en Bouwagenda*² en – als nadere uitwerking van die agenda – het *Programma Betaalbaar Wonen*¹⁸ is als ambitie geformuleerd om twee derde van de in ons land tot 2030 te bouwen 900.000 woningen³ te realiseren in het betaalbare segment⁴⁰. Voor Nederland als geheel gaat het dan om 600.000 te bouwen betaalbare woningen, waarvan 250.000 (27,5%) als sociale huurwoning (<€808,- in 2023)³⁷ en 350.000 woningen als middenhuur (tot ca. €1.000,-) of als betaalbare koopwoningen tot aan de grens van de nationale hypotheekgarantie (€355.000,- in 2022).

Figuur 4.4 laat zien, dat 68% van het planaanbod voor de eerstkomende 5-jaarsperiode (2023 t/m 2027) voorziet in de bouw van betaalbare woningen (volgens de 'rijksdefinitie'). Van alle geplande woningen is 26% een sociale huurwoning, valt 17% onder de middenhuur en 25% onder de 'betaalbare koop'.



Binnen Brabant zijn er duidelijke verschillen. Niet zo zeer wat betreft het totale percentage 'betaalbaar'; dat beweegt zich op regionale schaal steeds zo tussen de 64% en 70% van het totale planaanbod. Verschillen zijn er wel binnen de onderscheiden 'betaalbaarheidscategorieën'. Zo zien we in de grote steden een veel groter accent liggen op de sociale huursector en de middenhuur – bij

elkaar genomen 55% van het planaanbod – en juist minder (14%) op de betaalbare koop (onder de NHG-grens). In de middelgrote steden, via de suburbane randgemeenten rond die grote en middelgrote steden en richting de meer landelijke gemeenten zien we – in een geleidelijke schaal – de percentages sociale huur en middenhuur lager liggen (opgeteld, zo tussen de 27% en 41% van het planaanbod) en die van de betaalbare koop juist hoger (tussen de 32% en 39%). Binnen de betaalbare koop ligt het accent – Brabant-breed – overigens wel beduidend meer op de middeldure koop (meer richting de NHG-grens) dan op het goedkopere koopsegment.

Wanneer we de ‘twee derde betaalbaarheidsambitie’ toepassen op de benodigde capaciteit voor de komende tien jaar, dan zien we dat het planaanbod in Brabant goeddeels kan voorzien in de benodigde ‘betaalbare woningbouw’, met name op de kortere termijn.

Zoals figuur 4.4 laat zien, valt van het totale planaanbod in Brabant – ruim 114.000 woningen voor de eerstkomende vijf jaar – 68% (77.500 woningen) onder de noemer ‘betaalbaar’. Als we dit percentage doortrekken naar de komende tien jaar, dan gaat het om 118.500 betaalbare woningen (68% van de totale capaciteit van 174.500 voor de periode 2023 t/m 2032).

Van het totale planaanbod valt 26% onder de sociale huur. Volgens eenzelfde systematiek gaat het dan om een plancapaciteit van 29.500 sociale huurwoningen voor de eerste vijfjaarsperiode en 45.500 voor de genoemde tienjaarsperiode.

Uitgaande van een benodigde capaciteit van zo’n 135.000 woningen (bruto) toe te voegen aan de Brabantse woningvoorraad (figuur 3.3) betekent ‘twee derde betaalbaar’, dat er bijna 90.000 betaalbare woningen zouden moeten bijkomen. Het planaanbod voor betaalbare woningbouw (118.500) ligt hier ruim boven (ca. 30%).

Vanuit de beleidsinstek van de *Nationale Woon- en Bouwagenda*² en – als uitwerking daarvan – het *Programma Betaalbaar Wonen*¹⁸, zou bovendien van de totale woningbouwopgave 30% ‘sociale huur’ moeten zijn. In lijn hiermee zou het in Brabant dan gaan om een groei met 43.500 sociale huurwoningen. Dat komt vrijwel overeen met het (geëxtrapoleerde) planaanbod anno 2023 in onze provincie, iets meer dan 45.000 sociale huurwoningen voor de periode 2023 t/m 2032.

Zeker ook gelet op de prijsontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt zal de feitelijke realisatie van woonruimte in het betaalbare segment de komende tijd ongetwijfeld de nodige inspanningen (blijven) vragen. Voor de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de mogelijkheden hier ook daadwerkelijk – bijvoorbeeld via volkshuisvestelijke en/of ruimtelijke instrumenten op te sturen – zijn dit belangrijke onderwerpen. In lijn ook met verschillende Statenmoties⁴¹ van de laatste jaren zien wij de thematiek rond de betaalbaarheid van het wonen als een belangrijk onderdeel van de (sub)regionale ‘wonen-agenda’. De betaalbaarheid is ook een van de centrale thema’s in de [Regionale woondeals](#), die dit jaar zijn ondertekend, de komende tijd verder worden uitgewerkt en (jaarlijks) worden geactualiseerd (zie hoofdstuk 6).

4.5. Ruimte voor nieuwe woonvormen

Als het gaat om (toekomstige) woonwensen en het (feitelijke) beeld van vraag en aanbod, zal de hierboven gehanteerde indeling van de woningvoorraad en het planaanbod naar eigendom, type en prijs, in werkelijkheid een veel fijnmaziger palet bestrijken.

In dat licht bezien is het van belang dat de (bestaande) woningvoorraad verrijkt wordt met (nieuwe) woonvormen, waaraan – denk o.a. aan de sterke vergrijzing van de Brabantse bevolking en de sterke groei van het aantal alleenstaanden – steeds meer behoefte zal zijn, maar waarin nog

onvoldoende wordt voorzien⁴². De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert en de behoefte aan nieuwe woonvormen en -concepten neemt toe⁴³.

Vanuit ons provinciale woonbeleid willen wij ertoe bij te dragen dat nieuwe (collectieve, geclusterde) woonvormen een plek krijgen, meer *'in het hart van de woon-opgaven'*. Ingestoken vanuit verschillende belemmeringen (of uitdagingen) – de 7 P's⁴⁴ – die een grotere productie nog (te) vaak in de weg staan gaat het hierbij om: het stimuleren van planontwikkelingen voor nieuwe woonvormen (*plannen*), de beschikbaarheid van locaties (*plekken*), de (voor)financiering van initiatieven (*pecunia*), het aanpassen van regelgeving (*procedures*), het beter in positie brengen van initiatiefnemers van nieuwe woonvormen en -concepten (*positie*), het opnemen van nieuwe woonvormen en zelfbouw als een volwaardige bouwstroom in de (sub)regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering van gemeenten (*programma*) en op de politiek-bestuurlijke agenda (*politiek*).

Vaak gaat het hierbij om vernieuwende, vraaggerichte initiatieven. Vraaggericht, omdat veel van deze concepten *'van onderop'*, vanuit de vraag, tot stand komen. Zoals aangegeven in de *Brabantse Agenda Wonen* (p.24) zullen veel van dergelijke initiatieven geschaard kunnen worden onder de noemer *'ruim baan voor goede woningbouwplannen'*.

Ruimte binnen het bestaande planaanbod, maar ook op nieuwe plekken. Ruimte zeker ook op bijvoorbeeld herstructurerings- en transformatielocaties binnen onze steden en dorpen. Én, met het oog op de herbestemming van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Diverse initiatiefnemers hebben immers plannen voor kleinschalige (collectieve) woonprojecten in het buitengebied. In onze (*interim*-)omgevingsverordening⁴⁵ zijn hiertoe – onder voorwaarden – ook (nieuwe) mogelijkheden geboden, waarbij soms ook de verbrede reikwijdte van de *'Ruimte-voor-ruimte-regeling'*⁴⁶ een bijdrage kan leveren, bijvoorbeeld door een gewenste ontwikkeling van een nieuwe (collectieve) woonvorm mogelijk te maken in combinatie met een ruimtelijke kwaliteitsimpuls (ter plekke). Met de IOV-beleidsregel *'maatwerk omgevingskwaliteit voor het realiseren van woningen in het landelijk gebied'* wordt ingespeeld op de actuele vraag naar een toenemende diversiteit aan woningtypen. Met deze beleidsregel wordt een brede variatie aan woningtypen mogelijk gemaakt, mits passend in de omgeving. Ook worden hiertoe door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte *'maatwerk-titels'* ontwikkeld, met de mogelijkheid meerdere, kleinere woningen of een nieuw woonconcept op een kavel te realiseren.

Gemeenten maken bij dit alles steeds zelf een afweging in welke gebieden zij een kleinschalige (stedelijke) ontwikkeling willen realiseren, met toepassing van de zogenoemde *'diep-rond-breed-methode'*.

In kwantitatief opzicht wordt ingeschat dat de behoefte aan nieuwe woonvormen en zelfbouw – incl. individuele *'kavelbouw'* (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), die we natuurlijk al langer kennen in onze provincie – ca. 20% betreft van de totale woningbouwopgave. Voor de komende 10 jaar, met een verwachte (bruto) groei van 135.000 woningen (figuur 3.3), gaat het dan om zo'n 25.000 tot 30.000 woningen. Naast de invulling van de woningvraag door professionele ontwikkelaars en bouwers (*eerste bouwstroom*) en woningbouwcorporaties en zorginstellingen (*tweede bouwstroom*) vormen de initiatieven voor deze (nieuwe) woonvormen en zelfbouw door (groepen van) particulieren en sociale ondernemers een belangrijke, aanvullende *derde bouwstroom*.

Vanaf 2021 is de provincie – via de jaarlijks door de gemeenten te actualiseren matrix⁷¹ met het planaanbod voor woningbouw – gestart met de inventarisatie van de plannen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw. Naast (collectief) particulier opdrachtgeverschap gaat het hierbij om het planaanbod voor collectieve woonvormen, flexwoningen en tiny houses. Uit deze gegevens blijkt, dat anno 2023 van het totale planaanbod in Brabant voor de komende 10 jaar, een kleine 10% (ca.

15.000 woningen) valt onder de noemer 'nieuwe woonvormen en zelfbouw'. Hoewel het beeld nog niet geheel compleet is, blijven de percentages over het algemeen achter op de eerder aangegeven (ingeschatte) behoefte van ca. 20%.

Het grootste deel van het planaanbod aan nieuwe woonconcepten betreft particuliere bouw (30% PO en 13% CPO). Het overige aanbod bestaat uit geclusterde woonvormen (ca. 25%), flexwoningen (30%) en tiny houses (2%).

Ook de komende tijd willen wij stimuleren, dat er meer van dergelijke nieuwe (collectieve) woonvormen worden gerealiseerd. Hierbij richten wij ons vooral op de totstandkoming van (meer) flexwoningen (par. 4.6), de huisvesting van ouderen (par. 4.7) en initiatieven voor collectieve woonvormen (par. 4.8).

4.6. Flexwoningen in Brabant

De vraag naar flexibele woonvormen en tijdelijke huisvesting neemt de laatste jaren sterk toe. Dit hangt samen met de vraag van huishoudens – veelal 'spoedzoekers' – naar snel beschikbare, flexibele en betaalbare ('basic') woonruimte. Het gaat dan bijvoorbeeld om starters, (internationale) studenten, expats en arbeidsmigranten, mensen die net gescheiden zijn, mantelzorgers die tijdelijk (meer) in de buurt willen wonen van een dierbare die zorg nodig heeft, zzp'ers met tijdelijk werk, vluchtelingen met een verblijfsvergunning of mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Flexwoningen kunnen dan uitkomst bieden.

Meer en meer wordt duidelijk dat er een blijvende vraag is naar tijdelijke huisvesting ('permanente tijdelijkheid') en dat er op de woningmarkt behoefte is aan een flexibel segment, dat het bestaande woningaanbod aanvult en verrijkt. Het gaat hierbij o.a. om flexwoningen; volwaardige woningen met veelal een lange levensduur (duurzaam bouwen!), die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn, waarbij de locatie en/of de bewoning een tijdelijk karakter heeft⁴⁷.

Daarnaast biedt ook het (beter) benutten van leegstaand vastgoed tal van mogelijkheden om in de vraag naar tijdelijk wonen te voorzien. Bovendien kan het helpen om op korte termijn (meer) tempo te maken in het toevoegen van woonruimte en bestaande woningtekorten te verminderen.

Zoals aangegeven in ons [Bestuursakkoord 2023-2027](#) dragen we bij aan de organisatie van ca. 2.000 flexwoningen (in de komende 3 tot 5 jaar). We richten ons hierbij zowel op de kwantitatieve (versnelling) als de kwalitatieve opgaven (veranderende vraag) op de woningmarkt. Met oog voor vernieuwende en betaalbare woonconcepten. Door hierbij het accent te leggen op innovatieve, circulaire en duurzame bouwconcepten willen we – in lijn met de motie [Benutten kansen duurzaam en toekomstgericht bouwen](#) (PS, mei 2022)⁴⁸ – tegelijkertijd (de benodigde) vernieuwingen in de bouw(keten) stimuleren. Zo kunnen we ook leren wat de (positieve) effecten zijn van dergelijke concepten op de snelheid van bouwen, de betaalbaarheid én een verminderde CO²- en stikstofuitstoot en onderzoeken wat (aan instrumentarium) nodig is om de (snellere) realisatie van deze flexconcepten te bevorderen.

Onze inzet is erop gericht, obstakels voor de realisatie van flexwoningen te verminderen of weg te nemen, zodat met name woningcorporaties deze woonvormen versneld kunnen realiseren. We werken daarbij nauw samen met het Rijk als het gaat om de inzet van [stimuleringsmaatregelen en garantieregelingen](#), met gemeenten voor het vinden van geschikte locaties en met corporaties voor het rondkrijgen van de businesscase. Kennisdeling is hierbij van essentieel belang.

We boren vanuit ons brede netwerk van 'bouwen en wonen' – waaronder het Bouwplatform Brabant⁴⁹ – de markt aan van flexibele en circulaire bouwconcepten en leggen contacten met vernieuwende, innovatieve bouwpartijen. We onderzoeken hierbij – daartoe ook opgeroepen vanuit

de moties [Stimulering betaalbare woningen](#) (PS, april 2021)⁴¹ en [Benutten kansen duurzaam en toekomstgericht bouwen](#) (PS, mei 2022)⁴⁸ – welke (langjarige) financieringsconstructies, bijvoorbeeld vanuit ons provinciaal Ontwikkelbedrijf of de immunisatieportefeuille, ingezet kunnen worden voor de aanschaf en het beheer van de flexwoningen.

4.7. Wonen met zorg en welzijn

Bij alle noodzakelijke aandacht voor het versnellen van de woningbouw is het tegelijkertijd van groot belang voldoende aansluiting te houden bij de (sterke) demografische veranderingen en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Eerste uitkomsten van onze nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose, die in de loop van dit najaar zal verschijnen⁴ laten zien dat de verwachte huishoudensgroei in Brabant tot 2030, per saldo voor meer dan 70% bestaat uit huishoudens van 65 jaar en ouder (en liefst 80% als we verder kijken naar 2040). Tot 2030 is twee derde hiervan een huishoudens van 75 jaar en ouder (driekwart als we 'doorschakelen' naar 2040). Dit zijn vooral kleine, veelal eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden).

De 'demografie' leert ons dat er langjarig tal van urgente opgaven liggen op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. Hoewel hierbij breder samengestelde doel- en aandachtgroepen in beeld zijn, ligt er een accent op de (huisvesting van) ouderen. Immers, de vergrijzing zet de komende tijd gestaag door en bereikt haar hoogtepunt rond 2040. Dan is zo'n ca. 25,5% 65 jaar of ouder, tegen 20% in 2020.

De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. In 2050 zullen er naar verwachting ruim 450.000 75+-ers zijn, tegen bijna 225.000 in 2020; een verdubbeling dus. In 2050 zal ongeveer 60% van het totale aantal 65+-ers ouder zijn dan 75 jaar (tegen ruim 40% in 2020). Hier tekent zich de 'dubbele vergrijzing' af: er komen gelet op de leeftijdsopbouw van de bevolking niet alleen meer ouderen bij, zij leven gemiddeld ook steeds langer. Het percentage 75+-ers loopt dan ook sterk op: van 8,8% in 2020 naar ruim 15% in 2050.

Bij een toenemend aantal (ouder wordende) mensen groeit de behoefte om meer gezamenlijk vorm te geven aan een andere manier van (samen)wonen en -leven, in een grote variëteit aan 'geclusterde' woonvormen, waaronder ook collectieve zelfbouw. Bij dit alles zijn betaalbaarheid, eigen regie in combinatie met de behoefte aan saamhorigheid (omzien naar elkaar, 'samenredzaamheid'), duurzaamheid en innovatieve bouwmethoden relevante thema's⁵⁰.

Daarnaast klinken er steeds meer signalen dat de dat de zorg de vergrijzing niet gaat bijhouden⁵¹. Het lijkt dan ook geen twijfel dat er de komende jaren (veel) meer aandacht moet zijn en (veel) meer inzet nodig is om voldoende passende – geclusterde en collectieve – woningen en woonvormen voor (zorgbehoevende) ouderen te realiseren⁵², aansluitend ook bij actuele trends en ontwikkelingen in het 'wonen voor ouderen', veranderende woonwensen en zorgvragen en de toenemende behoefte aan andersoortige woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis'. Ook het Rijk zet stevig in op [meer geschikte woningen voor senioren](#).

Voor een deel zullen deze via het aanpassen van bestaande woningen tot stand komen, maar daarnaast zullen er meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen (zoals een 'Knarrenhof'). Ook zullen er meer 'zorggeschikte woningen' nodig zijn, waar (verpleeg)zorg in de *eigen woning* kan worden verleend (zie voor definities eindnoot ²¹).

In het *Programma Woningbouw*¹⁶ en – meer specifiek – in het *Programma Wonen en Zorg voor Ouderen*²¹, dat eind 2022 is gepubliceerd heeft het Rijk een (eerste) indicatie gegeven van de woningbouwopgaven voor ouderen de komende jaren. Van de 900.000 woningen die vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda² in de periode 2022 t/m 2030 moeten worden gebouwd in ons land³, dienen er 170.000 als nultredenwoning, 80.000 als geclusterde woonvorm en 40.000 als

(geclusterde) zorggeschikte woningen te worden gerealiseerd. Voor Brabant gaat het dan om zo'n 24.500 nultredenwoningen, ca. 12.500 woningen in een geclusterde woonvorm en (naar rato van het inwonertal) zo'n 6.000 zorggeschikte woningen (ook wel verpleegzorgplaatsen genoemd).

Aansluitend op de actualisering van onze provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose⁴, dit najaar, zullen wij eind 2023/begin 2024 meer specifiek voor Brabant in beeld brengen wat de demografische ontwikkelingen betekenen voor de opgaven op het vlak van 'wonen met zorg en welzijn' op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoewel een groot deel van de senioren – gehecht ook als ze zijn aan hun buurt en sociale netwerk – het liefst in de huidige (afbetaalde) woning en woonomgeving wil blijven wonen en deze zo nodig wil aanpassen, is er toch ook een grote (latente) groep die wel wil verhuizen, maar dan wel naar een passende woning of woonvorm. En met de totstandkoming van meer van dergelijke seniorenwoningen en (nieuwe) woonvormen komt – via de doorstroming, ouderen laten immers een woning achter – ook voor tal van andere woningzoekenden woonruimte beschikbaar, van doorstromende gezinnen tot en met jonge starters.

Onderzoek laat zien dat nieuwbouwwoningen voor ouderen tot wel vijf verhuisbewegingen leidt in de verhuisketen van huishoudens op zoek naar nieuwe, beter passende woonruimte. Gelet op de flinke (aanstaande) vergrijzing zal vanuit demografisch perspectief en in absolute aantallen de impact hiervan op de woningmarkt groot zijn⁵³. Het is dan ook van belang dat over de bouw van (meer) passende seniorenwoningen en nieuwe woonvormen voor de snelgroeiende groep van ouderen duidelijke prestatieafspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld in de *Regionale woondeals* en de (sub)regionale en gemeentelijke woonzorgvisies.

Natuurlijk, er gebeurt al veel, maar er zullen de komende jaren nog de nodige flinke stappen moeten worden gezet. Ook vanuit de provincie willen we hieraan een stevige bijdrage leveren.

Mede ingegeven door diverse Statenmoties, waaronder de motie [Meer kleinschalige woonvormen](#) (PS, november 2022)⁵⁴, is er het nodige in gang gezet met betrekking tot de vraagstukken en opgaven rond 'ouderenhuisvesting'. Zo zijn we eind 2021, mede op initiatief van KBO-Brabant, gestart met het [Brabants netwerk wonen-zorg-welzijn](#). O.a. vanuit het manifest '*Samen doen - samen oplossen*'⁵⁵ is de provincie door het 'maatschappelijk middenveld' in Brabant opgeroepen een stevige(r) rol te pakken om mee te bouwen aan een breed samengesteld netwerk van organisaties, dat gezamenlijk de schouders zet onder de urgente opgaven rond 'wonen voor ouderen' en 'wonen met zorg en welzijn'.

Vanuit het netwerk is het manifest '[Een \(t\)huis voor senioren in Brabant](#)' opgesteld (juni 2022); een actieagenda voor innovatieve samenwerking en aanvullende versnellingsacties op de opgaven 'wonen-zorg-welzijn' voor senioren. Het manifest wordt door steeds meer partijen onderschreven. Aan het Brabants netwerk wonen-zorg-welzijn zijn inmiddels bijna 140 partijen verbonden uit diverse geledingen van Brabant.

Met name 'tussen thuis en verpleeghuis' is er meer en meer behoefte aan nieuwe woonconcepten, zoals kleinschalige initiatieven van particulieren, collectieven en (sociale) ondernemers voor groepswonen en (nieuwe) woonvormen van en voor ouderen. Zorg- en welzijnsaspecten spelen hierbij onlosmakelijk een belangrijke rol.

Vanuit het netwerk wordt dan ook stevig ingezet om initiatieven van nieuwe collectieve woonvormen – al dan niet met zorg – in beeld te brengen, wat hierbij succesfactoren zijn, welke knelpunten worden ervaren en hoe deze weg te nemen, al dan niet via provinciale (financiële) regelingen en uiteraard

aanvullend op wat al vanuit het Rijk wordt aangeboden, o.a. via de [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#).

Mede vanuit onze provinciale rol in het netwerk ondersteunen we – soms ook financieel – tal van initiatieven, waaronder het concept ‘Duo-wonen’ van de [Stichting Statiegeld op Jeugd](#), het project [‘Bewustwording wonen-zorg-welzijn senioren’](#) van KBO-Brabant en het project [‘Het Juiste Thuis’](#)⁵⁶.

Vanuit onze provinciale kennis-, onderzoeks- en monitoringsrol zijn we vorig jaar ook gestart om meer zicht te krijgen op wat er aan nieuwe (collectieve) woonvormen en zelfbouw feitelijk gerealiseerd wordt en in welke mate deze woonvormen al in het planaanbod voor woningbouw zitten (zie ook par. 4.5).

In het Brabants netwerk zijn ook de provinciale ambassadeurs van het [Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen](#) actief (voorheen de [Taskforce Wonen en Zorg](#)). Het netwerk (en het manifest) ondersteunt de oproep vanuit het aanjaagteam, om te zorgen dat elke gemeente (soms ook in (sub)regionaal verband) een actuele woonzorgvisie opstelt, evenals een concreet uitvoeringsprogramma waarin afspraken gemaakt worden met alle betrokken partijen. Vaak ontbreekt het hierbij om de noodzakelijke samenwerking en uitvoeringsafspraken tussen gemeenten en zorgorganisaties, essentieel om tot uiteindelijke realisatie te komen. Het ‘Brabants netwerk wonen-zorg-welzijn’ kan – juist in die verbinding – een belangrijke rol spelen.

• **WoonZorgwijzer**

Vraagstukken rond ‘wonen, zorg en welzijn’ spelen overal en de urgentie neemt toe. Het is dan ook van groot belang dat alle gemeenten – veelal in afstemming ook met hun regiogemeenten – een woonzorganalyse maken van de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Voor ouderen en andere mensen met een woon-/zorgbehoefte.

Analyses die vervolgens vertaald worden in ambities en keuzes, vast te leggen in een woonzorgvisie. Over de uitvoering van die visie worden afspraken gemaakt met woningcorporaties, zorgaanbieders en andere partijen in het fysieke en sociale domein.

Voor goede woonzorganalyses en een gedegen cijfermatige onderbouwing van te ontwikkelen beleidslijnen is het belangrijk te beschikken over relevante data, bijvoorbeeld van huishoudens met een zorgvraag, de geschiktheid van de woning of de ruimtelijke spreiding van (zorg)voorzieningen. De provincie helpt gemeenten en hun stakeholders daarbij op weg, door bevolkings- en woningbehoefteprognoses op te stellen, langetermijnramingen op het vlak van wonen met zorg te maken én – vanaf medio 2022 – de [WoonZorgwijzer](#) breed beschikbaar te stellen.

De WoonZorgwijzer is een uitgebreide (en gemakkelijk uitbreidbare) database, die op een laag geografisch schaalniveau in beeld (letterlijk: in kaart) brengt, waar mensen met bepaalde aandoeningen wonen en welke beperkingen zij hebben. En hoe dat zich in de toekomst ontwikkelt. Deze informatie kan worden gecombineerd met tal van gegevens over huishoudens-, woning- en buurtkenmerken (zoals leeftijden, leefstijlfactoren, aanpasbaarheid woningen, aanwezigheid en afstand tot voorzieningen etc.).

Met de WoonZorgwijzer kunnen gemeenten, maar ook woningbouwcorporaties of aanbieders van zorg en welzijn de nodige inzichten verkrijgen over de ontwikkelingen van de zorgvraag, gecombineerd met de aard en beschikbaarheid van het woon- en zorgaanbod. Op buurt-, wijk-, gemeentelijk of regionaal schaalniveau. De Brabantse versie is uitgebreid met enkele aanvullende kaarten op basis van data over de woningvoorraad, intramuraal zorgaanbod en bewonerskenmerken (sociaaleconomische status). Ook is de provinciale prognose vertaald naar lagere schaalniveaus.

De WoonZorgwijzer is een bruikbaar hulpmiddel bij het opstellen van een woonzorganalyse. Door zo'n analyse gezamenlijk, op lokaal of (sub)regionaal niveau, op te pakken – zo blijkt uit de praktijk – wordt een mooie basis gelegd om te komen tot een woonzorgvisie en samenwerkings- en uitvoeringsafspraken tussen de betrokken partijen.

4.8. Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven

In lijn met ons [Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw](#)⁴⁴ en ingegeven ook door enkele Statenmoties, waaronder de motie [Stimuleren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap](#) (PS, mei 2022)⁵⁷ is de [Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven](#) uitgewerkt, die begin januari 2023 is opengesteld.

De regeling is bedoeld om initiatieven van CPO-groepen, wooncoöperaties, woonverenigingen of sociale ondernemers met een wooninitiatief (groepswoon, woonzorgboerderij e.d.) te ondersteunen. Het kan gaan om nieuwbouw, maar ook om sloop-nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. De subsidieregeling stelt voorwaarden aan de betaalbaarheid en duurzaamheid van de te realiseren woningen.

Financiële ondersteuning vindt enerzijds plaats in de vorm van subsidies (gift) voor de initiatief- en haalbaarheidsfase en anderzijds als renteloze leningen voor de ontwikkelfase van het betreffende collectieve woningbouwinitiatief.

4.9. Woonwagengebeleid

Vanuit haar [Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid](#)⁵⁸ heeft het Rijk gemeenten nadrukkelijk gevraagd na te gaan in hoeverre hun beleid in overeenstemming is met de mensenrechten, zoals opgenomen in dat beleidskader. Ook is gemeenten gevraagd vraag en aanbod van standplaatsen (meer) met elkaar in evenwicht te brengen.

Onder begeleiding van de provincie hebben de gemeenten in de regio's Noordoost- en Midden-Brabant ervoor gekozen een *regionaal handelingsperspectief woonwagen- en standplaatsenbeleid* op te stellen. Deze 'Brabantse regionale aanpak' wordt door het Rijk vaak als best practice gebruikt⁵⁹. Op basis van de afspraken die in deze regionale perspectieven zijn gemaakt is in beide regio's een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van de standplaatszoekenden en is een uniform toewijzingssysteem opgezet dat elke gemeente hanteert. Beide regio's zijn nog bezig met de invoering van een centraal inschrijfpunt voor standplaatszoekenden. Het is vervolgens aan de gemeenten om e.e.a. lokaal te implementeren.

In de overige regio's wordt de thematiek (vooralsnog) veelal lokaal opgepakt, al zijn er in enkele regio's (m.n. West-Brabant-West) wel aanzetten om op basis van de ervaringen elders in onze provincie, ook een meer regionale insteek te kiezen.

Daarnaast zijn woonwagengebewoners in het (Rijks)Programma 'Een Thuis voor iedereen'¹⁷ aangeduid als een van de aandachtsgroepen, waardoor ze onderdeel zijn van (de vervolgstappen en -acties vanuit) de [Regionale woondeals](#), die in maart van dit jaar zijn ondertekend door gemeenten, woningcorporaties, Rijk en provincie.

4.10. Vraag en aanbod in balans

Voor voortgang in de woningbouw zal het (verder) in balans brengen en houden van vraag en aanbod ook de komende tijd een belangrijk onderwerp zijn en blijven op de regionale agenda's en in

het overleg met gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen. Inzetten op een vraaggericht planaanbod is onderdeel van [actielijn 3](#) uit de *Brabantse Agenda Wonen*⁵.

Hierbij is het van belang ([richtinggevend principe 4](#)) 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”*.

Veranderingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, kleinere huishoudens) en de toenemende differentiatie van de vraag staan hierbij centraal. Hierbij gaat het o.a. om (geschikte) woonruimte voor ouderen, alleenstaanden, expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders en tal van andere specifieke doel- en aandachtsgroepen. Om in te kunnen spelen op de hiermee samenhangende veranderende woonwensen, dienen – en vaak (veel) meer dan nu het geval is – (collectief) particulier opdrachtgeverschap, collectieve en geclusterde woonvormen (voor ouderen en al dan niet met zorg), flexwoningen, tijdelijke woonvormen, ‘tiny houses’ etc. onderdeel te zijn van een breed palet aan woonvormen.

Bovendien, door de bestaande woningvoorraad te verrijken met dergelijke nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld voor de sterk groeiende groep ouderen, komt tegelijkertijd – via doorstroming op de woningmarkt – ook voor diverse andere huishoudens woonruimte beschikbaar. Met het oog hierop is het dan ook belangrijk, zoals aangegeven in de *Brabantse Agenda Wonen* (p.22), *“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

5.1. Energieagenda en Uitvoeringsprogramma Energie

De provincie draagt – in lijn ook met het in juni 2022 als uitwerking van de *Nationale Woon- en Bouwagenda*² verschenen [Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving](#)²⁰ – langs tal van lijnen bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en daarmee aan verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving.

Hierbij speelt de [Energieagenda 2030](#)⁶⁰ een centrale rol. In dit beleidskader zijn de provinciale doelen voor de Brabantse energietransitie vastgelegd. In de energieagenda wordt gewerkt met een indeling in transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit en landbouw. De energieagenda is een agenda op strategisch niveau, die de basis vormt voor onze provinciale rol en inzet en de samenwerking met partners, zoals gemeenten, regio's, woningcorporaties, energie- en netwerkbedrijven etc.

Als uitwerking van de Energieagenda 2030 is de [Uitvoeringsagenda Energie 2022-2023](#)⁶¹ vastgesteld (april 2022). Hiermee spelen we in op de snelle ontwikkelingen in de energietransitie en geven we een doorkijk naar 2030. We kiezen voor een lijn waarbinnen we flexibel kunnen inspelen op wat veranderende omstandigheden en partners van ons vragen. Doel is om samen met onze partners, op een innovatieve en adaptieve manier, uitvoering te geven aan de opgaven die de Brabantse energietransitie met zich meebrengt.

In het [Klimaatakkoord](#) is als doel gesteld dat in 2050 alle gebouwen, waaronder woningen, van het gas af zijn. De verantwoordelijkheid voor de verduurzaming van de woningvoorraad ligt voor een groot deel bij gemeenten (naast uiteraard de particuliere woningeigenaren, woningbouwcorporaties

en (commerciële) vastgoedeigenaren). Gemeenten hebben direct contact met hun inwoners en houden de regie op de warmtetransitie; op gemeenteniveau werken zij aan Transitievisies Warmte en op wijkniveau aan Wijkuitvoeringsplannen.

Op regioniveau zijn gemeenten ingedeeld in een viertal RES-regio's: Noordoost-Brabant, Metropoolregio Eindhoven, West-Brabant en Hart van Brabant. In deze regio's is in 2021 een Regionale Energie Strategie - RES-1.0 - vastgesteld, waarbij in Midden-Brabant ook klimaatadaptatie is meegenomen in een Regionale Energie en Klimaat Strategie (REKS). Conform het Klimaatakkoord worden de RES'en iedere twee jaar herijkt. De RES-1.0 richtte zich met name op de duurzame opwek van elektriciteit. In de RES2.0 staat ook de uitvoering van de Regionale Structuur Warmte centraal.

De provincie ondersteunt gemeenten om de aanpak van isolatie en energiebesparing te verstevigen en te versnellen. Bijvoorbeeld door te stimuleren dat projecten samen worden opgepakt, zodat niet iedere gemeente opnieuw het wiel uitvindt. We delen kennis via de [Energiewerkplaats Brabant](#) en het [warmtebronnenregister](#). Ook werken we aan de grootschalige verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en utiliteitsbouw. Een [verzamelproject](#) uit de 'corona investeringsagenda' richt zich o.a. op energiebesparing bij maatschappelijk vastgoed en wonen. Daarnaast is het [Ontzorgingsloket Maatschappelijk Vastgoed](#) in het leven geroepen voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed bij kleine gemeenten, geïnspireerd op het eerder opgestelde [Duurzaamheidsloket Sport](#). We anticiperen ook op de energiebesparing van de toekomst bij (ver)nieuwbouwpogingen. Daarvoor trekken we op met het Programma Wonen, Werken en Leefomgeving (WWL) om voor gebiedstransformaties (zie ook par. 2.2) in te zetten op energieneutrale gebouwen, toegespitste warmte-/koudesystemen en slimme elektriciteitsoplossingen die netcongestie voorkomen.

5.2. Duurzame, conceptuele en circulaire woningbouw

Ook vanuit 'het wonen' dragen we bij aan de benodigde versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad (als onderdeel van het 'Transitiepad gebouwde omgeving') en de verschillende 'energietrajecten'.

Als onderdeel van *actielijn 2* en *richtinggevend principe 3* in de *Brabantse Agenda Wonen*⁵ wordt vanuit het Programma WWL langs verschillende lijnen (ook financieel) bijgedragen aan de transitie naar een (meer) duurzame woningvoorraad en aan het bevorderen en de totstandkoming van (meer) conceptuele en circulaire woningbouw.

Juist ook met het oog op (het versnellen van) het bouwtempo, maar ook gelet op de betaalbaarheid van het wonen is het van belang om meer duurzaam, circulair, industrieel en conceptueel te bouwen⁶². Hierbij gaat het niet alleen om het bouwproces zelf, maar ook om het gebruik van herwinbare grondstoffen, andere ontwerpstrategieën en bouwvormen en het klimaatneutraal gebruik van de gebouwen na oplevering. Hiermee wordt bijgedragen om ook in Brabant de CO²-, stikstof-, klimaat- en natuurdoelstellingen te halen.

Deze insteek staat ook centraal bij onze inzet om de komende jaren zo'n 2.000 flexwoningen te organiseren (zie par. 4.6) en zo bij te dragen aan zowel de kwantitatieve (versnelling) als de kwalitatieve opgaven op de woningmarkt (veranderende vraag, betaalbare woningbouw, duurzaam, conceptueel en circulair). Flexwoningen die aansluiten bij de (individuele) wensen van specifieke doelgroepen op de woningmarkt (waaronder de zogenoemde 'spoedzoekers'), die uiteraard voldoen aan het bouwbesluit, woonkwaliteit bieden vergelijkbaar met permanente huisvesting, bijdragen aan de (energie)transitie in productie, bouw en (her)gebruik en die voldoen aan het 'Nieuwe Normaal'⁶³.

Het 'Nieuwe Normaal' is een begrip uit [Cirkelstad](#), een platform voor een circulaire bouwsector en de [City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen](#)⁶⁴. In deze City-deal gaan gemeenten, Rijk, provincies, private partijen, kennisinstellingen en tal van andere organisaties gezamenlijk aan de slag met innovatieve en duurzame bouwtechnieken (industriële, demontabel en biobased bouwen). Om zo – via circulair en conceptueel bouwen – bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw, de betaalbaarheid van het wonen en het tegengaan van klimaatverandering. Naast circulaire, biobased en geïndustrialiseerde bouwconcepten richt de City-deal zich ook op de financieringsaspecten van circulair bouwen. Vanuit deze lijnen werken we vanuit het Programma WWL intensief samen met o.a. het Programma Circulaire Economie.

Met Cirkelstad en genoemde City-deal heeft de provincie zich gecommitteerd toe te werken naar een volledig circulaire economie in 2050, waarbij in 2030 ons primaire grondstofverbruik met de helft is afgenomen. Daarmee geven we ook invulling aan een hoge klimaatambitie: in 2030 moeten onze CO²-emissies met 51% zijn gedaald ten opzichte van 1990.

De manier waarop we inmiddels kunnen bouwen, de materialen die we hiertoe ter beschikking hebben en de wijze waarop we die materialen kunnen toepassen, zijn de opmaat naar een circulaire bouweconomie die we het 'Nieuwe Normaal' noemen.

Vanuit de City-deal wordt gewerkt langs drie lijnen:

• **Biobased bouwen**

Woningen worden voor een groot deel biobased gebouwd⁶⁵ met 'hergroeibare' organische materialen, waaronder hout⁶⁶. Zo wordt ook CO² opgeslagen in gebouwen. Biobased materialen zijn bovendien licht, waardoor elektrisch bouw materieel kan worden gebruikt en geen uitstoot van stikstof plaatsvindt.

Mede vanuit de City-deal is het initiatief '[van land tot pand](#)' ontstaan om gewassen van eigen (Brabantse) bodem te telen voor biobased bouwmaterialen. Het programma [Building Balance](#) initieert, stimuleert en ondersteunt zelfstandige regionale en landelijke ketens tussen boeren, industrie en bouwers⁶⁷. De insteek is om in Brabant 3 ketens te vormen van ca. 1.000 ha. Door ketenprojecten te verbinden, (verder) op te schalen en door kennis te bundelen kunnen we de transitie naar een circulaire en biobased (bouw)economie versnellen. Bovendien biedt het telen van vezelgewassen een wenkend perspectief voor de agrarische sector.

• **Conceptueel en industrieel bouwen**

De woningen, waaronder ook flexwoningen, worden custom-made in fabrieken gebouwd en op de bouwplaats in elkaar gezet. Dit zorgt voor maatwerk, tijdwinst, hogere kwaliteit, optimaal hergebruik van restmaterialen, minder transportbewegingen door lichtere bouw en minder uitstoot tijdens de productie en bouwproces. Veelal zijn het ook klimaat-neutrale woningen.

• **Financiering circulair bouwen**

Circulair bouwen betekent ook iets voor de looptijd van investeringen. Er wordt immers ook gekeken naar de restwaarde van een gebouw aan het einde van zijn gebruiksduur. Een gebouw wordt nu vaak in 15 tot 30 jaar afgeschreven (naar nul). Maar onderdelen en materialen waaruit het gebouw (destijds) is opgebouwd hebben – zeker in de circulaire bouw – nog volop waarde. Deze waarde kunnen we vergroten en verzilveren. Ook andere soorten waarden, zoals de verbetering van het binnenklimaat, de luchtkwaliteit, het verbeteren van de impact op de natuurlijke omgeving kunnen (in financiële termen) worden meegenomen. Zo draagt de (circulaire) bouw bij aan de gezondheid en productiviteit van mensen, evenals aan een leefbare omgeving.

Om in de uitvoering te slagen is het van groot belang volop aandacht te besteden aan (de opschaling van) de ontwikkel- en productiecapaciteit van grondstoffen en (basis)materialen, die toegepast kunnen worden in de circulaire, industriële en conceptuele bouw, zoals bijvoorbeeld via het hierboven al aangehaalde programma [Building Balance](#). Zo zijn vanuit dat programma in de regio Helmond met 14 woningbouwcoöperaties afspraken gemaakt met boeren om vezelgewassen te gebruiken voor het isoleren van daken. Met de 8 coöperaties in 'Lente-verband' worden soortgelijke afspraken eveneens voorbereid. In de Metropoolregio Eindhoven (MRE) is een uitraag in voorbereiding om ca. 19.000 woningen van particulieren te isoleren, waarbij er gesprekken lopen om in de uitraag 'biobased-isoleren' op te nemen.

De komende tijd zal - o.a. vanuit de Regionale woondeals (zie hoofdstuk 6), waarin het ook gaat om duurzaam en toekomstbestendig bouwen - (nog) meer nadruk moeten worden gelegd op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de verdere ontwikkeling en toepassing van het conceptueel en circulair bouwen. Daartoe ook opgeroepen vanuit de motie [Benutten kansen duurzaam en toekomstgericht bouwen](#)⁴⁸ zullen wij deze vraagstukken en opgaven (blijven) agenderen op de verschillende regionale 'wonen-tafels', maar bijvoorbeeld ook vanuit onze inzet op de totstandkoming van meer flexwoningen (par. 4.6).

In lijn hiermee hebben we, samen met [Midpoint-Brabant](#), het afgelopen jaar de 'Masterclass circulair opdrachtgeverschap' georganiseerd. Een leergang voor gemeenten om meer circulair uit te vragen en aan te besteden. Op initiatief van Midpoint-Brabant en de regio West-Brabant (REWIM/RWB) is een vervolg in voorbereiding, met een koppeling ook aan het thema duurzaam en toekomstbestendig bouwen uit de Regionale woondeals. Doel is het kennisniveau rondom dit thema bij gemeenten verder te verhogen. Mogelijk wordt ook een expertteam ingesteld voor ondersteuning op projectniveau.

Bij dit alles is het van belang ons provinciale woonbeleid stevig te (blijven) verbinden met de *Energieagenda 2030*. En daarmee ook de (vervolg)trajecten van de regionale energiestrategieën en de woningbouwplanning en -programmering meer (ruimtelijk) te koppelen aan duurzaam energiegebruik ('meekoppel-potentieel' van nieuw te bouwen en bestaande woningen voor nieuwe duurzame energie-infrastructuur), de opgaven in de bestaande woningvoorraad inzichtelijk te maken (bewustwording en agenderen) en vanuit de provincie de kennis en expertise rond het verduurzamen van de woningvoorraad op (sub)regionale schaal te delen en te versterken.

6. Regionale woondeals

Voortvloeiend uit de *Nationale Woon- en Bouwagenda*² zijn in oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt tussen Rijk en provincie. Deze bestuurlijke afspraken hebben hun doorvertaling gekregen in vier [Regionale woondeals](#): de Regionale Woondeal West-Brabant-West, de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg, de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant en de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. In deze woondeals, die op 9 maart 2023 zijn ondertekend door alle (56) Brabantse gemeenten, alle (38) in Brabant actieve woningcorporaties, Rijk en provincie, zijn over de belangrijkste woningbouwthema's inhoudelijke en procesafspraken gemaakt. Het gaat hierbij over de volgende onderwerpen:

- de kwantitatieve woningbouwopgave (130.600 woningen erbij in de periode 2022 t/m 2030);
- de belangrijkste bouwlocaties (samen goed voor ruim 80% van de bouwproductie);
- woningbouwversnelling;
- betaalbaarheid (van de nieuwbouw wordt 30% gerealiseerd als sociale huur, twee derde in het betaalbare segment; zie ook par. 4.4);
- woningbouw voor ouderen en aandachtsgroepen;

- transformatie en herstructurering;
- verduurzaming van de woningvoorraad, duurzaam en circulair bouwen;
- de samenwerking tussen partijen en de regionale afstemming;
- monitoring van de planvorming en de woningbouwproductie;
- het signaleren en oplossen van knelpunten met aandacht voor kritische succesfactoren.

De Regionale woondeals nemen de plaats in van de *Regionale perspectieven op bouwen en wonen*, waaraan in de meeste subregio's tot in 2022 is gewerkt. Die perspectieven en in feite nu ook de Regionale woondeals, borduren voort op de *4 actielijnen* en *6 richtinggevende principes* uit de *Brabantse Agenda Wonen*⁵.

Centraal aspect hierbij is hoe 'het wonen', als een van de weinige vastgoedmarkten waar de komende jaren nog een flink programma ligt, optimaal kan worden ingezet ten behoeve van (binnenstedelijke) transformatieopgaven en het herbestemmen van leegstand vastgoed in onze steden en dorpen en soms ook in het buitengebied. Op deze wijze kan wonen ook stevig bijdragen om de omgevingskwaliteiten in de regio te versterken. Hierbij is het van belang steeds ook verbindingen te leggen met andere maatschappelijke opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van economie, duurzaamheid, energie, bereikbaarheid, klimaat en sociale veerkracht.

Regionale afstemming en afweging staan – ook in de Regionale woondeals – centraal. Afspraken zijn gemaakt over 'de inhoud' – hoeveel te bouwen, voor wie en waar, met nadrukkelijk aandacht voor thema's als de betaalbaarheid van het wonen, nieuwe woonvormen en geclusterde, collectieve woonvormen voor ouderen (samenhangend met regionale en/of gemeentelijke woonzorgvisies) – maar ook over de wijze van samenwerking tussen de regionale woningmarktpartijen.

De Regionale woondeals en de daarin vastgelegde afspraken worden (door het jaar heen) gemonitord, jaarlijks geherijkt en zo nodig geactualiseerd.

Hieronder is in het kort de actuele stand van zaken per regio weergegeven.

6.1. West-Brabant-West

In de regio wordt intensief, open en inspirerend samengewerkt, zowel ambtelijk als bestuurlijk. De Regionale woondeal vormt de basis voor de regionale samenwerking op wonen. Inmiddels zijn de thema's uit de woondeal en de bestuursopdrachten uit het eerdere *Perspectief op Wonen en Woningbouw* vertaald naar een nieuwe *Uitvoeringsagenda Wonen 2023*. Elk thema of bestuursopdracht heeft zowel bestuurlijke als ambtelijke trekkers, die soms met een (externe) projectleider uitvoering geven aan de afspraken.

Tweemaal per jaar wordt de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering met elkaar gedeeld, besproken en afgestemd. Daarnaast worden jaarlijks, via een regionale aanpak, de mogelijkheden ten aanzien van leegstand en transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied in kaart gebracht. Ook wordt sinds enkele jaren regionaal werk gemaakt van de huisvesting van arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Ten slotte maken inspiratie en informatie-uitwisseling over een (meer) toekomstbestendige woningvoorraad deel uit van de agenda. Via de *Regionale investeringsagenda* (RIA) en de verstedelijkingsstrategie worden vanuit wonen kansen in beeld gebracht en vindt afstemming plaats om te komen tot een realistische, duurzame en toekomstbestendige woningbouwopgave voor de regio.

6.2. Stedelijke Regio Breda-Tilburg

Op 9 maart 2023 hebben de subregio's Breda e.o. en Hart van Brabant gezamenlijk de Regionale Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) ondertekend. Dit is een formeel startpunt van de toenemende samenwerking van beide regio's. Op 24 mei jl. is gestart met een bestuurlijke bijeenkomst van de 'SRBT-woontafel' en de vaststelling van de uitvoeringsagenda van de Regionale woondeal. De

SRBT-woontafel en de SRBT-versnellingsstafel worden onderdeel van de SRBT-governance, die momenteel verder wordt uitgewerkt. De huidige 'woontafels' en de samenwerkingsvormen van de subregio's Breda e.o. en Hart van Brabant blijven vooralsnog bestaan.

Op dit moment ligt er een tweetal gezamenlijke bestuursopdrachten: de 'evenredige opgave SRBT' en de versnellingsstafel. Wat flexwonen en wonen en zorg betreft, wordt gewerkt aan (lopende) bestuursopdrachten, zowel in de subregio Breda als in Hart van Brabant.

In beide subregio's zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd, die in 2023 worden geactualiseerd en worden ingevoegd in de bestuursopdracht 'evenredige opgave SRBT'. Hierin wordt de regionale opgave tot 2030 per gemeente uitgewerkt in een drietal onderdelen:

- de omvang van de woningbouwopgave per gemeente tot 2030;
- het aandeel sociale huur en
- de (kwalitatieve) opgave met betrekking tot de aandachtsgroepen.

6.3. Noordoost-Brabant

Tot de ondertekening van de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant werkte de regio samen op basis van de afspraken vanuit het *Regionaal perspectief op Wonen – meerjarenperspectief 2021-2024*. In dit perspectief zijn de regionale opgaven en ambities opgenomen.

Uit het regionaal perspectief op wonen én de dit voorjaar gesloten Regionale woondeal is een (*concept*-)Uitvoeringsagenda wonen 2023 opgesteld. In deze uitvoeringsagenda is een viertal prioritaire thema's opgenomen: versnelling, betaalbaarheid, flexwoningen en bijzondere doelgroepen. De verschillende thema's uit de uitvoeringsagenda worden in werkgroepen opgepakt en uitgewerkt. Daarnaast heeft de regio een 'kwartiermaker versnellingsstafel' aangetrokken, die bezig is met het op- en inrichten van een regionale versnellingsstafel met als doel de woningbouw in de regio te versnellen.

Om de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale woondeal ook uit te voeren, is de regio bezig met het opzetten van een nieuwe governance-structuur, waarbij de regionale samenwerking tussen de betrokken partijen – de 11 gemeenten 11 woningcorporaties, provincie en Rijk – versterkt wordt. De samenwerking is een 'groeimodel', dat in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid kan worden. Het streven is de komende tijd, onderwerp na onderwerp, de regionale samenwerking verder te verbeteren.

Daarnaast worden de grote(re) uitbreidingslocaties (in de ontwerpfase) regionaal afgestemd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bij deze afstemming is er in 2023 extra aandacht voor de bestuurlijke afspraken, gemaakt in de Regionale woondeal, zoals het bouwen van betaalbare woningen; 30% in de sociale huur en in totaal (incl. de sociale huur) twee derde in het betaalbare segment.

6.4. Zuidoost-Brabant

De 21 gemeenten in de vier subregio's in Zuidoost-Brabant hebben samen met de 13 in de regio actieve woningbouwcorporaties, het Rijk en de provincie in maart 2023 de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant gesloten. Deze woondeal vormt de basis voor de woningbouwafspraken die nu in deze regio gelden.

In 2022 zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de regionale woningbouwafspraken geactualiseerd in het *Afsprakenkader Wonen SGE 2022*⁶⁸. Kernpunten hiervan zijn: focus op inbreiding en transformatie, grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde woningbouwlocaties en ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden.

Voor een belangrijk deel komen deze afspraken terug in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. De woondeal en het afsprakenkader zijn dan ook samen de leidraad voor de woningbouwontwikkelingen in het SGE tot 2030. Voor de periode daarna geeft de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, waarmee in juli 2023 is ingestemd, de richting aan.

Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen in het SGE de zeven 'Brainport-principes' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, (de 'wauw-factor'), vraaggericht ontwikkelen, benutting van het regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking.

De nieuwe woningbouwafspraken vormen samen met het MIRT-onderzoek *Verstedelijking en Bereikbaarheid* ook input voor het Verstedelijkingsakkoord, dat medio 2022 is gesloten met Rijk, provincie en de SGE-gemeenten.

De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant heeft de hoofdlijnen van deze afspraken nogmaals bevestigd.

Door de druk op de woningmarkt en vanuit de gemaakte woondeal-afspraken wordt op allerlei manieren gewerkt aan het versnellen van de woningbouwproductie, waarbij ook kwaliteit en betaalbaarheid van belang zijn. De regio als geheel, evenals enkele gemeenten afzonderlijk, hebben een *Versnellingsplan woningbouw* opgesteld, waarin de regionale afstemming en afspraken, de interne organisatie en werkwijze, maar ook externe instrumenten, zoals de regelingen Woningbouwimpuls en Startbouwimpuls van het Rijk (zie par. 1.7) en de 'flexpoolregeling' van de provincie (par. 1.6), worden betrokken.

Verder is de eerste tranche van WoonST⁶⁹ – een gestandaardiseerde sociale huurwoning – een groot succes gebleken. Het gaat om zowel eengezinswoningen als appartementen voor één of twee personen. Hiermee wordt het aanbod van betaalbare, duurzame en sociale huurwoningen vergroot, om zo ook de krapte op de woningmarkt voor deze doelgroepen te verminderen. Bovendien wordt de realisatie versneld. Het gaat om de bouw van ca. 200 tot 250 gestandaardiseerde woningen per jaar van 2022 t/m 2026. Ontwikkelaars Heijmans (eengezinswoningen) en BAM Wonen (appartementen) hebben opdracht gekregen deze sociale huurwoningen te realiseren. De woningen zullen op diverse locaties in het SGE-gebied en in diverse verschijningsvormen worden gebouwd. De eerste van deze woningen zijn intussen opgeleverd en de aanbestedingsprocedure van een tweede tranche – nu voor de hele regio Zuidoost-Brabant – is gestart.

In de landelijke subregio's – de Peel, de Kempen en de A2-gemeenten – is in 2023 hard gewerkt om inhoudelijk aan te sluiten bij de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant en de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Wat laatstgenoemde strategie betreft, sluiten de landelijke subregio's nu aan bij de eerdere ontwikkelstrategie van het SGE. In ontwikkelateliers is inhoudelijk een grote stap gezet in de richting van een samenhangende visie op de toekomst van geheel Zuidoost-Brabant.

7. Verdere versterking van de provinciale kennis- en onderzoeksfunctie

7.1. Actieve en centrale rol provincie

De provincie speelt een actieve, gewaardeerde en breed (h)erkende rol op het vlak van 'kennis en onderzoek', 'reflectie en agendering' en 'samenwerken en verbinden' met betrekking tot tal van onderwerpen rond 'bevolking, bouwen en wonen'.

Om deze rol (in de regio) goed te kunnen vervullen, is het van belang steeds een actueel beeld te hebben van wat er speelt op de (regionale) woningmarkt, welke vraagstukken er leven en welke oplossingsrichtingen kunnen worden ingezet om ertoe bij te dragen, dat de (regionale) woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteiten van onze regio's, steden en dorpen in Brabant. Als essentieel onderdeel van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is een goed functionerende woningmarkt van provinciaal belang.

Hiertoe worden – op basis van een groot aantal (data)bronnen – demografische trends nauwgezet gevolgd en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in beeld gebracht. Ook wordt van tijd tot tijd onze provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd en worden het (gemeentelijk) planaanbod voor woningbouw en de gegevens ten behoeve van (afspraken over) de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering regelmatig geüpdatet.

Met een actueel beeld van 'feiten, plannen en prognoses' (meten is weten) wordt ook bijgedragen aan de provinciale (ruimtelijke) beleidsvorming én aan de (sub)regionale agenda- en strategievorming rondom 'het wonen'. Juist ook vanuit de 'kennislijn' agendeert en activeert de provincie tal van kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke wonen-thema's op diverse, veelal (sub)regionale tafels.

7.2. De basis op orde

In lijn hiermee wordt er vanuit ons Programma Wonen, Werken en Leefomgeving (WWL) voor gezorgd dat 'de basis' wat betreft 'bevolking, bouwen en wonen' steeds op orde is. Om ontwikkelingen te volgen (monitoren), nieuwe trends en inzichten in beeld te brengen en tijdig in te kunnen spelen op de sterke dynamiek rond deze onderwerpen, worden door het jaar heen vanuit het (vele) onderzoeks- en datamateriaal tal van kwantitatieve en kwalitatieve analyses, monitorings- en onderzoeksactiviteiten uitgevoerd.

Ten behoeve van deze activiteiten staat een aantal 'thermometers' uit in de provincie, waarmee op gezette tijden relevante gegevens kunnen worden geïnventariseerd. Daarnaast wordt veelvuldig gebruik gemaakt van bestaande databronnen en (prognose)modellen (CBS, PBL, Kadaster, Woningmarktmonitor (ABFresearch) etc.).

Zo nodig worden – veelal ingegeven door actuele ontwikkelingen en vraagstukken – nieuwe of aanvullende gegevens verzameld, zoals met betrekking tot het 'stikstofdossier' in relatie tot woningbouw. Maar bijvoorbeeld ook met het oog op (toekomstige) mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke (transformatie)locaties en in leegstaand vastgoed.

In 2021 is gestart met het verzamelen van gegevens over nieuwe woonvormen en zelfbouw als onderdeel van de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Daarnaast doen we onderzoek naar (de beschikbaarheid van) gegevens over de bestaande woningvoorraad, o.a. met betrekking tot de kwalitatieve samenstelling, prijsontwikkelingen en betaalbaarheids- en verduurzamingsaspecten.

De inzichten en uitkomsten vanuit de provinciale onderzoekslijnen worden breed gedeeld – bijvoorbeeld ten behoeve van de (jaarlijkse) actualisatie en verdere uitwerking van de Regionale woondeals, de afspraken over de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering etc. (zie ook hoofdstuk 6) – en veelal ook ontsloten via publicaties op onze website.

Belangrijke onderdelen hierbij zijn:

- het [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#)¹⁰, met ieder kwartaal de actuele ontwikkelingen met betrekking tot 'bevolking, bouwen en wonen' in Brabant, samengevat in 10 beelden;
- de provinciale [Monitor bevolking en wonen](#)¹¹, die ieder kwartaal wordt geactualiseerd en gepubliceerd (via onze provinciale website);

- de inventarisatie (per kwartaal) van het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen per gemeente⁷⁰;
- analyses van de ontwikkelingen – kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk – van het planaanbod voor woningbouw, waartoe alle Brabantse gemeenten jaarlijks de zogenoemde ‘matrix woningbouwcapaciteiten’⁷¹ actualiseren en aanleveren aan de provincie;
- de provinciale [bevolkings- en woningbehoefteprognose](#)⁴, die regelmatig – gemiddeld eens in de drie jaar – wordt geactualiseerd, en op basis waarvan er steeds een actueel beeld bestaat van de (te verwachten) demografische ontwikkelingen, de veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op ‘het wonen’ (en tal van andere beleidsterreinen).

De eerstvolgende prognose-actualisering staat gepland voor dit jaar – vaststelling en publicatie is voorzien in het najaar – waarbij uiteraard de recente demografische ontwikkelingen (sterke bevolkingsgroei, hoge buitenlands migratiesaldi etc.³) in de berekeningen worden verwerkt, evenals de hogere rijksambities met betrekking tot de woningbouw, gericht op het versneld terugdringen van bestaande woningtekorten.

Gelet op de (actuele en verwachte) bevolkings- en huishoudensontwikkelingen in de komende jaren, zal met de nieuwe prognose naar verwachting ook de woningbehoefte in Brabant naar boven toe moeten worden bijgesteld en daarmee dus ook de (benodigde) woningbouwaantallen.

7.3. Toenemend belang van de provinciale kennisrol

Gevoed door actuele prognoses, monitoringsactiviteiten en tal van analyses en onderzoeken heeft de provincie de afgelopen jaren stevig bijgedragen aan de agendavorming, afsprakenkaders en actuele discussies over trends en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. En is de bewustwording vergroot rond demografische vraagstukken en (hiermee samenhangende) ‘woon-opgaven’.

Verwacht mag worden dat de provinciale kennis-, onderzoeks- en monitoringsrol met betrekking tot ‘bevolking, bouwen en wonen’ de komende jaren verder zal toenemen, niet in de laatste plaats omdat ook het Rijk – zie o.a. de (ontwerp)teksten van de (aanstaande) [Wet versterking regie volkshuisvesting](#) – op die terreinen een stevige(r) rol weggelegd ziet voor de provincie.

Vanuit de *Nationale Woon- en Bouwagenda*², de uitwerking van die agenda in een zestal programma's, de bestuurlijke woningbouwafspraken tussen provincie en Rijk (oktober 2022) en de doorvertaling van die afspraken in vier [Regionale woondeals](#) (maart 2023), liggen er bovendien tal van nieuwe onderzoeks- en monitoringsvraagstukken.

Hierbij zullen wij ons – naast de meer *kwantitatief* ingestoken monitoringslijn met betrekking tot (het vasthouden en herpakken van het) woningbouwtempo en -aantallen, het (harde) planaanbod voor woningbouw en de voortgang van de prioritaire woningbouwlocaties – meer moeten richten op de *kwalitatieve* 'bouwen-en-wonen-onderwerpen' uit de Regionale woondeals, zoals de betaalbaarheid van het wonen, de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen (al dan niet met zorg) en de realisatie van flexwoningen en collectieve wooninitiatieven.

Brabant wacht immers – zo laten de uitkomsten van onze provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses duidelijk zien – tal van (grote) demografische veranderingen, waarbij m.n. de vergrijzing en de sterke groei van het aantal (oudere) alleenstaanden in het oog springen. Gevoegd bij diverse andere sociaal-maatschappelijke trends en financieel-economische veranderingen is de komende jaren een (meer) kwalitatieve, vraaggerichte insteek geboden.

Met het (verder) versterken van haar kennisfunctie wil de provincie een actieve rol blijven spelen om de kennisopbouw en -uitwisseling in de regio's te bevorderen en daarmee de regionale samenwerking te versterken.

Juist ook vormgegeven vanuit onze kennis-, onderzoeks- en monitoringsrol zetten we de komende tijd in op tal van actuele vraagstukken en opgaven rond 'bevolking, bouwen en wonen' in Brabant, om zo mee richting te geven aan de gewenste kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in onze provincie.



Noten

¹ [‘Samen maken we Brabant!’](#) (2023). Zie hoofdstuk 4: *Zicht op een verbonden Brabant, A. Ruimte: wonen, werklocaties en verstedelijking*. Bestuursakkoord 2023-2017, september 2023, pag. 17-19.

² [Nationale Woon- en Bouwagenda](#). Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, maart 2022.

Zie pag. 8: ‘Figuur 1: Woningtekort en woningbehoefte – opgave 2021 t/m 2030’.

Om bestaande woningtekorten versneld terug te dringen zet het Rijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Als basis voor de bestuurlijke woningbouwafspraken is er daarom door het Rijk van uitgegaan, dat de (geraamde) woningbouwaantallen voor de eerstkomende tien jaar, zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda, al in negen jaar worden gerealiseerd.

³ - *Primos-prognose 2023. Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte* (2023). ABF Research, Delft, 5 juli 2023.

- [Integrale visie op de woningmarkt](#) (2023). Brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 23 mei 2023. Tweede Kamer, vergaderjaar 2022-2023, 32847, nr. 1040.

Uit deze brief (p.1): “... de nieuwe Primos-prognose geeft aan ... dat er meer gebouwd moet worden dan de doelstelling uit het programma Woningbouw van 900.000 woningen ... en dat er 981.000 woningen nodig zijn in de periode 2022 t/m 2030 ...”

- Lenny Stoeldraijer e.a. (2022). [Kernprognose 2022–2070: Door oorlog meer migranten naar Nederland](#). Centraal Bureau voor de Statistiek, 16 december 2022.

- Centraal Bureau voor de Statistiek, nieuwsbericht 16 december 2022. [Prognose: meer inwoners door migratie](#).

⁴ Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de drie jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op ‘het wonen’.

De huidige prognose dateert uit 2020: [De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020](#). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, september 2020.

Wel zijn de hogere woningbouwambities vanuit de *Nationale Woon- en Bouwagenda* (maart 2022), waarover Rijk en provincie in oktober 2022 [bestuurlijke afspraken](#) hebben gemaakt en die zijn doorvertaald in vier Regionale woondeals (ondertekend in maart 2023) – vanaf 2024 – in de prognoses verwerkt, verdeeld naar rato van de prognose-uitkomsten per gemeente.

De eerstvolgende prognose-actualisering wordt in de loop van dit najaar vastgesteld en – vergelijkbaar met de huidige prognose – gepubliceerd op onze provinciale website.

⁵ *Brabantse Agenda Wonen*. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, september 2017 (zie ook www.brabant.nl/wonen).

⁶ [Beleidskader Leefomgeving. Leidraad voor diep, rond en breed samenwerken aan de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving](#) (2022). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, november 2022.

⁷ [Brabantse Omgevingsvisie. De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving](#) (2018). Provinciale Staten van Noord-Brabant, december 2018.

⁸ [Ontwerp-Beleidskader Wonen en Werken. Sterke steden en vitale dorpen](#) (2022). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, november 2022.

⁹ Asielmigranten, die in Brabant worden opgevangen (in AZC's) – en Brabant heeft een relatief groot aandeel in deze opvang – worden veelal als buitenlandse migrant ingeschreven (buitenlandse vestiging). Als de asielmigrant een vergunning voor verblijf heeft, dan verlaten ze vervolgens als binnenlandse migrant de AZC's, deels naar een gemeente in Brabant, deels naar een gemeente buiten Brabant (binnenlandse vertrek). Het buitenlands migratiesaldo wordt hiermee positief beïnvloed, het binnenlands migratiesaldo juist negatief.

¹⁰ In het [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#) worden actuele (kwartaal)gegevens uit onze *Monitor bevolking en wonen*¹¹ samengevat. Ieder kwartaal verschijnt een update van deze webpublicatie met de laatste stand van zaken; voor een snelle en actuele blik op de bevolkingsontwikkelingen, het aantal in aanbouw

genomen woningen, de groei van de woningvoorraad, het planaanbod voor woningbouw en andere wetenswaardigheden over de woningmarkt in Brabant.

¹¹ De [Monitor bevolking en wonen](#) schetst een actueel beeld van de bevolkingsontwikkelingen, de voortgang van de woningbouw en het planaanbod in Brabant, op provinciaal (sub)regionaal en gemeentelijk schaalniveau. De monitor wordt eenmaal per kwartaal geactualiseerd en is te vinden op onze provinciale website.

¹² De *'bouwindicator 2025 - korte termijn'* geeft aan in welke mate de in 2020 t/m 2024 vooruit berekende groei van de woningvoorraad⁴ naar verwachting ook gerealiseerd wordt. Een waarde (uitgedrukt in %) >100 geeft aan dat de (feitelijk) verwachte groei van de woningvoorraad boven de vooruit berekende groei ligt. Een waarde <100 geeft aan dat de verwachte groei juist onder de vooruit berekende groei ligt. De *'bouwindicator 2025 - lange termijn'* geeft aan in welke mate – cumulatief gemeten vanaf 2005 – de vooruit berekende groei naar verwachting ook gerealiseerd wordt in de periode 2005 t/m 2024.

¹³ Lotte Huiskens e.a. (2022). [Vernieuwende versneld aanpak. Kansen voor versnelling woningbouw voor Brabantse gemeenten](#). Stec Groep, november 2022 (in opdracht van de provincie Noord-Brabant).

¹⁴ Hiertoe zijn meerdere onderzoeken/studies te benutten, o.a.:

- Pim Beckers en Huub Ploegmakers (2023). [Naar een systematische monitoring van de realisatie van woningbouwplannen](#). In: Gebiedontwikkeling.nu, 14 augustus 2023.
- [Radicaal versnellen in de woningbouw: het kan!](#) (2023). In: Binnenlands Bestuur, partnerbijdrage/Neprom, 27 juni 2023.
- Jasper Monster (2023). [Onderzoek naar versnelling woningbouw: vijf proefvuren, maar beslist geen 'aardig experiment'](#). In: Gebiedontwikkeling.nu, 14 februari 2023.
- Evelyn Rademaker e.a. (2022). [Parallele planning Woningbouwversnelling](#). Prototype voor een nieuwe manier van werken. Fakton, 30 september 2022.
- Evelyn Rademaker e.a. (2021). [Van harder naar slimmer werken met woningbouwversnelling als resultaat](#). In: Gebiedontwikkeling.nu, 21 juli 2021.

¹⁵ [Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw](#) (aanbiedingsbrief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, maart 2022). Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022-0000132334, 11 maart 2022.

¹⁶ [Programma Woningbouw](#) (2022). Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Programma 2022-2026. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, maart 2022.

¹⁷ [Programma Een thuis voor iedereen](#) (2022). Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), mei 2022.
Zie ook: ['Overzicht mogelijkheden, ondersteuning en regelingen huisvesting aandachtsgroepen'](#) (2023). Brochure van BZK, 17 augustus 2023.

¹⁸ [Programma Betaalbaar Wonen](#) (2022). Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mei 2022.

¹⁹ [Programma Leefbaarheid en Veiligheid](#) (2022). Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2022.

²⁰ [Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving](#) (2022). Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juni 2022.

²¹ [Programma Wonen en zorg voor ouderen](#) (2022). Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, november 2022.

Definities woningtypen, zoals gebruikt in het *Programma Wonen en zorg voor ouderen*.

- [Nultredenwoningen](#)

Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

- [Geclusterde woonvormen](#)

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (zie ook de [Handreiking geclusterde woonvormen voor senioren](#)⁵²). Geclusterde woonvormen voldoen aan de uitgangspunten voor

nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm is wordt voor minimaal 50% bewoond door 55⁺-ers. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

- Zorggeschikte woningen

De term 'verpleegzorgplekken' uit het programma is inmiddels vervangen door zorggeschikte woningen. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat er niet meer wordt uitgegaan van 'plekken', maar dat wonen centraal staat. De woningen zijn zo ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (Wet langdurige zorg) geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

²² [Algemene beleidsbrief portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening](#) (2022). Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kamerbrief 2022-0000046504, 14 februari 2022.

²³ Het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in 2020 middelen beschikbaar gesteld voor extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten, waterschappen en provincies, specifiek gericht op het versnellen van de woningbouw*. Een belangrijk knelpunt is immers een tekort aan ambtelijk capaciteit om het benodigde planaanbod voor woningbouw (adequaat) procedureel te begeleiden en (versneld) uitvoeringsgereed te krijgen, zodat sneller en voor meer woningen bouwvergunningen kunnen worden afgegeven en de schop daadwerkelijk de grond in kan.

Noord-Brabant heeft van BZK €3,76 miljoen ontvangen, te besteden in 2021 en 2022. De rijksregeling stelt echter (50%) cofinanciering als voorwaarde. Daartoe hebben Gedeputeerde Staten op 10 november 2020 besloten een bedrag van €1,88 miljoen als cofinanciering bij te dragen, waarmee de regeling een jaar langer (t/m 2023) kan worden uitgevoerd. De dekking hiervoor wordt – na de investeringsladder te hebben doorlopen – ten laste gebracht van de knelpuntenbuffer. In de uitwerking van de 'corona-investeringsmaatregelen' is de financiering opgenomen. Met een Statenmededeling** zijn Provinciale Staten over deze inzet geïnformeerd.

* *Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw.* [Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden](#), 2020, nr. 49991. Publicatiedatum: 1 oktober 2020.

** *Flexpool versnelling woningbouw - beschikbaarstelling middelen.* [Statenmededeling](#), 10 november 2020. Documentnummer GS: 4779859, PS: 4787290.

²⁴ Voor de tweede tranche van de 'flexpoolregeling' is de komende twee jaar door het Rijk €90 miljoen beschikbaar gesteld (te verdelen over de provincies, naar rato van hun woningbouwopgave), die in twee tranches zullen worden ingezet.

Zie: [Integrale visie op de woningmarkt](#) (2023). Brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 23 mei 2023. Tweede Kamer, vergaderjaar 2022-2023, 32847, nr. 1040.

In de tweede tranche is een aantal punten in de regeling gewijzigd. Zo kunnen de gelden ook worden ingezet voor ondersteuning en expertise bij de totstandkoming van integrale woonzorgvisies. Naast woningbouwprojecten (nieuwbouw) kunnen de middelen ook worden ingezet op herstructurerings- en transformatieprojecten.

²⁵ Zie ook: [Bijdragen toegekend voor grootschalige woningbouw](#). Nieuwsbericht Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), 23 juni 2023.

²⁶ Zie bijvoorbeeld:

- Bert Pots (2023). *Maak van bestaande stad een betere stad*. Interview met Wouter Veldhuis, Rijksadviseur fysieke leefomgeving. In: Ruimte + Wonen, oktober 2023, p. 6-13
- Mark Hendriks (2023). *De woonopgave als vliegwiel voor gebiedstransformatie*. In: Ruimtevolk, magazine 1, juni 2023, pag. 6-11. Ook te vinden op [Gebiedsontwikkeling.nu](#), 6 juli 2023.
- KAW (2020). *Ruimte zat in de stad, onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben*. Onderzoeksteam KAW Groningen, Rotterdam, Eindhoven, juni 2020.

²⁷ Zie bijvoorbeeld:

- Frank Wassenberg en Kay Hollanders (2023). *Afname woningnood. Woningdelen verdient extra stimulans*. In: Ruimte + Wonen, oktober 2023, p. 14-21.

-
- Benjamin den Butter (2023). *Optoppen van appartementen: Frankrijk als lichtend voorbeeld*. In: Ruimte + Wonen, oktober 2023, p. 22-31.
 - Inge van den Hoek e.a. (2023). [Woningsplitsen en -delen als antwoord op het tekort aan woonruimte](#). Blog BLGWonen/Platform31, 21 juni 2023.
 - [Meer woningen door beter benutten van bestaande bebouwing](#) (2023). Nieuwsbericht Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), 17 mei 2023 (zie ook: BZK-kamerbrief 2023-0000020551).
 - Frank Wassenberg en Janneke ten Kate (2023). [Zeven varianten voor woningdelen](#). Platform31, 13 april 2023.
 - Esther Geuting e.a. (2023). [De potentie van splitsen en optoppen](#). Stec Groep, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), 20 maart 2023.
 - [Platform Woonopgave](#) (2022/2023). Platform Woonopgave is een groeiende alliantie van ontwerpers en andere experts uit verschillende organisaties die willen samenwerken aan een bewoonbaar Nederland.
 - [Handreiking woningsplitsing](#) (2022). Provincie Gelderland, januari 2022.
 - Susan van Klaveren e.a. (2021). [Beter benutten bestaande woningbouw, onderzoek naar belemmeringen en kansen](#). Platform31, juni 2021.

²⁸ [Motie Beter benutten van bestaande bebouwing](#) (M114-2022). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 4 november 2022.

²⁹ [‘Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties’](#). Bestuursopdracht, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, februari 2020.

Deze bestuursopdracht is bekrachtigd in het (vorige) bestuursakkoord (*Samen, slagvaardig en slim: Ons Brabant, bestuursakkoord 2020-2023*, mei 2020) en het addendum op dat akkoord (juli 2021).

³⁰ [Magazine gebiedstransformaties](#) (2023). Team Gebiedstransformaties, provincie Noord-Brabant, februari 2023.

³¹ Tot de grote steden zijn gerekend: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

³² Tot de middelgrote steden zijn gerekend: Bergen op Zoom, Maashorst, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal en Waalwijk.

³³ Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Het zachte planaanbod voor woningbouw omvat de capaciteit in ontwerpplannen, in planologische voorbereiding en de potentiële plancapaciteit.

³⁴ *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020*. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, september 2020.

De hogere woningbouwambities vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), waarover Rijk en provincie in oktober 2022 bestuurlijke afspraken hebben gemaakt en die zijn doorvertaald in vier Regionale woondeals (ondertekend in maart 2023), zijn – vanaf 2024 – in de prognoses verwerkt, verdeeld naar rato van de prognose-uitkomsten per gemeente.

³⁵ *Integrale visie op de woningmarkt* (2023). Brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 23 mei 2023. Tweede Kamer, vergaderjaar 2022-2023, 32847, nr. 1040. Zie ook: [‘Doorbouwen in veranderende omstandigheden’](#).

³⁶ Maarten Hoorn (2022). *Adaptiviteit bij de woningbouwopgave*. In: Ruimte + Wonen, september 2022, pag. 46-55.

³⁷ - Carola de Groot en Nic Vrieselaar (2022). *Middensegment verder gegroeid*. In: Ruimte + Wonen, juni 2022, pag. 16-25.

- De algemene maximale huurgrens huurtoeslag, oftewel de liberalisatiegrens ligt in 2023 op €808,-. Zie: *Overzicht Huurtoeslagparameters voor het jaar 2023*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), 21 november 2022.

³⁸ - Bob Witjes en Niels van der Poel (2023). *Betaalbare huurwoningen. Laat corporaties middenhuur bouwen*. In: Ruimte+Wonen, oktober 2023, p. 66-73.

- Hinse Boonen en Lennert Middelkoop (2023). [Middenhuur staat onder grote druk, waar ligt de oplossing? Hoe heeft de beschikbaarheid van middenhuur zich ontwikkeld en kan het tekort worden opgelost?](#) Deloitte, juni 2023.

³⁹ - *Ruimte voor Wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Onderzoekspublicatie in opdracht van BZK uitgevoerd door Companen. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), april 2019. Zie ook: [WoON2018](#).

- Edse Dantuma (ING-Research) (2022). *Woningcorporaties en middenhuur. Corporaties hebben sleutel tot meer middeldure huurwoningen in handen*, februari 2022.

⁴⁰ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen³⁷, middeldure huurwoningen (vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1000,- per maand) en koopwoningen tot aan de grens van de nationale hypotheekgarantie (NHG-grens, 2022: €355.000,-).

⁴¹ - [Motie Betaalbare woningen ook echt betaalbaar](#) (M233a-2020). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 13 november 2020 (begrotingsbehandeling 2021).

- [Motie Stimulerend betaalbare woningen](#) (M81-2021). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 23 april 2021.

- [Motie Wonen voor jong en oud](#) (M46d-2021). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 21 mei 2021.

⁴² - Geurt Keers en Rob de Wildt (2023). [Grote belangstelling voor zelfbouw maar veel stedelijke gemeenten doen er weinig voor](#). In: Gebiedsontwikkeling.nu, 26 september 2023.

- [Manifest: Passend beleid voor collectieve en andere woonvormen](#), 9 februari 2021.

⁴³ [Onbekend maakt onbemind. Interesse in 'Samen met anderen je eigen huis bouwen' veel groter dan vaak gedacht](#). Samenbouwen.in (2022). Een (kort) verslag van recent onderzoek* naar de vraag en toegankelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Nederland.

* Lucas Ettes (2022). [Baas in eigen huis: een thesis onderzoek naar de vraag naar en toegankelijkheid van CPO in Nederland](#), Universiteit Utrecht, Faculteit Geosciences, Human Geography and Spatial Planning.

⁴⁴ [Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw](#). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, maart 2020.

⁴⁵ [Omgevingsverordening Noord-Brabant](#). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 29 november 2021.

De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting per 1 januari 2024. Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de [Interim-omgevingsverordening](#).

⁴⁶ De verruiming van de doelstelling van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' is erop gericht om via 'Ruimte-voor-Ruimte' - naast het terugverdienen van (eerder gemaakte) kosten voor de sloop van stallen, kassencomplexen en andere overtollige bebouwing in het buitengebied - ook andere maatschappelijke opgaven en ruimtelijke vraagstukken op te pakken. 'Ruimte-voor-Ruimte' in samenhang met bijvoorbeeld een bedrijfsverplaatsing of -beëindiging of een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Maar ook in combinatie met wonen-thema's, zoals duurzaam bouwen, sociale woningbouw of nieuwe woonvormen. Dit vooral als aanvulling of ter ondersteuning van reguliere woningbouwontwikkelingen.

⁴⁷ Zie: *Stimuleringsaanpak Flexwonen*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), kamerbrief 2019-0000244539, mei 2019.

⁴⁸ [Motie Benutten kansen duurzaam en toekomstgericht bouwen](#) (M60-2022). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 13 mei 2022.

⁴⁹ Het Bouwplatform Brabant is in 2016 ontstaan uit de samenvoeging van het Brabants Kennisplatform Wonen en de Regieraad Bouw Brabant/Zeeland. Het Bouwplatform Brabant is een netwerk ('intelligente hub') dat zich inzet voor 'de bouw van morgen en overmorgen'. Door gezamenlijk op te trekken kan beter worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, kunnen nieuwe trends in 'bouwen en wonen' tijdig worden signaleerd en belemmeringen voor vernieuwende oplossingsrichtingen worden weggenomen. Het platform kent een gevarieerde samenstelling van een groot aantal bij het 'bouwen en wonen' betrokken (markt)partijen, woningbouwcorporaties, kennisinstellingen en overheden. De gedeputeerde Ruimte en Wonen is voorzitter van het Bouwplatform.

⁵⁰ Daniëlle Harkes en Yvonne Witter (2021). *Vijf trends in het wonen voor ouderen*. In: Vilans - de wijkkrant, jrg. 3, editie 2021, pag. 2). Vilans, landelijke kennisorganisatie voor de langdurende zorg ([www.vilans.nl](#)).

De vijf trends zijn: collectief wonen, aanpassingen in eigen omgeving, omkijken naar elkaar, gemengde woonvormen en verfrissende concepten. Zie ook ZorgSaamWonen, landelijke platform voor de maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn (www.zorgsaamwonen.nl).

⁵¹ [Niets doen is geen optie](#) (2023). Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Ouderenzorg. Rijksoverheid, mei 2023.

⁵² Zie o.a.:

- [Voortgang programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen \(WOZO\): 'urgentie groeit'](#) (2023). Zorgsaamwonen, 4 juli 2023.
- Annette Duivenvoorden e.a. (2023). [Handreiking geclusterde woonvormen voor ouderen](#). Platform31, juni 2023).
- [Voortgangsrapportage Wonen en Ouderen](#) (2023). Zorgsaamwonen, 28 juni 2023.
- Kees de Heer (2022). *Wonen doen we met elkaar, óók in woningcrisis*. Brabants Dagblad, 13 januari 2022.
- Rabobank Oost-Brabant (2021). *Zo wil ik wonen en leven*. Onderzoeksrapport, december 2021. *Verborgene wooncrisis senioren / 'Knar' verleiden tot verhuizen* (artikelen naar aanleiding van het onderzoeksrapport). Brabants Dagblad, 22 december 2021.
- Carola de Groot (2020). [Kwart miljoen ouderenwoningen gevraagd, liefst in eigen buurt](#). Rabobank, special, 20 april 2020;
- Judith Willems en Wim Faessen (2020). [Verkenning wonen met zorg, uitkomsten Fortuna 2019](#). ABFresearch, Delft, 20 februari 2020.

- ⁵³ - Marloes Dulos en Anne Hezemans (2023). *Veel 60-plussers willen wel verhuizen – we hebben ze alleen niets te bieden*. In: de Volkskrant, opinie, 21 september 2023.
- Susan van Klaveren en Janniek de Vries (2023). *Oplossingen om doorstroming van particuliere woningeigenaren te stimuleren*. Platform31, maart 2023.
 - Esther Geuting en Bouke Timmen (2022). *Doorstroming van ouderen op de woningmarkt*. Stec Groep, maart 2022.
 - *Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt, quickscan van tien praktijkvoorbeelden* (2021). Platform31, maart 2021.

⁵⁴ - [Motie Meer kleinschalige woonvormen](#) (M170-2022). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 4 november 2022.

- [Motie Wonen voor jong en oud](#) (M46d-2021). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 21 mei 2021.
- [Motie Wonen in kleine kernen](#) (M189-2020). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 13 april 2020.

⁵⁵ *Samen doen - samen oplossen*. Sociaal-economisch manifest - statenverkiezingen 2019, februari 2019.

⁵⁶ Zie ook: [Het juiste thuis. Oplossingen om fijn langer thuis te wonen](#).

- ⁵⁷ - [Motie Stimuleren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap \(CPO\)](#) (M56-2022). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 13 mei 2022).
- [Motie Stimulering betaalbare woningen](#) (M81-2021). Provinciale Staten van Noord-Brabant, 23 april 2021).

⁵⁸ [Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid](#) (2018). Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2018, publicatienummer 113803.

⁵⁹ Volkshuisvesting Nederland > documenten (2021). *Noord-Brabant waagt sprong in het diepe met nieuw woonwagenbeleid*. Praktijkverhaal, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 11 mei 2021. (zie [volkshuisvesting>documenten](#)).

⁶⁰ [Energieagenda 2019-2030](#). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, december 2018.

⁶¹ [Uitvoeringsagenda Energie 2022-2023. Urgent en kansrijk](#). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, april 2022.

⁶² Zie bijvoorbeeld: [De Woonstandaard](#) (2023). Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), in samenwerking met Aedes, januari 2023.

⁶³ Naar verwachting wordt eind dit jaar het convenant van 'Het Nieuwe Normaal' (HNN) ondertekend door een groot aantal partijen. Vanuit de G40 is de oproep mede te ondertekenen. We onderzoeken of dit vanuit de B7 (de B5, aangevuld met Oss en Roosendaal)/BrabantStad eveneens kan worden ondertekend. Hiermee zetten we in Brabant de (nieuwe) norm neer voor circulair bouwen en zijn daarmee richtinggevend voor de bouwsector. Naast de provincie zijn de gemeenten Eindhoven, Helmond en Tilburg lid van Cirkelstad. Eindhoven en Breda hebben de *City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen* ⁶⁴ medeondertekend. In de zogenoemde gebiedspaspoorten van de gebiedsontwikkeling Eindhoven XL/Fellenoord is het HNN eveneens opgenomen.

⁶⁴ [City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. Samen bouwen aan de woningbouwopgave](#). Agenda Stad, 2020/2021. Medeondertekend door de Provincie Noord-Brabant op 8 april 2021.

⁶⁵ In 2020 was de provincie mede-opdrachtgever voor een landelijke verkenning om te komen tot een versnelling van een duurzame en compacte verstedelijking door middel van het bouwen met biobased materialen, waaronder hout. Dat heeft geresulteerd in het rapport *Ruimte voor Biobased Bouwen**, waarin de gehele keten van het verbouwen van grondstoffen voor bouwmaterialen tot het gebruik ervan beschreven wordt.

* [Ruimte voor Biobased Bouwen - Strategische verkenning](#) (2020). Studio Marco Vermeulen, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), provincie Noord-Brabant e.a., november 2020.

⁶⁶ De 8 woningbouwcoöperaties die in 'Lente-verband' samenwerken hebben een programma opgesteld om houtbouw te stimuleren en (verder) op te schalen (zie [houtbouw.lente.nl](#)).

⁶⁷ Vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) is €200 miljoen vrijgemaakt om in Nederland 25 ketens te ontwikkelen (zie [buildingbalance.eu](#)). Zie ook: Building Balance (2023). *Vezelgewassen*. In: Ruimte + Wonen, juli 2023, pag. 76-81.

⁶⁸ *Bouwen aan de toekomst. Afsprakenkader Wonen SGE* (2022). Op 30 september 2021 vastgesteld door Poho Wonen, met instemming van de provincie Noord-Brabant. Vastgesteld door de gemeenteraden van de 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven in 2021 en 2022.

⁶⁹ Ivo van der Hoeven (2023). [WoonST: zeven woningen voor de prijs van zes](#). Instituut voor vastgoed en duurzaamheid (IVVD), 28 augustus 2023

⁷⁰ Om de effecten van de financieel-economische crisis op de woningbouwproductie in Noord-Brabant goed te meten en in de tijd te volgen, is de provincie in 2009 gestart met een inventarisatie van het aantal feitelijk in aanbouw genomen woningen. Aan alle Brabantse gemeenten is gevraagd deze gegevens (vanaf januari 2008) aan te leveren. Inmiddels leveren vrijwel alle gemeenten (per kwartaal) deze gegevens aan, wat een representatieve indicatie geeft van de woningbouwontwikkelingen in de eerstkomende jaren.

⁷¹ Via de bestuurlijke regionale overleggen (ruimte/wonen) is afgesproken deze matrix met het actuele overzicht van het planaanbod voor woningbouw per gemeente als 'standaard' te gebruiken en ten minste een keer per jaar (doorgaans rond 1 april) te actualiseren en aan te leveren aan de provincie. Met deze werkwijze - waarmee de provincie in 2005 is gestart - wordt bevorderd, dat op een uniforme wijze de kwantitatieve, kwalitatieve en ruimtelijke gegevens over de actuele stand van zaken m.b.t. het planaanbod en de (toekomstige) woningbouw verzameld, geactualiseerd en gemonitord worden.

