

Aan de gemeenteraad

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar R.O. / F. van Noort
Onderwerp Woondeal Zuidoost Brabant	Ons kenmerk 517430	Datum

VERZONDEN - 9 MAART 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 9 maart 2023 hebben wij samen met de Rijksoverheid, Provincie Noord-Brabant en de andere 20 gemeenten in het MRE de Woondeal Zuidoost Brabant ondertekend. Hierbij informeren wij u gelijktijdig met alle andere partijen hierover.

Inleiding

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een schaa sprong. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. De regio Zuidoost Brabant staat voor een bruto opgave van 45.130 woningen tot 2030 aan de lat. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal hebben we afspraken gemaakt over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. Deze Woondeal is een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. De Woondeal die in 2019 werd afgesloten is onlosmakelijk verbonden met de voorliggende nieuwe Woondeal. Openstaande punten uit de SGE Woondeal van 2019 zijn opgenomen in deze Woondeal. Hiermee houdt de Woondeal uit 2019 op te bestaan.

De Woondeal Zuidoost Brabant is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Bestuurlijke afspraken

De woningbouwprogrammering hebben we voor de gehele regio en voor elke afzonderlijke gemeente vastgelegd. Iedereen weet dan hoeveel, voor wie en waar er minimaal gebouwd kan worden. Met de Woondeal worden de lijnen met het Rijk korter. We zullen vaker contact hebben om knelpunten op te lossen en om de woningbouw te versnellen. Alle partijen, Rijk, provincie, gemeenten, corporaties,

maar zeker ook de marktpartijen leveren hun aandeel. Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting.

Met het ondertekenen van deze Woondeal zijn we er nog niet. Om uitvoering te geven aan deze afspraken moet daar actief op gestuurd worden. Dit betekent dat er inzet wordt gevraagd om een uitvoeringsprogramma en monitoring op te zetten en er een bijbehorende overlegstructuur wordt opgezet. We sluiten hierbij zo veel mogelijk aan bij bestaande gremia die er lokaal, subregionaal (SGE) en regionaal (MRE) al zijn of ontwikkeld worden.

Woningbouwprogramma

De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren dan in de Woondeal zijn opgenomen (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken, zoals vastgelegd in de Nationale Actieagenda Brainport. Deze grotere opgaven en grotere ambities, die in de regio en bij de gemeenten aanwezig zijn, worden afgewogen en afgestemd via de uitwerking van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en in overleg met partners zoals de corporaties (wat is haalbaar) verwerkt in een actualisatie van de Woondeal. Februari 2022 werd in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) het Afsprakenkader Wonen 2022 vastgesteld. De in dit Afsprakenkader Wonen vastgelegde opgaven zijn overgenomen in deze Woondeal. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen, mits dit gebeurt op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal spreken we af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal tweederde betaalbaar in de nieuwbouwpogave geldt voor elke gemeente. Dit gaat niet over bestaande plannen die al in een vergevorderd stadium zitten, maar over de nieuwbouwplannen. Hiermee vervullen we de behoefte aan betaalbare woningen op regionaal niveau.

Lokale Uitwerking

De aantallen zoals opgenomen in het Afsprakenkader zijn voor Waalre leidend voor de woningbouwplannen. In het Afsprakenkader is voor Waalre een ambitie opgenomen om circa 1000 woningen in 10 jaar te realiseren. Dit aantal is ook in de Woonnotitie opgenomen voor de jaren 2020-2030. In de Woondeal is voor Waalre een minimale opgave vastgelegd van netto 660 woningen in 9 jaar (ofwel ongeveer 75 woningen per jaar ipv de ambitie van 100 woningen). De aantallen in de Woondeal zijn dus lager dan in het Afsprakenkader en in onze Woonvisie/notitie. Belangrijk is dat de in de Woondeal opgenomen woningbouw de minimale opgave is, een hoger bouwprogramma is en blijft mogelijk.

Van belang is dat de uitbreidingslocaties Waalre-noord en Ekenrooi-zuid zijn opgenomen in het programma van de Woondeal als 'regionaal significante locaties' en dus volgens planning voor 2030 in ontwikkeling kunnen/moeten worden genomen. Voorgaande opgave voor betaalbare woningbouw zien wij ook als uitgangspunt voor de woningbouwopgave in Waalre. De afspraken uit de Woondeal nemen we mee in de actualisatie van de lokale Woonvisie/notitie, die u zoals toegezegd voor de zomer kunt verwachten.

Er zitten op dit moment geen directe financiële consequenties aan deze Woondeal. Het Rijk heeft de provincie Noord-Brabant voor meerdere jaren een bedrag toegezegd voor de Woondeals en de uitvoering ervan. Waarop de gelden kunnen worden ingezet (en in hoeverre dit toereikend is) wordt in de loop van 2023 nader in beeld gebracht via het uitvoeringsprogramma. Indien dit gevolgen heeft voor Waalre zullen we u uiteraard nader informeren.


Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,


M.F. Oosterveer