

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Woondeal Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030

Datum

10 maart 2023

Toelichting

Aanleiding

Gisteren, 9 maart 2023, is de Regionale Woondeal tussen Rijk, provincie en de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant ondertekend. Met deze Woondeal wordt aangesloten bij de Nationale Bouw- en Woonagenda die in maart 2022 door minister De Jonge is gepresenteerd. Het Rijk wil vaart maken met de woningbouw en meer regie nemen op deze grote opgave. Dit moet leiden tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. De provincie Noord-Brabant heeft als doel om 130.600 woningen in de periode 2022 -2030 (bruto) te realiseren.

In deze Regionale Woondeal wordt een regionale doorvertaling naar de gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. Naast kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken, zijn in deze Woondeal ook ambities uitgesproken en afspraken gemaakt ten aanzien van duurzame en toekomstbestendige bouw, wonen en zorg en tijdelijke woningen.

U treft de Woondeal aan als bijlage bij deze raadsinformatiebrief. Deze brief gaat in op de hoofdlijnen van de Woondeal: de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering voor onze regio Zuidoost-Brabant en onze gemeente.

Woondeal op hoofdlijnen

Het Rijk wil landsdekkend, met elke woningmarktregio, afspraken maken over ieders bijdrage aan de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van de nieuw toe te voegen woningen. Deze Woondeal is dan ook een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. Na de ondertekening op 9 maart door Rijk, Provincie, MRE gemeenten en woningcorporaties, wordt er gestart met de uitvoering van deze Woondeal.

Kwantitatieve en kwalitatieve opgave

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een schaa sprong. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorgaande jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit onze regio hard. Dat betekent dat er tempo gemaakt moet worden. Daarom zet de Woondeal ook in op het versnellen van lopende en reeds geplande projecten. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en

corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal maken we afspraken over ieders rol en bijdrage aan deze opgave.

De woningbouwprogrammering per regio en gemeente leggen we gezamenlijk vast in deze Woondeal. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. De regio Zuidoost-Brabant zet zich met deze Woondeal tot en met 2030 in voor de realisatie van minimaal 45.000 woningen. Daarvan worden minimaal 30.100 als betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd.

Om deze doelstelling te bereiken, spreken we regionaal af dat de gezamenlijke nieuwbouwopgave gemiddeld bestaat uit minimaal 30% sociale huur, 16% middenhuur (tot €1.000) en 20% betaalbare koopwoningen (tot €355.000). Het minimum van 30% sociale huur en totaal tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave 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.

We maken in deze Woondeal afspraken over de minimale opgave per gemeente. Voor gemeente Laarbeek is de opgave minimaal 735 woningen. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen, mits dit gebeurt op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties. De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren dan in de Woondeal zijn opgenomen aantallen (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, verwerkt in een actualisatie van de Woondeal.

Relatie tot lokaal en regionaal beleid

Op 3 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het hanteren van de landelijke kaders voor nieuwbouwplannen. Dit betekent dat de 60-30-10 regel uit de Woonvisie 2022-2026 niet meer geldt. Uw raad is destijds hierover geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief. Met dit besluit is voorgesorteerd op deze regionale afspraken. In de Woondeal is onder andere de afspraak opgenomen om de nieuwe kaders ook lokaal te implementeren. Met het intrekken van de 60-30-10 regel is hier al aan voldaan. De Woondeal is ook input voor de actualisering van de Woonvisie en voor het opstellen van de Omgevingsvisie Kern.

Relatie met Woonafspraken De Peel

Begin 2022 zijn de Woonafspraken De Peel geactualiseerd. Dit was een tussentijdse bijstelling van de Woonafspraken waarmee flexibiliteit ontstond voor de 'goede' inbreidingsplannen (plannen binnen bestaand stedelijk gebied), maar (nog) niet voor uitbreidingsplannen.

Met deze Woondeal blijft de flexibiliteit voor inbreidingsplannen, de aantallen uit de Woondeal zijn daarvoor minimale aantallen. Voor uitbreidingslocaties blijft regionale afstemming noodzakelijk. Voorlopig vindt deze afstemming plaats via de Woonafspraken De Peel waarbij de bijgestelde nieuwbouwopgaven uit de Woondeal worden gehanteerd.

Op het moment dat de uitwerking van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is vastgesteld, waarbij voor De Peel de inzet gericht is op een wijziging van de nieuwbouwopgave (ambitie) en mede op basis daarvan de Woondeal is geactualiseerd (verwachting eind 2023) worden waar nodig de Woonafspraken De Peel volledig geactualiseerd.

Het vervolg

Met de ondertekening van deze Woondeal spreken we een gezamenlijke opgave en inrichting rondom volkshuisvesting af met Rijk, Provincie, MRE-gemeenten en woningcorporaties. Hierdoor kunnen we elkaar aanspreken op de behaalde of eventueel achterblijvende resultaten. Het is een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij bestaande gremia die er lokaal, subregionaal en regionaal al zijn of ontwikkeld worden. 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 ambtelijke inzet wordt gevraagd om een uitvoeringsprogramma en monitoring op te zetten en er een bijbehorende overlegstructuur wordt opgezet. Deze ambtelijke capaciteit is er momenteel niet. Ook in de Woondeal wordt onderkend dat beschikbare personele capaciteit een knelpunt is. Hoewel het tekort aan capaciteit niet afdoet aan de intentie die we hebben om gezamenlijk aan de opgaven uit de Woondeal te werken, betekent dit wel iets voor de realiseerbaarheid van de Woondeal.

Bijlagen

1. Woondeal Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden