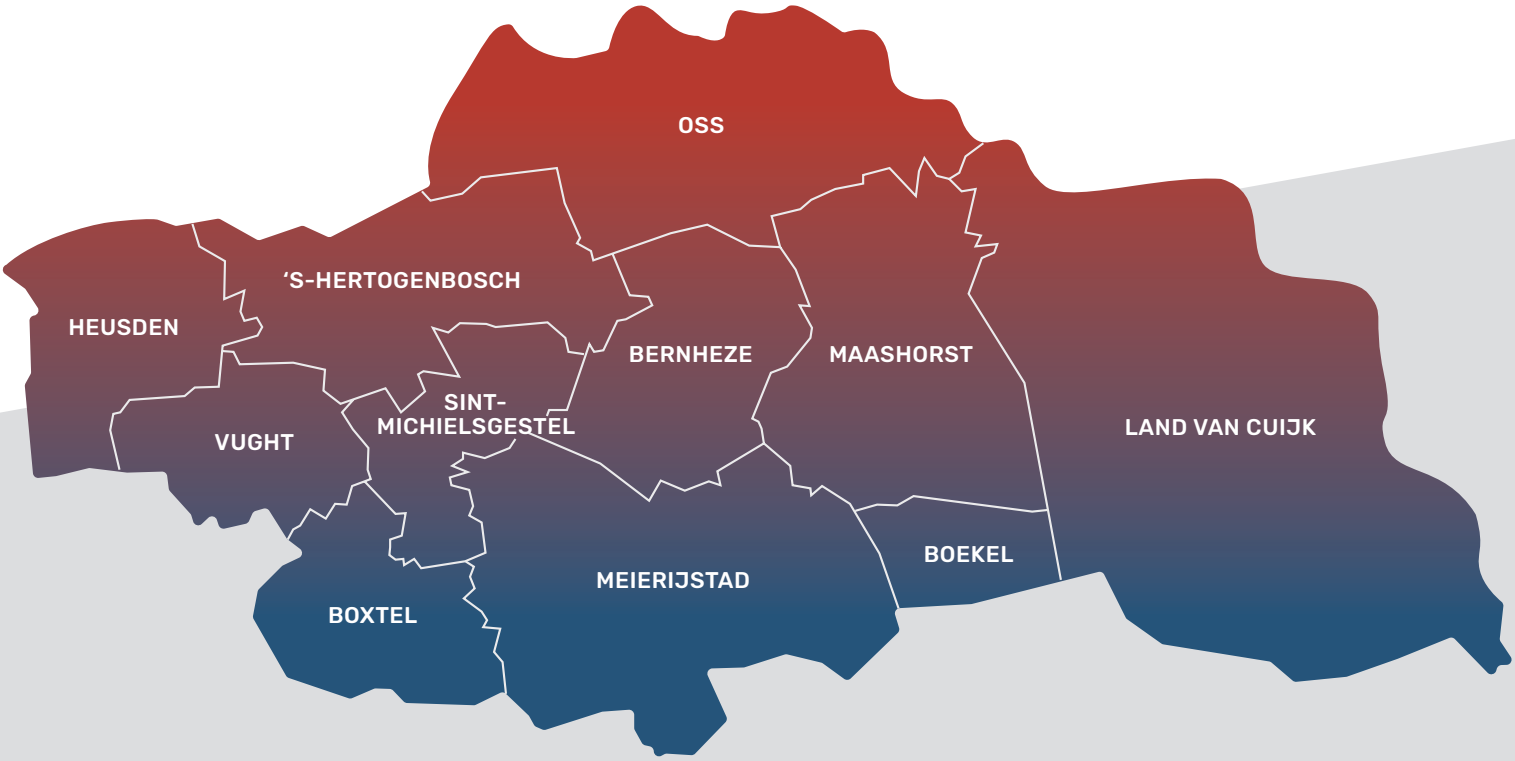
Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

De start van een intensieve(re) samenwerking.

Samen krijgen we meer gedaan!



TER ONDERTEKENING 9 MAART 2023

Deelnemers

maashorst

GEMEENTE BOEKEL

LAND VAN CUYK

Vught

MEIERIJSTAD

gemeente BERNHEZE

St-M Sint-Michielsgestel geeft ruimte

's-Hertogenbosch

meewerkend boxtel

GEMEENTE Oss

GEMEENTE HEUSDEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Provincie Noord-Brabant

Wonen Vierlingsbeek

area

Peelrand Wonen zonder zorgen

woonmeij Hart voor wonen

Brabant Wonen

WONINGCORPORATIE ZAYAN

CHARLOTTE VAN BEUNINGEN WOONSTICHTING

WOONVESTE

WOON ZORG NEDERLAND

JOOSt. thuis in de meierij

Mooiland

Inhoudsopgave

	Deelnemers	**2**
	Vooraf	**4**
	Woningbouwopgave	4
	Regionale Woondeal voor Noordoost-Brabant	5
	Rollen en verantwoordelijkheden	6
	Aandachtspunten bij deze woondeal	6
1.	**Woningbouw**	**8**
1.1	De woningbouwopgave	8
1.2	Betaalbaarheid	10
1.2.1	Sociale huurwoningen	10
1.2.2	Middenhuur en betaalbare koopwoningen	11
2.	**Woningbouwlocaties**	**13**
2.1	Prioritaire woningbouwlocaties	13
3.	**Mogelijkheden tot versnellen van de woningbouwopgave**	**15**
3.1	Flexwoningen	15
3.2	Herstructurering en transformatie	16
4.	**Huisvesting aandachtsgroepen**	**17**
4.1	Woningbouw voor Ouderen en verpleegzorgplekken	17
4.2	Woningbouw voor jongeren en starters	18
4.3	Woningbouw voor opvang en migratie	18
5.	**Overige thema's**	**20**
5.1	Duurzame en toekomstbestendige bouw	20
5.2	Ruimtelijke ordening	20
5.3	Vakantieparken	22
6.	**Samenwerking en sturing**	**23**
6.1.	Monitoring en bespreking voortgang	23
6.2.	Belemmeringen oplossen en besluiten nemen	24
6.3	Overlegstructuur in Noordoost-Brabant	24
	Regionale Versnellingstafel	24
7.	**Kritische succesfactoren en ondersteuning vanuit Rijk en provincie**	**26**
8.	**Ondertekening Regionale Woondeal Noordoost-Brabant**	**30**
Bijlage 1:	Rollen en verantwoordelijkheden	33
Bijlage 2:	Definities/omschrijvingen	35
Bijlage 3:	Toelichting vanuit BZK over de sociale huurwoningen d.d. 15 november 2022	37
Bijlage 4:	Diverse informatie ter onderbouwing van de gemaakte afspraken	38
Bijlage 5:	Gemeentelijke woningbouwprogramma's	40
Bijlage 6:	Prioritaire woningbouwlocaties	51
Bijlage 7:	Contouren financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen	53

Vooraf

In de regio Noordoost-Brabant werken we samen aan een gezonde, leefbare en sterke regio. Een gebied in balans met een hoogstedelijk centrum, een fijnmazig netwerk van stedelijke knooppunten, landelijke kernen en een groenblauw mozaïeklandschap. Kwaliteit van leven en een brede welvaart staan hierin voorop.

Noordoost-Brabant heeft van oudsher een stevige positie in de wereld van agrifood. Waar aanpakkers en doorzetters wonen, werken en leven. Die van schrale grond een bloeiende, vruchtbare regio hebben gemaakt. Een regio waar de hechte community centraal staat. Niet voor niets is hier al generaties lang een groot aantal familiebedrijven gevestigd, zoals Jumbo, Hendrix Genetics, Hutten en Sligro. Nergens anders is de voedselketen zó compleet en hoogwaardig als hier. Van boer tot bord: we hebben alles in huis. Werken doen we met handen, hoofd én hart. We kleuren graag buiten de lijntjes. Data en slimme technologieën bieden kansen voor nieuwe, duurzame manieren van voedsel maken én eten. In onze regio raken agrifood en hightech dan ook meer en meer met elkaar verweven.

Samenwerken loont: Noordoost-Brabant is de zesde economische regio, van de 40 regio's, in Nederland. Agrifood is hier dé economische motor. Het draait niet meer om groot en sterk zijn, maar juist om duurzaam, slim en vooral wendbaar zijn. Dit geldt ook voor onze woningbouwopgave.

Als we de zesde economische regio van Nederland willen blijven, dan moeten we voldoende woningen bouwen die passen bij de behoeften.

Woningbouwopgave

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Gemeenten, provincies en het Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen.

Op 30 juni 2022 hebben Minister Hugo de Jonge, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Voor corporaties ligt in die prestatieafspraken een opgave vast voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen tot en met 2030.

In deze Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties.

Regionale Woondeal voor Noordoost-Brabant

Ook in onze regio is het huidige woningtekort groot. Het is daarom noodzakelijk dat we de komende jaren versneld meer woningen gaan bouwen. Belangrijk aan deze opgave is dat er woningbouw bijkomt voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, ouderen en statusouders.

De regio Noordoost-Brabant staat voor zeer ambitieuze wonen-opgaven. Uit deze woondeal blijkt dat er ruim voldoende plannen zijn voor woningbouw, ook in het betaalbare segment. Onze inzet is er daarom vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Daarop ligt het accent, zeker gezien het terugvallende bouwtempo vandaag de dag. Het is alle hens aan dek om het tempo erin te houden. Er zijn genoeg kansen en met intensieve(re) samenwerking krijgen we meer gedaan.

Daarnaast zijn alle partijen zich ervan bewust dat er veel factoren zijn die voor extra uitdagingen zorgen en die we met elkaar te managen hebben om de gewenste versnelling tot stand te brengen. Denk daarbij aan kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit van mensen en materialen bij alle partijen, ruimtelijke ordening procedures, stikstof, economische omstandigheden, energieaansluitingen, wet -en regelgeving, stapeling van ambities en/ of beleid, nieuwe wet- en regelgeving et cetera. Partijen gaan gezamenlijk op zoek naar oplossingen voor deze uitdagingen. Juist hierin zit de kracht van samenwerking, iedereen vanuit een eigen expertise maar samen voor integrale oplossingen en de gewenste versnelling.

Deze woondeal zien we dan ook als een inspanningsverplichting met elkaar en naar elkaar (één overheid in samenwerking met de woningcorporaties) om versneld meer woningen te kunnen bouwen, elkaar te ondersteunen en te versterken. Met daarbij focus op de realisatie van bestaande plannen en meer sociale en betaalbare woningbouw als uitgangspunt.

Om deze prestaties te kunnen leveren, hebben we het door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties (BZK) aangereikte format gebruikt om overzicht en inzicht te bieden in de woningbouwprogrammering van de regio en te laten zien hoe we als regio bijdragen aan de landelijke opgaven. Hiermee wordt ook duidelijk dat de regio Noordoost-Brabant een substantiële bijdrage wil leveren met de bouw van bijna 34.000 woningen, waarvan ca. 22.300 betaalbaar en waaronder ca. 10.000 sociale huurwoningen.

Papier is geduldig. In de praktijk blijkt dat versnelling in de woningproductie veel inzet vraagt en op sommige vlakken ook beperkt beïnvloedbaar is. Gemeenten en corporaties zetten daarom in samenspraak met de provincie en het Rijk, alle beschikbare instrumenten en middelen zo slim mogelijk in om de noodzakelijke versnelling te realiseren. Dat kan via financiële ondersteuning, maar even zo goed via aanpassing van wet- en regelgeving, contractuele of procedurele afspraken en/of gemeentelijk beleid.

Het bouwen van “de juiste woning op de juiste plek” is uiteraard alleen mogelijk als ook opgaven rondom o.a. de mobiliteitstransitie, werklocaties, klimaatrobuustheid en vergroening in samenhang invulling krijgen. Met de realisatie van de opgave wordt ook (deels) uitvoering gegeven aan het concept Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant door programmatische en gebiedsgerichte afspraken te maken voor de periode tot en met 2030.

De afspraken in deze woondeal moeten ervoor zorgen dat de woningbouw niet wordt belemmerd maar juist wordt bevorderd en versneld. Daarom zijn het flexibele afspraken. Gedurende de looptijd worden de afspraken voortdurend gemonitord en periodiek geactualiseerd. De woondeal is dus een adaptief document. De in voorbereiding Wet Versterken regie Volkshuisvesting en de invoering van de (aangepaste) Omgevingswet kunnen er echter wel toe leiden dat enkele afspraken herzien moeten worden.

We zien deze woondeal als een start van een jarenlange samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten en te versnellen. De gemeenten **Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught,** de woningcorporaties **Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Peelrandwonen, JOOST, Wonen Vierlingsbeek, Woonmeij, Woonveste, Woonzorg Nederland en Zayaz, provincie Noord-Brabant en het Rijk** werken de komende jaren samen aan de uitwerking van de circa 40 afspraken in deze regionale woondeal.

In het nog op te stellen uitvoeringsprogramma maken we concreet welke afspraken we nog uit moeten werken.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het Huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de toekomstige Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we ieders rol en verantwoordelijkheden in bijlage 1.

Aandachtspunten bij deze woondeal

- De afspraken in deze woondeal zijn het startpunt voor intensieve(re) samenwerking tussen gemeenten, corporaties, provincie en het Rijk. Met deze samenwerking zorgen partijen ervoor dat ze de ambities uit de woondeal (versneld) realiseren. Over een aantal onderwerpen zijn inhoudelijke afspraken gemaakt, maar er zijn ook onderwerpen die om meer voorwerk en uitwerking vragen. Daarom is er ook een aantal procesafspraken gemaakt die vanaf 2023 een nadere invulling krijgen, bijvoorbeeld de Woonzorgvisies van gemeenten.
- Bestuurders hebben met elkaar afgesproken dat uitgegaan wordt van de informatie die ook met de gemeenteraad is gedeeld. Op deze manier is er consistentie tussen alle informatiestromen.
- We zijn ons ervan bewust dat er op diverse tafels binnen en buiten de regio gesproken wordt over de woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze woondeal staat daarom niet op zichzelf en houdt dus ook niet op bij de regiogrens van Noordoost-Brabant. We blijven de verbinding met anderen zoeken en houden.
- Onze regio werkt samen en is afhankelijk van andere regio's. We staan niet op onszelf, maar hebben andere regio's nodig. Voor deze woondeal is het echter wel van belang om onze focus te hebben op de regio Noordoost-Brabant. Voorbeeld van een gemeente met meerdere regio's is het Land van Cuijk. Dat is een gemeente met vele kernen en is polycentrisch van opbouw. Het noordelijk deel van de gemeente is sterk gericht op Nijmegen en het zuidelijk deel is meer gericht op Noord-Limburg. Door de regionale

bestuurlijke structuur is de gemeente Land van Cuijk onderdeel van de regio Noordoost-Brabant (RNOB). In de praktijk grenst de gemeente echter aan meerdere regio's en komt het 'daily urban system' op het gebied van de woningmarkt niet per definitie overeen met de regionale samenwerkingsstructuur in Noordoost-Brabant.

- De provincie benadrukt (nogmaals) dat zij al geruime tijd niet meer met woningbouw-contingenten werkt, maar overeenkomstig de richtinggevende principes uit de Brabantse agenda Wonen "ruim baan maakt voor 'goede woningbouwplannen', die aansluiten op een actuele vraag en snel in aanbouw kunnen worden genomen". En als het kan en in lijn met het genoemde 'ruim-baan-principe', mag de bouwproductie de komende jaren ook hoger liggen dan de vigerende prognoses aangeven, zodat bestaande woningtekorten in Noord-Brabant waaronder ook in Noordoost-Brabant versneld kunnen worden teruggedrongen.
- We respecteren vanzelfsprekend bestaande wet- en regelgeving en zorgen voor een goede ruimtelijke ordening en toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking bij nieuwe locatieontwikkelingen.
- Afstemming over nieuwbouwplannen blijft vooralsnog plaatsvinden in de regionale kopgroep Wonen van de RNOB.
- Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende ondersteuning en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- Bij het tekenen van deze woondeal zijn partijen zich ervan bewust dat bij gemeenten de vigerende woonvisies af kunnen wijken van de afspraken in deze regionale woondeal. Het is aan de gemeenteraden om het lokale beleid in lijn te brengen met de afspraken in deze regionale woondeal.
- Peildatum van de informatie in deze woondeal is 12 december 2022.
- Ten aanzien van de prijsgrens van middenhuur wordt het woningwaarderingsstelsel gevolgd. De regulering van het middensegment gaat gelden tot 187 punten conform het woningwaarderingsstelsel (€ 1.026,- euro; prijspeil januari 2023). Het woningwaarderingsstelsel wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en komt naar verwachting uit op € 1.100,- bij inwerkingtreding van de middenhuurregeling in 2024. Alle informatie in deze woondeal heeft prijspeil 2022, vandaar dat deze huurgrens nog niet is verwerkt in de tabellen of in de tekst.

1 Woningbouw

1.1 De woningbouwopgave

We werken aan een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te versnellen en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in Noord-Brabant.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 van de 900.000) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen1, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1.000,- per maand en koopwoningen tot onder de € 355.000,- (prijspeil 2022). In de provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar ca. 87.000 betaalbare huur- en koopwoningen. De opgave voor de regio Noordoost-Brabant behelst de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan moeten 22.270 betaalbare woningen (67%) worden gerealiseerd, waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30% van het totaal). De regio Noordoost-Brabant zet zich hiervoor, in samenwerking met de corporaties, in. Naast de partijen in deze regionale woondeal zijn er ook andere partijen die een grote rol spelen bij de realisatie van de afspraken. Markt- en zorgpartijen worden dan ook van harte uitgenodigd om aan tafel te komen en samen te werken aan de realisatie van de opgaven.

De plannen in Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost is er op dit moment (peildatum is december 2022) voor de periode tot en met 2030 plancapaciteit voor ruim 41.000 woningen. In tabel 1 wordt per gemeente de aantallen woningen in de plannen weergegeven, waarbij ook per gemeente de huidige woningvoorraad is opgenomen.

Tabel 1: per gemeente de huidige woningvoorraad en het aantal woningen in plannen tot en met 2030

Gemeente	woningvoorraad per 1/1/2022 *	in %	aantal woningen in de plannen: 2022 tot en met 2030	in %
Bernheze	13.239	4%	2.485	6%
Boekel	4.473	2%	830	2%
Boxtel	14.695	5%	1.810	4%
Heusden	19.706	7%	2.435	6%
Land van Cuijk	39.769	13%	4.180	10%
Maashorst	25.864	9%	3.240	8%
Meierijstad	35.845	12%	6.695	16%
Oss	41.601	14%	5.215	13%
's-Hertogenbosch	74.218	25%	11.120	27%
Sint Michielsgestel	12.529	4%	1.135	3%
Vugt	13.967	5%	2.100	5%
totaal	**295.906**	**100%**	**41.245**	**100%**

**bron: ONS, Regionale woningmarktmonitor 2022.*

[1] *In bijlage 2 is de definitie van een sociale huurwoning aangegeven, zoals deze in de consultatieversie van de Wet Versterken regie Volkshuisvesting wordt opgenomen*

Deze plancapaciteit van 41.245 woningen ligt met 123% boven de geambieerde nieuwbouw van 33.425 woningen. Ook ten aanzien van de opgave voor betaalbare woningen en het deel sociale huurwoningen zijn er in deze regio voldoende plannen (zie tabel 2).

Tabel 2: woningbouwopgave versus aantallen in de plannen (peildatum december 2022)

	opgave	in de plannen	in %
Betaalbare woningen	22.270	28.265	127%
waarvan sociale huurwoningen	10.020	12.370	123%
Overige woningen	11.155	12.980	116%
totaal	**33.425**	**41.245**	**123%**

In theorie zijn er dus voldoende plannen. Hoewel de hardheid van plannen in de tijd terugloopt, zie tabel a in bijlage 4.

Voor de eerste vijf jaren is dat gemiddeld 50%, zie tabel 3. Het is voor de korte termijn belangrijk om zachte plannen voor de komende twee à drie jaar 100% hard te maken en de harde plannen versneld uit te voeren.

Tabel 3: status van de plannen in de eerste vijf jaar

2022-2026	in de plannen	waarvan hard
Betaalbare woningen	17.840	41%
waarvan sociale huurwoningen	8.310	45%
Overige woningen	8.610	69%
Totaal	**26.450**	**50%**

Een plan is hard wanneer het een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan heeft.

Overigens wil het hebben van een hard plan niet automatisch betekenen dat er dan ook meteen woningen worden gerealiseerd. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan nog beroep worden ingesteld en partijen moeten vaak ook nog een omgevingsvergunning aanvragen. Veelal kunnen bouwers niet worden gedwongen om deze vergunning aan te vragen en te starten met de bouw.

Het aandeel harde plancapaciteit is niet in elke gemeente even hoog, in tabel b in bijlage 4 is het aandeel harde plancapaciteit voor de jaren 2022 tot en met 2026 per gemeente weergegeven.

1.2 Betaalbaarheid

Deze regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan zijn er 22.270 betaalbare woningen (67%), waarvan 10.020 sociale huurwoningen (30%).

Tabel 4: regionaal aandeel betaalbaarheid in de plannen

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	sociale huurwoningen	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de €355.000	totaal betaalbare woningen
2022	2.720	865	185	585	1.635
2023	4.430	1.580	370	895	2.845
2024	7.465	2.180	720	2.125	5.025
2025	6.240	1.910	815	1.650	4.375
2026	5.605	1.780	730	1.465	3.975
2027-2030	14.785	4.055	1.945	4.415	10.415
TOTAAL	**41.245**	**12.370**	**4.765**	**11.135**	**28.270**
		30%	12%	27%	69%

In de plannen bij de gemeenten zijn ca 12.370 sociale huurwoningen opgenomen. Dit is 30% van de geplande bruto nieuwbouw. Het totaal aandeel betaalbare woningen is 69% van de bruto plancapaciteit. Voor beide woningbouwcategorieën zijn in theorie **voldoende plannen beschikbaar** ten opzichte van de opgave. Maar het aandeel harde plancapaciteit is zeer laag, tot 48% in 2024 (zie tabel c in bijlage 4).

1.2.1 Sociale huurwoningen

In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad, waarbij ook het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen.

In Noordoost-Brabant is de sociale woningvoorraad (2022) van de corporaties per gemeente als volgt:

Tabel 5: huidige aandeel sociale huurwoningen in bezit bij corporaties per gemeente

Gemeente	aantal sociale huurwoningen bij corporaties	% sociale huurwoningen corporaties in totale voorraad
Bernheze	2.380	18,0%
Boekel	626	14,0%
Boxtel	3.783	25,7%
Heusden	4.812	24,4%
Land van Cuijk	8.505	21,4%
Maashorst	6.236	24,1%
Meierijstad	6.983	19,5%
Oss	11.106	26,7%
's-Hertogenbosch	24.702	33,3%
Sint Michielsgestel	1.892	15,1%
Vught	3.338	23,9%
TOTAAL	**74.363**	**25,1%**

Bron: Regionale Woningmarktmonitor 2022, peildatum 1-1-2022, aangevuld met gegevens vanuit Boekel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er gemiddeld 25,1% sociale huurwoningen ten opzichte van de bestaande voorraad (peildatum 2022) zijn in Noordoost-Brabant. Er is duidelijk te zien dat er grote verschillen zijn tussen de gemeenten. Daarnaast gaat het hier enkel om de sociale huurwoningen die in bezit zijn bij corporaties. Het is dus mogelijk dat het percentage aan sociale huurwoningen in de bestaande voorraad hoger is dan in tabel 5 is aangegeven.

Sociale huurwoningen in de plannen

Uit tabel 4 blijkt dat er regionaal gezien 30% sociale huurwoningen in de plannen is opgenomen. Het aandeel sociale huurwoningen per gemeente is zeer verschillend. In tabel d in bijlage 4 is aangegeven hoeveel sociale huurwoningen elke gemeente in haar plannen heeft opgenomen tot en met 2030. Daar is te zien dat nog niet elke gemeente uitgaat van 30% sociale huurwoningen in haar nieuwbouwopgave.

1.2.2 Middenhuur en betaalbare koopwoningen

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 87.000 midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-). Vertaald naar de regio Noordoost-Brabant is de opgave 12.250 midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Op dit moment zijn ca 4.730 midden huurwoningen en ca 10.620 betaalbare koopwoningen in de plannen opgenomen. Uit tabel c in bijlage 4 blijkt dat het aandeel harde plancapaciteit ook voor de midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen erg laag is (gemiddeld 25% en 24%).
De corporaties geven aan dat zij de ambitie hebben om naar rato van de nationale prestatieafspraken midden huurwoningen te realiseren, dit zijn vooralsnog 2.300 geplande midden huurwoningen.

In bijlage 5 is informatie over de woningbouwopgave per gemeente beschikbaar.

We spreken over de woningbouwopgave en het onderdeel betaalbaarheid het volgende af:

1. Partijen spreken af dat zij zich inspannen om tot en met 2030 ca 33.425 woningen in Noordoost-Brabant te realiseren. Hiervan zijn ca 22.270 betaalbare woningen en daarvan zijn ca 10.020 sociale huurwoningen.
2. Om dit voor elkaar te krijgen, streven zij naar voldoende plancapaciteit (regionaal 130% van de opgave) en zorgen gemeenten ervoor dat deze op tijd 'hard' is (steeds drie jaar vooruit 100% harde plancapaciteit). Dit is mogelijk door bestaande plannen in tijd naar voren te halen en nieuwe plannen voor te bereiden.
3. Partijen prioriteit geven aan projecten die snel en relatief makkelijk te realiseren zijn.
4. Partijen geen harde plannen gaan openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling van de opgave en of extra woningen in het betaalbare segment.
5. Partijen in de eerste helft van 2023 aangeven welke projecten in tijd naar voren gehaald kunnen worden.
6. De provincie Noord-Brabant de komende jaren ruim baan geeft aan de goede woningbouwplannen om het woningtekort terug te dringen.
7. Partijen verhogen het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave tot 67% voor zover mogelijk en wenselijk, waarbij vooral de nadruk ligt op sociale huurwoningen (minimaal 30%) en de midden huurwoningen. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen ontwerp bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst is, geldt in beginsel dat zij een bijdrage moeten leveren aan het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in de totale nieuwbouwopgave.
8. In gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel (peildatum 2022) in de woonvoorraad onder de 30% ligt, maken gemeente en corporatie(s) in 2023 afspraken om het aandeel sociale huurwoningen in de plannen te verhogen. Hierbij wordt rekening gehouden met de samenstelling van de huidige woningvoorraad. De ambitie van partijen is wel dat vanaf 2024 minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale huurwoning wordt gerealiseerd.
9. Gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel (peildatum 2022) boven de 30% ligt, zorgen partijen ervoor dat dit percentage niet daalt.
10. Partijen zetten zich in om zoveel mogelijk van de sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren.
11. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. Corporaties zorgen ervoor dat dit aandeel sociale huurwoningen in de regio tot en met minimaal 2025 minimaal 36% blijft.
12. Ten aanzien van de midden huurwoningen spreken partijen af dat corporaties zich inspannen om 2.300 woningen te realiseren. In 2023 werken partijen uit in welke gemeenten deze huurwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast gaan partijen in 2023 met elkaar in overleg om te onderzoeken of corporaties dit aandeel kunnen vergroten.

2 Woningbouwlocaties

2.1 Prioritaire woningbouwlocaties

Partners focussen op gebieden waar een groot aandeel van de regionale opgave gerealiseerd gaat worden. Deze aandacht draagt ertoe bij dat de productie van voldoende omvang is en waar mogelijk versneld wordt. Voor deze kansrijke gebiedsontwikkelingen kunnen ondersteunende middelen en instrumenten vanuit het Rijk en de provincie worden ingezet (zie hoofdstuk 7).

Deze woningbouwlocaties zijn dus belangrijk voor de versnelling van de opgave. De woningen kunnen binnen drie jaar worden gerealiseerd. De locaties dragen bij aan het gewenste betaalbare programma. De projecten verschillen in omvang en planologische status. In totaal worden met deze prioritaire locaties minimaal 20.270 woningen gerealiseerd, dit is 61% van de regionale opgave van 33.425 woningen. De overige woningen worden na 2026 gerealiseerd of hebben (vooralsnog) geen extra aandacht nodig omdat de ontwikkeling voortvarend gaat.

Het gaat in Noordoost-Brabant om de volgende categorieën[2]:

1. NOVEX- grootschalige woningbouwlocaties:
Spoorzone, gemeente 's-Hertogenbosch (Rijksbijdrage is 96 miljoen euro en valt uiteen in twee onderdelen, namelijk 36,1 miljoen euro voor stedelijke infra-en mobiliteitsmaatregelen en 60 miljoen euro voor OV knooppunt station Den Bosch).

2A Locaties die gelden ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls:
Weijen-west fase 1 en fase 2/5, gemeente Bernheze (Rijksbijdrage is 1,2 miljoen euro).

2B Locaties die gelden ontvangen vanuit het Mobiliteitsfonds:
- **a.** Stationskwartier Ravenstein, gemeente Oss (Rijksbijdrage is 4 miljoen euro).
- **b.** Station Oost, gemeente 's-Hertogenbosch (Rijksbijdrage is 13,4 miljoen euro).

3. Locaties die aan minimaal drie van de vier criteria voldoen:
van voldoende omvang zijn (>50 woningen), waar binnen 3 jaar (tot en met 2025) de eerste woningen op geleverd kunnen worden, die bijdragen aan het betaalbare programma van de opgave en of die regionale betekenis hebben (samenhang Ontwikkelperspectief en mobiliteit).

4. Locaties die gezamenlijke denkkracht of een duwtje in de rug nodig hebben om tot versnelling te komen, maar niet voldoen aan de criteria onder punt drie.

Deze lijst is een momentopname en is niet statisch. Er kunnen gedurende de looptijd van de woondeal plannen afvallen en bijkomen. In bijlage 6 zijn de locaties opgenomen die gemeenten hebben aangedragen en voor nu voldoen aan bovenstaande criteria. Per locatie is de globale ligging aangegeven en zijn enkele kritische succesfactoren opgenomen.

Deze locaties worden, via nog op te richten versnellingstafels (zie hoofdstuk 6) nauw gemonitord, daar waar nodig wordt extra capaciteit beschikbaar gesteld via de provincie en/of het Rijk, worden hinderfactoren weggenomen et cetera. Dit alles om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk (snel) gerealiseerd worden.

In de regio Noordoost-Brabant zijn veel kleine plannen. Zij behouden vanzelfsprekend hun waarde. De aandacht voor die plannen is primair lokaal. Wanneer het toch nodig blijkt te zijn hier vanuit de regio aandacht voor te hebben, kan dat door de betreffende gemeente worden ingebracht op de regionale Versnellingstafel.

[2] *Nog niet alle plannen zijn ruimtelijk getoetst en/of regionaal afgestemd.*

We spreken ten aanzien van deze prioritaire woningbouwlocaties af dat:

13. Partijen zich inzetten voor realisatie van de eerste woningen op de prioritaire locaties voor 2026.

14. Partijen de prioritaire locaties en bijbehorende kritische succesfactoren in Q2 2023 nader beschouwen en de meest urgente locaties gezamenlijk bespreken op een nog in te richten regionale Versnellingstafel (nadere toelichting in hoofdstuk 6).

15. Partijen op vaste momenten gedurende het jaar plannen aan kunnen dragen die besproken worden op de Versnellingstafel. De governance van de Versnellingstafel wordt uiterlijk in Q2 2023 nader uitgewerkt.

3 Mogelijkheden tot versnellen van de woningbouwopgave

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddelde tien jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. In het recentelijk door het Rijk opgestelde Plan van Aanpak Versnellen processen en procedures woningbouw zijn daartoe al een aantal goede voorzetten gegeven.

We spreken af dat

16. Partijen in 2023 samen onderzoeken of bepaalde processen en procedures met name in de voorbereidingsfase efficiënter doorlopen kunnen worden.

In bijlage 2 wordt verwezen naar een aantal onderzoeken en actieplannen die gericht zijn op het versnellen van o.a. processen en procedures.

Naast het efficiënter inrichten van processen en procedures denken we ook dat het realiseren van flexwoningen en meer aandacht voor transformatie bij kan dragen aan het versnellen van de woningbouw.

3.1 Flexwoningen

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen relatief snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar (37.500 tot en met 2024). Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van ca 3.500 flexwoningen tot en met 2030 te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave, zoals opgenomen in tabel 1. Op dit moment heeft de regio voor 1.900 flexwoningen concrete plannen. Bijna elke gemeente is bezig met het plaatsen van tijdelijke woningen en op zoek naar locaties. De aantallen kunnen snel toenemen. In bijlage 4 (tabel e) is aangegeven hoeveel flexwoningen elke gemeente op dit moment in haar plannen heeft.

Partijen zetten flexwoningen in om sneller woningen toe te voegen en woningzoekenden een thuis te bieden. Flexwoningen worden gezien als instrument om te versnellen. Het bouwen of plaatsen van een flexwoning is geen doel op zich.

Ondanks dat flexwoningen tijdelijk zijn, zijn ze wel onderdeel van de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Flexwoningen voorzien, net als de meer reguliere woningbouw, in de woningbehoefte van huishoudens.

Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar (zie bijlage 6 voor een nadere duiding van deze garantie). Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

Op het moment dat de flexwoningen weer aan de voorraad worden onttrokken, bijvoorbeeld omdat de locatie niet langer beschikbaar is en de flexwoningen worden verplaatst, moet de betreffende woningbehoefte veelal wel weer op een andere wijze worden ingevuld. Op dat moment ligt er een nieuwe woningbouwopgave.

We spreken ten aanzien van flexwoningen af dat:

17. Partijen nadrukkelijk aandacht hebben voor de inzet van flexwoningen om de bouwproductie te versnellen.

18. Partijen in Q3 2023 tot een concreet uitvoeringsprogramma komen om tegemoet te komen aan de opgave van 3.500 flexwoningen tot en met 2030. Dit uitvoeringsprogramma gaat over o.a. de doelgroepen, aantallen, (kansrijke) locaties, samenwerking en monitoring van de opgave en verdeling van de risico's bij eventuele herplaatsing van flexwoningen (zie ook de contouren van de herplaatsingsgarantie zoals die door het Rijk, Aedes en VNG is opgesteld in bijlage 6).

19. Wanneer in gemeenten relatief grotere locaties flexwoningen worden gerealiseerd, zien partijen dit als een regionale opgave en is deze niet enkel voor de lokale behoefte.

3.2 Herstructurering en transformatie

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het gaat om technisch en ruimtelijk verouderde woningen in een teruglopende woonomgeving. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In de herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en sloop. Gezien de grote opgave vinden partijen sloop zonder vervangende nieuwbouw niet gewenst tot en met 2030. Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft volgens de corporaties ca. 1.650 te herstructureren sociale huurwoningen tot en met 2030. Het zwaartepunt ligt hierbij op de vervangende nieuwbouw.

Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. De opgave voor deze regio is nog niet inzichtelijk gemaakt.

We spreken ten aanzien van transformatie en herstructurering af dat:

20. Partijen zich inspannen om de opgave ten aanzien van herstructurering en transformatie in 2023 in beeld te brengen en deze minimaal eens per jaar met elkaar te bespreken.

21. Partijen zich inspannen om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds en van de provincie via het Ontwikkelbedrijf.

22. Partijen wensen een betere aansluiting op de woningbehoefte en/of het verbeteren van de differentiatie in een wijk/buurt, waarbij partijen een verdere verdichting nastreven, rekening houdende met andere ruimtelijke opgaven.

4 Huisvesting aandachtsgroepen

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave, die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie, worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. Ook aan de huisvesting van studenten wordt, in lijn met het Actieplan Studentenhuisvesting, aandacht gegeven. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de gemaakte afspraken in deze woondeal.

In deze woondeal wordt nog specifiek aandacht besteedt aan woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken, woningbouw voor jongeren en woningbouw voor statushouders. De andere aandachtsgroepen komen terug in de nog op te stellen woonzorgvisies. Wat betreft woonwagenstandplaatszoekenden heeft deze regio al separaat regionale afspraken gemaakt in een regionaal handelingsperspectief woonwagenbeleid in Noordoost-Brabant (22 december 2020). Over arbeidsmigranten worden ook in regionaal verband afspraken opgesteld en uitgewerkt maar dit verloopt met name via de regionale 'Economie' tafel.

4.1 Woningbouw voor Ouderen en verpleegzorgplekken

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het gaat om 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 geclusterde verpleegzorgplekken. Over deze woningen gaan partijen afspraken maken waarbij het Rijk financiële stimulansen gaat bieden ter bevordering van de realisatie van ontmoetingsruimten, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Om medeoverheden te ontzorgen, komt er vanuit het Rijk een handreiking met informatie over geclusterde woonconcepten, volgt er een standaardisatietraject omtrent verpleegzorgplekken en wordt er een ondersteuningsstructuur opgetuigd voor de uitvoering. Deze acties worden vormgegeven met de betrokken koepelorganisaties. Voor ouderen die dat nodig hebben, blijft het verpleeghuis bestaan als mogelijkheid om wonen en zorg te ontvangen. Maar daarnaast kunnen ouderen zelf ook in Cpo verband (Collectief particulier opdrachtgeverschap) woningen realiseren.

De opgave in deze regio

Volgens BZK is het regionale aandeel in deze opgave 6.900 nultredenwoningen en 3.500 woningen in geclusterde woonvormen *(Bron: doorberekening prognoses ABF en geactualiseerde capaciteitsraming RIVM (2022).*

Deze woningen zijn onderdeel van het aantal woningen opgenomen in tabel 1. Overigens hoeven deze woningen niet allemaal nieuw gebouwd te worden. Ook bestaande woningen kunnen seniorenproof gemaakt worden.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave is 1.740 aantal verpleegzorgplekken (Bron: doorberekening prognoses ABF en geactualiseerde capaciteitsraming RIVM (2022).

De verdeling van deze opgave (nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken) per gemeente moet in deze regio nog plaatsvinden.

4.2 Woningbouw voor jongeren en starters

De woningnood is met name onder jongeren groot. Vanaf 18 jaar wordt een jongere als zelfstandige gezien en kan een entree op de woningmarkt gemaakt worden, al dan niet vanuit een vrije keuze (opvang vanuit jeugdhulp vervalt). Vanwege de lange wachttijden en beperkte inschrijftijd is de kans op een sociale huurwoning klein. Voor jongeren jonger dan 23 jaar geldt een complicerende factor, namelijk dat de huur niet hoger mag zijn dan € 452,50 (prijspeil 2023). De hoogte van de huurtoeslag hangt verder af van de leeftijd, woonsituatie en het inkomen. Daarnaast is er meer specifiek ook grote behoefte om naar onze jongeren in de leeftijd 16-25 jaar te kijken. Er is ook een aanzienlijke groep (jong-) volwassenen met een WLZ indicatie die gebaat zou zijn met een geclusterde woonvorm.

Daarnaast is het verkrijgen van een hypotheek voor veel startende jongeren onbereikbaar. Aangezien het goed kunnen huisvesten van de starter voor elke gemeente van groot belang is, dient te worden ingezet op het toevoegen van woningen die bereikbaar zijn voor deze doelgroep. Daarbij gaat het om voldoende (geschikte) sociale huurwoningen (met of zonder geclusterd wonen), betaalbare koopwoningen en middenhuur. Naast het belang van huisvesting voor de groep jongeren is er voor de regio ook een economisch belang om deze groep te behouden in de regio.

Jongeren zijn nu en in de toekomst ook hard nodig om een bijdrage te leveren aan het leefbaar houden van buurten, werkgelegenheid op peil te houden, et cetera.

4.3 Woningbouw voor opvang en migratie

Door de gemeenten uit de Veiligheidsregio Brabant Noord is een regioplan opgesteld. Dit regioplan is gericht op het beschikken over voldoende duurzame opvangplaatsen voor vluchtelingen (asiel en Oekraïne) en de huisvesting van vergunninghouders (statushouders). Dit regioplan geeft uitvoering aan de Uitvoeringsagenda Flexibilisering Asielketen.

De opvang van vluchtelingen (asiel) betreft vaak grootschaligere logieslocaties, waarbij het huisvesten van vergunninghouders om reguliere huisvesting gaat. De opvang van Oekraïners was in eerste instantie ook voorzien op tijdelijke locaties, maar hiervoor worden steeds vaker duurzamere huisvestingslocaties gezocht. De huisvestingsvraag drukt daarmee op de reguliere woningmarkt. De taakstelling per gemeente voor vergunninghouders en Oekraïners wordt door het Rijk bepaald.

We spreken ten aanzien van de aandachtsgroepen af dat

23. Gemeenten bij het opstellen van de woonzorgvisies expliciet aandacht besteden aan zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Het verdelen naar gemeentelijk niveau van bovenstaande opgave voor ouderen en verpleegzorgplekken wordt daarin meegenomen. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

24. Partijen in 2023 de verdeling van de opgave (nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken) per gemeente bepalen.

25. Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zijn leidend voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

26. Gemeenten voor de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, uitstromers uit intramurale instellingen en detentie, (dreigend) dakloze mensen, mantelzorgverleners- en ontvangers, (conform wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting) beleid formuleren, als sprake is van een huisvestingsopgave voor deze groepen binnen de gemeente en het beleid er nog niet is.

27. Partijen onderzoeken in 2023 de mogelijkheden van het inzetten van sturingsinstrumenten om de slagingskansen voor jongeren op de woningmarkt te verbeteren.

5 Overige thema's

Naast afspraken over de opgave en huisvesting aandachtsgroepen willen we ook aandacht besteden aan thema's die samengaan met de woningbouwopgave. In deze tijd zijn er ook grote opgaven rondom klimaat, landbouw, energie, natuur en mobiliteit. Het is belangrijk dat al deze opgaven in samenhang worden bekeken. In dit hoofdstuk worden enkele onderwerpen aangestipt.

5.1 Duurzame en toekomstbestendige bouw

Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Hier ligt een grote relatie met de woningbouwopgave. Daarom wordt gewerkt aan landelijke aanscherpingen. Gezamenlijk streven we naar standaardisatie en uniformering van de eisen, zodat marktpartijen hier beter op in kunnen spelen met oog op de bouwproductie.

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

Partijen onderkennen het belang van verduurzamen en toekomstbestendig bouwen. Belangrijke elementen zijn daarbij diverse vormen van conceptueel en circulair bouwen. Aanpasbaarheid en flexibiliteit van de woning hoort daar ook bij. En vanzelfsprekend moeten de woningen klimaatadaptief en natuurinclusief te verbouwen en in te richten zijn. In deze regio hebben partijen op dit terrein nog niet regionaal met elkaar samengewerkt en zijn zij nog niet zover dat hierover daadwerkelijk gezamenlijke afspraken kunnen worden gemaakt.

We spreken ten aanzien van duurzame en toekomstbestendige bouw af dat

28. Woningen vooralsnog minimaal moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.

29. Partijen vanaf Q2 2023 onderzoeken of het mogelijk is om regionale afspraken te maken over circulair en industrieel bouwen en toepassing van biobased materialen, waarbij het uitgangspunt is dat dit bijdraagt aan de versnelling van de woningbouw. BZK en de provincie (Brabantse aanpak circulair bouwen) ondersteunen daarbij deze regio met kennis en kunde.

5.2 Ruimtelijke ordening

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven, zoals klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn tussen Rijk en provincie in oktober 2022, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken zijn in deze woondeal, zijn bij de verdere uitwerking hiervoor één van de uitgangspunten.

Nota Ruimte

Naar verwachting wordt in 2024 een nieuwe Nota Ruimte vastgesteld. Elke provincie heeft tot en met 2023 de tijd om, op basis van een door het Rijk opgesteld startpakket een voorstel voor de ruimtelijke opgave uit te werken. Water en bodem zijn daarbij leidend. Er wordt ook rekening gehouden met ontwikkelingen als klimaatveranderingen, verzilting, verdroging, wateroverlast en bevolkingsgroei. Rijk en provincie maken eind 2023 bestuurlijke afspraken over de ruimtelijke inpassing van opgaven op het gebied van wonen, bereikbaarheid, energie, economie, landbouw en natuur. De aantallen uit deze woondeal zijn daarbij tot en met 2030 leidend. De afspraken vormen de basis voor de Nota Ruimte in 2024, oftewel de tweede Omgevingsvisie.

Water en bodem sturend

In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd. Rekening houdend met het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaat adaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd. Voor bouwplannen op locaties, die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast. De locatiekeuze wordt daarbij geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing. Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en de regionale Versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke Versnellingstafel.

Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040

In het BO MIRT van november 2022 is een belangrijke eerste stap gezet in een strategie voor de duurzame verstedelijking van Noordoost-Brabant. In deze strategie is een vijftal ontwikkelprincipes vastgesteld die als leidraad gelden voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening. De opgaven en ambities voor een leefbare, werkbare en klimaatrobuuste regio gaan niet vanzelf. In gezamenlijkheid integraal ruimtelijke afwegingen maken, is noodzakelijk voordat doorgeschakeld wordt naar programmatische afspraken.

De vijf ontwikkelprincipes zijn:

1. Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking;
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking;
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp;
4. Mobiliteitstransitie is maatwerk voor stad en dorp;
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie.

We spreken ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling af dat

30. Gemeenten en provincie per gemeente een separaat regulier planteamoverleg organiseren, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteamoverleg worden in een vroeg stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken.

31. De regionale afstemming van uitleglocaties bij de kopgroep Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht over een aangepaste werkwijze, zodat uitleglocaties op een integrale(re) wijze worden beoordeeld (wonen, mobiliteit, economie).

32. Partijen bij de afweging van projecten uitgaan van de ruimtelijke kaders (nationaal/provinciaal/regionaal) die al aanwezig zijn of in ontwikkeling zijn.

5.3 Vakantieparken

In Nederland zijn bijna 4.000 vakantieparken, die qua type park zeer divers zijn, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Wat deze scenario's zijn, is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en de lokale economie. Eén van de toekomstscenario's, die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

De provincie heeft vanuit de Actieagenda Vitale Vakantieparken – en in lijn met de bestuurlijke afspraken met het Rijk - een inventarisatie gedaan van vakantieparken, die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie (2022) is gebleken dat van de ongeveer 200 parken in Noord-Brabant er circa 10 parken mogelijk in aanmerking komen voor een transformatie naar wonen. Nader onderzoek en overleg met gemeenten naar de aard, ligging, verschijningsvorm en zaken als eigendom, veiligheid en ondermijning moet uitwijzen of transformatie wenselijk en haalbaar is. Deze transformatie is intensief wat betreft tijd en financiën en levert in het algemeen maar een beperkt aantal toe te voegen woningen op.

We spreken ten aanzien van de vakantieparken af dat:

33. In Noordoost-Brabant het permanent bewonen van vakantiewoningen in zijn algemeenheid niet wordt gestimuleerd.

34. Provincie en gemeenten in 2023 inventariseren of er en zo ja, welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.

6 Samenwerking en sturing

Met deze woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (tot en met 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang;
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken;
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en het nemen van besluiten.

6.1. Monitoring en bespreking voortgang

De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor Voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor enerzijds is het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en informatie om deze knelpunten (voor de noodzakelijke woningbouwopgaven) op te kunnen lossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant wordt nader bepaald in overleg met de provincie en de gemeenten. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van de provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en een afvaardiging van het college van Gedeputeerde Staten.

De afspraken uit deze woondeal worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste provinciale prognoses van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

Vanuit de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en tafels als de landelijke Versnellingstafel agenderen we waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke - ,directeuren - en bestuurlijke overleggen.

6.2. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk - en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we samen vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke Versnellingstafel, Verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: ''los het op, of schaal het op''.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het Huis van Thorbecke.

Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw, zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren, hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels, zoals de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de landelijke Versnellingstafel.

6.3 Overlegstructuur in Noordoost-Brabant

We weten nog niet precies op welke wijze de governance rondom deze woondeal eruit gaat zien, maar onze eerste gedachten volgen hieronder.

We maken zoveel mogelijk gebruik van de bestaande overlegstructuren om de voortgang van de afspraken te bespreken. Dat zijn op dit moment het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte/Wonen/Economie RNOB, de kopgroep Wonen RNOB, het ambtelijk overleg Wonen RNOB, en het bestuurlijk overleg wethouders Wonen en bestuurders corporaties (voorheen de kennistafels). Maar omdat we nauwer dan voorheen met partijen samen willen gaan werken en dat ook op een meer integrale wijze wensen te doen, richten we een aanvullende overlegtafel in de zogenaamde: Versnellingstafel.

Regionale Versnellingstafel

Op de nog in te richten Versnellingstafel worden afspraken gemaakt om de prioritaire woningbouwlocaties uit hoofdstuk 2 te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Aan deze tafels zitten vertegenwoordigers van gemeenten, provincie, Rijk, corporaties en marktpartijen. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen ook andere partijen aanschuiven, denk aan waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties. Het gaat o.a. over planning, knelpunten, kansen, haalbaarheid, prioriteren etc. Aan deze tafel wordt vooral expertise en denkkracht verzameld die ingezet kan worden om bijvoorbeeld processen te versnellen of vastgelopen onderhandelingen los te trekken. De focus moet liggen op concrete versnelling, het is niet de bedoeling dat dit een 'praatclubje' wordt waar enkel de voortgang met elkaar wordt gedeeld. De personen aan deze tafels hebben allen regionale denkkracht en het team is multidisciplinair (o.a. juridisch, grondzaken, strategie, wonen). Deelnemers prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsontwikkelingen en thema's. Als er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de provinciale en of landelijke Versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

Om de voortgang en uitvoering van deze bestuurlijke afspraken tussen partijen te borgen, is het belangrijk dat er een onafhankelijk procesmanager aangesteld wordt met veel kennis van gebiedsontwikkeling en wonen. Vanuit het Rijk worden daarvoor middelen ter beschikking gesteld.

Met deze woondeal wordt ook een belangrijke stap gezet in de uitvoering van het “Ontwikkelperspectief voor Stedelijk Brabant” voor de periode tot en met 2030. Het is daarom van belang om het spoor van het ontwikkelperspectief/uitwerking voor Noordoost-Brabant en de woondeal goed op elkaar af te stemmen en periodiek te bespreken.

We spreken ten aanzien van de governance af dat:

35. Het Rijk zich in afstemming met provincie en gemeenten inzet voor een landelijk monitoringssysteem (2023).

36. Gemeenten en provincie in Q2 2023 onderzoeken of het mogelijk is om een gezamenlijk monitoringssysteem aan te schaffen.

37. Partijen jaarlijks de afspraken uit de woondeal herijken, de eerste maal nadat de provinciale prognoses gereed zijn en de ruimtelijke puzzel is gelegd (naar verwachting eind 2023).

38. Jaarlijks de samenwerking wordt geëvalueerd, als eerste in Q1 2024.

39. Dat er een onafhankelijk procesmanager wordt aangesteld.

40. Dat er regelmatig afstemming is tussen de Versnellingstafel en de Verstedelijkingstafel.

41. De wijze waarop de governance, waaronder de regionale Versnellingstafel georganiseerd wordt uiterlijk Q2 2023 nader is uitgewerkt en dan aan partijen wordt voorgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de status aparte van het Land van Cuijk.

42. Partijen uiterlijk Q2 2023 een uitvoeringsprogramma hebben opgesteld, waarin is aangegeven welke afspraken nader moeten worden uitgewerkt en hoe we dat gaan doen.

7 Kritische succesfactoren en ondersteuning vanuit Rijk en provincie

Het realiseren van de opgave is complex waarbij indirect en direct diverse factoren een rol spelen (prijsontwikkelingen, rente, beschikbaarheid locaties, personeel, materiaal et cetera).

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

Generiek:
Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen. Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken. De meeste belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale Versnellingstafel en/of het Expertteam Woningbouw worden ingezet. De landelijke Versnellingstafel is opgericht voor alle boven regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governancestructuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daar wordt bij aangesloten.

Kritische succesfactoren:

Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen

- Er is nog geen indicatie dat de woningbouw vertraging oploopt door het niet kunnen aansluiten van woningen op het elektriciteitsnetwerk. Voor voorzieningen in wijken, zoals scholen en/of winkels kan er mogelijk wel vertraging optreden. Bij het tijdig aanvragen van projecten leidt dit vooralsnog niet tot vertraging.
- Met het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) kijkt het Rijk of en waar er in het netwerk moet worden geïnvesteerd, zodat de woningbouw en de voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK-tafels worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.

Stikstof

- De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot' gaat. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten kunnen veelal doorgang vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.
- Met de stikstofbrief van 25 november 2022 is veel duidelijk geworden. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte, die vrijkomt, centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouwmateriaal met 400 miljoen euro (bovenop de 500 miljoen euro die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering Q1 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe het door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kan bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke Versnellingstafel.

Geluid

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de tafel waar de woondeal wordt besproken, aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden.

Capaciteit en expertise overheden en Raad van State

- Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook is er een gebrek aan procesmatige - en inhoudelijke kennis.
- Het Rijk brengt samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van zes tot maximaal twaalf maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.

- Door middel van de flexpoolregelingen kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 worden op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaat het Rijk aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij mede- overheden en Raad van State worden geagendeerd op de lokale woontafels. Desgewenst kan via de regionale Versnellingstafel de landelijke Versnellingstafel worden ingezet.
- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal met procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

Financiële middelen vanuit het Rijk

- WBI gelden; de volgende tranche van de woningbouwimpuls: kleine kernen kunnen op basis van de 5e tranche WBI ook gezamenlijk een aanvraag indienen voor projecten van minimaal 200 woningen (voorheen 500 woningen). Dit is echter voor veel gemeenten in deze regio niet de oplossing.
- RVO ondersteunt de aanvragers via de Impulskamer
- Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)
- Het Volkshuisvestingsfonds voor herstructurering
- Transformatie faciliteit
- De regelingen voor Tijdelijke huisvesting

Financiële middelen vanuit de provincie

- Flexpool versnelling woningbouw 1e tranche, deel A en B
- Flexpool versnelling woningbouw 2e tranche (nog uit te werken)
- Subsidieregeling collectieve woonvormen
- Ondersteuning bij gebiedstransformaties
- Flexwoningvloot (in voorbereiding)

Overig

- BZK versterkt via het Wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting de mogelijkheid om beter te sturen op betaalbaar bouwen en maakt versnelling van procedures in de beroepsfase mogelijk. Ook het sturen op een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen wordt in de wet vastgelegd.
- BZK werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief d.d. 9 december 2022). Het gezamenlijke streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden (Kamerbrief-over-regulering-middenhuur).
- BZK komt in 2023 met een brief over het wetstraject grondinstrumentarium, gericht op versnelling van (betaalbare) woningbouw.
- Het Rijk draagt met grondposities en/of vastgoedbezit bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.

Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio als er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden opengesteld worden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden met betrekking tot de aanvraag van financiële middelen.

We spreken af dat:

43. Gemeenten en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in Q2 2023 samen onderzoeken op welke wijze gemeenten gebruik kunnen maken van de WBI gelden. Ook wordt daarbij gekeken hoe aanvragen voor financiële bijdragen vereenvoudigd kunnen worden en of er meer samenhang kan ontstaan met andere subsidiemogelijkheden.

8 Ondertekening Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen hebben de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend.

Datum _____ Plaats _____

Gemeente Bernheze

Naam _____

Gemeente Boekel

Naam _____

Gemeente Boxtel

Naam _____

Gemeente Heusden

Naam _____

Gemeente Land van Cuijck

Naam _____

Gemeente Maashorst

Naam _____

Gemeente Meierijstad

Naam _____

Gemeente Oss

Naam _____

Gemeente 's-Hertogenbosch

Naam _____

Gemeente Sint-Michielsgestel

Naam _____

Gemeente Vught

Naam _____

Area

Naam _____

Brabant Wonen

Naam _____

Charlotte van Beuningen

Naam _____

Mooiland

Naam _____

Peelrandwonen

Naam _____

JOOST

Naam _____

Wonen Vierlingsbeek

Naam _____

Woonmeij

Naam _____

Woonveste

Naam _____

Woonzorg Nederland

Naam _____

Zayaz

Naam _____

Provincie Noord-Brabant

Naam _____

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Naam _____

Bijlage 1: Rollen en verantwoordelijkheden

Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

Het **Dagelijks Bestuur van het Waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om zo te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ''water en bodem sturend''. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma Water en Bodem sturend. Daar waar twijfel bestaat over de invulling van dit principe ten aanzien van concrete locaties wordt het Waterschap betrokken.

De Provinciale Omgevingsvisie, (interim) omgevingsverordening en het programma[3] vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal -, regionaal - en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium maakt onderdeel uit van het Wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave. Ook is de minister stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen, het bieden van hulp bij de afstemming met overige ministeries en waar nodig inbreng van menskracht, kennis, rijksgronden en rijksgebouwen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

[3] *(Ontwerp) Beleidskader Leefomgeving en (Ontwerp) Beleidskader Wonen en werken*

De Woningcorporaties in Noordoost-Brabant delen het beeld en de overtuiging dat we op de woningmarkt alleen kunnen versnellen als we samenwerken en afspraken maken. Derhalve ondertekenen zij dan ook mede deze woondeal, wetende dat een belangrijk deel van de opgave in hun handen ligt en een uitvloeisel is van de Nationale Prestatieafspraken.

Samenwerkingspartners. Om de opgave ook daadwerkelijk te realiseren is samenwerking met een netwerk van partners nodig, zoals zorg- en marktpartijen. Zij zijn onmisbare netwerkpartners en worden in de komende periode gevraagd om aan te haken op het woondealproces. Samen met de Woonbond wordt bekeken op welke momenten en aan welke tafels een vertegenwoordiging van een huurdersbelangenvereniging een plek moet krijgen.

Bijlage 2: Definities/ omschrijvingen

Betaalbare woning: een betaalbare woning is een sociale huur of midden huurwoning door corporaties en een midden huurwoning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro.

Flexwoning: flexibele (verplaatsbare) woonoplossingen met een tijdelijk karakter van de flexwoningen zelf of het gebruik van de locatie waarop de flexwoningen worden geplaatst. De flexwoningen zijn betaalbare woningen, als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en voldoen aan de minimumeisen zoals vastgesteld in het programma van eisen van Aedes.

Geclusterde woonvormen: geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, beslaan onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), servicefats en seniorenfats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, maar daarnaast ook op (jong-) volwassenen met een WLZ-indicatie. Deze woonvormen beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.

Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die de doeltreffendheid en courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/ of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.

Herstructurering: het vernieuwen van verouderde of verloederde woongebieden, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw, waardoor met andere typen woningen voorzien wordt in de actuele vraag naar woningen.

Levensloopbestendige woningen: levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen.

Nultredenwoningen: nultredenwoningen hoeft geen trap te worden gelopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen en appartementen in de buurt van voorzieningen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen. Niet alle nultredenwoningen worden bewoond door ouderen; ook jongeren en starters wonen vaker in dit type woningen. De extra nultredenwoningen zijn nodig om in totaliteit genoeg nultredenwoningen te bieden voor doorstromende ouderen en andere groepen die in dit soort woningen willen wonen.

Plancapaciteit
Bruto plancapaciteit. Alle woningbouwplannen. De bruto toe te voegen woningen.
Netto plancapaciteit. Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen.
Harde plancapaciteit. Woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is.
Zachte plancapaciteit. Woningbouwplannen waaraan de gemeenteraad een principeakkoord heeft gegeven of die in planvorming zijn genomen, dan wel waarvoor een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

Prioritaire locaties: woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave. Locaties die belangrijk zijn voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave.

Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hiervan is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

Transformatie: de verandering van de functie van de bebouwing van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een winkelpand wordt woning of na sloop van een bedrijf ontstaat er ruimte voor woningbouw.

Verpleegzorgplekken: een deel van de geclusterde woonvormen betreffen verpleegzorgplekken. Deze eenheden dienen zorggeschikt te zijn voor extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen (volledig pakket thuis (vpt)) en betalen zelf de woonkosten.

Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied.

Woonzorgvisie: met de **Woonzorgvisie** is de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

Webinar vernieuwende aanpak versnelling woningbouw
Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (realisatiehuisvesting.nl)
Kamerbrief-over-aanbieding-plan-van-aanpak-versnellen-processen-en-procedures-woningbouw

Bijlage 3: Toelichting vanuit BZK over de sociale huurwoningen d.d. 15 november 2022

(Wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting)

Wat mag worden meegeteld als sociale huur?

Het wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting wordt op dit moment door BZK opgesteld. Onderdeel van deze wet wordt de definitie van sociale huur. Deze definitie nemen we op in de wet zodat duidelijk is aan welke voorwaarden voldaan moet worden om als zodanig te kwalificeren. We verwachten dat het wetsvoorstel in Q1 2023 in internetconsultatie kan. Hieronder staan de uitgangspunten van wat er in de wet komt te staan. Desgewenst kan dit worden bevestigd in de directeuren en bestuurlijke overleggen die de komende tijd gepland staan:

Nieuwbouw

- Een sociale huurwoning een instandhoudingstermijn heeft van ten minste 25 jaar, waarmee wordt bedoeld dat een nieuwbouwwoning ten minste 25 jaar als sociale huurwoning wordt verhuurd.
- Het een woning betreft die ook bij mutaties wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst.
- De woning door toewijzing beschikbaar is voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens.

Om te monitoren of aan die eisen wordt voldaan tellen we mee:

- Woningen die gebouwd zijn op locaties met een bestemming 'sociale huur'.
- DAEB-woningen van woningcorporaties (ook flexwoningen).
- Woningen waarbij een gemeente anderszins kan aantonen dat deze voldoen aan de voorwaarden van de definitie voor sociale huur.

Bestaande voorraad

Bij de bestaande particuliere voorraad kan niet worden vastgesteld of worden afgedwongen of de instandhoudingstermijn van 25 jaar is overeengekomen. Daarom worden voor de bestaande voorraad in beginsel enkel sociale huurwoningen van toegelaten instellingen meegeteld. Gemeenten kunnen om aan te tonen dat zij voldoen aan het streven naar 30%, onderbouwd motiveren waarom zij vinden dat ook de particuliere huur tot deze voorraad meetelt. Voor de bestaande voorraad geldt ook dat de aanvangshuur van de woning onder de liberalisatiegrens valt en deze met voorrang wordt toegewezen aan de DAEB-doelgroep.

Hoe gaan we de fair share (30%) meten?

Het Rijk verwacht dat gemeenten met minder dan 30% sociale huur in hun woonvoorraad in hun nieuwbouwplannen een hoger percentage sociale huur gaan opnemen dan zij nu in de bestaande voorraad hebben. Dus als een gemeente bijvoorbeeld 20% voorraad heeft, dan draagt een planning met een hoger percentage dan 20% sociale huur in de nieuwbouw bij aan het toewerken naar de 30%. Een gemeente met meer dan 30% sociale huur kan zich juist meer toeleggen op het bouwen van woningen voor mensen met een middeninkomen. Uiteindelijk moet in de regio wel voldoende sociale huur gebouwd worden om aan de vraag te voldoen.

Bijlage 4: Diverse informatie ter onderbouwing van de gemaakte afspraken

Tabel a: regionaal aandeel in de provinciale afspraken

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	sloop en verkoop per jaar (ca. 305 per jaar)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	% woningen in harde plan-capaciteit (bruto)
2022	2.720	305	2.415	2.485	91%
2023	4.430	305	4.125	3.500	79%
2024	7.465	305	7.160	4.465	60%
2025	6.240	305	5.935	1.220	20%
2026	5.605	305	5.300	1.625	29%
2027-2030	14.785	1.220	13.565	1.255	8%
TOTAAL	**41.245**	**2.745**	**38.500**	**14.550**	**35%**

De aantallen sloop en verkoop per jaar betreft een indicatie vanuit de corporaties, het is een ambitie van hen om 305 sociale huurwoningen per jaar te slopen dan wel te verkopen.

Tabel b: per gemeente de harde plancapaciteit voor de eerste vijf jaren

gemeente	te realiseren woningen bruto 2022/2026	waarvan harde plan capaciteit 2022/2026	harde plan capaciteit in % (bruto) 2022/2026
Bernheze	1.834	558	30%
Boekel	672	291	43%
Boxtel	1.128	688	61%
's-Hertogenbosch	6.164	4.735	77%
Heusden	1.538	655	43%
Land van Cuijk	3.170	1.673	53%
Maashorst	2.269	850	37%
Meierijstad	4.431	1.803	41%
Oss	2.949	1.056	36%
Sint Michielsgestel	652	318	49%
Vught	1.647	659	40%
totaal	**26.454**	**13.286**	**50%**

Een plan is hard wanneer het een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan heeft.

Tabel c: Status van de plannen met een betaalbare opgave, harde plancapaciteit

jaar van oplevering	sociale huur	midden huur	betaalbare koop	totaal betaalbare woningen
2022	88%	93%	94%	90%
2023	68%	81%	79%	73%
2024	45%	56%	48%	48%
2025	22%	4%	6%	13%
2026	30%	15%	8%	19%
2027-2030	5%	10%	4%	5%
TOTAAL	**32%**	**25%**	**24%**	**28%**

Tabel d: per gemeente het aantal sociale huurwoningen in de plannen tot en met 2030

gemeente	te realiseren woningen bruto	sociale huur in de plannen	sociale huur in % (bruto)
Bernheze	2.485	595	24%
Boekel	830	140	17%
Boxtel	1.810	450	25%
Heusden	2.435	820	34%
Land van Cuijk	4.180	800	19%
Maashorst	3.240	790	24%
Meierijstad	6.695	2.030	30%
Oss	5.215	1.670	32%
's-Hertogenbosch	11.120	4.415	40%
Sint Michielsgestel	1.135	235	21%
Vught	2.100	425	20%
totaal	**41.245**	**12.370**	**30%**

Tabel e: flexwoningen per gemeente in de huidige plannen bij gemeenten

Gemeente	flexwoningen in de plannen bij de gemeenten
Bernheze	114
Boekel	18
Boxtel	12
Heusden	19
Land van Cuijk	250
Maashorst	200
Meierijstad	253
Oss	240
's-Hertogenbosch	672
Sint Michielsgestel	19
Vught	50/100
totaal	**1847/1897**

Bijlage 5: gemeentelijke woningbouwprogramma's[4]

FACTSHEET

Bernheze

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	209		204	47	0	67	114	37	
2023	270		250	48	15	76	139	35	
2024	442		104	207	14	87	308	180	
2025	504		0	92	62	180	334	51	
2026	409		0	51	18	181	250	51	
2027-2030	650		0	148	21	303	472	148	
TOTAAL	**2484**	**0**	**558**	**593**	**130**	**894**	**1617**	**502**	**0**
			22%	**24%**	**5%**	**36%**	**65%**	**85%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	47	45	0		67	65	114	110	96%
2023	48	44	15	15	76	71	139	130	94%
2024	207		14	6	87	18	308	24	8%
2025	92		62		180		334		0%
2026	51		18		181		250		0%
2027-2030	148		21		303		472		0%
TOTAAL	**593**	**89**	**130**	**21**	**894**	**154**	**1617**	**264**	**16%**
		15%		**16%**		**17%**			

[4] *Data uit deze tabellen is afkomstig uit de gemeentelijke woningbouwplanningen (peildatum 12 december 2022). Planningen zijn adaptief en voortdurend aan veranderingen onderhevig. De gegevens worden periodiek gemonitord en geactualiseerd.*

gemeente BERNHEZE

FACTSHEET

Boekel

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	34		34	0	8	12	20	0	
2023	75		57	40	0	7	47	38	
2024	87		83	11	0	4	15	11	
2025	291		48	31	44	32	107	31	
2026	185		69	36	10	46	92	36	
2027-2030	156		34	24	0	46	70	24	
TOTAAL	**828**	**0**	**325**	**142**	**62**	**147**	**351**	**140**	**0**
			39%	**17%**	**7%**	**18%**	**42%**	**99%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	0	0	8	8	12	12	20	20	100%
2023	40	22	0		7	7	47	29	62%
2024	11	11	0		4	4	15	15	100%
2025	31	0	44		32	4	107	4	4%
2026	36	9	10		46	16	92	25	27%
2027-2030	24	0	0		46	7	70	7	10%
TOTAAL	**142**	**42**	**62**	**8**	**147**	**50**	**351**	**100**	**28%**
		30%		**13%**		**34%**			

GEMEENTE BOEKEL

FACTSHEET

Boxtel

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	270		270	30		92	122	30	
2023	152		138	32		37	69	12	
2024	235		170	87		53	140	76	
2025	389		108	57		124	181	32	48
2026	82		2	6	3	0	9	0	
2027-2030	682		2	240		222	462	0	
TOTAAL	**1810**	**0**	**690**	**452**	**3**	**528**	**983**	**150**	**48**
			38%	**25%**	**0%**	**29%**	**54%**	**33%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	30	30	0	0	92	92	122	122	100%
2023	32	20	0	0	37	35	69	55	80%
2024	87	33	0	0	53	42	140	75	54%
2025	57	16	0	0	124	34	181	50	28%
2026	6	0	3	0	0	0	9	0	0%
2027-2030	240	0	0	0	222	0	462	0	0%
TOTAAL	**452**	**99**	**3**	**0**	**528**	**203**	**983**	**302**	**31%**
		22%		**0%**		**38%**			

meewerkend boxtel

FACTSHEET

Heusden

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	186		186	75	5	29	109	49	
2023	327		223	104		73	177	59	
2024	309		147	80		53	133	46	
2025	381		52	153		65	218	139	
2026	335		47	136		73	209	92	
2027-2030	897		42	274		281	555	130	
TOTAAL	**2435**	**0**	**697**	**822**	**5**	**574**	**1401**	**515**	**0**
			29%	**34%**	**0%**	**24%**	**58%**	**63%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	75	75	5	5	29	29	109	109	100%
2023	104	47	0		73	59	177	106	60%
2024	80	6	0		53	10	133	16	12%
2025	153		0		65		218	0	0%
2026	136		0		73		209	0	0%
2027-2030	274		0		281		555	0	0%
TOTAAL	**822**	**128**	**5**	**5**	**574**	**98**	**1401**	**231**	**16%**
		16%		**100%**		**17%**			

GEMEENTE HEUSDEN

FACTSHEET

Land van Cuijk

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	485		255	110	52	184	346	110	
2023	786		401	254	47	283	584	254	
2024	1029		732	46	159	608	813	46	
2025	485		64	102	29	260	391	102	
2026	385		221	56	7	216	279	56	
2027-2030	1011		202	232	122	432	786	232	
TOTAAL	**4181**	**0**	**1875**	**800**	**416**	**1983**	**3199**	**800**	**0**
			45%	**19%**	**10%**	**47%**	**77%**	**100%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	110	6	52	40	184	149	346	195	56%
2023	254	81	47	18	283	197	584	296	51%
2024	46	28	159	104	608	153	813	285	35%
2025	102	4	29	2	260	32	391	38	10%
2026	56	0	7	0	216	41	279	41	15%
2027-2030	232	6	122	45	432	124	786	175	22%
TOTAAL	**800**	**125**	**416**	**209**	**1983**	**696**	**3199**	**1030**	**32%**
		16%		**50%**		**35%**			

LAND VAN CUIJK

FACTSHEET

Maashorst

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	119		119	0	10	14	24	0	
2023	173		173	84	14	14	112	72	
2024	855		465	210	48	215	473	187	
2025	556		47	156	8	138	302	158	
2026	566		46	100	13	188	301	79	
2027-2030	970		0	238	11	349	598	223	
TOTAAL	**3239**	**0**	**850**	**788**	**104**	**918**	**1810**	**719**	**0**
			26%	**24%**	**3%**	**28%**	**56%**	**91%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	0	0	10	10	14	14	24	24	100%
2023	84	84	14	14	14	14	112	112	100%
2024	210	78	48	20	215	158	473	256	54%
2025	156	0	8	0	138	10	302	10	3%
2026	100	0	13	0	188	10	301	10	3%
2027-2030	238	0	11	0	349	0	598	0	0%
TOTAAL	**788**	**162**	**104**	**44**	**918**	**206**	**1810**	**412**	**23%**
		21%		**42%**		**22%**			

maashorst

FACTSHEET

Meierijstad

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	63		63	25		24	49	25	
2023	418		259	178	71	62	311	192	
2024	2234		1303	693	158	674	1525	271	
2025	868		0	199	110	357	666	139	
2026	848		178	271	117	269	657	172	
2027-2030	2264		0	662	293	837	1792	490	
TOTAAL	**6695**	**0**	**1803**	**2028**	**749**	**2223**	**5000**	**1289**	**0**
			27%	**30%**	**11%**	**33%**	**75%**	**64%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	25	25	0	0	24	24	49	49	100%
2023	178	110	71	31	62	25	311	166	53%
2024	693	360	158	75	674	353	1525	788	52%
2025	199	0	110	0	357	0	666	0	0%
2026	271	100	117	24	269	0	657	124	19%
2027-2030	662	0	293	0	837	0	1792	0	0%
TOTAAL	**2028**	**595**	**749**	**130**	**2223**	**402**	**5000**	**1127**	**23%**
		29%		**17%**		**18%**			

MEIERIJSTAD

FACTSHEET

Oss

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	68		68	0	45	23	68	0	
2023	459		385	215	25	180	420	215	
2024	461		220	207	122	45	374	207	
2025	1043		88	355	159	352	866	385	
2026	918		295	308	181	252	741	194	
2027-2030	2268		0	585	260	981	1826	576	
TOTAAL	**5217**	**0**	**1056**	**1670**	**792**	**1833**	**4295**	**1577**	**0**
			20%	**32%**	**15%**	**35%**	**82%**	**94%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	0	0	45	45	23	23	68	68	100%
2023	215	141	25	25	180	180	420	346	82%
2024	207	27	122	74	45	32	374	133	36%
2025	355	45	159	24	352	12	866	81	9%
2026	308	101	181	78	252	47	741	226	30%
2027-2030	585	0	260	0	981	0	1826	0	0%
TOTAAL	**1670**	**314**	**792**	**246**	**1833**	**294**	**4295**	**854**	**20%**
		19%		**31%**		**16%**			

GEMEENTE OSS

FACTSHEET

s-Hertogenbosch

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	1151		1151	552	64	92	708	552	
2023	1322		1276	485	159	80	724	455	
2024	1.132		779	509	207	33	749	484	50
2025	1.280		765	690	366	73	1.128	562	150
2026	1.280		765	690	366	73	1.128	562	150
2027-2030	4.958		973	1.487	1.240	744	3.471	1.240	500
TOTAAL	**11122**	**0**	**5708**	**4.413**	**2.401**	**1.094**	**7.908**	**3.855**	**850**
			51%	**40%**	**22%**	**10%**	**71%**	**87%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	552	552	64	64	92	92	708	708	100%
2023	485	461	159	159	80	80	724	700	97%
2024	509	396	207	116	33	46	749	558	74%
2025	690	322	366	10	73	10	1.128	342	30%
2026	690	322	366	10	73	10	1.128	342	30%
2027-2030	1.487	193	1.240	145	744	40	3.471	378	11%
TOTAAL	**4.413**	**2.246**	**2.401**	**504**	**1.094**	**278**	**7.908**	**3.028**	**38%**
		51%		**21%**		**25%**			

’s-Hertogenbosch

FACTSHEET

Sint Michielsgestel

				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	125		125	23	0	47	70	0	
2023	158		126	57	0	53	110	57	
2024	270		46	83	3	106	192	30	
2025	49		21	15	0	22	37	15	
2026	50		0	0	0	50	50	0	
2027-2030	482		2	55	0	92	147	0	
TOTAAL	**1134**	**0**	**320**	**233**	**3**	**370**	**606**	**102**	**0**
			28%	**21%**	**0%**	**33%**	**53%**	**44%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	23	23	0		47	47	70	70	100%
2023	57	38	0		53	42	110	80	73%
2024	83	0	3		106	30	192	30	16%
2025	15	15	0		22	0	37	15	41%
2026	0	0	0		50	0	50	0	0%
2027-2030	55	0	0		92	2	147	2	1%
TOTAAL	**233**	**76**	**3**	**0**	**370**	**121**	**606**	**197**	**33%**
		33%		**0%**		**33%**			

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

FACTSHEET

Vught

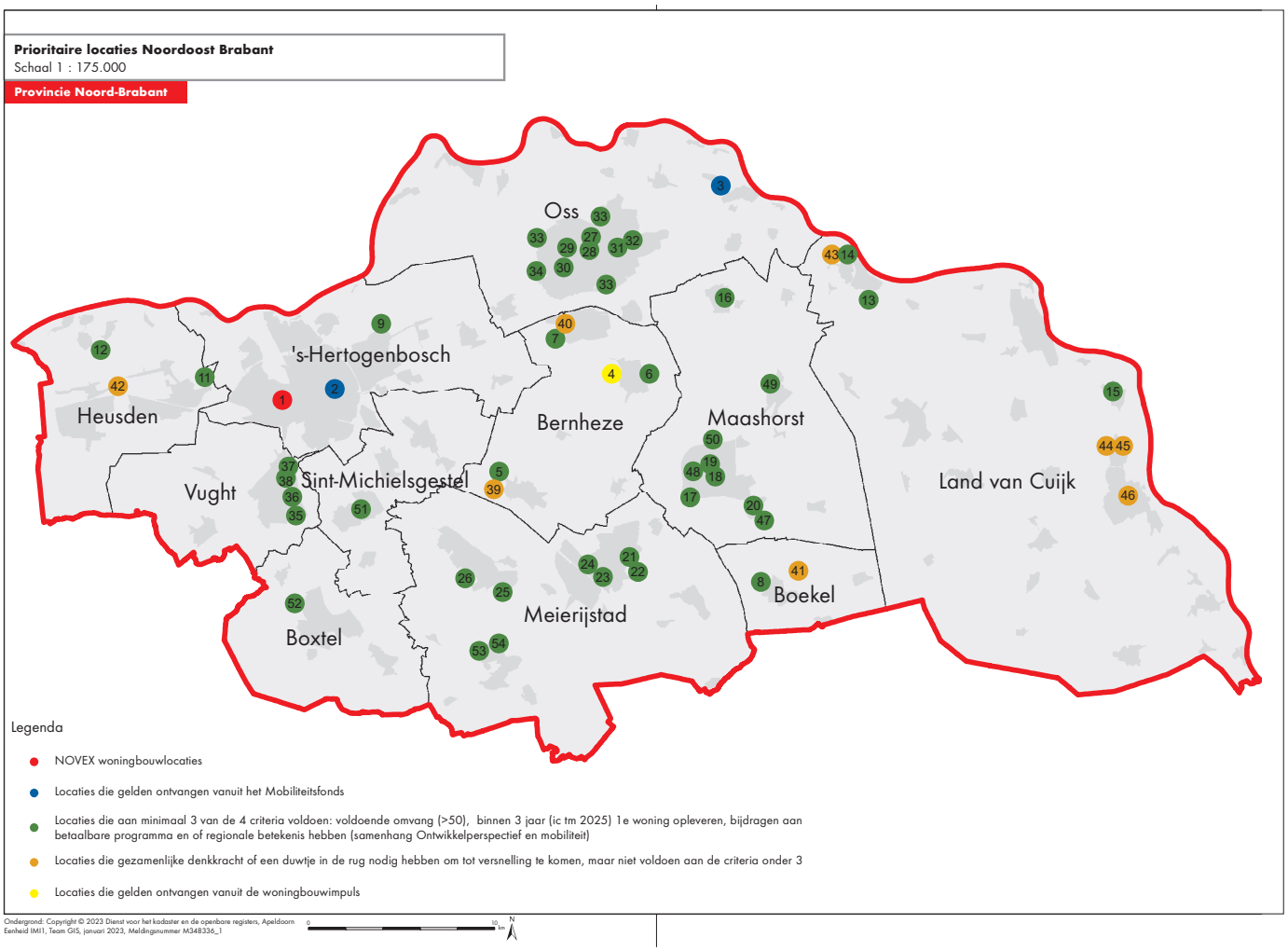
				betaalbaarheid				aantal woningen door woningcowrporaties	
jaar van oplevering	bruto nieuw-bouw (te realiseren woningen)	beschik-bare netto plancapaci-teit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	sociale huur-woningen	hurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koop-woningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huur-woningen	middenhuur-woningen
2022	8		8	0	0	0	0		
2023	290		211	79	35	29	143	50	
2024	535		414	46	10	245	301	46	
2025	224		26	60	38	47	145	30	
2026	400		0	128	15	119	262	45	
2027-2030	375		0	113	0	131	244		
TOTAAL	**1832**	**0**	**659**	**426**	**98**	**571**	**1095**	**171**	**0**
			36%	**23%**	**5%**	**31%**	**60%**	**40%**	

	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
jaar van oplevering	sociale huur-woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plan-capaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plan-capaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plan-capaciteit	% betaal-baarheid in harde plan-capaciteit
2022	0		0		0		0	0	0%
2023	79	29	35	35	29		143	64	45%
2024	46	38	10	10	245	180	301	228	76%
2025	60	26	38		47		145	26	18%
2026	128		15		119		262	0	0%
2027-2030	113		0		131		244	0	0%
TOTAAL	**426**	**93**	**98**	**45**	**571**	**180**	**1095**	**318**	**29%**
		22%		**46%**		**32%**			

Vught

Bijlage 6: Prioritaire woningbouwlocaties

Globale aanduiding van de prioritaire locaties in de regio en de kritische succesfactoren



Prioritaire locaties

1. Spoorzone, Den Bosch
2. Station Oost, Den Bosch
3. Stationskwartier Ravenstein Oss
4. Weijenwest fase 1 en fase 2/5, Bernheze
5. Kamersche Hoef, Bernheze
6. Zwarte molen, Bernheze
7. Bunderstraat, Bernheze
8. Schutboom fase 1, Boekel
9. Groote Wielen Noordoosthoek, Den Bosch
10. Extra Flexwoningen, Den Bosch
11. De Grassen, Heusden
12. De Oosters, Heusden
13. Generaal De Bonskazerne, Land van Cuijk
14. Sprankel, Land van Cuijk
15. Wijziging 1, Brakels Eng, Land van Cuijk
16. Akkerwinde fase 3b/3b/3c, Maashorst
17. Eikenheuvel, Maashorst
18. Kastanjeweg-Oost (Kastanjetuin/zuid), Maashorst
19. Leeuwerikswegl/land van Ravenstraat, Maashorst
20. Niemeskant, Maashorst
21. Veghels Buiten NO flexwoningen, Meierijstad
22. Veghels Buiten NO, Meierijstad
23. Rembrandtlaan, Meierijstad
24. Havenkwartier (Zuidkade), Meierijstad
25. Hooghekke fase 1, Meierijstad
26. De Grote Braak/Plein, fase 1, Meierijstad
27. Fraterspark, Oss
28. Raadhuislaan Noord, Oss
29. Raadhuislaan Zuid, Oss
30. Euterpelaan, Oss
31. Sinopel, Oss
32. Schadewijk herstructurering, Oss
33. Tijdelijk wonen locaties 2-3-4, Oss
34. Amsteleind, Oss
35. Voorburg, Vught
36. Leijhoeve, Vught
37. Isabellaveld, Vught
38. Enexisterrein, Vught
39. Heeswijkse Akkers, Bernheze
40. De erven, Bernheze
41. De Burgt fase 1b, Boekel
42. Wolfshoek, Heusden
43. GVV-terrein, Land van Cuijk
44. Maasbroekse Blokken– fase 2, land van Cuijk
45. Maasbroeksche Blokken– fase 2 deel 2, land van Cuij
46. Rigida Schothorst, land van Cuijk
47. Kloosterstraat dierenparkje, Maashorst
48. Piusplein, Maashorst
49. Repelakker fase 3, Maashorst
50. Uden Noord, Maashorst
51. Kentalis. Sint Michielsgestel
52. Noordwesthoek, Boxtel
53. Zwembadweg, Meierijstad
54. WVG locatie, Meierijstad

Ten aanzien van de kritische succesfactoren kan gemeld worden dat nog niet duidelijk is in hoeverre plannen hinder gaan ondervinden van de recente stikstofuitspraken.

					kritische succesfactoren				
Gemeente en plannaam	**inbreiding uitleg**	**status**	**1e oplevering woning**	**woning aantallen**	**mobiliteit**	**Kennis en capaciteit**	**stikstof**	**programmering/ businesscase**	**Andere knelpunten**
Bernheze									
Weijenwest fase 1 en fase 2/5	uitleg	zacht	2025	244	v	v	?	v	v
Heeswijkse akkers	uitleg	zacht	2023	73			?		v
Kamersche Hoef	uitleg	zacht	2024	139			?	v	
Zwarte molen	uitleg	hard	in uitvoering	99			?		
De Erven	uitleg	hard	in uitvoering	298		v	?	v	v
Bunderstraat	uitleg	zacht	2025	320	v	v	?	v	v
Boekel									
Schutboom fase 1	uitleg	hard	2025	53		v	?		
De Burgt fase 1b	uitleg	hard	2025	193		v	?		v
Boxtel									
Noordwesthoek	uitleg	zacht	2029	1500			?	v	v
Den Bosch									
Spoorzone incl WXL	inbreiding	hard/zacht	2022	4800	v		?	v	v
Station Oost	inbreiding	zacht	2025	1190			?	v	v
Groote Wielen Noordoosthoek	uitleg	zacht	2024	700			?	v	v
extra flexwoningen		zacht	2024	400		v	?		
Heusden									
De Grassen	uitleg	zacht	2024	650	v	v	?	v	v
De Oosters	uitleg	zacht	2025	135		v	?		v
Wolfshoek	uitleg	zacht	2027	400	v	v	?	v	v
Land van Cuijk									
Generaal De Bonskazerne	inbreiding	optie	2023	117		v	?	v	v
GVV-terrein	inbreiding	optie	2030	50			?		v
Maasbroekse Blokken - fase 2	uitleg	zacht	2028	289	v	v	?	v	v
Maasbroekse Blokken - fase 2 deel 2	uitleg	zacht	2031	280	v	v	?	v	v
Rigida Schothorst	uitleg	zacht	2031	220	v	v	?	v	v
Sprankel	inbreiding	zacht	2025	58		v	?		v
Wijziging 1 (max 14 woningen) - Brakels Eng	inbreiding	zacht	2025	57			?	v	
Maashorst									
Akkerwinde fase 3a/3b/3c	uitleg	zacht	2024	100			?		v
Eikenheuvel	uitleg	zacht	2025	475			?	v	v
Gebiedsontwikkeling Kastanjeweg-Oost	inbreiding	zacht	2025	350	v	v	?	v	v
kloosterstraat dierenparkje	inbreiding	zacht	2024	22			?	v	v
Leeuwerikswegland v Ravensteinstr	inbreiding	zacht	2025	120			?		v
Niemeskant	uitleg	zacht	2024	186			?	v	
Piusplein	inbreiding	zacht	2024	75			?	v	v
Repelakker fase 3	uitleg	zacht	2024	480			?	v	v
Uden Noord (PM kamer 4)	uitleg	hard	2024	105 of 35			?	v	v
Meierijstad									
Veghels Buiten NO flexwon	uitleg	zacht	2023	50			?		
Veghels Buiten NO	uitleg	zacht	2024	300			?	v	
Rembrandtlaan	inbreiding	zacht	2024	224	v		?		v
Havenkwartier (Zuidkade)	inbreiding	zacht	2025	150			?		v
Hooghekke fase 1	uitleg	zacht	2025	75			?		v
De Grote Braak/Plein fase 1	inbreiding	zacht	2025	122			?		v
Zwembadweg / Koningsvaaren	Uitbreiding	zacht	2025	101			?	v	
Wvg locatie Sint-Oedenrode	Uitbreiding	zacht	2026	550		v	?		
Oss									
Fraterspark	inbreiding	zacht	2026	50	v	v	?	v	v
Raadhuislaan Noord	inbreiding	zacht	2025	200	v	v	?	v	v
Raadhuislaan Zuid	inbreiding	zacht	2026	440	v	v	?	v	v
Euterpelaan	inbreiding	zacht	2025	700	v	v	?	v	v
Sinopel	inbreiding	zacht	2025	130	v	v	?	v	v
Schadewijk herstructurering	inbreiding	zacht	2026	100	v	v	?	v	v
Tijdelijk wonen locaties 2-3-4	inbreiding	zacht	2024	143	v	v	?	v	v
Stationskwartier Ravenstein	inbreiding/ uitleg	zacht	2025	260	v	v	?	v	v
Amsteleind	uitleg	zacht	2025	1100	v	v	?	v	v
Sint Michielsgestel									
Kentalisterrein	inbreiding	zacht	2028	455			?	v	
Vught									
Voorburg	inbreiding	zacht	2026	500	v	v	?	v	
Leijhoeve	inbreiding	zacht	2025	290		v	?	v	
Isabellaveld	inbreiding	hard	2024	66	v		?	v	
Enexisterrein	inbreiding	zacht	2026	115		v	?	v	v

Bijlage 7: Contouren financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen

Op 6 december 2022 hebben de Branchevereniging Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening overeenstemming bereikt over de contouren van een financiële herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Op de Rijksbegroting is 220 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de herplaatsingsgarantie.

Regeling

Gemeenten, corporaties en Rijk spannen zich maximaal in om flexwoningen een tweede en eventueel derde locatie te geven. Flexwoningen staan in de regel gemiddeld 10 tot 15 jaar op een locatie en worden daarna hergebruikt op een andere locatie, maar de investering is dan nog niet terugverdiend.

De herplaatsingsgarantiestappen:

1. Eerst verkennen of de woning herplaatst kan worden in de regio van de woningcorporatie.
2. Daarna verkennen in een andere regio of in de provincie,
3. Daarna zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.
4. Mocht de woning na deze stappen alsnog niet geplaatst kunnen worden dan volgt er een financiële compensatie.

Financiële compensatie

Binnen de financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen betrokkenen. De verdeling is vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie.

De komende tijd wordt deze garantiestelling nader financieel-juridisch uitgewerkt.