

# Afspraken woningbouw 2022-2030: SRBT-woondeal

Woondeal SRBT (100%): 9 maart 2023

---

**Datum:** 9 maart 2023

# Inhoudsopgave

<b>Aanleiding</b>	<b>2</b>		
<b>Leeswijzer</b>	<b>6</b>		
<b>1 Woningbouwopgave</b>	<b>7</b>		
1.1 Benodigde groei woningvoorraad SRBT-regio	7		
1.2 Totale plancapaciteit binnen de SRBT-regio	8		
1.3 Harde plancapaciteit	9		
<b>2 Versnellen woningbouw</b>	<b>10</b>		
2.1 De weg naar versnelling	12		
2.2 Versnelling bij sleutelgebieden	12		
2.3 Versnelling op sleutellocaties	13		
2.4 Versnelling op kansrijke locaties	15		
2.5 Versnelling door flexwoningen	16		
2.6 Versnelling door kleinschalige locaties	17		
2.7 Versnelling door samenwerking	17		
<b>3 Betaalbaarheid</b>	<b>19</b>		
3.1 Betaalbare huur- en koopwoningen	19		
3.2 Evenwichtige verdeling	20		
		<b>4 Kwalitatieve opgave</b>	<b>22</b>
		4.1 Woonopgave aandachtsgroepen	22
		<b>5 Herstructurering, transformatie en verduurzaming</b>	<b>25</b>
		5.1 Herstructurering en transformatie	25
		5.2 Duurzame en toekomstbestendige bouw	26
		<b>6 Samenwerking, monitoring en sturing</b>	<b>28</b>
		6.1 Monitoring en bespreken voortgang	28
		<b>7 Kritische succesfactoren en ondersteuning</b>	<b>29</b>
		7.1 Kritische succesfactoren	29
		7.2 Ondersteuning bij de woningbouwopgave	32
		<b>Definities en afkortingen</b>	<b>33</b>
		<b>Bijlagen</b>	<b>36</b>
		Bijlage 1 Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant	37
		Bijlage 2 Generieke ondersteuning woningbouw	42
		Bijlage 3 Monitoring en bespreking voortgang	43



# Aanleiding

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen, die vertaald worden in regionale woondeals. Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant. In de bijlage leest u de bestuurlijke afspraken tussen het Rijk en de provincie Noord-Brabant.

## Woondeal SRBT-regio

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio<sup>1</sup>. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk, waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose. De provincie werkt vanuit de concept Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040. Het Woonbod is binnen de kaders van deze strategie vertaald naar deze regionale woondeal voor de gemeenten in de SRBT. De provincie, de gemeenten binnen de SRBT, de woningcorporaties en de minister maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeal, telt samen met deals in andere regio's op tot de provinciale woningbouwopgave. De provincie Noord-Brabant bestaat uit vier woonregio's. Voor u ligt de Woondeal SRBT-regio. We zetten daarmee een nieuwe en bredere samenwerking in om snel meer (betaalbare) woningen aan onze regio toe te voegen. We zien het als een gezamenlijke inspanning hieraan ieder onze bijdrage te leveren.

## Goed leven in deze regio

Als onderdeel van Stedelijk Brabant is de SRBT één van de regio's met de hoogste verstedelijkingsdruk. De spoorzones Breda/Tilburg en binnen SRBT de Kennisas-ontwikkeling in Tilburg en CrossMark in Breda horen bij de vijftien grootschalige ontwikkellocaties die in de NOVI zijn benoemd. De SRBT is zowel op de Oost-West-As, maar ook de Noord-Zuid-As een belangrijk knooppunt voor diverse economische activiteiten met de internationale OV-stations. Daardoor is er een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat ontstaan voor nationaal en internationaal opererende bedrijven en leisure. Naast die meer externe en naar buiten gerichte oriëntatie van onze regio, is er ook de eigen dynamiek en inrichting. Het vormt één regio waarin men woont, werkt, recreëert of anders gesteld: goed leeft.

### Kenmerken Stedelijke regio Breda – Tilburg

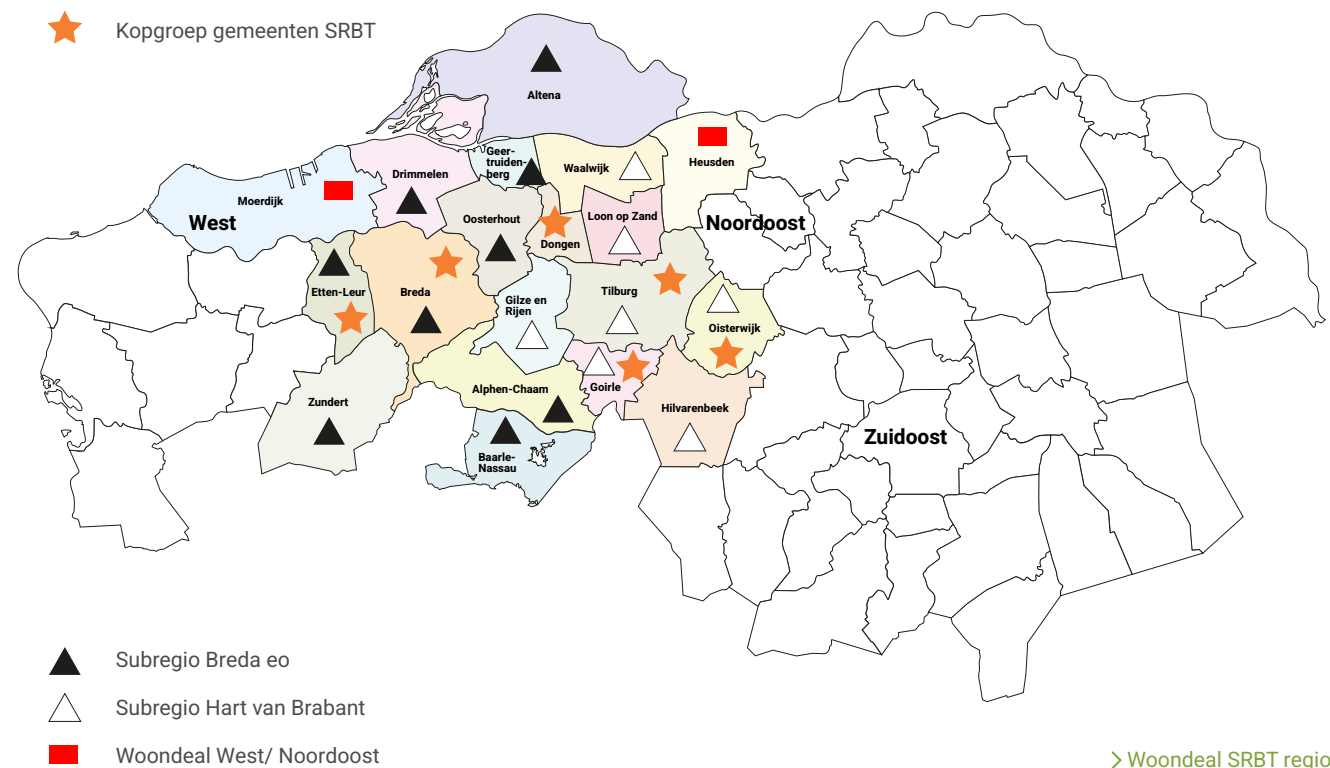
- 1 miljoen inwoners op 40 x 40 km
- 1 provincie, 2 subregio's, 4 waterschappen, 19 gemeenten
- 1 universiteit, 3 hogescholen, diverse ROC's
- 2 topziekenhuizen
- Internationaal verbonden via zeehaven Moerdijk, HSL-spoornetwerk en weg
- Veel MKB in Maakindustrie en Logistiek (6e economie van NL)
- Uniek profiel van brede kennis en toepassing op raakvlak technologie & maatschappij
- Aantrekkelijk gevarieerd landschap op de overgang van zand naar klei
- Nationale parken (NLDelta, Biesbosch, Loonse en Drunense Duinen, Van Gogh i.o.)
- Recreatie, leisure en erfgoed (Efteling, Beekse Bergen, Zuiderwaterlinie)

## Ontwikkelstrategie en NOVEX

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen gaat samen met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, economie, natuur en energie. Naast de Woondeal is er ook de **Ontwikkelstrategie voor de SRBT-regio** in voorbereiding met het Brabants Mozaïek als basis. Daarin zetten we als SRBT-regio in op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling, waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder worden ontwikkeld. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke puzzel de komende maanden opgepakt. Het is in eerste aanleg aan de provincies om deze – soms lastige – puzzel te leggen. De woningbouw aantallen, die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn de minimale taakstelling in deze ruimtelijke puzzel.

Het water- en bodemsysteem wordt leidend bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevendende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. In de Verstedelijkingsstrategie Brabant en de Ontwikkelstrategie SRBT worden hiervoor een aantal verstedelijkingsprincipes voor 2040 opgenomen.



## Wederzijdse inspanning

De Woondeal betreft een wederzijdse inspanning. De partners in deze woondeal spannen zich in om samen met marktpartijen in de regio voldoende woningen te bouwen. Hiervoor is ondersteuning gewenst van het Rijk en de provincie Noord-Brabant bij het oplossen van knelpunten. De afgesproken prestaties en inspanningen zijn realistisch, wanneer aan de kritische succesfactoren kan worden voldaan.

Met name de financiering van de woningbouwambities verdient aandacht. Hiervoor is naast inzet van corporaties en gemeenten ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig. De SRBT-regio ziet investeringen als randvoorwaardelijk voor het slagen van de gehele ambitie. De partners in de woondeal blijven daarom graag in gesprek over structurele en voldoende financiering van de gezamenlijke woningbouwopgave.

## Vervolg

De ondertekening van deze Woondeal is de start van een langjarige samenwerking en gezamenlijke inspanning om te komen tot uitwerking en realisatie van de afspraken die we maken. Het gezamenlijk gesprek over de opgave en wat nodig is voor realisatie zullen we de komende jaren met elkaar blijven voeren.



<sup>1</sup> De Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant. De Woondeal regio SRBT heeft betrekking op de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert. De gemeente Moerdijk is voor de Woondeal onderdeel van West Brabant West.



# Leeswijzer

De SRBT-Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's, die van belang zijn voor de gehele regio. We starten met afspraken over de woningbouwopgave in de regio (hoofdstuk 1), versnelling in sleutelgebieden, op de sleutellocaties en door flexwonen (hoofdstuk 2). We maken afspraken over het vergroten van het betaalbaar woningaanbod (hoofdstuk 3). Daarna volgen kwalitatieve afspraken over de opgave voor aandachtsgroepen (hoofdstuk 4). En over de opgave, die samenhangt met herstructurering, transformatie en verduurzaming (hoofdstuk 5). Tot slot gaan we in op de samenwerking, monitoring en sturing (hoofdstuk 6). En op de kritische succesfactoren, die van belang zijn voor het kunnen verwezenlijken van onze ambities (hoofdstuk 7).

## 1 Woningbouwopgave

In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Circa 130.000 van deze woningen (120.000 netto<sup>2</sup>) moeten worden gerealiseerd in de provincie Noord-Brabant. Het versnellen van de productie alleen is niet voldoende.

We zien voldoende en passende woningbouw als een gezamenlijke opgave voor deze regio. Zo willen we een antwoord geven op de mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad. Hiervoor is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo te verhogen en sneller en meer passende woningen bij te bouwen.

Deze opgave draagt, wanneer goed uitgewerkt, bij aan versterking van onze regio. En dient als hefboom voor opgaven als sociale stijging, het verduurzamen en klimaatrobuust maken van de woningvoorraad.

### 1.1 Benodigde groei woningvoorraad SRBT-regio

We zetten ons in voor de realisatie van ten minste onderstaande opgave:

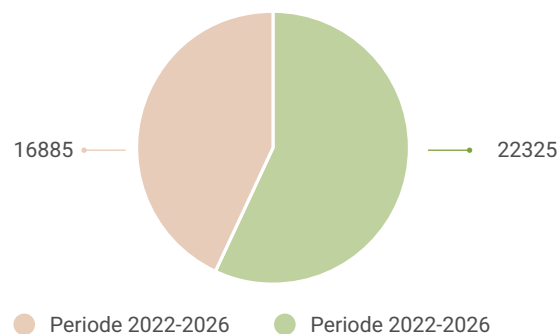
JAAR	SRBT-REGIO NETTO	SRBT-REGIO BRUTO	HART VAN BRABANT NETTO	HART VAN BRABANT BRUTO	SUBREGIO BREDA EO NETTO	SUBREGIO BREDA EO BRUTO
<b>Totaal</b>	<b>39.210</b>	<b>42.905</b>	<b>22.145</b>	<b>24.255</b>	<b>17.090</b>	<b>18.650</b>
2021	4.145	4.545	2.200	2.410	1.945	2.135
2022	5.025	5.470	2.695	2.945	2.330	2.525
2023	2.885	3.330	1.270	1.520	1.615	1.810
2024	4.720	5.125	2.760	2.995	1.960	2.130
2025	4.645	5.045	2.655	2.885	1.990	2.160
2026	4.605	5.005	2.640	2.870	1.965	2.135
2027	4.485	4.885	2.575	2.805	1.910	2.080
2028	4.400	4.805	2.520	2.750	1.880	2.055
2029	4.235	4.640	2.420	2.650	1.815	1.990
2030	4.235	4.600	2.610	2.835	1.625	1.765

> Tabel Regionale en gemeentelijke opgave\*

<sup>2</sup> De nieuwbouwopgave is bruto groter dan de netto. Dit omdat er ook sprake is van sloop of op andere wijze onttrekken van woonruimte.



### > Versnelling woningbouw minimale opgave woondeal SRBT



Deze opgave is gebaseerd op de provinciale prognoses en de afspraken met het Rijk. In de figuur hiernaast is de minimale, benodigde groei in deze SRBT-regio te zien voor 2026 en tussen 2027-2030.

#### Voorlopige, minimale opgave per gemeente

Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale opgave van in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto/ excl. sloop). We maken afspraken over de lokale minimale opgave per gemeente.

NETTO MINIMALE OPGAVE PER GEMEENTE	2022 T/M 2026
Alphen-Chaam	195
Altena	1.270
Baarle-Nassau	95
Breda	5.251
Drimmelen	601
Etten-Leur	1.118
Geertruidenberg	400
Oosterhout	915
Zundert	310
Dongen	681
Gilze en Rijen	832
Goirle	615
Hilvarenbeek	435
Loon op Zand	659
Oisterwijk	565
Tilburg	8.055
Waalwijk	1.180

> Tabel 2 Provinciale doorberekening voorlopige, minimale gemeentelijke opgave realisatie<sup>3</sup>

Daarnaast zijn er aanvullende lokale en/ of regionale opgaven, die per gemeente kunnen verschillen. Denk hierbij aan afspraken in het kader van de spreiding van aandachtsgroepen door het vergroten en kwalitatief verbeteren van het geschikt aanbod in de regio. Maar ook de gezamenlijke wens maximaal bij te dragen aan de provinciale woningbouwopgave. We werken afspraken in 2023 verder uit op basis van de regionaal uitgevoerde woningmarktonderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders t.a.v. wonen en zorg.

#### 1.2 Totale plancapaciteit binnen de SRBT-regio

De **totale plancapaciteit** voor de periode 2022-2030 in de regio bedraagt 47.000 **woningen** (per 1-10-2022), waarvan 'hard' 18.555 woningen (vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan). Het streven is om ten minste 130% plancapaciteit over de totale bouwopgave te hebben. **Kwantitatief wordt hieraan nog niet voldaan** voor de regio als geheel. Er zijn voor circa 110% van de benodigde woningen plannen beschikbaar. Er zijn wel voldoende mogelijke locaties, die nog versneld kunnen worden.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Bron: provinciale matrix, doorrekening provincie en verleende bouwvergunningen, gekoppeld aan % vanuit minimale afspraak vanuit het rijk)

<sup>4</sup> Bron: Regionale Investerings Agenda's (potentieel planaanbod circa 170%).

### 1.3 Harde plancapaciteit

Om onze woningbouwopgave te kunnen realiseren, moeten we beschikken over voldoende harde plancapaciteit, met name voor steeds de eerstvolgende 3-jaarsperiode. Gemeenten zorgen ervoor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2026.

We accepteren dat het voor een aantal 'harde' projecten, die de komende jaren worden gerealiseerd, ondanks de inspanningsverplichting niet meer mogelijk is om het programma om te buigen naar 30% sociale huur, 40% betaalbare huur en koop en 30% vrije sector (zie hoofdstuk 3). Voor deze projecten focussen we op een snelle realisatie.

