
Van:
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 11:18
Aan: Griffie

Onderwerp: Link Webinar regionale woondeal Noordoost Brabant

Let op: Deze mail komt van buiten de gemeente Vught. Help mee om de gemeente Vught veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Beste Griffie,

Zou u onderstaand bericht kunnen delen met uw Raadsleden?

Geachte Raadsleden uit gemeente Boekel, Bernheze, Boxtel, st. Michielsgestel, Heusden, 's-Hertogenbosch, Meierijstad, Maashorst, Land van Cuijk, Oss en Vught,

Op dinsdag 17 januari heeft het Webinar over de regionale woondeal Noordoost Brabant plaatsgevonden. Het Webinar is opgenomen en kan via onderstaande link teruggekeken worden. Tijdens het Webinar zijn verschillende vragen gesteld. Deze vragen zijn (deels) tijdens het Webinar beantwoord door de sprekers. Wij hebben deze vragen en antwoorden gebundeld en in de bijlage gevoegd, daarnaast is de gehouden presentatie toegevoegd.

<https://brabant.nl/woondeal>

Met vriendelijke groet,

1 regioplanoloog noordoost

Provincie Noord-Brabant | Programma Wonen, Werken & Leefomgeving
1wvheugten@brabant.nl

Bezoekadres: Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch
Postadres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

www.brabant.nl/wonen

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 15200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 07368076801 [contact](#) 1
Twitter: @brabant | www.brabant.nl

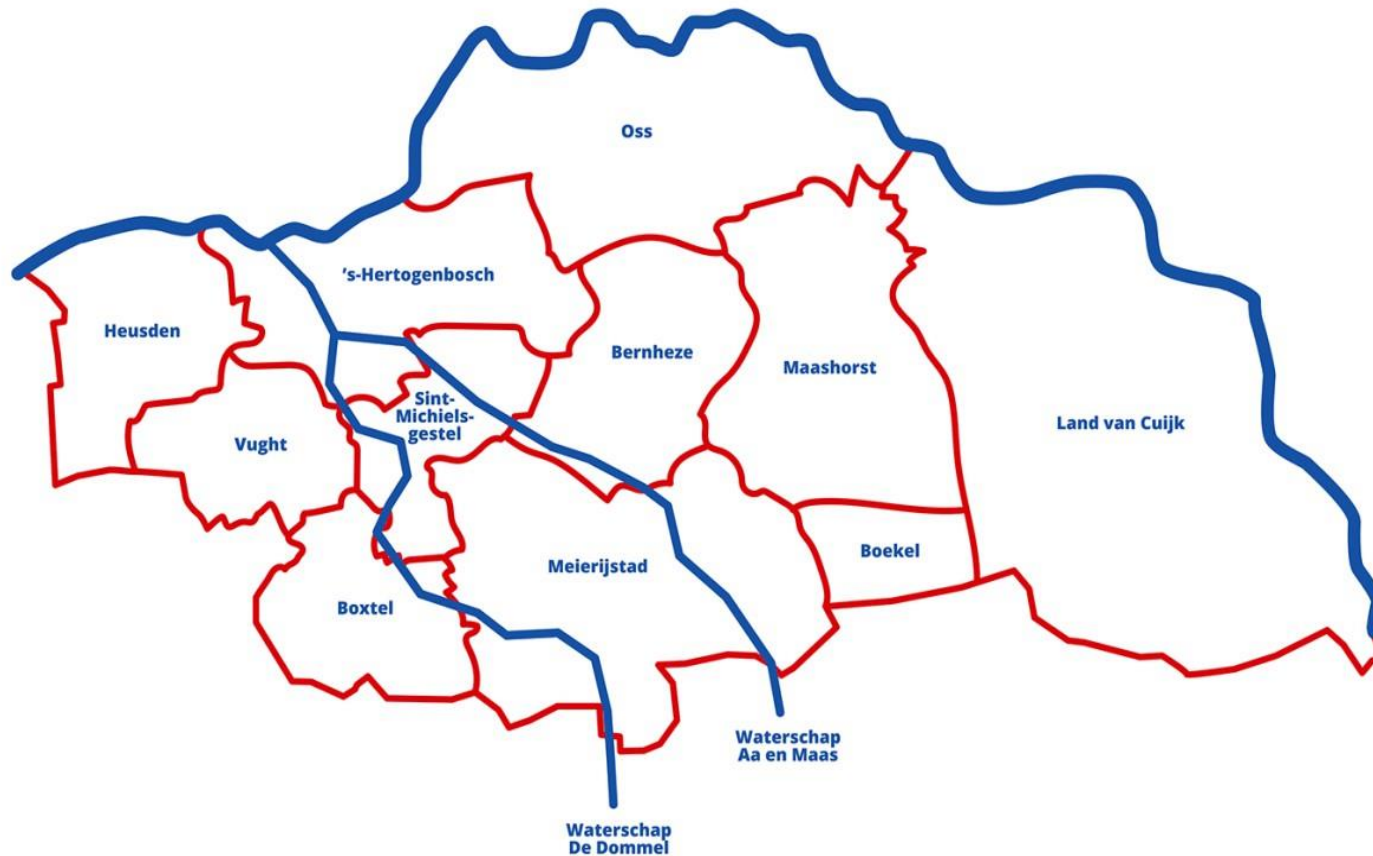
Meer weten over de provincie Noord-Brabant?

Volg op Instagram: www.instagram.com/provincienoordbrabant

Webinar raadsleden

17 januari 2023

Regionale woondeal Noordoost Brabant



Welkom

spelregels

Het webinar wordt opgenomen om terug te kunnen kijken.

Zet standaard de camera uit.

Reageren alleen via de chatfunctie, dus niet met het 'handje'.

Wij zetten eventueel de microfoon aan.

Niet herkenbaar in beeld; houdt dan de camera uit!



Wat gaan we vanavond doen?

- Toelichting concept regionale woondeal voor Noordoost Brabant (van nationaal via provinciaal naar regionaal niveau)
- In gesprek met de bestuurlijke trekkers





**Klad in woningbouw: volgend jaar
kwart minder nieuwe huizen in
Brabant**

**Kabinet sluit deal over
woningbouw: zoveel huizen komen
er in jouw provincie bij**

NOS Nieuws • Woensdag 17 februari 2021, 16:06

**Schreeuwend tekort aan woningen, wat moet
eraan gedaan worden?**

COLUMN
PETER DE WAARD

**Kent Nederland een
huizentekort of een
singlesoverschot?**



▲ Drukte in het stadion voor een optreden van Guus Meeuwis in Eindhoven. © ANP / ANP

**Brabant groeit in 2022 harder dan in
de jaren van de halve eeuw ervoor**

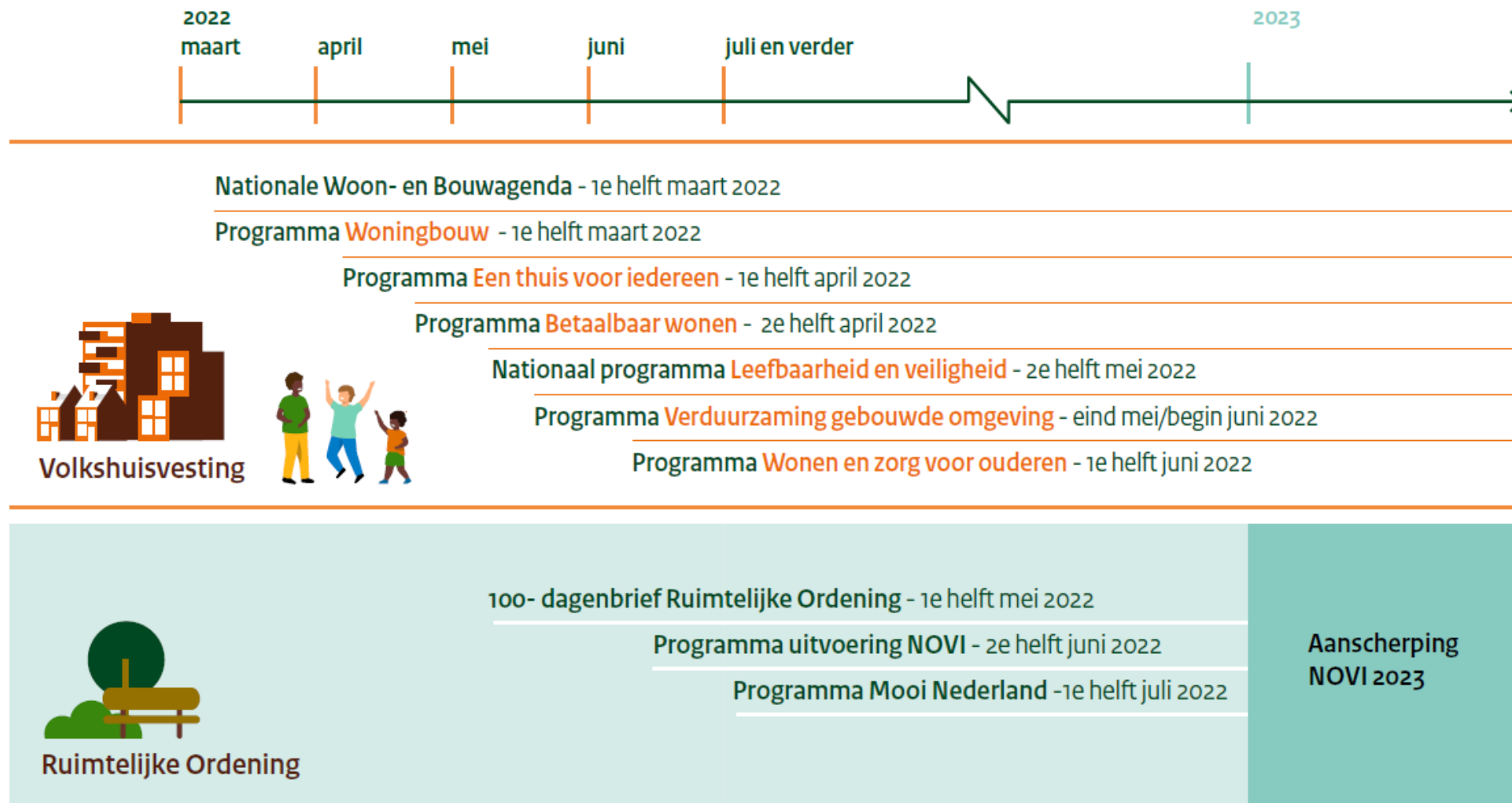
DEN BOSCH - Brabant beleeft een ware groeispurt. Het aantal inwoners neemt dit jaar toe met ruim 30.000 mensen. Migratie zorgt voor de grootste jaarlijkse groei voor de provincie sinds begin jaren zeventig.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

BESCHIKBAAR **NATIONALE** WOON- EN BOUWAGENDA

Programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



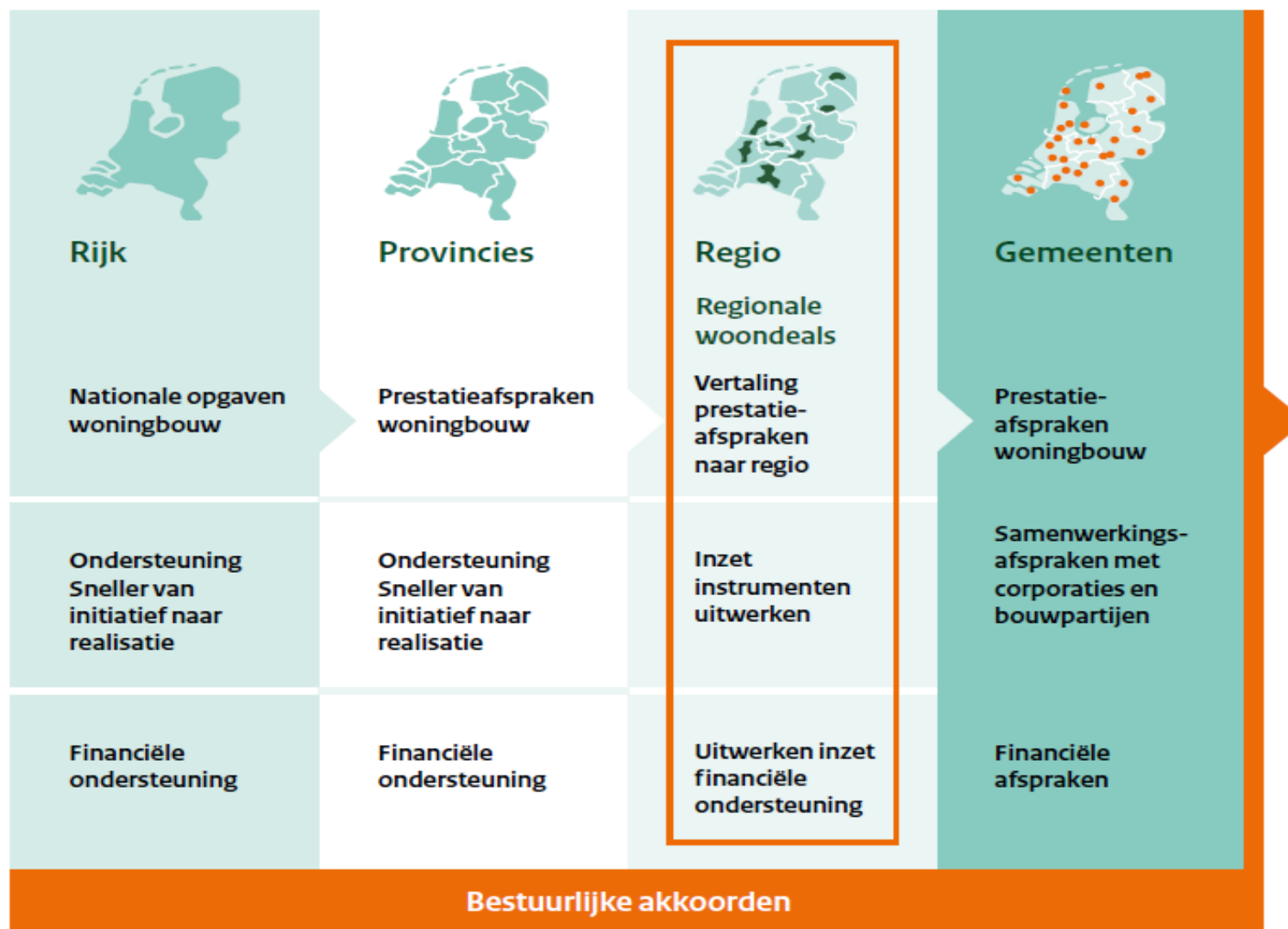
Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Kerndoelen Nationale Woon- en bouwagenda

- Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar



Samenwerking

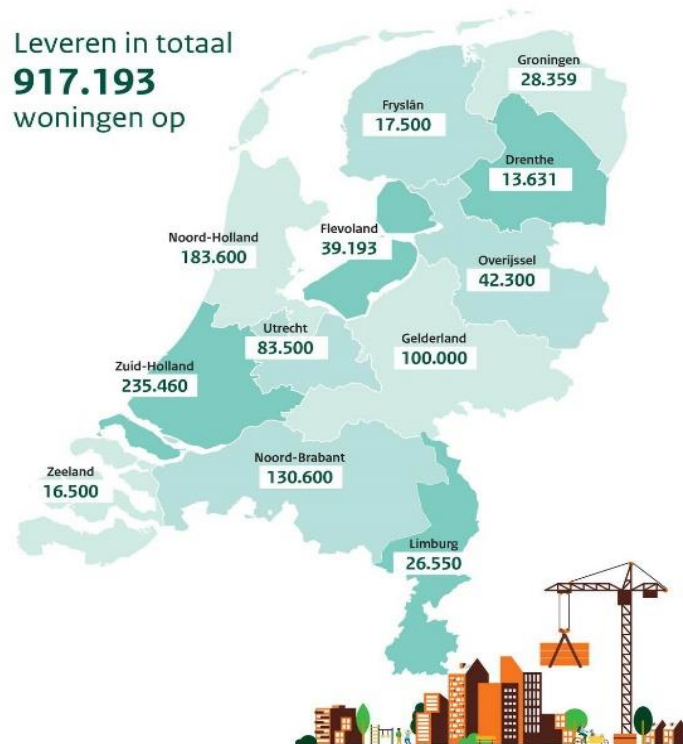


Actueel

oktober 2022 : ondertekening provinciale woningbouwafspraken

Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

Leveren in totaal
917.193
woningen op



november 2022 : miljarden toegekend aan bereikbaarheid

€ 7,5 miljard investering in bereikbaarheid en versnelling
grootschalige woningbouw levert circa **400.000** woningen op

105 versnellingsprojecten
We investeren € 1,5 miljard in
infrastructuur die de versnelling
van de bouw van 207.000
woningen mogelijk maakt door
heel Nederland. Van Oldambt tot
Goes, van Kampen tot Slidrecht,
van Sittard-Geleen tot Hoorn.



Grootchalige NOVEX woningbouwlocaties	Aantal woningen*
Amsterdam Havenstad	9.000
MRA West	23.900
MRA Oost	63.600
Rotterdam Oostflank	18.800
Den Haag CID Binckhorst	22.500
Oude Lijn Leiden-Dordrecht	53.600
Eindhoven Internationale Knoop XL	11.600
Brabantse stedenrij - Breda	2.900
Brabantse stedenrij - Den Bosch	4.800
Brabantse stedenrij - Tilburg	5.000
Utrecht Groot Merwede	25.500
Amersfoort Spoor en A1-zone	8.500
Foodvalley	7.000
Nijmegen Kanaalzone	5.300
Nijmegen Stationsgebied	3.500
Zwolle Spoorzone	8.800
Spoorzone Arnhem Oost	5.400
Groningen Suikerterein	4.300
Groningen Stadshavens	4.200
Totaal	288.000

* In de optelling van de aantallen woningen in de grootschalige woningbouwlocaties en de versnellingsprojecten zit overlap, omdat een deel van de versnellingsprojecten onderdeel is van de grootschalige NOVEX-locaties.

Bestuurlijke afspraken Provincie en Rijk

- Op 13 oktober 2022 hebben de provincie Noord-Brabant en minister De Jonge bestuurlijke afspraken gemaakt over de wonen-opgaven, waaronder de bouw van 130.600 woningen tot en met 2030. Hierbij zijn ook afspraken gemaakt over het versterken van de samenwerking.
- De bestuurlijke afspraken worden doorvertaald in vier regionale woondeals voor Noord-Brabant. Een van de uitgangspunten is dat iedere regio een fair share in de opgave op zich neemt.
- Voor Noordoost Brabant betekent dit dat zij een opgave hebben voor de bouw van 33.425 woningen. Hiervan is 2/3 betaalbaar: 22.270 woningen en 30% sociale huur: 10.020 woningen.

Betaalbare koopwoningen: woningen tot € 355.000

Sociale huurwoningen: woningen tot een huurgrens van € 808,06 per maand

Midden huurwoningen: woningen vanaf sociale huur tot € 1.000 per maand

Nationale Prestatieafspraken

- Op 30 juni 2022 hebben de **VNG, Woonbond, Aedes en minister de Jonge** afspraken gemaakt over de woningopgave van de sociale en midden huurwoningen tot en met 2030.
- De corporaties hebben hierin een opgave voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen.
- Voor Noord Brabant betekent dit 37.300 sociale huurwoningen en 8.000 midden huurwoningen.
- Voor Noordoost Brabant betekent dit een opgave van ca 10.620 sociale huurwoningen en ca 2.300 midden huurwoningen.

Uitwerking in 35 regionale woondeals

1. Uitwerking provinciale doelstellingen:

- Uitgangspunt: fair share verdeling sociale woningbouw (streefnorm 30%)
- Focus op versnelling
- Locaties van enige betekenis
- Samenwerking met marktpartijen

2. Ondersteuning realisatie nieuwbouw:

- Financiële regelingen (Wbi, Mobiliteitsfonds, Flexwonen, etc)
- Inzet expertteams, Taskforce Nieuwbouw corporaties etc.
- Randvoorwaarden
- Regionale en landelijke versnellingstafel

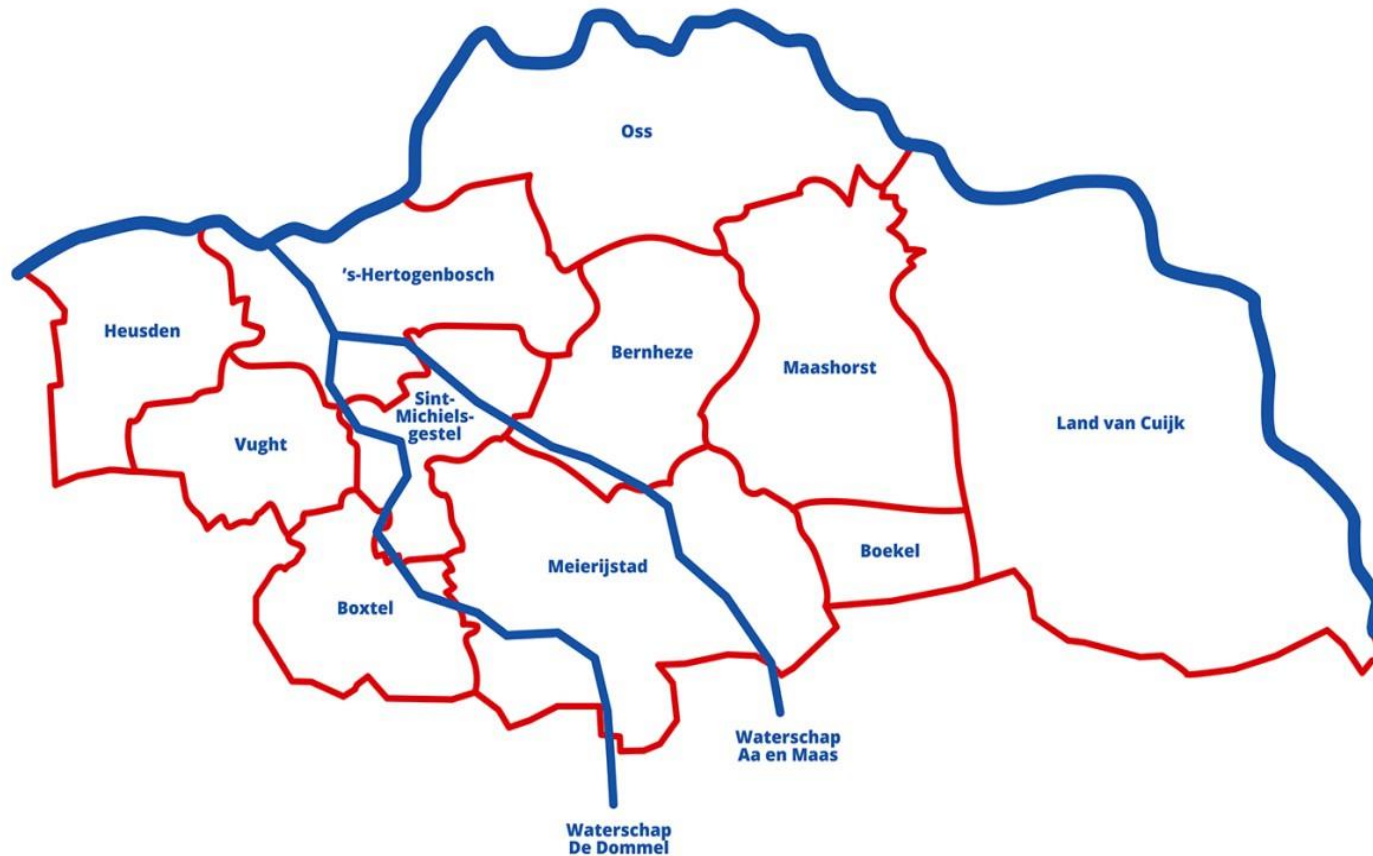
3. Relatie met andere programma's.

4. Zicht op de voortgang.

CONCEPT Woondealregio's



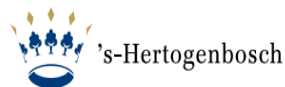
Regionale woondeal Noordoost Brabant



Regionale woondeal tm 2030

1. Regionale woondeal; status en partijen
2. Wat willen we met elkaar afspreken? Enkele voorbeelden.
3. En hoe komen we de afspraken na?

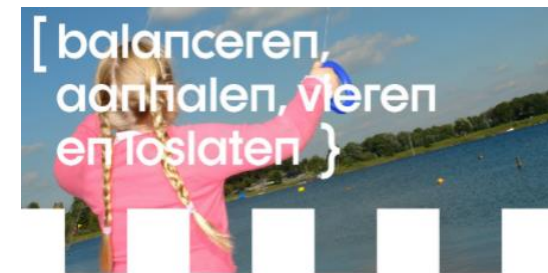




Onze Gemeenschap
Iedereen doet en telt mee!



COALITIEAKKOORD
2022-2026



dRaad
Raadsprogramma
Land van Cuijk



Slagkracht en ambitie

Met lef en energie de toekomst in

Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2022-2026



Coalitieakkoord Vught 2021-2026



BESTUURSAKKOORD 2022-2026



Samen Bouwen
aan een
Veerkrachtig
Bernheze

Bestuursprogramma
2022-2026



BELEIDSAKKOORD 2021-2026

Samen
bouwen we
Maashorst

Regionale woondeal

Gemene deler in de bestuursakkoorden:

Versnellen, meer ruimte voor sociale woningbouw, bouwen, bouwen, bouwen, prioriteit voor betaalbare woningen, aandacht voor tijdelijke woningen, woningtekort terugbrengen

De regionale woondeal is een middel om de bestuursakkoorden uit te werken.

Het is een inspanningsverplichting.

De doorvertaling van de woondeal naar lokaal beleid (bijvoorbeeld in woonvisie of een woonzorgvisie en het vaststellen van bestemmingsplannen) is een bevoegdheid van de Raad.



Regionale woondeal

Het is een startpunt voor een verdere en intensievere (regionale) samenwerking tot en met 2030 tussen de volgende partijen:

- Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Minister VRO: Hugo de Jonge);
- Provincie Noord Brabant;
- 11 gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint Michielsgestel en Vught;
- 11 woningcorporaties Area Wonen, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Peelrandwonen, JOOST, Wonen Vierlingsbeek, Woonmeij, Woonveste, Woonzorg Nederland en Zayaz.



Regionale woondeal

De ambities zijn uitgewerkt in bijna 40 afspraken over de volgende thema's:

- Woningbouwopgave: aantallen en betaalbaarheid: sociale huur/middenhuur/betaalbare koop
- Prioritaire woningbouwlocaties
- Mogelijkheden tot versnellen: flexwoningen/herstructurering en transformatie/versnellingstafels
- Huisvesting aandachtsgroepen: ouderen en verpleegzorgplekken/jongeren/statushouders
- Overige thema's: duurzame en toekomstbestendige bouw/ruimtelijke ordening/vakantieparken
- Samenwerking en sturing
- Uitvoeringsagenda 2023



Wat willen we o.a. met elkaar afspreken?

/1

We gaan in deze regio ca 34.000 woningen bouwen tot en met 2030!

We hebben voldoende plannen, maar er zijn onvoldoende plannen die meteen gerealiseerd kunnen worden.

	opgave	In de plannen	In %
Betaalbare woningen	22.270	28.065	126%
Waarvan sociale huurwoningen	10.020	12.260	122%
Overige woningen	11.155	12.880	115%
Totaal	33.425	40.945	122%

	In de plannen	Waarvan hard
Betaalbare woningen	28.065	28%
Waarvan sociale huurwoningen	12.260	32%
Overige woningen	12.880	52%
Totaal	40.945	36%

Een hard plan is een vastgesteld plan door de gemeenteraad.



12

Regionaal gemiddelde	% aandeel bestaande voorraad (2022)	% in de plannen
Sociale huurwoningen	25%	30%

Gemeenten waar het huidig sociale huuraandeel hoger is dan 30% zorgen ervoor dat dit percentage niet daalt.

