Raadsinformatiebrief

Datum	20 december 2022	Zaaknummer	2257408
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid en wonen
			H.J. Compagne
Onderwerp	Regionale Woondeal Noord Oost-Brabant		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Stand van zaken Regionale Woondeal Noord Oost-Brabant

Aanleiding
Met deze brief informeren wij u over de voorbereiding van een Woondeal voor de Regio Noord Oost Brabant (RNOB). De Woondeal wordt op verzoek van onze minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorbereid door de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en werkzame corporaties binnen onze regio.

Onlangs (13 oktober 2022) heeft het Rijk met alle provincies provinciale woningbouwafspraken gemaakt voor 900.000 woningen tot en met 2030. Deze woningbouwafspraken komen voort uit de Nationale Woon en Bouwagenda. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In deze agenda is opgenomen dat er voor alle regio's Regionale Woondeals komen, begin 2023. De Woondeal is een set aan afspraken tussen gemeenten, provincie en Rijk die bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. Het doel is de krachten van de verschillende overheidslagen te bundelen om de woningbouw te versnellen en toe te werken naar een woningvoorraad die in balans is met de behoeften. De Woondeal gaat over de periode tot en met 2030.

De provinciale woningbouwafspraken dienen te worden uitgewerkt in de regio's. In ons geval is dit de regio Noord Oost Brabant. Het 'werkgebied' van deze regionale woondeal sluit aan bij het werkgebied waarin we het gewend zijn om in het ruimtelijk domein samen te werken; het werkgebied van de RNOB. Het betreft de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught.

De te maken afspraken in de Regionale Woondeal zijn inspanningsverplichtingen (en geen resultaatsverplichting) die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. We maken

procesafspraken en inhoudelijke afspraken om gezamenlijk naar de afgesproken doelstellingen te werken. Concrete uitwerking van in de Regionale Woondeal gemaakte afspraken zal per gemeente plaatsvinden in de lokale woonzorgvisies (al dan niet als onderdeel van een Woonprogramma) die tot de verantwoordelijkheid behoren van u, de raad.

De voorbereidingen voor de Regionale Woondeal RNOB zijn in volle gang. De planning is dat in februari 2023 de Regionale Woondeal wordt ondertekend door het Rijk, de provincie, colleges van de gemeenten en de corporaties. Afstemming tussen het Rijk, de provincie, gemeenten en corporaties vindt plaats zowel in ambtelijke als bestuurlijke overleggen met de wethouders Wonen. Deze overleggen zijn na de zomer opgestart. Ook de marktpartijen zullen worden geconsulteerd.
Nu er sprake is van concrete stappen op weg naar een regionale woondeal is het ook wenselijk de gemeentelijke inzet te bepalen en deze met u te delen.

Kernboodschap
Op de website van de provincie Noord-Brabant vindt u het provinciale akkoord met het Rijk. Dit dient als basis voor de uitwerking in de Woondeal. Het betreft de aantallen woningen waarvan de provincie het realistisch acht dat deze ten minste kunnen worden gerealiseerd in onze regio. De provincie staat open voor meer ambitie en een grotere bijdrage vanuit onze regio aan het (landelijk) woningtekort. Uitgangspunt daarbij is dat deze woningen zoveel mogelijk landen op locaties die in lijn zijn met de Verstedelijkingsstrategie Brabant.

Thema's in de woondeal

- *Woningbouwplannen*
  In onze Woondeal maken we afspraken over onze woningbouwplannen tot en met 2030, die we in samenwerking met corporaties en marktpartijen willen realiseren. Hierin gaan we ook in op het aandeel betaalbare woningbouw en voor welke doelgroepen wordt gebouwd. De ambitie (en uitdaging) is in ieder geval dat het aandeel sociale huur in gemeenten groeit naar 30% en dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar is, conform de Nationale Woon- en bouwagenda.
- *Woningbouwlocaties en versnellen*
  In de Woondeal worden sleutelprojecten benoemd die essentieel zijn voor het behalen en versnellen van de regionale opgaven. Deze sleutelprojecten zijn nog onderwerp van gesprek, maar het zal gaan om projecten die snel (voor 2025) tot uitvoering kunnen worden gebracht en die wat betreft betaalbaarheid voldoen aan de uitgangspunten van het Rijk. We zoeken nadrukkelijk de wederkerigheid vanuit het Rijk en provincie op bij het maken van afspraken hierover.
- *Aandachtsgroepen en overige woonopgaven*
  Samen met de provincie en de regio stellen we momenteel vast welke aanvullende afspraken we willen maken. Een deel van deze afspraken komen voort uit de bestaande regionale samenwerking op wonen.. Hierbij zetten we in op de meerwaarde van regionale samenwerking bij onze woonopgaven en –ambities. Denk hierbij aan de realisatie van tijdelijke woningen, het maken van kwalitatieve afspraken over de realisatie van betaalbare woningen en over aandachtsgroepen.. Onder aandachtsgroepen horen ook de afspraken over het wonen voor ouderen en wonen met zorg, een thema dat toenemende belangstelling heeft op de woningmarkt en in de samenleving en ook expliciet wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda.
- *Samenwerking*
  Samenwerken op het gebied van wonen in onze regio is niet geheel nieuw met deze Regionale Woondeal. In de regio Noordoost Brabant werken we als gemeenten al geruime tijd samen. Sinds 2018 kennen we het Regionaal Perspectief op Wonen voor de regio Noord Oost Brabant – West (alle gemeenten, exclusief Land van Cuijk), waarin o.a. afspraken zijn opgenomen over het delen en afstemmen van woningbouwplannen in de regio. Sinds juni

