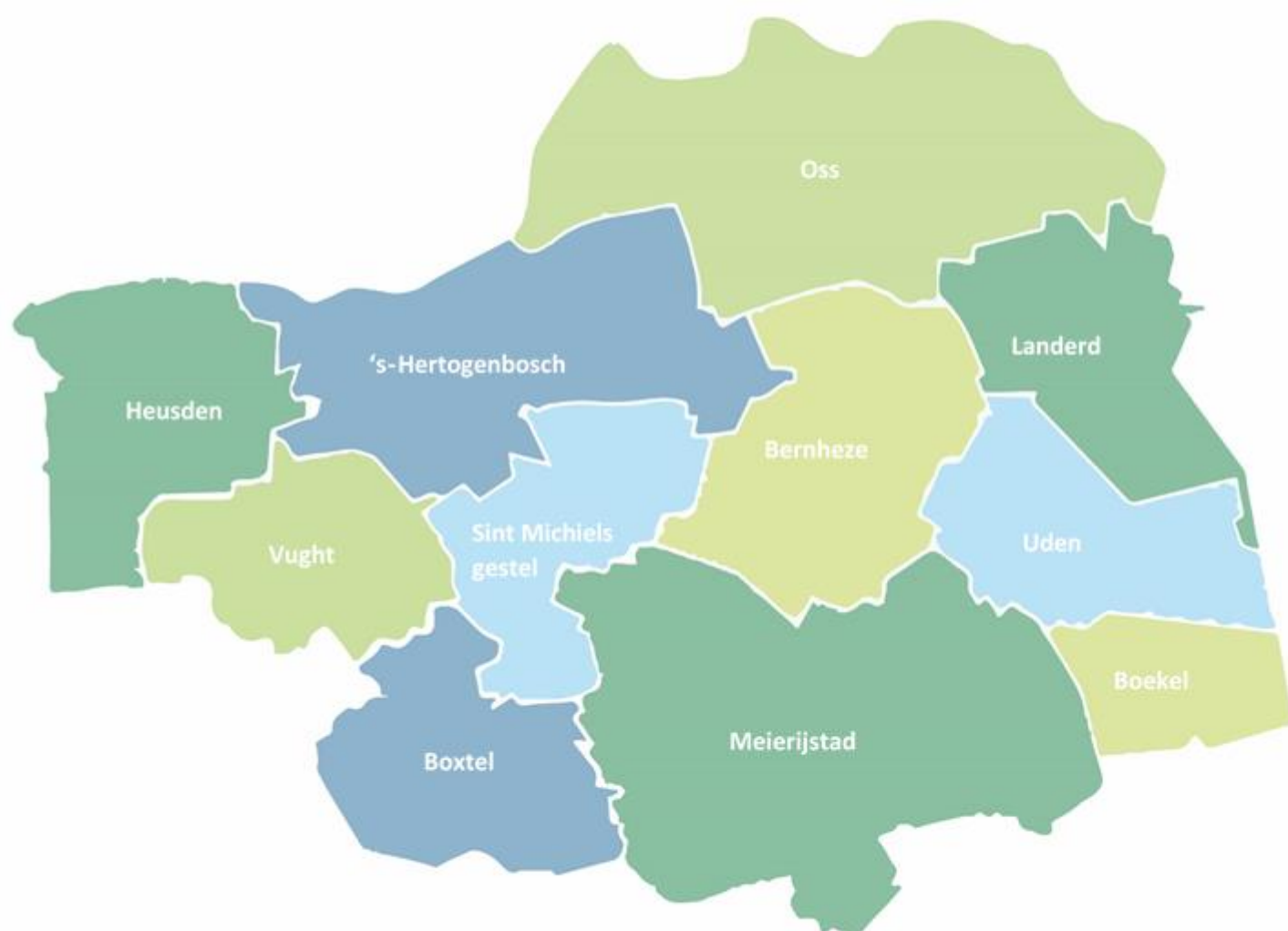


Wonen in regionaal perspectief

Uitvoeringsagenda 2021



Regio Noordoost Brabant West

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
2.	Woonthema's.....	4
2.1	Sociale huursector	4
2.2	Middeninkomens.....	5
2.3	Nieuwe woonvormen	5
2.4	Woonwagenbeleid.....	6
2.5	Ruimte voor het oppakken van actuele thema's als die zich voordoen	7
2.6	Integrale thema's met relatie tot wonen	7
3.	Afstemming plannen	8
3.1	Afgelopen jaar afgestemde plannen	8
3.2	Korte samenvatting van jaarlijkse pitches	8
3.3	Evaluatie afspraken over afstemming	8
4.	Werkafspraken	9
4.1	Benodigde ambtelijke capaciteit	9
5.	Jaaragenda 2021.....	10

Regionaal Perspectief op Wonen (RPW)

Uitvoeringsagenda 2021 (UA-2021)

1. Inleiding

In het Regionaal Perspectief op Wonen (Meerjarenperspectief 2021 – 2024) hebben de gemeenten van de regio Noordoost Brabant West vastgelegd welke regionale opgaven zij zien en welke gezamenlijke ambities zij hebben op het beleidsterrein Wonen.

In deze uitvoeringsagenda wordt, op basis van de opgaven en ambities uit het meerjarenperspectief, terug geblikt op 2020 en vooruit gekeken naar 2021. De inzet van het regionale overleg op de meerjarige thema's wordt hier concreet gemaakt.

Voor de woonthema's ligt de inzet vaak bij het beleidsterrein wonen zelf. Waar nodig worden hier partners bij betrokken, zoals bijvoorbeeld de corporaties. Bij de integrale thema's met een relatie tot wonen, ligt de trekkersrol vaak bij andere werkgroepen. Dan zorgen we dat er vanuit wonen een verbinding blijft.

Naast de samenwerking op de woonthema's, worden er in de regio woningbouwplannen met elkaar afgestemd. Dit gebeurt in overeenstemming met de vereisten uit de (Interim) Verordening Ruimte Noord-Brabant, en volgens de afspraken die in het meerjarenperspectief zijn vastgelegd. In deze uitvoeringsagenda wordt teruggeblikt welke plannen afgelopen jaar afgestemd zijn. Indien de manier van afstemming bijsturing behoeft, wordt dat ook hier beschreven.

Als laatste wordt in deze uitvoeringsagenda een jaaragenda van de regionale POHO overleggen opgenomen. Hierin zijn, indicatief, de onderwerpen per POHO opgenomen.

In de loop van het meerjarenperspectief kunnen zich uiteraard nieuwe inzichten aandienen of nieuwe thema's voordoen. In deze uitvoeringsagenda is daarom ook ruimte om die eventuele nieuwe inzichten mee te nemen. In lijn met de Interim verordening ruimte Noord-Brabant, is er bij de jaarlijkse vaststelling van deze uitvoeringsagenda ruimte voor het maken van aanvullende afspraken.

2. Woonthema's

2.1 Sociale huursector

Terugblik 2020

- We hebben afgesproken om kennis te delen transparant te zijn in de cijfers die we als gemeente zelf tot onze beschikking hebben, op gebied van zowel vraag/behoefte als aanbod/plannen. Afgelopen jaar zijn gegevens over de sociale woningvoorraad en plannen van de gemeenten in beeld gebracht. Dat actuele beeld dient als startpunt voor het verdere regionale gesprek.
- We hebben beschikbare sturingsinstrumenten geïnventariseerd. In samenwerking met de werkgroep middeldure huur is een toolbox ontwikkeld waarin handvatten worden aangereikt aan de gemeenten om sturing te kunnen geven aan de opgaaf in de sociale huur.
- Er is een begin gemaakt aan het in beeld krijgen van de slaagkansen in de sociale huur, zowel lokaal als regionaal. Er is een overzicht opgesteld van indicatoren die hier een beeld van kunnen geven, op basis van marktinformatie uit Woonservice Regionaal. Met dat als basis, kan verder gewerkt worden aan vergelijkbare regionale marktinformatie.
- We wilden in beeld brengen welke toewijzingssystemen er nu zijn, wat de verschillen zijn, en wat er nodig zou zijn voor een meer regionaal georganiseerde sociale woningmarkt, met name voor onze inwoners. Afgelopen jaar zijn een aantal corporaties aangesloten bij Woonservice Regionaal. Daarnaast is er met Onz Huis een tweede (subregionaal) loket. Ook zijn er nog corporaties die een eigen loket voor woningzoekenden hanteren. Vanuit de corporaties aangesloten bij Woonservice is er een onderzoek laten uitvoeren door Rigo, dat ingaat op de mogelijke ontwikkeling naar één regionaal loket voor woonruimteverdeling.

Dit gaan we doen in 2021

- Komend jaar willen we gezamenlijk verder verkennen van de (regionale) opgave adhv regionale indicatoren. Onder andere door inzicht te geven in slaagkansen, in de diverse gemeenten, voor diverse doelgroepen. Maar ook door inzicht in verhuisstromen in sociale huursector tussen gemeenten: in hoeverre werkt de sociale huur markt nu al regionaal? Daarbij is het essentieel dat we vanuit de diverse corporaties vergelijkbare woningmarktinformatie verzamelen.
- We gaan meer inzoomen op de mogelijke instrumenten uit de toolbox, en bepalen welke elementen zich lenen voor een gezamenlijke aanpak.
- We blijven inzetten op het (op termijn) toewerken naar 1 regionaal loket voor woningzoekenden. Zolang er meerdere loketten zijn, zetten we maximaal in op afstemming daartussen en goede monitoring met zoveel mogelijk dezelfde definities/begrippen. We voeren daar ook met de corporaties gesprekken over.
- Waar mogelijk leggen we verbinding met de regionale ontwikkelingen waar de woningcorporaties aan werken.
- Bij het afstemmen van woningbouwplannen hebben we aandacht voor de sociale huur. De bijdrage van de plannen aan de (regionale) opgave in het sociale huur segment, is onderwerp van gesprek.

Stukkenbundel: thema sociale huur

- *Toolbox middeldure huur en sociale huur*

2.2 Middeninkomens

Terugblik 2020

- We hebben lokaal beleid en mogelijke knelpunten op middeldure huur geïnventariseerd. Het beleid verschilt per gemeente, zowel qua ambitie, als qua sturing (instrumenten en aspecten waarop gestuurd wordt). Knelpunten die genoemd worden zijn veel 'snelle' beleggers die willen uitponden, geen interesse vanuit investeerders/ontwikkelaars, lage kwaliteit (o.a. kleine appartementen), lange doorlooptijden van projecten, het realiseren van koopwoningen is aantrekkelijker, en te weinig locaties met mogelijkheden om (bij) te sturen op middeldure huur.
- Uit de inventarisatie van vraag en aanbod (zowel in bestaande voorraad als in plannen), blijkt aanbod voor middeninkomens (zowel middeldure huur als goedkope koop) in vrijwel alle gemeenten nog een grote opgave. Dit geeft aanleiding om hier komend jaar verder in te verdiepen, en waar mogelijk meer gezamenlijk op te trekken.
- Er is een toolbox met mogelijke sturingsinstrumenten voor middeldure huur samengesteld. Die omvat publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en procesmatige instrumenten. Met de instrumenten kan op diverse aspecten gestuurd worden (kwantiteit en kwaliteit). De meeste van de instrumenten zijn zowel lokaal als regionaal inzetbaar.
- Veel van de gemeenten zetten, in meer of mindere mate, in op middeldure huur. Daarin worden dezelfde vraagstukken herkend. Ook de mogelijke instrumenten worden al door één of meerdere gemeenten gebruikt. In de gesprekken over middeldure huur is in de POHO's kennis uitgewisseld over de inzet van instrumenten en de ervaringen daarmee. Dit werd als waardevol ervaren.

Dit gaan we doen in 2021

- We willen het gesprek over aanbod voor middeninkomens voortzetten. Eerste doel daarbij is een meer gedeeld beeld te krijgen van de (al dan niet regionale) opgave voor middeninkomens.
- Op basis van die inzichten over de (regionale) opgave, zal ook in lokaal beleid de opgave een plek moeten krijgen. In hoeverre daar regionale afspraken bij zullen horen, is iets dat komend jaar verkend zal worden.
- We zullen blijvend ervaringen en kennis delen over de gemeentelijke inzet op middeldure huur en goedkope koop. Dat kan gaan over specifieke projecten, mogelijke partners, de inzet van bepaalde instrumenten, etc. Door deze geleerde lessen te delen hoeft niet elke gemeente het wiel opnieuw uit te vinden.
- Bij het afstemmen van woningbouwplannen zal aandacht gegeven worden aan het middensegment, in het licht van de bestuurlijke gesprekken die we hierover voeren.

Stukkenbundel: thema middeninkomens

- *Beleidsinventarisatie*
- *Inventarisatie bestaande voorraad en plannen*
- *Toolbox middeldure huur en sociale huur*

2.3 Nieuwe woonvormen

Terugblik 2020

- Het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw van Provincie Noord-Brabant is gestart (maart 2020 vastgesteld, www.brabant.nl/nieuwewoonvormen). Met het Actieprogramma wil de provincie gemeenten, particuliere initiatiefnemers en anderen ondersteunen bij de realisatie van voldoende nieuwe woonvormen en zelfbouw. Door inzet van kennis, onderzoek, financiële instrumenten, verruiming ruimtelijk beleid, verspreiden van goede voorbeelden en organiseren van inspiratiesessies.

- De 'Regionale aanpak nieuwe woonvormen en zelfbouw' (stappenplan) is geïntroduceerd, maar nog niet vastgesteld.
- De nulmeting (stap 1) wordt door de provincie uitgevoerd.

Dit gaan we doen in 2021

- In het provinciale actieplan wordt de volgende vervolgstappen voorgesteld 'Regionale aanpak nieuwe woonvormen en zelfbouw':
 - Stap 2: Indicatieve behoeftebepaling en spiegelen aan planaanbod (wat-vraag)
 - Stap 3: Benodigde aanvulling beleid en beleidsinstrumenten om knelpunten aan te pakken (hoe-vraag)
 - Stap 4: Monitoren van de plannen/initiatieven en locaties
 - Stap 5: Organiseren/uitvoeren van (gezamenlijke) activiteiten
- De provincie zal de provinciale regeling flexwonen bekendmaken.
- We hebben aandacht voor nieuwe woonvormen in af te stemmen woningbouwplannen en zoeken naar mogelijkheden om regionaal ook voldoende aandacht voor nieuwe woonvormen en zelfbouw in inbreidingsplannen te realiseren.

Stukkenbundel: thema nieuwe woonvormen

- *Actieprogramma nieuwe Woonvormen en Zelfbouw Provincie Noord-Brabant*

2.4 Woonwagengeleid

Terugblik 2020

- Er is een nul-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit bleek dat in vele gemeenten geen specifiek woonwagengeleid is ontwikkeld. En dat in merendeel van de gemeenten de corporaties een rol als eigenaar en verhuurder heeft maar dat gemeenten graag zouden zien dat de corporaties meer betrokken zijn bij het woonwagengeleidstandplaatsenbeleid en de uitvoering ervan.
- Er is een bestuursopdracht vastgesteld en uitgevoerd: Ga na of het mogelijk is om over de implementatie van het nieuwe woonwagengeleid regionale afspraken te maken. Bijvoorbeeld door overal dezelfde beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria toe te passen. Deze is per 30 juli 2020 opgeleverd in de vorm van een regionaal handelingsperspectief met tien voorstellen.
- Een aantal onderdelen van het handelingsperspectief kunnen alléén gezamenlijk opgepakt worden. De verdere uitvoering van het perspectief, op regionaal vlak, is dus afhankelijk van in hoeverre de hele regio het eens is met elkaar.
- Dit handelingsperspectief is in alle colleges besproken en wordt naar verwachting nog in 2020 vastgesteld.

Dit gaan we doen in 2021

- Komend jaar wordt gestart met het uitwerken van de voorstellen, in sommige gevallen samen met de corporaties. Dat gaat bijvoorbeeld over de inzet van Woonservice als mogelijk centraal inschrijfpunt. Maar ook het opschonen van de wachtlijsten en uitvoeren van een woonbehoefteonderzoek.
- In het regionale POHO wordt jaarlijks de voortgang van de implementatie van deze voorstellen gedeeld.

Stukkenbundel: woonwagengeleid

- *Vastgestelde bestuursopdracht*
- *Concept handelingsperspectief*
- *Informatieve bijlage handelingsperspectief*

2.5 Ruimte voor het oppakken van actuele thema's als die zich voordoen

Terugblik 2020

Groot deel van 2020 stond in teken van de corona-crisis. In het regionaal overleg Wonen hebben de gemeenten elkaar goed op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rond corona. Zoals bijvoorbeeld de invloed op de bouw en woningmarkt, de (on)mogelijkheden van participatie en inspraak, en de samenwerking met corporaties op diverse terreinen.

Dit gaan we doen in 2021

Ook in 2021 zal er weer de ruimte zijn om actuele onderwerpen die zich voordoen op te pakken. Onder andere de ontwikkelingen door corona zullen we blijven volgen, omdat de verwachting is dat de gevolgen voor de woningmarkt wellicht met enige vertraging pas zichtbaar zullen worden.

We willen komend jaar waar mogelijk meer gezamenlijk optrekken richting de rijksoverheid en BZK. Om daarmee de positie van onze regio bij de diverse landelijke regelingen voor woningbouw en transformatie te versterken.

Daarnaast zal de taakstelling voor de huisvesting van statushouders onderwerp van gesprek zijn in het regionale overleg. Aangekondigd is dat deze taakstelling voor 2021 fors hoger is dan in 2020. Iedere gemeente zal, in overleg met de corporaties, moeten zoeken naar oplossingen hiervoor. In de regio kunnen we elkaar inspireren met oplossingen en eventueel een gezamenlijke aanpak kiezen.

2.6 Integrale thema's met relatie tot wonen

Transformatie van leegstaand vastgoed

Transformatie is een opgave die een plek heeft gekregen in de Brabantse Agenda Wonen en daarmee in het Perspectief op Wonen. Transformatieopgaven gaan echter over veel meer dan wonen. De complexiteit van transformatieopgaven wordt grotendeels bepaald door de lokale context. Leren van elkaar en ervaringen uitwisselen ervaart de werkgroep wonen als kansrijk, maar een gezamenlijke aanpak of regionale afstemming op programma niet. Kennisdeling over transformatie vindt in verschillende gremia plaats. Om kennisdeling effectief te laten zijn, zou het goed zijn dit meer te bundelen en meer van elkaar te weten wat waar speelt. Regio Noordoost Brabant wil daar een rol in vervullen door als platform te fungeren voor de verschillende gremia. De werkgroep wonen kan hierbij aansluiten en op die manier een bredere aanhaking bij transformatievraagstukken mee organiseren.

Hoe dit platform gaat functioneren moet nog verder uitgewerkt worden. Indien uit de onderlinge afstemming in het platform blijkt dat ergens gezamenlijk actie op moet worden gezet of dat een lobby opportuun is, kan dat ook binnen het platform over transformatie van leegstaand vastgoed besproken worden, daarmee kan de verantwoordelijkheid voor dit onderwerp verbreed (meerdere thema's en regionaal) worden.

Arbeidsmigratie

Per 1 oktober 2020 is een regionaal coördinator aangesteld ter uitvoering van de regionale bestuursopdracht rondom arbeidsmigranten. De bestuursopdracht bestaat uit een heel aantal voorstellen, maar dit project is erop gericht om de volgende concrete resultaten binnen de projectperiode op te leveren:

- Realisatie van een 'regionaal, integraal begeleidingstraject voor arbeidsmigranten' (nieuwe Nederlanders);
- Realisatie van een steunpunt / begeleidingscentrum voor (short stay-)hulpvragen van arbeidsmigranten (nieuwe Nederlanders).

Volgens drie stappen:

Dit adequaat voorzieningenaanbod en terugdringing van de uitbuiting van arbeidsmigranten in de regio vindt plaats via 3 stappen:

1. Coördinatie om tot uniforme huisvestingsafspraken (kwaliteit, bouw, woon-inschrijvingen-methode, e.d.) te komen;
2. Uitwerken van een regionale integratieaanpak tot een concreet begeleidingstraject;
3. Organiseren dat de dienstverlening van begeleiding structureel wordt aangeboden, door een specifiek daarvoor aangewezen partij (mogelijk nieuw op te richten in samenwerking tussen alle betrokken deelnemers)

We zorgen dat er via de regionaal coördinator contact blijft tussen de werkgroep wonen en de regionale ontwikkelingen rond arbeidsmigratie.

Energietransitie

De verduurzaming van de woningvoorraad is één van de opgave uit de Regionale Energiestrategie. Daarnaast moet in het kader van de transitie warmte moet iedere gemeente wijkuitvoeringsplannen opstellen. Waar nodig volgen we deze ontwikkelingen vanuit de werkgroep Wonen.

3. Afstemming plannen

3.1 Afgelopen jaar afgestemde plannen

In 2020 zijn de volgende plannen in het bestuurlijk overleg ter tafel geweest:

- Voskuilen, Venhorst – gemeente Boekel: mei 2020;
- van Theresiaveld/Zusters MJM, Vught – gemeente Vught: juni 2020;
- De Burgt, fase 1A, Boekel – gemeente Boekel: juli 2020;

De memo's van deze projecten zijn ook opgenomen in de stukkenbundel.

3.2 Korte samenvatting van jaarlijkse pitches

Op de regionale POHO's van 27 augustus en 10 september hebben alle gemeenten in een korte pitch een overzicht gegeven van de lopende woningbouwplannen. Daarbij is aandacht gegeven aan de uitgangspunten waar plannen aan moeten voldoen, bijvoorbeeld qua prijssegment of doelgroep.

Stukkenbundel: afstemming woningbouwplannen

- *Presentatie met pitches*

3.3 Evaluatie afspraken over afstemming

Op het regionale POHO van 12 november 2020 zijn de afspraken voor het regionaal afstemmen van plannen geëvalueerd. Algemeen heerst tevredenheid over de werkwijze, maar er is ook ruimte voor verbetering, met als insteek: het makkelijker maken van het vergelijken en toetsen van plannen.

- In 2021 wordt hiervoor een standaardformulier ontwikkeld;
- De procesafspraken om te komen tot afstemming worden verbeterd, in aansluiting op de jaaragenda.

Stukkenbundel: afstemming woningbouwplannen

- *Evaluatie afstemming plannen.*

4. Werkafspraken

Regionaal Portefeuillehouders overleg Wonen (Poho Wonen)

In het 'regionaal Poho Wonen' is er ruimte voor de voorbereiding van besluitvorming en discussie/diepgang op diverse woononderwerpen. Over 'acute' onderwerpen kunnen ook besluiten worden genomen in het Poho.

Voorzitter, Poho Wonen: nog nader te bepalen, n.a.v. het vertrek van wethouder Pennings (Vught)

Ambtelijk secretaris: Vught (bestuurlijk overleg)

4.1 Benodigde ambtelijke capaciteit

Regionale samenwerking heeft inhoudelijke meerwaarde en levert ook efficiëntie-voordelen op. Iedere gemeente stelt daarom voldoende capaciteit beschikbaar voor die samenwerking.

Ambtelijk secretaris ter ondersteuning van voorzitter Poho Wonen

De voorzitter van het regionale Poho Wonen NOBW wordt door een vaste ambtelijke secretaris bijgestaan. Deze onderhoudt contact met de organiserende gemeente, de ambtelijke werkgroep en zo nodig met de voorzitters van de diverse ambtelijke thematische werkgroepen, bereidt in samenwerking met de organiserende gemeente de agenda voor, bespreekt deze met de voorzitter van het Poho-Wonen, zorgt dat de deelnemers de agenda en stukken ontvangen en is aanwezig bij het regionale Poho. Deze ambtelijke secretarisrol kost per overleg 6 uur. In totaal is dit dus 4 x 6 is 24 uur voor de gemeente die deze ambtelijke secretaris levert. De verslaglegging van dit overleg rouleert onder de aanwezige ambtenaren.

Ambtelijk secretaris/trekker voor de regionaal ambtelijk werkgroep Wonen

Deze rol wordt tot op heden ingevuld door de provincie. De ambtelijke secretaris stelt de agenda op, zit de werkgroep voor, zorgt ervoor dat afspraken worden nagekomen, onderhoudt contact met de bestuurlijke trekker(s) van de thema werkgroepen en Agrifood Capital en provincie. In totaal zijn er 8 werkgroep bijeenkomsten per jaar. Op basis van de ervaringen kost dit zo'n 4 uur per week.

Bestuurlijke overleggen – POHO Wonen – ambtelijke voorbereiding

De bestuurlijke overleggen worden voorbereid door de ambtelijke werkgroep (8 bijeenkomsten). Deze voorbereiding kost iedere gemeente ongeveer 40 uur per jaar.

(6 x 4 uur voor annotaties, 8 x 2 uur ambtelijk overleg) per jaar. Daarnaast is deelname van de ambtelijke vertegenwoordigers aan de 4 Poho's Wonen mogelijk/wenselijk (4 x 2 uur). In totaal is dit dus 48 uur per gemeente per jaar. Dat is exclusief reistijd.

Uitwerking thema's in themawerkgroepen

Om echt concrete stappen te kunnen maken op de gekozen thema's, dient er ook per gemeente tijd ingecalculeerd te worden voor de inhoudelijke uitwerking van de stappen die in deze uitvoeringsagenda gepresenteerd worden.

De 4 gekozen onderwerpen worden inhoudelijk ingevuld door kleine werkgroepjes vanuit de grotere ambtelijke werkgroep. We rekenen hier op 3 personen per onderwerp, die elk ongeveer 40 uur hier voor vrij maken.

- Gerekend met de 4 gekozen onderwerpen komt dit neer op 12 x 40 uur, dus voor elke gemeente één keer 40 uur per jaar.
- Nieuwe onderwerpen die gedurende dit traject worden toegevoegd brengen een vergelijkbare ambtelijke inzet met zich mee.

Het is ook mogelijk om de inhoudelijke uitwerking van de thema's invulling te geven door (met meerdere gemeenten) extern iemand in te huren.

5. Jaaragenda 2021



Bestuurlijk overleg	Ambtelijk Overleg	Te behandelen thema's
	3 weken van tevoren: 28 januari	Vorbereiden agenda POHO
POHO Wonen Datum 11 februari		n.t.b.
	1 week na: 25 februari	Acties n.a.v. POHO
	3 weken van tevoren: 8 april	Vorbereiden agenda POHO
POHO Wonen Datum 22 april		Pitches delen woningbouwplannen n.t.b.
	1 week na: 29 april	Acties n.a.v. POHO
	3 weken van tevoren: n.t.b.	Vorbereiden agenda POHO
Regio-dag Datum 24 juni		n.t.b.
	1 week na: n.t.b.	Acties n.a.v. POHO
	3 weken van tevoren: 24 juni	Vorbereiden agenda POHO
POHO Wonen Datum 7 juli		n.t.b.
	1 week na: 15 juli	Acties n.a.v. POHO
	3 weken van tevoren: n.t.b.	Vorbereiden agenda POHO
Regio-dag Datum (ca. september/oktober)		Vaststellen Uitvoeringsagenda T+1 n.t.b.
	1 week na: n.t.b.	Acties n.a.v. POHO
	3 weken van tevoren: n.t.b.	Vorbereiden agenda POHO
POHO Wonen Datum (half/eind november)		Voortgang Woonwagenbeleid n.t.b.
	1 week na: n.t.b.	Acties n.a.v. POHO

Jaarlijkse onderwerpen

Er is afgesproken om ieder jaar de volgende punten op een regionaal POHO aan bod te laten komen:

- pitches woningbouwplannen (voorjaar)
- voortgang voorstellen woonwagenbeleid (najaar)

- vaststellen uitvoeringsagenda volgend jaar (laatste regiodag van het jaar)

Specifiek voor 2021

Daarnaast willen we dit jaar graag een kennistafel organiseren, waarbij de gemeenten ook belangrijke partners zoals de corporaties uitnodigen om op een specifiek onderwerp te verdiepen. Verdere uitwerking volgt in de loop van dit jaar.