A map of the Münster region in North Rhine-Westphalia, Germany. The map shows the city of Münster at the center, surrounded by several districts: Bielefeld to the north, Hamm to the east, Paderborn to the south, and Detmold to the west. The map also shows the borders of the neighboring states of Lower Saxony (Niedersachsen) to the north and North Rhine-Westphalia (Nordrhein-Westfalen) to the south and west. The map is color-coded with green for the city of Münster, yellow for the districts, and blue for the state borders.

Wat willen we o.a. met elkaar afspreken?

/3

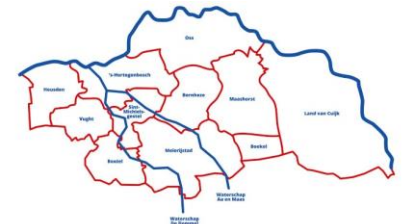
Om de bouwproductie te versnellen zetten we (meer) in op flexwoningen.

In 2023 wordt een concreet uitvoeringsprogramma voor flexwoningen opgesteld.

Harde plannen worden enkel opengebroken wanneer dit leidt tot een versnelling van de opgave.

We onderzoeken in 2023 of het mogelijk is processen en procedures efficiënter te laten verlopen.

We geven 1^e helft van 2023 aan welke projecten in tijd naar voren gehaald kunnen worden.



Wat willen we o.a. met elkaar afspreken?

/4

Beleidsprogramma's 'een thuis voor iedereen' en 'wonen en zorg voor ouderen'.

We geven extra aandacht aan **ouderen, verpleegzorgplekken, jongeren en statushouders**.

Regionale opgave (ABF/RIVM 2022)	aantal
Nultredenwoningen	6.900
Geclusterde woningen	3.500
Verpleegzorgplekken	1.740

De verdeling over de gemeenten bepalen we dit jaar.

Daarnaast wordt in de volgend jaar op te stellen **woonzorgvisies** specifieke aandacht besteed aan aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten, woonwagendwoners, studenten, uitstromers uit intramurale instellingen/detentie en daklozen.



En hoe gaan we dat doen?

We willen versnellen door zachte plannen sneller hard te maken.

Een hard plan is een vastgesteld plan door de gemeenteraad.

Focus op realisatie van plannen.

We hebben instrumenten en financiële middelen nodig vanuit het Rijk en Provincie.

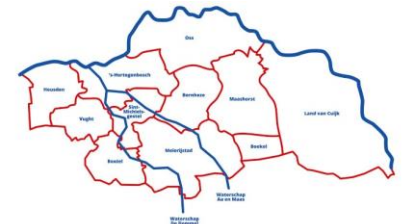
Maar ook medewerking vanuit de marktpartijen.

Belangrijk is dat alle partijen meer gaan samenwerken.

Bijvoorbeeld door versnellingstafels op te richten waar alle partijen aan tafel zitten.

De woondeal wordt jaarlijks geactualiseerd.

De voortgang wordt besproken in bestaande regionale overleggen.



Nog een keer de hoofdlijnen

Start van een meerjarige intensieve(re) samenwerking tussen partijen

Versnellen van de woningbouw

Juiste woning op de juiste plek

Verhogen van het aandeel betaalbare woningen

Doorvertaling van de ambities naar lokaal beleid

Ondertekening begin maart 2023



Met elkaar in gesprek

Vragen via de chatfunctie!



In de regio Noordoost-Brabant hebben de colleges de raden eind vorig jaar via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de aanleiding, de inhoud en proces van de regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Op 17 januari jl. is speciaal voor de raden een Webinar over deze regionale woondeal georganiseerd door provincie, gemeenten en corporaties. Tijdens dit Webinar zijn verschillende vragen gesteld door deze Raadsleden. Navolgend zijn deze vragen, geclusterd, beantwoord. Daarbij is gekozen voor een clustering van vragen, de reden hiervan is dat op bepaalde onderwerpen meerdere vergelijkbare vragen zijn gesteld.

BZK heeft nog geen duidelijkheid gegeven over de wijze van evaluatie van de afspraken uit de regionale woondeals. Dit zal in de loop van 2023 duidelijk worden. Wel helder is dat de Woondeal gemonitord moet worden en de afspraken jaarlijks herijkt worden.

In de raadsinformatiebrief die eind december naar uw raad is verzonden is, staat dat concrete uitwerking van de afspraken die gemaakt zijn in de woondeal nog plaats zal vinden. Deze uitwerking vind o.a. plaats in de lokale woonvisies die tot de verantwoordelijkheid van de raad behoren. De eventuele aanpassing van bijvoorbeeld de woonvisie kan weer invloed hebben op de evaluatie.

Het is goed dat er aandacht besteed wordt aan het toevoegen aan voldoende betaalbare woningen. Dit moet echter wel betaalbaar zijn, door ruimte te laten voor het toevoegen van woningen in het duurdere segment wordt plannen haalbaar. Daarnaast is er onder woningzoekenden niet alleen maar vraag naar betaalbare woningen. Ook woningen in het duurdere segment voorzien in een aanzienlijke vraag.

Binnen het verhaal van de regionale woondeal wordt gesproken over zogenaamde kritische succesfactoren. Deze heeft de provincie in samenwerking met de woonregio's in beeld gebracht en zijn onderdeel van de bestuurlijke afspraken woningbouw die de provincie Noord Brabant met het Rijk heeft gemaakt. Bij bedreigingen kan ook worden gedacht aan juridische procedures bij woningbouwontwikkelingen, het gebrek aan capaciteit, maar ook de nog steeds hoge bouwkosten.

Gezien het tijdspad waarbinnen de woondeals gesloten moeten worden, hebben gemeenten niet de tijd gehad om bijvoorbeeld afspraken over betaalbaarheid in de woonvisie vast te leggen. Daarnaast zijn gemeenten en corporaties onderdeel van de keten in de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen. Bovendien zijn er factoren die zij niet in de hand hebben waardoor gestelde doelen niet behaald kunnen worden. Uiteraard wordt wel geprobeerd bij de verdere uitwerking van de woondeal om afspraken nog concreter te maken.

6) Het zou mooi zijn als er ook een koppeling gelegd wordt met de leefbaarheid van dorpen. We zien daar dat er vaak belemmeringen zijn vanuit de RO-regels van de provincie (bijvoorbeeld bij uitbreiding). Wat wordt er gedaan tegen deze belemmeringen?

De provincie heeft aangegeven ruim baan te maken voor goede bouwplannen die bijdragen aan het behalen van de ambities uit de woondeal. Dit kan zowel door inbreiding als uitbreiding. De ladder van duurzame verstedelijking dient hierbij wel voldoende doorlopen te worden.

7) Hoe staat deze woondeal in verhouding tot het verstedelijkingsakkoord 's-Hertogenbosch waarin ook wordt gesproken over te bouwen woningen in de regio?

De verstedelijkingsstrategie is een parallel proces. De verstedelijkingsstrategie is een ruimtelijk proces en deze woondeal is meer gericht op goede volkshuisvesting. Voor de periode tot en met 2030 zijn de afspraken uit de woondeal echter leidend. Daarnaast wordt er in de woondeal een passage opgenomen waarin wordt aangegeven dat voor nieuwe plannen de uitgangspunten uit het verstedelijkingsakkoord gaan gelden.

8) We praten al een paar jaar over versnellen, maar er gebeurt nog bar weinig

De doorlooptijd van plannen is lang. Resultaten van de inspanningen laten om die reden dan ook even op zich wachten. De inventarisatie die is uitgevoerd onder de gemeenten laat zien dat er voldoende plannen op de plank liggen (zowel hard als zacht). Het is zaak de komende tijd in te zetten op het “verharden” van de zachte plannen en, waar dit een uitkomst biedt, in te zetten op de realisatie van flexwoningen. Via de woondeals wordt ingezet op de oprichting van een versnellingstafel om te helpen bij het oplossen van knelpunten bij prioritaire plannen om deze sneller uitgevoerd te krijgen.

9) Hoe verhoudt anticyclisch doorbouwen , bij economische tegenwind en daarmee hogere bouwprijzen, zich tot de betaalbaarheid voor burgers?

In een tijd dat de woningbouw onder druk staat en het voor projectontwikkelaars en bouwers risicovoller wordt om woningbouwplannen te realiseren wordt samenwerking met woningbouwcorporaties interessant. Aangezien het de bedoeling is om een aanzienlijk deel van de nieuw te realiseren woningen door de corporaties te laten realiseren (zowel sociaal als een deel middenhuur) wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van betaalbare woningen.

10) Hoe kunnen we meer snelheid realiseren door procedures te verkorten?

Dit kan bijvoorbeeld door het standaardiseren van bouwprocessen zodat het realiseren van de woningen en het verkrijgen van benodigde vergunningen versneld kan worden. Ook zet het Rijk meer capaciteit in bij de Raad van State.

11) De voorwaarden voor de woningbouwimpuls (WBI) sluiten niet goed aan op de omvang van gemeenten en / of plannen. Kan het ministerie van BZK hierin tegemoet komen.

In de laatste tranche zijn de mogelijkheden al verruimd. Dit punt is bekend en momenteel wordt ambtelijk (zowel BZK als de regio) onderzocht of de WBI beter passend kan worden gemaakt. Ook zijn er mogelijkheden voor gemeenten om samen een aanvraag te doen waarmee voldaan kan worden aan de voorwaarden.

