

# Brabantse Agenda Wonen

Provincie Noord-Brabant





# Inhoudsopgave

|                                                                                              |           |                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                                             | <b>5</b>  | <b>3 Naar een regionaal perspectief op bouwen en wonen</b> | <b>33</b> |
|                                                                                              |           | Een gezamenlijk, actueel beeld                             | 35        |
| <b>1 Inleiding</b>                                                                           | <b>7</b>  | Regiospecifieke opgaven                                    | 36        |
| Urgentie geboden                                                                             | 10        | Van kwantiteit naar kwaliteit                              | 37        |
| Goed functionerende regionale woningmarkten                                                  | 10        | Woningbouwprogrammering en -afspraken                      | 38        |
| Impuls aan regionale samenwerking                                                            | 11        | Uitbreidingslocaties                                       | 39        |
|                                                                                              |           | Rol van de provincie                                       | 40        |
| <b>2 Vier actielijnen, zes richtinggevende principes</b>                                     | <b>13</b> | <b>4 Vervolgactiviteiten 2017/2018 en verder</b>           | <b>43</b> |
| 2.1 Accent op duurzame verstedelijking                                                       | 15        | <b>De Brabantse Agenda Wonen</b>                           | <b>49</b> |
| VINEX-anders                                                                                 | 16        | Actielijnen                                                | 49        |
| Ruim baan voor goede plannen                                                                 | 17        | Richtinggevende principes                                  | 49        |
| Bredere betekenis van het wonen                                                              | 17        | Vervolgactiviteiten                                        | 50        |
| 2.2 Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad                                               | 19        |                                                            |           |
| 2.3 Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen      | 22        | Bijlage                                                    | 51        |
| Aandacht voor het middensegment                                                              | 23        | Colofon                                                    | 52        |
| Volop ruimte voor nieuwe woonvormen                                                          | 24        |                                                            |           |
| Toenemende vraag naar tijdelijk wonen                                                        | 25        |                                                            |           |
| Flexibel planaanbod                                                                          | 26        |                                                            |           |
| 2.4 Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken | 29        |                                                            |           |
| Kwaliteiten centraal                                                                         | 30        |                                                            |           |
| Gemeenten aan zet                                                                            | 31        |                                                            |           |

# Voorwoord

De woningmarkt is volop in beroering. Kranten koppen ‘krapte’, ‘oververhitting’ en zelfs ‘implosie’. En hoewel de Brabantse woningmarkt zich anders beweegt dan bijvoorbeeld die in de Randstad, heeft ook onze provincie een aantal uitdagingen van jewelste. We hebben de afgelopen jaren te weinig gebouwd voor de vraag die er is. Bovendien is de vraag in tal van opzichten in beweging; van ‘wonen als bezit’ naar ‘wonen als een dienst’, met meer tijdelijkheid en flexibiliteit. Bestaande plannen blijken vaak onvoldoende toegerust op de veranderende woningbehoefte van vandaag én morgen.

Ook op het gebied van verduurzaming en transformatie van leegstaand vastgoed wordt verwachtingsvol naar de woningmarkt gekeken. Woningbouw is immers nog de enige substantiële ruimtevrager. En op al die vraagstukken zit ook nog eens een hele forse tijdsdruk. Want over een jaar of tien, vijftien is de vraag naar extra woonruimte wel zo’n beetje opgedroogd en daarmee ook de kans verkeken om die vraag slim te benutten. Actie en snelheid geboden dus. Dat geldt voor gemeenten, die als eerste overheid in het woondomein aan de lat staan, maar ook voor corporaties, marktpartijen en andere (nieuwe) partijen die zich op de woningmarkt bewegen. En niet in de laatste plaats voor de provincie.

Niet voor niets droegen Provinciale Staten daarom begin dit jaar Gedeputeerde Staten op om als provincie mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en om bij te dragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningbouwproductie. Met de Brabantse Agenda Wonen, die voor u ligt, geven wij invulling aan die opdracht. Wij presenteren u geen nieuw beleidskader, maar een actie-agenda voor de eerstkomende tijd. Waarin wij onder meer aan de slag gaan met een nieuwe manier van samenwerken met gemeenten en (markt)partijen. Maakten wij tot nu toe jaarlijks afspraken met iedere afzonderlijke gemeente over woningbouwaantallen, leggen we de bal nu veel meer bij de subregio; het niveau waarbinnen de meeste verhuisbewegingen zich afspelen. In plaats van focus op vooral aantallen, leggen we nadruk op de kwaliteit en diversiteit van plannen, waarbij inbreidings- en transformatiekansen prioriteit verdienen. De regio’s kunnen daarbij ‘bouwen’ op een stevige kennis- en adviesfunctie van de provincie. Voor complexe transformaties en verduurzaming van de bebouwde omgeving kan ook het provinciaal Ontwikkelbedrijf in beeld komen.

De Brabantse Agenda Wonen geeft aan wat u de komende jaren van de provincie mag verwachten op de Brabantse woningmarkt. Hiermee willen we concreet en stevig bijdragen aan het oplossen van een aantal maatschappelijke knelpunten, zoals verduurzaming en transformatie van leegstaand vastgoed. Maar tegelijkertijd doen we – al doende lerend en experimenterend - kennis en ervaring op met een nieuwe manier van werken, die interessante inzichten zal opleveren voor de Brabantse Omgevingsvisie en de implementatie van de Omgevingswet.

Erik van Merrienboer  
Gedeputeerde Ruimte



# 1 Inleiding





Anno 2017 staan er in Noord-Brabant meer dan 1,1 miljoen woningen, waarin ruim 2,5 miljoen Brabanders veelal naar tevredenheid wonen<sup>1</sup>. Van de Brabantse bevolking woont ruim een derde (34%) in een grote stad en 18% in een middelgrote gemeente. Suburbane gemeenten, gelegen aan de rand van de grote steden, herbergen eveneens zo'n 18% van de bevolking. De overige 30% is woonachtig in de landelijke gemeenten.

Brabant telt verscheidene regionale woningmarkten, elk met hun eigen regiospecifieke en gemeentelijke karakteristieken, kwaliteiten, ontwikkelingen en opgaven. Dit hangt onder meer samen met de economische dynamiek in de regio en de positie van de regio in het grotere geheel van nationale en internationale netwerken. Ook regionale en gemeentelijke verschillen in groei of krimp van de bevolking en veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling spelen een belangrijke rol. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de woningmarkt zijn ook de historische gegroeide opbouw en de economische structuur van een stad of dorp van belang, evenals de mogelijkheden die leegstaand vastgoed of vrijkomende binnenstedelijke locaties bieden.

Dit vraagt om maatwerk en om diversiteit in de aanpak van (ruimtelijke) vraagstukken op de regionale woningmarkt, waarbij de functioneel samenhangende gemeenten in regionaal verband kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke afwegingen en afspraken maken, bijvoorbeeld over de inzet van het regionale woningbouwprogramma.

---

<sup>1</sup> Brabanders zijn tevreden met hun woonomgeving en woning. 84,2 procent geeft aan (zeer) tevreden te zijn over de woonomgeving. Over de woning zelf is liefst 89,2 procent (zeer) tevreden. De Brabantse scores liggen iets boven het gemiddelde in Nederland (81,9 resp. 86,9 procent). De percentages onder bewoners van een koopwoning liggen (duidelijk) hoger dan onder huurders.

Bron: Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015 (2016). Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen, Directie Woningmarkt, april 2016. Zie ook: [www.rijksoverheid.nl/woon](http://www.rijksoverheid.nl/woon).

## **Urgentie geboden**

Om de regiospecifieke kwaliteiten van Brabant te behouden en te versterken, staan we de komende jaren voor een aantal grote uitdagingen. 'Het wonen' speelt hierbij een belangrijke rol.

Niet in de laatste plaats omdat Brabant nog een flinke woningbouw-opgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120 duizend woningen tot 2030). Hierbij gaat het niet alleen om het wonen 'sec'; het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie) opgaven. Opgaven waarbij urgentie is geboden en het van belang is het wonen stevig te verbinden met thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Met als uitgangspunt de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van Provinciale Staten<sup>2</sup> (bijlage 1) en vanuit de urgentie het wonen en het woningbouwprogramma – nu het nog kan, nu er nog een flinke bouwopgave ligt – in te zetten voor deze bredere, met de omgevingskwaliteit samenhangende doelen, is de Brabantse Agenda Wonen opgesteld.

## **Goed functionerende regionale woningmarkten**

De Brabantse Agenda Wonen sluit aan op de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's<sup>3</sup>. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Meer en meer is dit een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en (nieuw, internationaal) arbeidspotentieel en daarmee van grote economische betekenis.

---

<sup>2</sup> Uitgangspunt voor de Brabantse Agenda Wonen is de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van Provinciale Staten (11 november 2016) en de op basis hiervan geformuleerde bestuursopdracht 'De Brabantse Agenda Wonen' uit de 'Perspectiefnota 2017: Volop beweging in Brabant' (21 april 2017).

<sup>3</sup> Agenda van Brabant. Traditie en technologie. Het college van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van Noord-Brabant, juli 2010.

Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang, dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant.

Dit betekent dat:

- er voldoende woningen worden gebouwd;
- er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en nieuwe woonvormen;
- er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed zo goed mogelijk worden benut;
- het planaanbod voor woningbouw realistisch en flexibel is en
- het planaanbod – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal is afgewogen, met specifiek aandacht voor de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

### Impuls aan regionale samenwerking

Vanuit deze insteek markeert en agendeert de Brabantse Agenda Wonen een aantal belangrijke opgaven voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking. En om vanuit een gezamenlijk 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' (zie paragraaf 3) actief bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Hierbij kan in veel gevallen worden voortgebouwd op wat de afgelopen jaren al in een aantal regio's in gang is gezet.

Gezien de betekenis van de bouwsector voor de Brabantse economie is dit ook van economisch belang, waarbij naast versnelling ook aspecten als verduurzaming, innovatie in de bouw, het transformeren van bestaand, leegstaand vastgoed en het vraaggericht ontwikkelen van woningen en nieuwe woonconcepten een rol spelen.

Vanuit de hierboven aangegeven ambities en doelstellingen en binnen de kaders van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte<sup>4</sup> zijn in de Brabantse Agenda Wonen vier actielijnen geschetst en zes richtinggevendende principes geformuleerd. Deze lijnen en principes geven aan waarop de komende jaren de accenten liggen als het gaat om het bouwen en wonen in Brabant. En dragen ertoe bij om de 'sense of urgency' ten aanzien van versnelling, verduurzaming en zorgvuldig ruimtegebruik (verder) te versterken.

In de volgende paragraaf worden de actielijnen en richtinggevendende principes toegelicht.

<sup>4</sup> Zoals vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte en de komende tijd verder vorm en inhoud krijgt in het traject van de Brabantse Omgevingsvisie.

Zie ook:

- [www.omgevingsvisienb.nl](http://www.omgevingsvisienb.nl) (voor informatie over proces en inhoud van de Brabantse Omgevingsvisie).
- Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerde versie per 15-07-2017, artikel 39.6 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose en de daaruit voortvloeiende bestuurlijke afspraken' (2017). Provinciale Staten van Noord-Brabant, juli 2017.
- Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 vastgesteld (2014). Provinciale Staten, Provinciale Staten van Noord-Brabant, maart 2014





# 2

**Vier actielijnen,  
zes richtinggevende principes**





## 2.1 Accent op duurzame verstedelijking

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'<sup>5</sup> is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten<sup>6</sup>. Of, zoals in het 'Bestuursakkoord Noord-Brabant 2015-2019'<sup>7</sup> verwoord: "herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen".

Vaak wordt in het licht van de transformatieopgaven gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Omdat er in veel andere vastgoedmarkten (per saldo) niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp. Veelal zal het dan ook gaan om het transformeren van locaties naar een tweede leven, waarin wonen de boventoon voert.

Hierbij zijn vooral de eerstkomende jaren (tot 2030) cruciaal. Urgentie is geboden. Samenhangend met de nog altijd flinke groei van het aantal huishoudens zal in deze periode immers het leeuwendeel van de benodigde woonruimte moeten worden gerealiseerd. Zoals uit onze actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose<sup>8</sup> blijkt, zal van de ca. 160 duizend toe te voegen woningen tot 2050, liefst driekwart (120 duizend woningen) voor 2030 moeten worden gerealiseerd. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af.

5 Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden, stb-2017-182, april 2017 (inwerkingtreding met ingang van 1 juli 2017)

6 Zie in dit verband ook: - Manifest binnenstedelijke gebiedstransformaties (2017). Stedennetwerk G32, Neprom, IVBN e.v.a., 8 maart 2017.

- Samen bouwen aan de toekomst van Nederland. Provinciaal aanbod voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Interprovinciaal Overleg (IPO), oktober 2016.

- Lianne van Duinen e.a. (2016). Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad. Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), juni 2016.

7 Beweging in Brabant - Bestuursakkoord 2015-2019. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, mei 2015.

8 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, juni 2017. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. Op de provinciale website ([www.brabant.nl/bevolkingsprognose](http://www.brabant.nl/bevolkingsprognose)) zijn aan de hand van 10 thema's de belangrijkste prognoseresultaten weergegeven. Bij elk thema is – in 'woord, beeld en getal' – de nodige informatie te vinden en zijn tal van prognosegegevens te downloaden.

### VINEX-anders

Bij alle demografische ontwikkelingen springen vooral de vergrijzing<sup>9</sup> en de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens<sup>10</sup> in het oog. Ook zien we de opkomst van nieuwe woonvormen en -concepten. Samenhangend met deze trends verschuift ook de oriëntatie van woonconsumenten (per saldo) naar het (binnen)stedelijk gebied van steden en dorpen. Hier liggen tal van kansen.

Kansen, die je zou kunnen duiden als 'VINEX-anders'. Vergelijkbaar met de VINEX-jaren ligt er immers nog altijd een grote (kwantitatieve) opgave om te voorzien in de groeiende vraag naar woonruimte. Maar anders dan destijds, toen het accent voor een belangrijk deel lag op de bouw van eengezinswoningen aan de stadsranden, is de woningbehoefte meer gedifferentieerd. Andere groepen (ouderen, alleenstaanden) gaan het beeld bepalen en de vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Om deze lijn kracht bij te zetten is het van belang de (transformatie) potenties voor woningbouw op binnenstedelijke locaties (beter) in kaart te brengen. Wat zijn de (toekomstige) mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren, transformeren en het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed? En wat betekent dit voor de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, ook in relatie tot bijvoorbeeld de vitaliteit van het ecologisch systeem (klimaatadaptatie, wateropvang etc.), sociale aspecten of de bereikbaarheid?

9 Anno 2017 is ruim 19% van de Brabantse bevolking 65 jaar of ouder. Zoals de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose<sup>8</sup> laat zien, zal het percentage 65+-ers de komende decennia, wanneer de naoorlogse geboortegolf gaandeweg deze leeftijd gaat bereiken, sterk oplopen. Hierbij speelt ook de (verder) oplopende levensverwachting een rol. In 2030 is ongeveer een kwart van de bevolking ouder dan 65 jaar. Rond 2040 bereikt de vergrijzing (met ca. 27,5% 65+-ers) haar hoogtepunt. De hoogste leeftijdsgroepen groeien het sterkst. Rond 2050 zullen er ruim 450 duizend 75+-ers zijn, tegen bijna 205 duizend in 2017; meer dan een verdubbeling dus. Het percentage 75+-ers loopt dan ook sterk op: van 8% in 2017 naar iets meer dan 17% in 2050.

10 Uit de provinciale prognose<sup>8</sup> blijkt dat de groei van het totaal aantal huishoudens in Brabant – zo'n 95 duizend tussen 2017 en 2030 (+8,5%) – voor het overgrote deel (ca. 85%) wordt bepaald door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Tot 2030 neemt het aantal alleenstaanden toe met ca. 80 duizend (+21%).



## Ruim baan voor goede plannen

Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Om ook langs deze lijn bij te dragen aan versnelling van de woningbouwproductie.

Hierbij geldt als uitgangspunt 'zorgvuldig gaat voor zuinig'. Als inbreiding bijvoorbeeld te zeer ten koste gaat van groen en open ruimte in bestaand stedelijk gebied, dan kan dat als zuinig ruimtegebruik worden beschouwd, maar is er – gelet op aspecten als klimaatadaptatie, hittestress, wateropvang en volksgezondheid<sup>11</sup> – geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Tempo willen maken op de woningmarkt en tegelijkertijd inzetten op transformatieopgaven in bestaand stedelijk gebied lijkt paradoxaal. Natuurlijk, binnenstedelijke (her)ontwikkelingen zijn vaak niet eenvoudig en kosten tijd en geld. Er zijn diverse belangen mee gemoeid en er zijn tal van hobbels te nemen, bijvoorbeeld op het gebied van bereikbaarheid, bouw- en parkeernormen en bezwarenprocedures. Het is de rol van de gezamenlijke overheden om in samenspraak met de betrokken marktpartijen deze belemmeringen op binnenstedelijke locaties weg te nemen.

## Bredere betekenis van het wonen

Inzetten op duurzame verstedelijking vraagt om visie en keuzes. Op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Een visie op de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt, met een scherp oog voor de meerwaarde en bredere betekenis van het wonen en het woningbouwprogramma voor tal van andere beleidsterreinen en (toekomstige) ruimtelijk-kwalitatieve opgaven. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen.

Een verruiming van de doelstelling van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' sluit aan op deze bredere betekenis van het wonen. Deze verruiming is erop gericht om via 'Ruimte-voor-Ruimte' – naast het terugverdienen van (eerder gemaakte) kosten voor de sloop van stallen, kas-sencomplexen en andere overtollige bebouwing in het buitengebied

– ook andere maatschappelijke opgaven en ruimtelijke vraagstukken op te pakken. 'Ruimte-voor-Ruimte' in samenhang met bijvoorbeeld een bedrijfsverplaatsing of -beëindiging of een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Maar ook in combinatie met wonen-thema's, zoals duurzaam bouwen, sociale woningbouw of nieuwe woonvormen. Dit vooral als aanvulling of ter ondersteuning van reguliere woningbouwontwikkelingen.

Wat de woningbouw betreft zal vandaag de dag vaak een afweging moeten worden gemaakt of er – bijvoorbeeld vanuit een meer kwantitatieve insteek om op korte termijn het bouwtempo op te voeren – gebouwd wordt op relatief gemakkelijke (uitbreidings)locaties of dat wordt ingezet op (vaak) meer complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, gericht op herstructurering, transformatie en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

Vanuit het oogpunt van duurzame verstedelijking heeft de laatste lijn de voorkeur. Versnelling is belangrijk, maar niet langs de weg van de minste weerstand. Veeleer is van belang na te gaan op welke wijze het wonen zo goed mogelijk kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van stad, dorp en regio. De (ruimtelijke) keuzes die vandaag de dag gemaakt worden met betrekking tot de inzet van het woningbouwprogramma zijn hiervoor in belangrijke mate (mede) bepalend.

Keuzes die zich ook de komende jaren zullen aandienen en vragen om de nodige flexibiliteit in woningbouwplanning en -programmering. Om ook in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken.

## Richtinggevende principes

**1.** Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

<sup>11</sup> Gezondheidsraad (2017). Gezond groen in en om de stad. Den Haag, publicatienr. 2017/05.



2. We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

## 2.2 Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad

Met de op termijn afnemende groei van het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende afname van de behoefte aan nieuwe woonruimte zal de nadruk de komende tijd steeds meer (moeten) komen te liggen op de bestaande woningvoorraad. Het accent verschuift 'van nieuwbouw naar vernieuwbouw'.

In dit verband liggen er in steeds meer, ook kleinere gemeenten in diverse naoorlogse buurten en wijken (toekomstige) herstructurerings- en transformatieopgaven. Opgaven, die tegelijkertijd kansen bieden om via gerichte ingrepen, vervangende nieuwbouw en kwaliteitsverbeteringen in te spelen op veranderende woonwensen. Het behoud en versterken van de sociale samenhang en leefbaarheid zijn belangrijke doelen hierbij. Bovendien ligt er – in combinatie met de woningbouw- en transformatieopgaven – de uitdaging de woningmarkt voldoende toegankelijk en betaalbaar te houden en sociale tweedeling<sup>12</sup> tegen te gaan. Hierbij speelt ook het (veranderde) landelijke volkshuisvestingsinstrumentarium een rol. Zo kunnen de liberalisering van het huurbeleid en de strikte(re) regels met betrekking tot woningtoewijzing van invloed zijn op de ruimtelijke (segregatie)patronen op de woningmarkt<sup>13</sup>.



De komende tijd zal de dynamiek in de bestaande woningvoorraad verder toenemen, mede ingegeven door bouwtechnische innovaties en ondersteund door projecten als WoonConnect, dat inzet op de (verdere) digitalisering van gebouwen, woningen en de woonomgeving<sup>14</sup>. Het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor (oudere) mensen met een zorgvraag, het benutten van de mogelijkheden die de bestaande vastgoed- en woningvoorraad biedt voor nieuwe woonvormen en -concepten en het energiezuiniger maken van de voorraad zijn belangrijke thema's.

<sup>12</sup> Zie bijvoorbeeld: Mind the Gap. Trend: scheidslijnen. Verkenningen, Brabant Kennis, 2016/2017.

<sup>13</sup> Jeanet Kullberg en Jeroen Boelhouwer (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2017). Scherpe scheidslijnen. In: Ruimte + Wonen, 02/2017, p. 4-13.

<sup>14</sup> City Deal Naar een Digitale Woonomgeving (2016). Staatscourant, nr. 69730, 28 december 2016 (ondertekend door Eindhoven, Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch en Tilburg, provincie Noord-Brabant, Rijksoverheid, WoonConnect BV, BIM Loket, SPARK Campus en de Technische Universiteit Eindhoven).



Wat dit laatste betreft draagt de provincie langs verschillende lijnen bij aan (het versnellen van) de transitie naar een duurzame woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan de (verbrede) inzet vanuit het Uitvoeringsprogramma Energie<sup>15</sup>, waarbij het vooral gaat om kennisontwikkeling en het stimuleren van innovaties.

Goede initiatieven kunnen mogelijk ook vanuit het provinciaal Ontwikkelbedrijf of vanuit het immunisatievermogen worden ondersteund. En ook vanuit de Brabantse Agenda Wonen zullen we nagaan hoe we kunnen bijdragen aan versnelling van het verduurzamen van de woningvoorraad en daarmee aan de verdere energiebesparing in de bestaande gebouwde omgeving.

Het wonen wordt beïnvloed door tal van maatschappelijke ontwikkelingen. Een verschuiving 'van bezit naar gebruik' en trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt zullen de behoeft patronen van woonconsumenten verder veranderen.

Om in te spelen op veranderende vragen vanuit onze samenleving vinden de laatste jaren in tal van branches (aanzetten tot) vernieuwende transities plaats. Zo staat bijvoorbeeld 'mobility as a service'<sup>16</sup> voor een transitie in mobiliteit, waarbij de consument mobiliteit inkoopt, in plaats van te investeren in transportmiddelen.

Om beter aan te sluiten op de (structurele) veranderingen in woonvoorkeuren kan op een vergelijkbare manier ook 'het wonen' op een vernieuwende leest geschoeid worden. In combinatie met nieuwe eigendomsvormen en financieringsarrangementen ligt hier voor marktpartijen de uitdaging het concept 'wonen als een service' verdere invulling te geven en het pakket aan (gemaks)diensten en voorzieningen die met het wonen te maken hebben, verder uit te breiden en slim te combineren. Vanuit de provincie willen we deze ontwikkelingen actief ondersteunen.

15 - Lonneke Wielders e.a. (2017). Tussenevaluatie Uitvoeringsprogramma Energie. CE Delft/Provincie Noord-Brabant, juni 2017.

- Een verkenning van stimulerende regelingen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving (2017). Statenmededeling, doc.nr. 4189629, 19 juni 2017.

16 Mobility as a Service is de toekomst voor mobiliteit (2016). Het MaaSifest!, een manifest ondertekend door 29 organisaties, de Taskforce MaaS, 14 april 2016.

Gelet op de veranderende samenstelling van de Brabantse bevolking, de toenemende differentiatie in huishoudensvormen en de hiermee samenhangende veranderingen van woonwensen zal er bovendien steeds meer oog moeten zijn voor aanpasbare, flexibele bouwconcepten (levensloop- en toekomstbestendig (ver)bouwen). En evenals bij nieuwbouw zal ook bij de (transitie)opgaven in de bestaande voorraad het principe van circulair bouwen centraal moeten komen staan, gericht op hergebruik van bouwmaterialen.

### Richtinggevende principes

**3.** We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

## 2.3 Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen

Het is belangrijk dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag. Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd. De afgelopen jaren heeft dat de effecten van de financieel-economische crisis versterkt, ook in Brabant. Gericht op het versnellen van de woningbouw zal het (verder) in balans brengen van vraag en aanbod ook de komende tijd een belangrijk thema zijn op de regionale agenda's en in het overleg met gemeenten en marktpartijen.

Hierbij is van belang dat er een goed beeld bestaat, welke strategische toevoegingen en vervangingen (sloop en vervolgens nieuwbouw) nog nodig zijn, gelet ook op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad ('verrijk het bestaande'). Veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de toenemende differentiatie van de vraag – ouderen, kleinere huishoudens, de huisvesting van expats, arbeidsmigranten, vergunninghouders, studenten en specifieke doelgroepen – zijn centrale aspecten hierbij. Maar ook financieel-economische veranderingen (flexibilisering van de arbeidsmarkt, strengere hypotheekregels) spelen een rol.

Dit vraagt om een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen.

### Aandacht voor het middensegment

Gezien de demografische ontwikkelingen, sociaal-maatschappelijke trends en de veranderende woningmarktomstandigheden zal de realisatie van woonruimte in het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – extra inspanningen blijven vragen.

Om vooral voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten, zal er meer geïnvesteerd moeten worden in het huursegment (direct) boven de liberalisatiegrens<sup>17</sup>, zo tussen de 700 en 1.000 euro per maand. De woningmarkt schiet op dit punt nog altijd tekort. Steeds vaker zal zich dan ook de vraag opdringen, de mogelijkheden te verruimen voor woningbouwcorporaties om middeldure huurwoningen te ontwikkelen. Uiteraard hangt dit vooral samen met (aan te passen) regelgeving van de Rijksoverheid.

Dat het thema ‘middeldure huur’ leeft in Brabant blijkt wel uit de vele bijeenkomsten die hierover recentelijk zijn gehouden. Zo organiseerde de Regio West-Brabant (RWB) medio vorig jaar een bouwberaad over dit onderwerp, vond eind 2016 in de Langstraat een sleutelbijeenkomst plaats over de positie van de middeninkomens en was er deze zomer nog een beleggersmeeting over de middeldure huur in Noordoost-Brabant<sup>18</sup>.

Op nationaal niveau kunnen de uitkomsten van de ‘Samenwerkingstafel middenhuur’<sup>19</sup> ook voor Brabant interessante aanknopingspunten bieden, waaraan de provincie een positieve bijdrage wil leveren.

17 Arnoud Vlak e.a. (Planbureau voor de Leefomgeving, 2017). Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod. Den Haag, PBL, 2017.

18 - Beleggersmeeting ‘Kansen voor middeldure huur in Noordoost-Brabant’. Regio Noordoost-Brabant, juli 2017.

- ‘Positie van middeninkomens op de regionale woningmarkt’. Sleutelbijeenkomst in de Langstraat, november 2016.

- ‘Trends in de woningmarkt, kansen en dilemma’s voor de vrije sector huur in West-Brabant’. Bouwberaad West-Brabant. Regio West-Brabant (RWB), juni 2016.

19 Integrale visie op de woningmarkt. Huurbeleid (2017). Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Tweede Kamer, vergaderjaar 2016-2017, 32 847, nr. 294. Den Haag, 14 februari 2017.

### Volop ruimte voor nieuwe woonvormen

De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en -concepten neemt toe, ondersteund ook door technologische ontwikkelingen. Flexwonen, ‘tiny houses’, zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswoon en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn voorbeelden hiervan. Naast gemeenten en marktpartijen spelen hierbij burgers steeds vaker een belangrijke rol.

Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen en -concepten is het van belang dat er volop (experimenteer)ruimte wordt geboden aan dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven. Juist ook omdat deze concepten veelal ‘van onderop’, vanuit de vraag, tot stand komen. Dergelijke initiatieven zullen in veel gevallen geschaard kunnen worden onder de noemer ‘ruim baan voor goede woningbouwplannen’.





## Toenemende vraag naar tijdelijk wonen

Naast nieuwe woonvormen neemt ook de vraag naar tijdelijke huisvesting toe. Dit hangt samen met de vraag van huishoudens, veelal 'spoedzoekers', naar snel toegankelijke, flexibele en betaalbare ('basic') woonruimte. Het gaat dan bijvoorbeeld om echtscheidingssituaties, zzp'ers met tijdelijk werk, jongeren die op zichzelf willen gaan wonen, vluchtelingen met een verblijfsvergunning of arbeidsmigranten. Mensen die nu vaak oplossingen (moeten) zoeken in onderhuur, bij familie, in stapelbeddenverhuur of op vakantieparken<sup>20</sup>. Met tal van ongewenste effecten van dien.

Meer en meer wordt duidelijk dat er een blijvende vraag is naar tijdelijke huisvesting ('permanente tijdelijkheid') en dat er op de woningmarkt behoefte is aan een flexibel segment, als aanvulling op het bestaande woningaanbod<sup>21</sup>. In dit licht kan ook het benutten van leegstaand vastgoed mogelijkheden bieden om in de vraag naar tijdelijk wonen te voorzien.

Als het erom gaat (meer) ruimte te bieden aan tijdelijke woonvormen wordt nog wel eens gewezen op belemmeringen in de regelgeving, soms ook de provinciale. Echter, in de praktijk blijkt er al veel te kunnen en zijn knelpunten in goed overleg vaak vrij snel weg te nemen.

Een tijdelijk aanbod aan woonruimte (al dan niet in leegstaand vastgoed) kan ook bijdragen om op korte termijn (meer) tempo te maken in de bouw en bestaande woningtekorten te verminderen.

Bovendien kan het ook iets betekenen om op middellange en langere termijn de piek in de woningbehoefte op te vangen. Meer en meer gemeenten krijgen de komende decennia immers te maken met een afname van het aantal inwoners en – zij het enige tijd later – het aantal huishoudens<sup>8</sup>. Steeds vaker zal zich dan ook de vraag aandienen, hoe vorm te geven aan het 'bouwen voor de piek'. En wat tijdelijke woningen en woonconcepten, circulair te bouwen en eenvoudig weer af te breken, kunnen bijdragen om goed in te spelen op de overgang 'van groei naar krimp'.

20 - Vereniging Brabantse Gemeenten (VBG), provincie Noord-Brabant, BMC (2017). Ondertussen in het buitengebied. Bestuurskracht en de bestuurlijke aanpak van ondermijnende criminaliteit.

- Peter Noordanus en Joep Thönissen (2017). Aanpak verwaarloosde vakantieparken noodzakelijk. Paper, 10 januari 2017.

21 Manifest 'Geef spoedzoekers de ruimte'. Platform Opnieuw Thuis, VNG, Aedes, G32, 3 juli 2017.

## Flexibel planaanbod

De toenemende dynamiek op de woningmarkt, het veranderend wenspatroon van huishoudens en de onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie<sup>22</sup> en een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod voor woningbouw. In de Verordening ruimte is dit aspect recentelijk toegevoegd als belangrijk onderdeel van de regionale afspraken over de woningbouwplanning en -programmering<sup>23</sup>. Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw kan beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde. Dit komt de planrealisatie ten goede.

### Richtinggevende principes

**4.** We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.

**5.** Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.

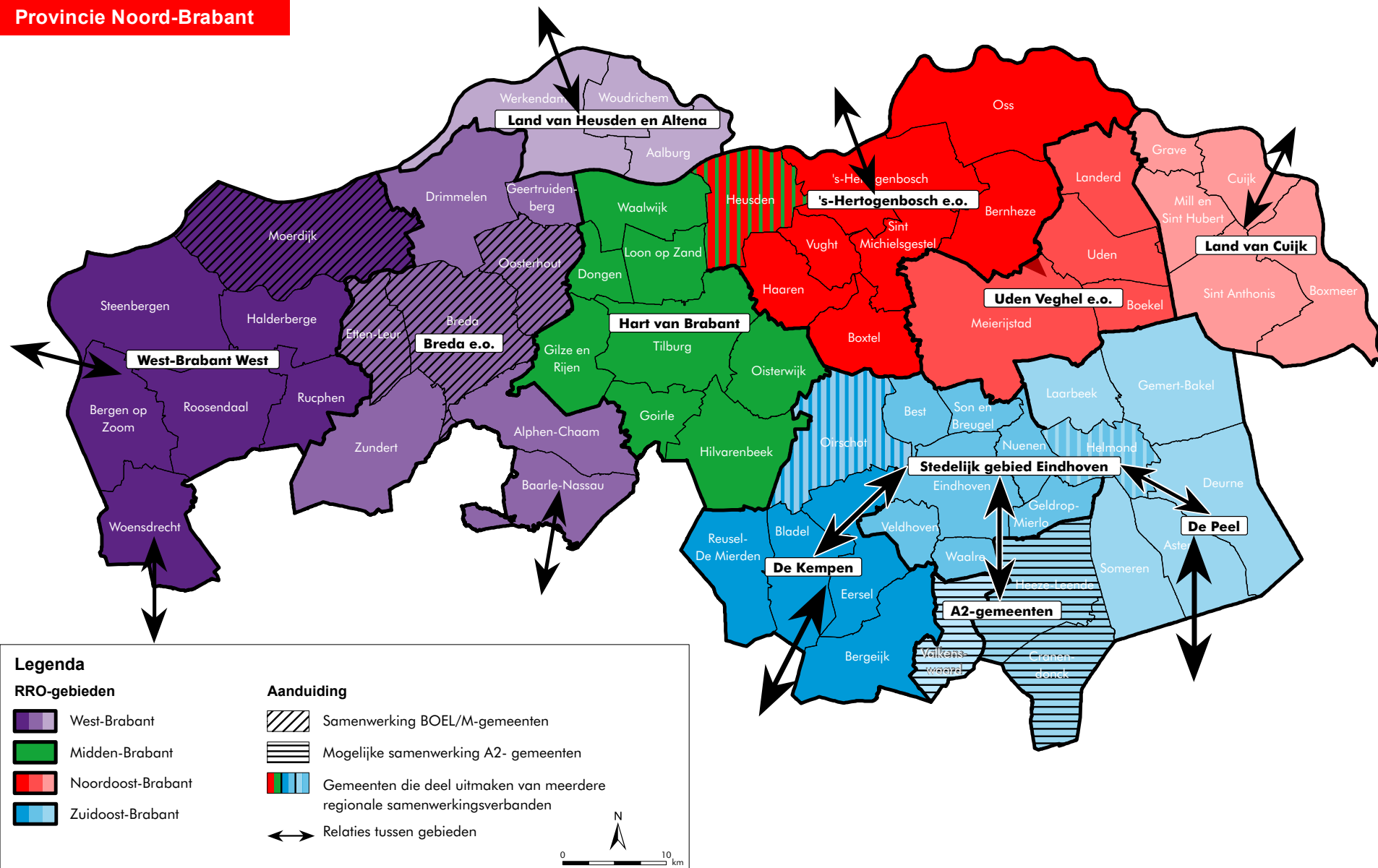
22 - Planbureau voor de Leefomgeving (2016). Balans van de Leefomgeving 2016. Richting geven - Ruimte maken. PBL, september 2016.

- Frank van Dam en Dorien Manting (2015). Onzekere groei steden vereist adaptieve strategie. In: Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (S+RO), 2015-03.

23 Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerde versie per 15-07-2017. Artikel 39.6 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose en de daaruit voortvloeiende bestuurlijke afspraken' (2017). Provinciale Staten van Noord-Brabant, juli 2017.

## Regionale woningmarktgebieden / samenwerkingsverbanden

### Provincie Noord-Brabant



Ondergrond: Copyright © 2017 Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn  
Opmaak: Afdeling H1, Team GIS, september 2017, Meldingsnummer M186424



## 2.4 Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

Essentiële processen rond het wonen spelen zich voor een belangrijk deel af op regionaal schaalniveau. Meer en meer moet het wonen dan ook gezien worden als een regionale opgave. En gelet op de (toekomstige) vraagstukken en opgaven wordt het belang van regionale afstemming, afweging en afspraken alleen maar groter. Dit vraagt om (verdere) versterking van de regionale samenwerking en vernieuwing van het regionale afsprakenkader.

Hierbij sluiten we aan op het regionale schaalniveau waarop de woningmarkt goeddeels functioneert en waarbinnen het leeuwendeel van de verhuisbewegingen tussen gemeenten plaatsvindt, het zogenoemde 'daily urban system'. Binnen de vier RRO-gebieden<sup>24</sup> – West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant – zijn verschillende regionale woningmarktgebieden te onderscheiden (zie kaartbeeld op pagina 27/28), die vaak ook al als zodanig bestuurlijk functioneren.

Door uit te gaan van het (sub-)regionale schaalniveau van het 'daily urban system' kan beter worden aangesloten op de ruimtelijke schaal, waarop veel van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt zich doorgaans afspelen. Wel zullen er in sommige (grens)regio's, meer dan nu vaak plaatsvindt, ook verbanden moeten worden gelegd met gemeenten over de provincie- en soms zelfs landsgrens heen.

Vernieuwing van de regionale samenwerking betekent ook dat gemeenten, provincie en betrokken regionale woningmarktpartijen – bouwers, beleggers, banken, burgers etc. – nog meer gezamenlijk optrekken als het gaat om de probleemverkenning, het in beeld brengen van oplossingsrichtingen en het uitwerken van concrete uitvoeringsstrategieën. Idee is om vanuit een gezamenlijk 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' de woningbouw te versnellen, de bestaande woningvoorraad te vernieuwen en te verduurzamen en de behoefte aan nieuwe woonruimte op zorgvuldige wijze ruimtelijk in te passen.

### Kwaliteiten centraal

Hierbij gaat het niet meer primair om 'de aantallen'. Natuurlijk, kwantitatieve inzichten in de toekomstige groei (of afname) van de bevolking en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de woningbehoefte zijn en blijven als richtinggevend kader van belang.

Het accent in regionale samenwerking en regionale woningbouwafspraken zal de komende jaren echter (nog) meer komen te liggen op 'de kwaliteiten'. Welke woningen bouwen we, voor wie én waar? In welke woonmilieus? Wat voegen we nog strategisch toe aan het bestaande? En om welke doelgroepen gaat het? Vragen ook over opgaven in de bestaande woningvoorraad, het benutten van binnenstedelijke bouw mogelijkheden en het realiseren van woonruimte in leegstaand vastgoed ('ruim baan voor goede plannen' als richtinggevend principe).

Met andere woorden, waar en op welke manier kan het wonen – als een van de weinige vastgoedmarkten waar de komende jaren nog een behoorlijk bouwprogramma ligt – van meerwaarde zijn bij andere, meer ruimtelijk-kwalitatieve opgaven.

Doel is een goed functionerende regionale woningmarkt, waarbij het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteiten van de regio en daarmee aan de aantrekkelijkheid van het regionale woon-, leef- en vestigingsklimaat.

<sup>24</sup> RRO staat voor regionaal ruimtelijk overleg.

## Gemeenten aan zet

Voor het vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking zijn en blijven vooral de gemeenten aan zet. Zij zijn de eerste overheid in 'het woondomein'. Juist zij zijn in staat om vanuit de regiospecifieke vraagstukken en opgaven met elkaar te bepalen wat goed is voor de regio, waarbij er vanzelfsprekend ook ruimte moet zijn voor specifiek lokale woningbehoeften en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven.

De onderlinge verbondenheid en de sterke functionele samenhang op het gebied van wonen (migratierelaties) vormen de basis van waaruit gemeenten elkaar kunnen aanvullen op de regionale woningmarkt, om zo de complementariteit op het vlak van bouwen en wonen te vergroten. Op die manier kan de regio als geheel voorzien in een breed palet aan woningen en woonmilieus.

Ook thema's als 'wonen met zorg en welzijn' en de huisvesting van specifieke doelgroepen zijn mogelijke onderwerpen voor de regionale agenda, evenals de vraag hoe het wonen ingezet kan worden voor ruimtelijke opgaven, soms met een bovengemeentelijke betekenis en uitstraling op de kwaliteit van de regio als geheel.

Vanuit de hierboven geschetste lijn is een samenhangend perspectief op de (toekomstige) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt meer dan een optelsom van ambities, wensen of (woon)visies van de individuele gemeenten. Dat vraagt om een stevige(r) intergemeentelijke samenwerking.

Centraal staat dat het planaanbod voor woningbouw – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal wordt afgewogen. Dit met het oog op een duurzame verstedelijking, de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Deze afweging vormt een belangrijke basis voor het maken van (nieuw vorm te geven) regionale woningbouwafspraken. Afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties vragen hierbij specifiek aandacht.

## Richtinggevende principes

**6.** We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.





# 3

**Naar een regionaal perspectief  
op bouwen en wonen**





De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen. Vanuit deze agenda worden de regionaal samenwerkende gemeenten uitgenodigd om samen met de provincie en de betrokken woningmarktpartijen een en ander verder uit te werken in een gezamenlijk 'regionaal perspectief op bouwen en wonen'. Elk regionaal perspectief vraagt om regiospecifiek maatwerk en is daarom vormvrij. Maar niet vrijblijvend.

Vaak zal voortgebouwd kunnen worden op lopende trajecten, goede initiatieven en onderzoeken in de verschillende regio's. Voorbeelden hiervan zijn het 'Uitvoeringsprogramma Wonen subregio West', het 'Afsprakenkader Wonen 2017' in het stedelijk gebied Eindhoven, het 'Marktonderzoek effectieve woningvraag subregio Breda'<sup>25</sup> en het actualiseringstraject van de Regionale Woningbouwstrategie in het Land van Cuijk.

### Een gezamenlijk, actueel beeld

Doel van een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' is, dat er een gezamenlijke, gedeelde en steeds actuele visie bestaat op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Op basis hiervan kunnen ook – nieuw vorm te geven – bestuurlijke afspraken worden gemaakt, waarbij regionale afstemming en afweging centraal staan. Afspraken over 'de inhoud', maar ook over de wijze van samenwerking tussen de betrokken regionale woningmarktpartijen. De regionale woningbouwafspraken worden ook met de provincie gemaakt, bijvoorbeeld in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's) of tijdens de zogenoemde ontwikkeldagen.

De samenwerkende gemeenten zijn als eerste verantwoordelijk om vorm en inhoud te geven aan het 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' en het daarin op te nemen regionale afsprakenkader. De actielijnen en richtinggevende principes, zoals in deze Brabantse Agenda Wonen geschetst, vormen leidraad voor het perspectief.

25 - Uitvoeringsprogramma Wonen subregio West (2016). Subregionale afstemming voor wonen in de subregio West, in samenwerking met de Regio West-Brabant (RWB) en provincie Noord-Brabant, december 2016.

- 'Afsprakenkader wonen 2017. Aantrekkelijke woonmilieus in het stedelijk gebied Eindhoven'. 11 juli 2017.  
- 'Marktonderzoek effectieve vraag BOEL (Breda, Oosterhout en Etten-Leur). Doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen. Analyse van de bestaande voorraad' (2016). Arien Versteeg (Fakton) en Gert-Jan Hagen (SpringCo), september 2016.

Voor het opstellen van een regionaal perspectief is het van belang een goed beeld te hebben van de (complementaire) positie van de regio in het grotere geheel van stedelijke en landelijke netwerken, welke (ruimtelijke) kwaliteiten de komende jaren prioriteit vragen en wat het wonen hierbij kan betekenen. De demografische toekomst van de regio – groei of juist krimp, veranderingen in leeftijds- en huishoudenssamenstelling – en hoe de omvang en samenstelling van het regionale planaanbod hierop aansluit, spelen hierbij een centrale rol.

### Regiospecifieke opgaven

Het perspectief brengt in beeld welke opgaven er liggen. Dat is regionaal maatwerk. En welke concrete uitvoeringsstrategieën kunnen worden ingezet om tijdig en adequaat in te spelen op actuele (regionale) bevolkingstrends, veranderende marktomstandigheden en nieuwe ruimtelijk-kwalitatieve vraagstukken. Gelet op de centrale positie van het wonen is het hierbij van belang steeds ook verbindingen te leggen met andere maatschappelijke opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van leegstand, duurzaamheid, energie, bereikbaarheid, klimaat en sociale veerkracht.





Gezien de urgentie om de woningbouwproductie de komende tijd (verder) op te voeren, kan de op tal van plaatsen nog altijd achterblijvende productie<sup>26</sup> eveneens een belangrijk thema zijn voor het regionaal perspectief. Hierbij gaat het erom samen met de betrokken woningmarktpartijen de oorzaken van de stagnatie<sup>27</sup> in beeld te brengen en oplossingsrichtingen uit te werken, gericht op het versnellen van de woningbouw, vooral ook op binnenstedelijke (transformatie)locaties. De (onvoldoende) aansluiting van het planaanbod op de veranderende vraag, het vergroten van de flexibiliteit in woningbouwplanning en -programmering zijn aspecten die hierbij aan de orde kunnen komen, maar bijvoorbeeld ook de (belemmerende) wet- en regelgeving, het creëren van voorzienbaarheid, het bieden van experimenteerruimte of de gezamenlijke inzet van financiële middelen en instrumenten.

### **Van kwantiteit naar kwaliteit**

Een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' dient als 'kompas' voor de langere termijn, met een uitvoeringsgerichte ('doe'-)agenda voor de eerstkomende tijd, maar ook met voldoende flexibiliteit om steeds in te kunnen spelen op de sterke (ruimtelijke) dynamiek op de woningmarkt. Doel van deze werkwijze, gericht ook op het vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking, is het accent (verder) te verleggen van een kwantitatieve insteek naar een meer integrale, ruimtelijke en kwalitatieve aanpak van thema's rond bouwen en wonen. Met aandacht voor lokale, gemeentelijke opgaven, maar juist ook voor de meer

---

26 Zoals uit de provinciale 'Monitor bevolking en wonen' blijkt vertoont de woningmarkt in Brabant de laatste jaren – na het dieptepunt in 2015 – duidelijke tekenen van herstel, al vertoont het beeld nog wel de nodige grilligheid en bestaan er wat de voortgang c.q. stagnatie van de woningbouw betreft grote verschillen tussen regio's en gemeenten. Brabant-breed gemeten zal het bouwtempo verder omhoog moeten. De woningbouwaantallen die de eerstkomende tijd verwacht worden liggen immers nog altijd een eindje af van de provinciale behoefteramingen. De meest actuele ramingen<sup>8</sup> laten zien dat de woningvoorraad in Brabant, gelet op de verwachte huishoudensgroei alleen al de eerstkomende vijf jaar met gemiddeld zo'n 11.500 woningen per jaar zou moeten toenemen. Inschattingen op basis van het aantal in aanbouw genomen woningen komen uit op een groei van om en nabij de 9.000 woningen in 2017 en 2018.

In de 'Monitor bevolking en wonen' wordt een actueel beeld geschetst van de voortgang van de woningbouw in onze provincie. De monitor wordt eenmaal per kwartaal geactualiseerd en is te vinden op de provinciale website.

27 Hierbij gaat het onder meer over de gevolgen van de aanpassingen in het corporatiebestel en de investeringsmogelijkheden van woningbouwcorporaties. Als mogelijke oorzaken wordt soms ook gewezen op de (te) hoge grondprijzen, de lange procedures en vaak complexe vraagstukken rond de (financiële) haalbaarheid van binnenstedelijke (her)ontwikkelingstrajecten en het gebrek aan capaciteit bij ontwikkelaars, bouwers en gemeenten na jaren van saneren. Een belangrijke factor is ook, dat als gevolg van de verander(en)de oriëntatie van de woonconsument – meer richting huur en het wat minder dure koopsegment – de aansluiting van vraag en aanbod op diverse plaatsen nog niet altijd voldoende op orde is.

bovengemeentelijke, regionale vraagstukken. Een meer ruimtelijk-kwalitatieve insteek dus, op basis waarvan het regionale woningbouwprogramma over de gemeenten wordt (her)verdeeld en zo haar (meer logische) plek krijgt.

Hoewel een dergelijke (her)verdeling, overeenkomstig de Verordening ruimte<sup>23</sup>, ook nu al onderdeel kan uitmaken van een regionaal afsprakenkader over de woningbouwplanning en -programmering, wordt dit in de praktijk van alledag nog maar weinig toegepast. In het kader van de vernieuwing en verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid (Brabantse Omgevingsvisie) zal de provincie nagaan – en daagt ze de regio's hier toe ook uit bijdragen te leveren – op welke wijze een meer regionale, ruimtelijk-kwalitatieve benadering kan worden gestimuleerd.

### **Woningbouwprogrammering en -afspraken**

Het afsprakenkader dat in een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' wordt opgenomen dient duidelijkheid te geven hoe het regionale woningbouwprogramma – in kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke zin – de komende jaren wordt ingezet.

Waar liggen ruimtelijk gezien, maar ook gelet op de betekenis van bouwen en wonen voor tal van andere (beleids)terreinen, de prioriteiten? En wat betekent dit (vervolgens) voor de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering? Maar ook onderwerpen als de regionale woningtoewijzing of de huisvesting van specifieke doelgroepen kunnen onderdeel uitmaken van een regionaal afsprakenkader.

Om het 'accent op de aantallen' verder te verminderen en de focus meer te leggen op ruimtelijk-kwalitatieve afspraken en de urgentie rond tal van opgaven op de regionale woningmarkt, wil de provincie de komende tijd ervaring opdoen met een werkwijze die niet zozeer gericht is op het jaarlijks maken van regionale kwantitatieve woningbouwafspraken, maar waarbij wordt aangesloten op 'het ritme' van actualiseren van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Met deze actualisering wordt eens in de drie jaar de (kwantitatieve) woningbouwopgave herijkt. De Brabantse prognose geldt als belangrijk richtinggevend (kwantitatief) kader<sup>23</sup>, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen (jaarlijks) worden gemonitord. Met deze werkwijze willen we ook nagaan wat dit (mogelijk) betekent voor de Verordening ruimte.

Hierbij is van belang het nog veelvuldig heersende beeld te corrigeren, dat de provincie nog altijd (jaarlijks) gemeentelijke 'woningbouwcontingenten' vaststelt. Gemeentelijke woningbouwprogramma's komen echter tot stand door een combinatie van een regelmatige provinciale prognose-actualisering én goede regionale (ruimtelijke) afwegingen en afspraken.

Uitgangspunt van de Brabantse Agenda Wonen is ruim baan te geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Dit richtinggevende principe kan echter ook iets betekenen voor bestaande (soms ook harde) plancapaciteit. Woningbouwplannen die dan niet, pas later of na aanpassing van de kwalitatieve samenstelling kunnen worden gerealiseerd.

Eens te meer onderstreept dit het belang van voldoende flexibiliteit in het planaanbod; om in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, de veranderende 'demografie' en woonwensen en op onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen. Het vergroten van de flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning, het (verder) terugdringen en het voorkomen van overprogrammering<sup>28</sup> en de rol van de regio en provincie hierbij zijn belangrijke onderdelen van de regionale afspraken.

### **Uitbreidingslocaties**

De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt ook om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe).

In een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' kan het daarom van belang zijn in procesafspraken vast te leggen hoe deze regionale afweging vorm en inhoud krijgt en wat hierbij de rol is van de regio (gemeenten) en provincie.

Een van de onderwerpen hierbij is de omvang van regionaal af te wegen woningbouwlocaties. Samenhangend met de aard en schaal van de betreffende kernen kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan uitbreidingslocaties met meer dan 75 woningen in de grotere kernen in stedelijke concentratiegebieden. In kleinere kernen in het stedelijk gebied en in kernen in het landelijk gebied zou de grens bij 25 woningen kunnen

<sup>28</sup> Koos van Dijken e.a. (2017). Vergaand veranderen, slim verschillen, duurzaam verbinden. Stedelijke trends en opgaven voor 2018 e.v.. Platform31, Den Haag, april 2017

liggen. De komende tijd willen we hier gezamenlijk mee experimenteren en ervaring opdoen, ook in relatie tot de vormgeving van het provinciaal ruimtelijk beleid (Brabantse Omgevingsvisie en -verordening).

Wat dit laatste betreft is ook van belang met elkaar na te gaan op welke wijze 'uitbreiden kan bijdragen aan inbreiden' en hiervoor (spel)regels uit te werken. Een uitnodiging dus om met elkaar te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld de ontwikkeling van (grotere) uitbreidingslocaties te koppelen aan de sloop van overtollig vastgoed (elders in de regio) of aan het leveren van een bijdrage aan een regionaal transformatiefonds.

### **Rol van de provincie**

De Brabantse Agenda Wonen stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en regionale afspraken. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant, zal deze agenda de komende tijd een belangrijk onderwerp van gesprek zijn met gemeenten en andere stakeholders.

Met de lijnen en principes uit de agenda wil de provincie vanuit haar rol (mee) richting geven aan de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt en de beschikbare capaciteit, middelen en instrumenten zoveel mogelijk inzetten om beweging in die richting te stimuleren en mogelijk te maken. Hierbij zijn er tal van raakvlakken met andere beleidsterreinen en (provinciale) programma's, zoals het Programma Brabantse Aanpak Leegstand en het Programma Werklocaties, maar bijvoorbeeld ook met programma's rond Energie en Innovatie, Sociale Veerkracht en Sterk Brabants Netwerk.

Ook ligt er een duidelijke relatie met ons ruimtelijk beleid, dat de komende tijd verder vorm en inhoud krijgt in het traject van de Brabantse Omgevingsvisie. En op welke wijze de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen hierin kunnen worden opgenomen (geborgd). Het gaat hierbij onder meer om de vraag of de richtinggevende principes, maar bijvoorbeeld ook de regionale samenwerking en de inhoud van regionale woningbouwafspraken verder moeten worden uitgewerkt en vastgelegd in concrete (spel)regels. Hiervoor vormen de ervaringen die de komende tijd worden opgedaan vanuit de trajecten rond de 'regionale perspectieven voor bouwen en wonen' en de vernieuwing van de regionale samenwerking en woningbouwafspraken belangrijke ingrediënten.



De rol van de provincie bij de 'regionale perspectieven voor bouwen en wonen' richt zich vooral op 'kennis en onderzoek', 'reflectie en agendering' en 'samenwerken en verbinden'. Kennisuitwisseling, prognoses, onderzoek en monitoring en het maken van regionale, bestuurlijke afspraken staan hierbij centraal.

Vanuit deze rol wil de provincie stevig bijdragen aan de agendavorming, afsprakenkaders en actuele discussies over trends en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. En de bewustwording vergroten rond actuele vraagstukken en opgaven, waarvan de urgentie het wonen in te zetten voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het verminderen van de leegstand een belangrijk onderdeel is. Langs deze lijnen wil de provincie mee richting geven aan de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt.

Als het gaat om de kennisontwikkeling en -uitwisseling speelt ook het Bouwplatform Brabant<sup>29</sup> een belangrijke rol, evenals diverse 'regionale tafels', zoals het Platform Wonen West-Brabant en het Regionaal Platform Wonen in de Metropoolregio Eindhoven.

Om demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op het gebied van bouwen en wonen te volgen (monitoren) en nieuwe trends in kaart te brengen voert de provincie jaarlijks diverse monitorings- en onderzoeksactiviteiten uit. Zo bestaat er steeds een actueel beeld van de Brabantse bevolking en 'de stand' van de woningmarkt, zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk schaalniveau. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over de voortgang (of stagnatie) van de woningbouw, de bestaande woningvoorraad of de ontwikkelingen in omvang en samenstelling van het planaanbod.

<sup>29</sup> Het Bouwplatform Brabant is in 2016 ontstaan uit de samenvoeging van het Brabants Kennisplatform Wonen en de Regieraad Bouw Brabant/Zeeland. Het Bouwplatform Brabant is een netwerk ('intelligente hub') dat zich inzet voor 'de bouw van morgen en overmorgen'. Door gezamenlijk op te trekken kan beter worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, kunnen nieuwe trends in 'bouwen en wonen' tijdig worden gesignaleerd en belemmeringen voor vernieuwende oplossingsrichtingen worden weggenomen. Het Bouwplatform Brabant kent een gevarieerde samenstelling van een groot aantal bij het 'bouwen en wonen' betrokken (markt)partijen, woningbouwcorporaties, kennisinstellingen en overheden.

Wat dit laatste betreft speelt 'de matrix' een centrale rol. Zoals in regionaal verband is afgesproken actualiseren alle Brabantse gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg 'de matrix' genoemd<sup>30</sup>. Deze gegevens zijn een waardevolle bron voor regionale woningmarktanalyses en een belangrijke kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke graadmeter voor de regionale en gemeentelijke woningbouwmogelijkheden (en -ambities) in de komende jaren.

## Regionaal perspectief op bouwen en wonen

### Kernpunten

- Vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking
- Samenwerkende gemeenten aan zet
- Voortbouwend op lopende trajecten in de regio's
- Vormvrij, maar niet vrijblijvend
- De 4 lijnen en 6 richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen als leidraad
- Gezamenlijke, actuele visie op de regionale woningmarkt
- Langetermijnperspectief, met uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn
- Regiospecifieke opgaven en prioriteiten in beeld, met ruimte voor lokaal maatwerk
- 'Wonen' inzetten om ruimtelijke kwaliteit te versterken en leegstand te verminderen
- Vernieuwde regionale afspraken over woningbouwplanning en -programmering
- Provinciale rol: 'kennis en onderzoek', richting geven, beweging stimuleren, faciliteren

<sup>30</sup> Via de bestuurlijke regionale ruimtelijke overleggen (RRO's) is afgesproken 'de matrix' met het overzicht van het planaanbod voor woningbouw per gemeente als 'standaard' te gebruiken en een keer per jaar te actualiseren en aan te leveren aan de provincie (doorgaans rond 1 april). Met deze werkwijze – waarmee de provincie in 2005 is gestart – wordt bevorderd, dat op uniforme wijze actuele, kwantitatieve en kwalitatieve gegevens over het planaanbod en de (toekomstige) woningbouw verzameld, geactualiseerd en gemonitord worden.



4

**Vervolgactiviteiten 2017/2018 en verder**





De komende tijd start vanuit de Brabantse Agenda Wonen een aantal vervolgvacatures. Hierbij is de aandacht specifiek gericht op een zestal activiteiten, die richtinggevend zijn voor de provinciale inzet van capaciteit en financiële middelen, maar bijvoorbeeld ook voor aanvullend onderzoek. Ook kunnen ze ingrediënten opleveren voor de (ruimtelijke) beleidsvorming of de ontwikkeling of aanpassing van (beleids)instrumenten.

### **1. Opstellen van ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’**

De komende tijd wordt in alle regionale woningmarkten gestart met het opstellen van (een eerste editie van) een ‘regionaal perspectief op bouwen en wonen’, zoals toegelicht in paragraaf 3.

Het perspectief is het resultaat van een regionaal samenwerkingsproces, waarbij de gemeenten (als eerst verantwoordelijken), samen met de provincie en woningmarktpartijen een visie opstellen op de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. De bredere betekenis die het wonen en het woningbouwprogramma heeft, onder andere gelet op tal van (toekomstige) ruimtelijk-kwalitatieve opgaven, vormt hierbij een centraal aspect. De vier actielijnen en zes richtinggevende principes uit deze Brabantse Agenda Wonen vormen de leidraad voor de perspectieven.

Vernieuwde regionale afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering maken onderdeel uit van het perspectief, waarbij de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (mei 2017)<sup>8</sup> als richtinggevend uitgangspunt geldt. De regionale perspectieven worden opgesteld in lijn met wat de afgelopen jaren in tal van regio’s al in gang is gezet.

Doel is in 2018 Brabant-dekkend ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’ vast te stellen, inclusief regionale woningbouwafspraken en een concrete uitvoeringsagenda.

### **2. In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant**

Als een van de centrale onderdelen van de ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’ wordt in elk van de regionale woningmarktgebieden gestart met een inventarisatie van de transformatiepotenties. Doel is om gezamenlijk en op systematische wijze de (toekomstige) mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties in beeld krijgen.

Hierbij gaat het om de vragen waar opgaven en kansen liggen op het vlak van inbreiden, herstructureren en transformeren en waar leegstaand en leeg komend vastgoed tot woonruimte kan worden herbestemd. Met deze inzichten kunnen ruimtelijke keuzes op de regionale woningmarkt (beter) worden afgewogen en onderbouwd. Inzichten die er ook toe kunnen leiden dat er (andere) prioriteiten worden gesteld binnen de regionale woningbouwplanning. Een dergelijke (ruimtelijke) prioriteitstelling en de effecten hiervan op de verdeling van de gemeentelijke woningbouwprogramma’s, maken deel uit van het (vernieuwde) bestuurlijke afsprakenkader, dat in het ‘regionaal perspectief op bouwen en wonen’ wordt opgenomen.

### **3. Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties**

Naast bovengenoemde inventarisatie vindt de komende maanden een verkenning plaats met het doel een aantal concreet aan te pakken locaties in Brabant in beeld te brengen waar een complexe integrale gebieds- en transformatieopgave ligt. Mede ingegeven door recente studies naar de positie van ‘midsize Brabant’<sup>31</sup> richt deze verkenning zich in eerste instantie op locaties in de middelgrote steden (de M7)<sup>32</sup>. Vanuit de Brabant-brede inventarisatie van transformatiepotenties kunnen zich echter ook andere (complexe) locaties aandienen.

Doel is om begin 2018 een (eerste) lijst te presenteren van zo’n vijf tot tien (potentiële) transformatielocaties, om vervolgens – samen met de betreffende gemeenten en betrokken partijen – ook daadwerkelijk op enkele van die locaties concreet aan de slag te gaan. Hierbij gaat het niet om de meer ‘gewilde’ locaties waar de markt aan zet is, maar juist om minder courante locaties. Transformatielocaties die voor de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende binnenstedelijk gebied van groot (beeldbepalend) belang zijn, maar waar de markt de bal nog niet of onvoldoende oppakt en de gewenste gebiedsontwikkeling niet van de grond komt. Veelal is op deze locaties niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde, maar gaat het om een (veel) bredere insteek, gericht op diverse functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven.

31 ‘Midsize Brabant. Verkenning van de toekomst voor Brabantse middelgrote steden’. Magazine Midsize Brabant, BrabantKennis/Ruimtevolk, april 2015.

32 Tot de middelgrote steden in Brabant worden gerekend Bergen op Zoom, Roosendaal, Oosterhout, Waalwijk, Oss, Uden en Veghel (per 1 januari 2017 onderdeel van de gemeente Meierijstad).

Belangrijk onderdeel van de verkenning is de vraag op welke wijze de provincie (juist) bij dergelijke 'sleutelprojecten' van meerwaarde kan zijn (expertise, financiën, verbinden van partijen, inzet provinciaal Ontwikkelbedrijf etc.). Dit hangt uiteraard nauw samen met de behoeften van gemeenten en andere partijen. Hierbij spelen zeker niet alleen financiële aspecten een rol, maar is het ook van belang 'kennis en kunde' over binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen (weer) op te bouwen. Complexe ontwikkelingen die vragen om een casusgerichte aanpak (maatwerk) en vaak ook om een langjarig commitment van alle betrokken (markt)partijen.

### **Aanjaagteam**

De Brabant-brede inventarisatie van transformatiepotenties en de 'M7-verkenning' wil de provincie faciliteren via een zogenoemd 'versnellings- of aanjaagteam', samen te stellen vanuit de Programma's Brabantse Aanpak Leegstand, Wonen en Werklocaties, de betrokken gemeenten en – zo nodig ook – begeleid door externe deskundigheid.

Doel is gezamenlijk meer zicht te krijgen op de omvang van de binnenstedelijke transformatiemogelijkheden en -opgaven in de komende jaren en welke rol, inzet en expertise dit vraagt van de betrokken partijen. En om samen een (beter) onderbouwde inschatting te kunnen maken van rendementen, risico's en benodigde financiële middelen, publiek en privaat. Vanzelfsprekend is het hierbij van belang gebruik te maken van de ervaringen (leereffecten, best practices), die de afgelopen jaren zijn opgedaan op tal van binnenstedelijke locaties, waar transformaties van gebouwen, zowel als van gebieden zijn uitgevoerd of opgestart.

### **4. Verduurzamen van de woningvoorraad**

De provincie draagt langs verschillende lijnen bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad en daarmee aan de verdere energiebesparing in de gebouwde omgeving. Hierbij speelt de (verbrede) inzet vanuit het Uitvoeringsprogramma Energie een centrale rol. Vanuit dit programma wordt vooral bijgedragen aan het stimuleren van innovaties en verdere kennisontwikkeling.

Goede initiatieven kunnen mogelijk ook vanuit het provinciaal Ontwikkelbedrijf of het immunisatievermogen worden gestimuleerd en ondersteund.

De komende tijd onderzoekt de provincie op welke wijze vanuit de Brabantse Agenda Wonen eveneens kan worden bijgedragen aan de benodigde versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad.

### **5. Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt**

De komende jaren zal het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – aandacht blijven vragen van de regionale woningmarktpartijen. Interessant in dit verband zijn vooral ook de verbindingen die er te leggen zijn met de ontwikkeling van nieuwe, soms ook tijdelijk woonvormen en het realiseren van woonruimte in leegstaand vastgoed. De provincie blijft zich inspannen om de regio's te ondersteunen bij het ontwikkelen van concrete woningbouwplannen en -initiatieven in het middensegment.

Wat de middeldure huur betreft zullen we de resultaten van de 'Samenwerkingstafel middenhuur' agenderen in de verschillende regionale overleggen en nagaan of aanvullende acties nodig zijn.

### **6. Versterken van de provinciale kennisfunctie**

De provincie speelt een actieve rol op het vlak van 'kennis en onderzoek'. Juist ook om regio's en gemeenten te kunnen ondersteunen, bijvoorbeeld bij het opstellen en uitvoeren van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen', is het van belang steeds een actueel beeld te hebben van wat er speelt op de woningmarkt.

Hiertoe worden trends en ontwikkelingen met betrekking tot de Brabantse bevolking, de woningvoorraad en de (regionale) woningmarkt gevolgd en in beeld gebracht. Ook worden de inzichten en gegevens over de omvang en samenstelling van het regionale en gemeentelijke planaanbod regelmatig geüpdatet en wordt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose van tijd tot tijd geactualiseerd.

Met een actueel beeld van 'feiten, plannen en prognoses' (meten is weten) wil de provincie actief bijdragen aan de kennisopbouw en -uitwisseling in de regio's en langs die lijn ook de regionale samenwerking versterken. Het Bouwplatform Brabant en verschillende regionale platforms rond bouwen en wonen spelen hierbij eveneens een belangrijke rol. Omdat de komende jaren het accent (verder) verschuift 'van kwantiteit naar kwaliteit' zal de provincie op onderdelen haar kennisfunctie verder versterken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over de provinciale inzet bij het inventariseren van binnenstedelijke transformatiepotenties in Brabant en de betekenis hiervan op de regionale woningbouwplanning en -programmering.



# De Brabantse Agenda Wonen

Actielijnen, richtinggevende principes en vervolgvaciviteiten op een rij



## Actielijnen

- 1 Accent op duurzame verstedelijking
- 2 Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
- 3 Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
- 4 Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

## Richtinggevende principes

- 1 Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat
- 2 We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen
- 3 We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag

- 4 We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad
- 5 Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering
- 6 We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties

## Vervolgactiviteiten

- 1 Opstellen van ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’
- 2 In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant
- 3 Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties
- 4 Verduurzamen van de woningvoorraad
- 5 Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt
- 6 Versterken van de provinciale kennisfunctie



m20

# Motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie!'

Provinciale Staten van Noord-Brabant in vergadering bijeen op 11 november 2016, behandelend het  
Statenvoorstel 80/16 inzake Begroting 2017

## constaterende dat:

- uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), uitgevoerd i.o.v. van Bouwend Nederland, blijkt dat het aantal concrete bouwplannen in Brabant onvoldoende is om aan de vraag te kunnen voldoen. Bovendien zijn veel plannen sterk verouderd. Een paar conclusies:
  - o Onvoldoende plannen om in de kwalitatieve woningbehoefte te voorzien;
  - o Veel bouwplannen zijn van voor de crisis en voor de verkeerde doelgroep;
  - o Transformatieplannen in de provincie zetten nog onvoldoende zoden aan de dijk;
- het college in de beantwoording van de PvdA statenvragen van 22 februari 2016 (niet bouwen voor leegstand) aangaande de situatie in Brabant stelt dat:
  - o vraag en aanbod niet altijd goed aansluiten;
  - o dat de vraag zich in de toekomst meer op de huursector (zowel sociaal als geliberaliseerd) en het goedkopere koopsegment zal gaan richten;
  - o demografische ontwikkelingen van grote invloed zijn op de woningmarkt;
  - o de kwalitatieve mismatch en de opgaven op het vlak van "wonen met zorg en welzijn" belangrijke onderwerpen zijn op de agenda's van de RRO's;
  - o de provincie een leidende rol neemt in de bovenstaande vraagstukken;
- het college de intentie heeft om begin 2017 een woonagenda aan de Staten voor te leggen;

## overwegende dat:

- Provinciale Staten vanuit hun kaderstellende rol een uitspraak kunnen doen over de kaders van de woonagenda en deze in een themabijeenkomst aan de orde kunnen stellen.

## verzoeken het college van Gedeputeerde Staten om:

- bij de woonagenda die wordt opgesteld de volgende punten te betrekken:
  - o het versnellen van de woningbouwproductie in Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de gestelde doelstellingen over duurzaamheid en energiezuinige woningen;
  - o een betere aansluiting van vraag en aanbod in de huursector (zowel sociaal als geliberaliseerd) alsook in het goedkopere koopsegment;
  - o het oplossen van de huidige kwalitatieve mismatch;
  - o de opgaven op het vlak van wonen met zorg;
  - o de koppeling van de woonagenda aan de aanpak van leegstand;
  - o inzet op verduurzaming, transformatie en herbestemming;
  - o het ontwikkelen van uitleglocaties die regionaal in plaats van lokaal worden afgewogen;

en gaan over tot de orde van de dag.

PvdA

D66

B. Maas

T. Klitsie