Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeenten in de Provincie Noord-Brabant

Onderwerp
Stand van zaken Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Datum
16 december 2020
Ons kenmerk
C2271696/4784358
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
M. (Maurice) van Noordenne
Telefoon
(06) 15 30 06 43
Email
mvnoordenne@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Aan college- en raadsleden Brabantse gemeenten,

Via deze weg wil ik u graag informeren over een tweetal zaken:
- Stand van zaken Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw
- Mogelijkheden realiseren collectieve woonvormen in het buitengebied

Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Op 20 maart 2020 hebben Gedeputeerde Staten het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' vastgesteld. Het programma is tot stand gekomen met inbreng van een brede groep participanten, waaronder gemeenten. Kenmerk van ons actieprogramma is, dat tal van onderdelen gaandeweg, met verschillende partners, waaronder opnieuw diverse gemeenten, worden opgepakt en uitgewerkt.

Na het informeren van Provinciale Staten (PS) over de voortgang van het Actieprogramma is vanuit onze Staten het verzoek gekomen om ook de college- en raadsleden van de Brabantse gemeenten hierover in kennis te stellen. Graag neem ik u kort mee in de aanleiding voor, het doel van het programma, én de actuele stand van zaken.

Aanleiding

In Brabant staan we voor een stevige opgave om de komende jaren een hoog woningbouwtempo te realiseren om te voorzien in de nog altijd flinke woningvraag. Tegelijkertijd is het van groot belang aansluiting te houden bij de demografische veranderingen en maatschappelijke trends. Onze jongste bevolkings- en woningbehoefteprognose (september 2020) laat bijvoorbeeld zien dat de verwachte toename van ruim 100.000 huishoudens in Brabant in de periode 2020-2030, per saldo voor meer dan 90% bestaat uit huishoudens van

65 jaar en ouder. Waarvan 65.000 huishoudens van 75 jaar en ouder. Dit betreft vooral kleine, veelal 1-persoonshuishoudens. Daarnaast bestaat er bij een toenemend aantal mensen de behoefte om meer samen vorm te geven aan de manier van (samen)wonen en -leven, in een grote variëteit aan 'geclusterde' woonvormen, waaronder ook collectieve zelfbouw. Daarnaast is er vanuit het huidige woningtekort ook behoefte om op korte termijn de nodige verplaatsbare/tijdelijke woningen toe te voegen.
De prognoseuitkomsten en de sociaal-maatschappelijke trends onderstrepen het belang van:

- voldoende levensloopbestendige (bestaande) woningen;
- het beter benutten van de vele grote woningen, bewoond door kleine huishoudens;
- het toevoegen, op de daarvoor meest geschikte locaties, van o.m.:
    - kleine(re) woningen;
    - geclusterde woonvormen, onder andere voor (o.a.) senioren/ouderen (met en zonder zorgbehoefte);
    - tijdelijke woningen.

Er zijn in Brabant al vele goede voorbeelden te vinden, maar de aanleiding voor het Actieprogramma is dat er een 'tandje bij' moet. Ook bijvoorbeeld ten aanzien van innovaties in het bouwproces, ten dienste van snelheid, betaalbaarheid, circulariteit en energiezuinigheid.

Doel

Het doel van het Actieprogramma is daarmee geschetst: een meer *kwalitatieve* invulling en uitvoering van de (sub)regionale woningbouwprogramma's, waardoor 'nieuwe', noodzakelijke en gewenste woonvormen meer ruimte krijgen. Dat is geen gemakkelijke opgave en vergt inzet van alle betrokkenen. Van gemeenten wordt veel gevraagd, maar wellicht bovenal om hierin een duidelijke regierol te pakken. De rol van de provincie is om alle betrokkenen te ondersteunen. Hoe we dat doen, leest u hieronder.

Stand van zaken

Hieronder schets ik graag de stand van zaken met betrekking tot ons Actieprogramma. Zo krijgt u een beeld van de belangrijkste activiteiten, met name ook voor de eerstkomende periode.

Regionale aanpak nieuwe woonvormen en zelfbouw
In de (sub)regionale overleggen Wonen is een 'Regionale aanpak nieuwe woonvormen en zelfbouw' geagendeerd. Doel is deze (nieuwe) woonvormen meer onderdeel te maken van de kwalitatieve woningbouwprogrammering. Door gezamenlijk ons inzicht te vergroten in vraag en aanbod (ondersteund onder andere ook door onze actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020), komen we eventuele mismatches op het spoor, en verkennen we vervolgens met elkaar oplossingsrichtingen om die te kunnen verkleinen. De uitvoering van deze aanpak zal heel 2021 doorlopen.

Met deze aanpak vragen we onder meer aandacht voor de urgente noodzaak de komende jaren voldoende passende (geclusterde) woningen voor (zorgbehoevende) ouderen te realiseren. Ook ondersteunen we als provincie met deze aanpak de oproep van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg om te zorgen dat elke gemeente in 2021 beschikt over een actuele woonzorganalyse, een woonzorgvisie en een uitvoeringsprogramma, waarin afspraken gemaakt zijn met alle betrokken partijen[1].

Regeling flexwonen
Er is momenteel een 'Stimuleringsregeling flexwoningen' in voorbereiding, waarmee met een subsidie de realisatie van tijdelijke woningen wordt gestimuleerd. Vanuit het Rijk is hiervoor € 250.000,- beschikbaar gesteld. De regeling gaat in het eerste kwartaal van 2021 van start.

Financieringsarrangement
We ontwikkelen in 2021 een revolverend financieringsarrangement (leningen en/of garantstellingen) voor onder andere het transformeren en herbestemmen van maatschappelijk en overig vastgoed naar wonen, en het realiseren van (collectieve) nieuwe woonvormen en zelfbouw. Met het arrangement kunnen bijvoorbeeld de kosten van haalbaarheidsonderzoek, ontwikkelkosten en dergelijke worden (voor)gefinancierd.

Handreiking spelregels
Er is een handreiking 'Spelregels voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven in het buitengebied' in voorbereiding. Die verheldert de rollen en verantwoordelijkheden van de diverse betrokkenen, biedt inzicht in het besluitvormingsproces, en geeft tips voor gemeenten en initiatiefnemers. De handreiking zal aansluiten op onze (concept-)Omgevingsverordening, die inzet op het vergroten van de afwegingsruimte voor gemeenten voor het realiseren van kleinschalige collectieve wooninitiatieven in het buitengebied. Nog meer dan voorheen ligt daarbij de nadruk op het versterken van de omgevingskwaliteit (zie ook www.omgevingswetinbrabant.nl/concept-omgevingsverordening). Ik wijs u in dit verband graag ook op het uitgebreide participatietraject 'Tour de Brabant' (zie ook www.omgevingswetinbrabant.nl/tour-de-brabant-2020).

Flexpool versnelling woningbouw
Een actuele ontwikkeling, die niet onder het Actieprogramma valt, maar die ik wel graag onder uw aandacht breng, is het initiatief van de flexpools. Er is vaak extra ambtelijke capaciteit nodig om het huidige bouwtempo vast te kunnen houden en soms zelfs (verder) te versnellen, om de komende jaren te kunnen voorzien in de grote behoefte aan nieuwe woonruimte en ook om bestaande woningtekorten terug te dringen. Het Rijk heeft de provincies gevraagd hiervoor

[1] De ministeries van VWS en BZK hebben hierover in november 2020 een brief verzonden aan alle wethouders wonen en/of zorg.

flexpools op te zetten, waarmee gemeenten – veelal in (sub)regionaal verband te organiseren – de beschikking krijgen over extra 'handjes'. Ook met deze regeling willen we begin 2021van start gaan. In de periode 2021 t/m 2023 is hiervoor ruim € 5,5 miljoen beschikbaar, waaraan de provincie voor een derde bijdraagt.

Brabantse Week van het Wonen
Van 16 t/m 20 november jl. vond de druk bezochte (digitale) Brabantse Week van het Wonen plaats. Met een breed webinarprogramma boden we de gelegenheid om in gesprek te gaan over urgente thema's, zoals:

- de betekenis van de veranderingen in de bevolkingssamenstelling voor het 'bouwen en wonen' in onze provincie;
- de roep om de ontwikkeling van zorgzame gemeenschappen;
- de vormgeving van een regionaal woonwagenbeleid;
- de versnelling van de woningbouw, en de inzet hierbij van flexpools.

Via bovenstaande link kunt u alle webinars terugkijken.
Tevens lanceerden we op de openingsdag de Brabantse Stijlprijs 2021, die in het teken staat van 'Een thuis voor iedereen', en waarmee we op zoek zijn naar bijzondere wooninitiatieven. Tijdens de afsluiting ondertekenden we een samenwerking met Butterfly Effect, waardoor de realisatie van 100 tiny houses op terreinen van zorginstellingen mogelijk wordt.
Tot zover het overzicht van activiteiten in het kader van het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw'. Voor meer informatie verwijs ik u graag nog naar onze webpagina www.brabant.nl/nieuwewoonvormen.

Mogelijkheden realiseren collectieve woonvormen in het buitengebied

Uw gemeente en ook de provincie wordt regelmatig benaderd door initiatiefnemers voor collectieve woonprojecten in het buitengebied, soms in collectief verband. Niet zelden krijgen de gemeente en/of de provincie het verwijt onvoldoende mee te willen werken aan die verzoeken. Graag neem ik u kort mee in de (te verruimen) mogelijkheden.

De huidige Interim-Omgevingsverordening (IOV) kent geen rechtstreekse mogelijkheid voor de ontwikkeling van collectieve woonvormen buiten de op kaart aangeduide werkingsgebieden 'Stedelijk gebied' of 'Verstedelijking afweegbaar'. Doordat de regels een toename van burgerwoningen in het landelijk gebied uitsluiten, is een dergelijke ontwikkeling buiten die aangeduide werkingsgebieden niet mogelijk. Als er een goed initiatief is, biedt de IOV wel mogelijkheden om mee te werken

1. Aanpassing van grenzen van werkingsgebieden. Als er sprake is van een locatie in een kernrandzone bestaat er, uiteraard afhankelijk van de specifieke situatie, de mogelijkheid om de grens 'Stedelijk gebied' aan te passen of een aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' op te nemen.
2. Ontheffingenprocedure. De IOV bevat een mogelijkheid voor ontheffing van de instructieregels aan gemeenten. Een verzoek tot ontheffing wordt door

Gedeputeerde Staten (GS) beoordeeld. Belangrijk aandachtspunt bij een dergelijk verzoek is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit (dit volgt uit jurisprudentie van de Raad van State).

Zoals u wellicht weet, werkt de provincie momenteel aan de definitieve Omgevingsverordening, die in zal gaan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (vooralsnog per 1-1-2022). Het (ambtelijke) concept van de Omgevingsverordening bevat aanzienlijke veranderingen op het hierboven aangegeven beleidsterrein. Naast het feit dat gemeenten zelf afwegen in welke gebieden zij een (stedelijke) ontwikkeling willen realiseren (met toepassing van de zogenoemde 'diep-rond-breed-methode'), bevat de *concept*-Omgevingsverordening een specifieke regeling voor:

1. Collectieve woonvormen op bestaande bouwpercelen. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden, zoals kleinschaligheid (tot 12 woningen), een afweging met betrekking tot de bereikbaarheid van voorzieningen, sociale innovatie en de (langjarige) borging van het concept.
2. Uitbreiding van het bouwperceel is mogelijk als dit nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Bij een toename van de oppervlakte bebouwing dient toepassing gegeven te zijn aan de (nieuwe) bouw-sloop regeling; de toegestane extra oppervlakte dient elders gecompenseerd te worden door sloop van een gelijke oppervlakte bebouwing.
3. Verruimde regeling rood-voor-groen. Het voorstel omvat een ruime mogelijkheid voor gemeenten om vanwege het versterken van omgevingskwaliteit (op passende locaties) 'rood' (bebouwing) toe te voegen in ruil voor 'groen'. Dit biedt bijvoorbeeld een mogelijkheid om de aanleg van natuur of de aanleg van bos vanwege de bossenstrategie te bekostigen door enkele (tijdelijke) woningen op aanvaardbare plekken te realiseren.

PS stellen de Omgevingsverordening vast (naar verwachting in oktober 2021), en zij zullen ook richting geven aan GS voor de vaststelling van de *ontwerp*-Omgevingsverordening (maart 2021). Als bovenstaande voorstellen in de *ontwerp*-Omgevingsverordening hun plek behouden, kan er geanticipeerd worden op dit ontwerp nadat de ter visie legging is doorlopen, medio mei 2021 (zie ook www.omgevingswetinbrabant.nl/tour-de-brabant-2020).

Wilt u reageren, of heeft u vragen, neem dan bij voorkeur contact op via Brabantloket www.provincienoordbrabant/brabantloket.

Ik hoop u de komende periode in dit of in ander verband te ontmoeten.
Blijft u gezond!

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

H.A.G. Ronnes
gedeputeerde Ruimte en Wonen