2022 is de Kopgroep Wonen officieel toegevoegd aan het regionale overleg binnen het Platform van de RNOB en is Land van Cuijk onderdeel geworden van dit regionale overleg over Wonen. Sinds 2021 vindt jaarlijks de kennistafel, regionaal overleg tussen de wethouders Wonen en de corporatiebestuurders, plaats. Wat wel nieuw is, is dat met de Regionale Woondeal RNOB de samenwerking tussen het Rijk, provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen regionaal geïntensiveerd wordt. Door het maken van inhoudelijke en procesafspraken om op regionaal niveau te komen tot een aanpak van de genoemde thema's in de nationale Woon- en bouwagenda wordt het overleg dat al werd gevoerd in korte tijd geïntensiveerd en inhoudelijk verder verdiept. Dit komt de samenwerking tussen de partijen ten goede en zal ervoor zorgen dat de uitdagingen op de woningmarkt integraler en inclusiever kunnen worden aangepakt.

De afspraken die het Rijk, provincie, gemeenten en corporaties met elkaar in de regio in de Woondeal maken vragen om monitoring en jaarlijkse herijking van de resultaten ten opzichte van de gestelde doelen. Het Rijk stelt stimuleringsgelden beschikbaar (de huidig bekende en mogelijk nog nieuw toe te voegen) om de regio's te ondersteunen bij het uitvoeren van de complexe woonopgaven. Het vaststellen van een regionale Woondeal is een voorwaarde om op deze stimuleringsmiddelen aanspraak te kunnen maken en geeft de wederkerigheid aan vanuit het Rijk.

De Regionale Woondeal draagt bij aan ons aller belang. In vrijwel alle bestuursakkoorden van de gemeenteraden en colleges is wonen een belangrijk onderwerp en worden de thema's genoemd zoals deze ook in de Regionale Woondeal zijn opgenomen. We zien nu al dat de samenwerking in de regio is geïntensiveerd, versterkt en verbreed. Bovendien wordt onderzocht hoe we de verbinding tussen de uitwerking van de Regionale Woondeal en de ontwikkelingen in het ruimtelijke spoor (zoals Verstedelijkingsstrategie) binnen de regio verder kunnen versterken.

<u>Aandachtspunten voor lokaal en regionaal woonbeleid</u>
Actueel Rijksbeleid en deze Woondeal vragen om een kritische blik op zowel lokaal als (sub) regionaal woonbeleid. Het kan zijn dat aanpassing van gemeentelijke beleid op Rijks- of provinciaal beleid aan de orde is, bijvoorbeeld door het actualiseren van de Woonvisie of Woonzorgvisie. Voor alle gemeenten zal het een uitdaging zijn om een concrete bijdrage te leveren aan de regionale en landelijke woonopgaven, in het bijzonder ten aanzien van betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen.

<u>Positie gemeente Meierijstad in de Regionale Woondeal RNOB</u>
Het gemeentelijk woningbouwprogramma van Meierijstad maakt integraal onderdeel uit van de Woondeal. Dat betekent dat we met ons woningbouwprogramma bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen uit de Woondeal.

De doelstellingen van het rijk (bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid) stroken op dit moment (nog) niet altijd met de afspraken die wij in onze Woonvisie (2018) en het Actieplan Woningbouw (2021) met elkaar hebben vastgelegd. In 2023 zal de Woonvisie gaan plaatsmaken voor het nieuwe Woonprogramma en zullen opnieuw keuzes gemaakt moeten worden hoe de kwalitatieve verdeling van ons woningbouwprogramma er uit komt te zien. Wij verwachten aan het einde van het tweede kwartaal tijdens een beeldvormende avond hier nader op in te kunnen gaan. Het nieuwe Woonprogramma verwachten wij eind 2023 of begin 2024 ter besluitvorming aan u te kunnen aanbieden.

In de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt op dit moment nog vastgehouden aan minimaal 25% sociale huur in nieuwbouwprojecten. Wel hebben we

opgenomen te streven naar 30% met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het achterhoofd. In onze eigen nieuwbouwprogrammering voldoen we hier ook al aan.

	Rijk	Woonvisie 2018	Woningbouw programmering
Betaalbaar	> 66,7%	70%	74%
Sociale huur	> 30%	25%	30%

Voor Meierijstad zijn ruim 5200 woningen in concrete projecten (van een bepaalde omvang) opgegeven t/m 2030.

Vervolg
Als regio stellen we momenteel samen met de provincie, corporaties en het Rijk de Woondeal op.. Daar waar mogelijk maken we concrete afspraken, zo nodig een procesafspraak. U wordt de komende periode nader geïnformeerd over de totstandkoming en vooral de inhoud van de Woondeal. Op 17 januari organiseren we hiervoor een digitaal webinar voor alle raadsleden in onze regio. De uitnodiging hiervoor kunt u binnenkort via uw griffie verwachten. We verwachten eind januari tot besluitvorming over te gaan, waarover wij u zullen informeren.

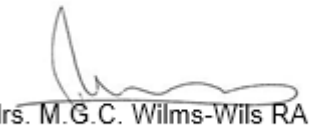
Bijlage(n)

Links:
Nationale Woon- en bouwagenda
https://www.Rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda

Woondeal Provincie Noord-Brabant
https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/bestuurlijke-afspraken-woningbouw-Rijk-provincie

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij