

Q&A Woondeal Zuidoost-Brabant

Vragen 1,9,10 worden gebruikt voor het rondetafelgesprek bij de ondertekening van de Woondeal

1. Wat houdt de Schaalsprong in de MRE regio eigenlijk in?

De MRE regio ontwikkelt zich sterk. Het is een aantrekkelijke regio voor bedrijvigheid. We zien dat dit op een aantal terreinen een groeiende vraag oplevert, bijvoorbeeld naar wonen, bedrijventerreinen, arbeidskrachten en een toenemende mobiliteit. Voorzien wordt dat deze groei voortzet. Dit genereert nieuwe kansen voor onze regio in meer bedrijvigheid, banen en groeiend verdienvermogen.

In de komende jaren staan we met alle betrokken partijen aan de lat om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden. We zetten hierbij in op een kwalitatieve schaalsprong, met een uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 90.000 woningen tot 2040, voor autonome groei van onze steden en dorpen, en aansluitend een mobiliteitstransitie waarbij robuuste structuren van (H) OV, fiets, lopen en mobiliteitshubs een belangrijke rol spelen.

Hiernaast zetten we ook in op de ontwikkeling van sociaal-maatschappelijke voorzieningen (brede welvaart).

2. Waarom is toevoeging van 30% sociale huurwoningen zo belangrijk?

Momenteel staat ontzettend veel woningzoekenden ingeschreven voor een huurwoning. De wachttijd kan wel tot 8 (?) jaar oplopen. Veel jongeren wonen noodgedwongen langer thuis, maar ook voor anderen brengen deze lange wachttijden ongewenste effecten met zich mee. Daarnaast zijn er veel woningen nodig voor de huisvesting van urgente doelgroepen. Daarom is de bouw van meer sociale huurwoningen, maar ook van sociale koop en middeldure huurwoningen zo belangrijk. De schaalsprong waar we het eerder over hadden moet voor iedereen ook toegankelijk zijn. Iedereen moet in de Brainportregio een fijne woning kunnen vinden. Deze Woondeal helpt om dit met de hele regio mogelijk te maken.

3. Wat is WoonST en wat heeft het opgeleverd?

WoonST staat voor gestandaardiseerde sociale huurwoning. In het Stedelijk Gebied Eindhoven is in 2020 door 9 gemeenten en 13 corporaties geconstateerd dat sociale huurwoningen sneller gebouwd zouden moeten kunnen. Daarom is besloten om een tender open te stellen voor de bouw van 1000 woningen voor 1 en 2- persoonshuishoudens. Het betreft zowel kleine grondgebonden woningen als appartementen, die gestandaardiseerd (z.g.n. conceptueel bouwen) worden gemaakt. De gunning hiervan heeft eind 2020 plaatsgevonden en in 2021 is daadwerkelijk gestart met het project.

Inmiddels zijn op diverse plaatsen in de regio WoonST-woningen in aanbouw. Conceptueel bouwen levert een aanzienlijk snellere bouwtijd op; niet alleen qua procedures (gestandaardiseerde bouwtoetsen), maar ook qua bouwsnelheid. Daarbij zijn de kosten eveneens lager.

De huidige WoonST tender loopt 1/1/24 af. Daarom is de regio nu gestart met de voorbereiding van de nieuwe WoonST 2.0 tender. Inzet van de WoonST 2.0 woningen wordt het hele MRE gebied, dus 21 gemeenten en 13 corporaties. Het is tevens de bedoeling dat er duurzamere en innovatievere opties mogelijk worden.

4. Moet in alle 21 gemeenten minimaal 30% sociale woningbouw worden gerealiseerd?

Volgens de afspraken in de woondeal wel en deze geldt voor alle nieuwe woningbouwprojecten, d.w.z. die projecten waarvoor nog geen contractuele afspraken zijn gemaakt. De afspraak geldt echter op gemeenteniveau, en dat betekent dat er projecten kunnen zijn met minder dan 30% sociale woningbouw, als er ook projecten zijn met een hoger percentage, zodat het gemiddelde tenminste op die 30% uitkomt.

5. Wat betekenen de afspraken uit de woondeal voor lopende woningbouwprojecten?

Alle woningbouwprojecten die vergund of in aanbouw zijn, kunnen gerealiseerd worden. Contracten voor woningbouwprojecten hoeven niet opengebroken te worden als gevolg van de woondeal. Plannen en projecten waar nog geen contracten onder liggen en die nog in voorbereiding zijn moeten wel aan de afspraken van de woondeal voldoen, d.w.z. op gemeenteniveau 2/3^e betaalbaar en minimaal 30% sociale huur.

6. Is de opgave 2/3 betaalbare woningbouw realistisch?

Betaalbaar bouwen is en blijft een hele opgave, zeker in een tijd waarin alles duurder wordt, zoals ook bouwmaterialen. Daarbij zijn de ambities hoog; de te bouwen woningen moeten duurzaam gebouwd worden, gasloos zijn en natuurlijk ook kwalitatief goed zijn. Het moeten fijne, leefbare woningen worden. We zullen moeten kijken naar andere, goedkopere of snellere bouwmethoden, andere bouwmaterialen, of bijvoorbeeld naar tijdelijke woningen. In de opgave van 2/3^{de} betaalbaar bouwen spelen woningbouwcorporaties ook een grote rol. Met de corporaties gaan we intensiever samenwerken om de opgave te realiseren.

7. Wat is betaalbare woningbouw?

Onder betaalbare woningen worden verstaan: huurwoningen tot € 1.000/maand en koopwoningen tot € 355.000.

8. Wat is het effect van de recent door de provincie genomen stikstofmaatregelen naar aanleiding van de natuurdoelanalyses op de uitvoering van de Woondeal?

Dat effect moet nog in beeld gebracht worden en kan per project verschillen. Helder is dat die plannen en projecten waarbij gebruik gemaakt wordt van extern salderen – elders stikstofrechten aankopen om de stikstof uitstoot van een project te compenseren – voorlopig geen vergunning meer zullen krijgen. Projecten waarbij geen sprake is van een toename van de stikstofuitstoot of projecten waarbij sprake is van intern salderen, kunnen wel doorgang vinden.

Zie voor meer informatie het document: 'Natuurdoelanalyses en de gevolgen woningbouw nader beschouwd'.

9. Hoe zorg je ervoor dat snel en veel bouwen – de kwantitatieve opgave die volgt uit de schaa sprong – geen afbreuk doet aan de kwalitatieve aspecten van de woningbouwopgave. We willen toch ook betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig bouwen?

Onder andere door nieuwe methoden van bouwen, innovatief bouwen: Nieuwe bouwmethodes versneld toepassen bij projecten en de ontwikkeling en toepassing van circulaire en biobased materialen op locaties stimuleren, testen en door ontwikkelen: zoals op Living Lab 040 en 3D-Building Balance en 3D-betonprint.

Concreet voorbeeld Living Lab 040: Buurtschap Te Veld. In het noorden van Eindhoven, in de nieuwe onconventionele wijk Buurtschap te Veld, wordt een proeftuin van totaal 8500m² ontwikkeld. Hier komen (maximaal) 119 ontdek-woningen. Niet alleen de woningen zijn experimenteel. Alles wat we normaal doen, stellen we hier ter discussie. Dus ook hoe we samenleven, hoe we onze gezondheid kunnen verbeteren en hoe we ons verplaatsen. Ook de inrichting, de infra, energievoorzieningen, omgang met water, groen en nog veel meer, behoort tot het experiment. De ontdek-woningen worden bewoond zodat we ook direct ervaren hoe het is om in de stad van morgen te wonen.

Buurtschap te Veld is een Eindhovens antwoord op de woningnood. Snel en slim, en bovendien een initiatief dat iets toevoegt aan de woningmarkt, dat onderzoekt en uitnodigt om mee te doen. Buurtschap te Veld is een tijdelijke wijk, het mag er voor dertig jaar staan.

Buurtschap te Veld is een kans voor iedereen die op een andere manier wil samen leven. Er komen zo'n 350 sociale huurwoningen, 100 woningen middenhuur, 119 ontdekwoningen en er is plek voor 100 zelfbouwers of Tiny-houselovers.

Concreet voorbeeld Building Balance

Het doel van Building Balance is om versnelde opschaling van het gebruik van biograndstoffen in de bouw te bewerkstelligen. Deze versnelling draagt bij aan het behalen van de verhoogde CO₂-besparingsdoelen van het kabinet (regeerakkoord 2021-2025). Bouweconomie).

Building Balance is het nationale programma voor het stimuleren van biomassa verwaarding tot bouwmaterialen. Hiertoe wordt gewerkt in regionale fieldlabs die uit moeten groeien tot rendabele keten, zoveel mogelijk met bestaande initiatieven. Building Balance gaat binnen deze fieldlabs en de daaruit voortkomende ketens rollen vervullen. Maar voegt ook waarde toe door de verbinding en kennisontwikkeling tussen de fieldlabs en het organiseren van nationale marktcondities

Voorbeelden: verbouwen hennep in de regio die gebruikt wordt in de versteviging van muren van huizen ook in de regio, zoals in Heeze-Leende. Momenteel worden met de boeren in ZO Brabant afspraken gemaakt over de inzet van rustgewassen t.b.v. vezelleverantie. Aan de landbouwkant is er genoeg capaciteit, aan de acceptatiekant is een grotere uitdaging.

Building Balance vraagt aan de corporaties een commitment verklaring. In deze verklaring zit een procentuele groei naar een toenemend gebruik van biobased materialen.

Voorbeeld hoe stad en platteland elkaar nodig hebben. Er ligt een relatie met de Ontwikkelstrategie.

10. Er zijn veel hindernissen die de bouw van woningen bemoeilijken, denk aan stikstof, energie, de prijsontwikkelingen, rentestijgingen, het tekort aan personeel, etc. Hoe kunnen we ondanks deze hindernissen toch de schaa sprong realiseren?

- We hebben al een regionale versnellingstafel en ontwikkelen instrumenten om daadwerkelijk de woningbouwproductie te versnellen:
Garantiefonds private en publieke samenwerking. Hierbij nemen bedrijven ook financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie van voldoende woningbouw (o.a. ASML)
- We ontwikkelen een regionale ontwikkelstrategie waarin keuzes worden gemaakt voor voldoende woningen, werklocaties en goede mobiliteit.

- We zien het grote belang van samenwerking om gezamenlijke opgave te realiseren en problemen die we tegenkomen te delen.