We hebben op dit moment tot 2030 een harde **planvoorraad van 18.555 woningen**, uitgaande van vastgestelde/ onherroepelijke bestemmingsplannen. De opgave 2022 tot en met 2026 bedraagt 22.325 woningen. Het is dus nog nodig om plannen voor **3.770 woningen op te harden**. Omdat er genoeg plancapaciteit in verkenning en voorbereiding is, verwachten we dat daarmee de minimumbouwopgave in de regio als geheel haalbaar is.

We voeren met elkaar het kritische gesprek op het moment dat gemeenten achterblijven in het opharden van plancapaciteit. Alle gemeenten zorgen voor het doorlopen van alle benodigde ruimtelijke procedures en tijdig afgeven van de vergunningen van woningbouwprojecten. Daarbij maken gemeenten gebruik van beschikbare instrumenten om start bouw waar mogelijk te kunnen sturen. Corporaties en/ of marktpartijen zijn verantwoordelijk voor start bouw. De partners in deze woondeal zetten in op dialoog en samenwerking om start bouw te stimuleren.



### Afspraken woningbouwopgave

1. Elke gemeente neemt een aandeel van de regionale woningbouwopgave van in totaal 39.210 woningen (netto) c.q. 42.905 woningen (bruto). De voorlopige, minimale opgave voor de periode 2022 t/m 2026 is per gemeente opgenomen in tabel 2.
2. Gemeenten werken deze afspraak in 2023 uiterlijk begin 4e kwartaal op het niveau van de SRBT verder uit in een opgave per gemeente per jaar op basis van de resultaten van de woningmarkt-onderzoeken, de provinciale woningbouwprognose 2023 en regionale afsprakenkaders t.a.v. £ wonen en zorg. Zij trekken hierin samen met corporaties op.
3. De regio houdt als totaal een (zachte en harde) planvoorraad aan van ten minste 130%.
4. Alle gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerstvolgende drie jaar om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. We monitoren steeds op dat er voor de eerstvolgende drie jaar 100% harde plancapaciteit beschikbaar is als SRBT-regio.
5. We voeren met elkaar het kritische gesprek op het moment dat gemeenten achterblijven in het opharden van plancapaciteit.
6. Alle gemeenten zorgen voor het doorlopen van alle benodigde ruimtelijke procedures en verlenen van vergunningen voor woningbouwprojecten. Corporaties en/ of marktpartijen zijn verantwoordelijk voor start bouw. De partners in deze woondeal zetten in op dialoog en samenwerking om start bouw te stimuleren.
7. Reeds harde plannen (bij ondertekening woondeal) worden zo snel mogelijk gerealiseerd.
8. Kritische succesfactoren (H6) zijn bij deze afspraken randvoorwaardelijk.

## 2 Versnellen woningbouw

**Als SRBT-regio zijn we hard aan de slag met (de versnelling van) woningbouw. We zien de realisatie van woningen als hefboom en oplossing voor meer en bredere maatschappelijke opgaven in deze regio. We werken en denken bij voorkeur integraal met als doel een hoogwaardig Brabants Mozaïek met volle kleuren. We werken hierin als SRBT-regio samen vanuit de opgaven, die we zien in de volgende woonmilieus:**

### 1. Hoogstedelijke / stedelijke milieus

- A. Hoogstedelijke milieus rondom OV-knopen (wonen, werken en leven) in Breda en Tilburg: Spoorzones, Kennisas Tilburg, 't Zoet Breda, binnensteden Breda en Tilburg
- B. OV-knopen in centra van Oosterhout, Waalwijk en Werkendam
- C. Stationsgebieden Tilburg Reeshof, Gilze-Rijen, Etten-Leur, Zevenbergen en Oisterwijk,
- D. Stedelijke kernen; Berkel-Enschot, Dongen, Goirle, Bavel, Ulvenhout, Prinsenbeek, Terheijden, Oisterwijk

## 2. Dorpenstrategie

Inzet op behoud en versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau) in de dorpen mede ten behoeve van maatschappelijke opgaven in de regio. Dit betreft Loon op Zand, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Geertruidenberg, Zundert, Hilvarenbeek, Drimmelen (behalve Terheijden), Altena (behalve Werkendam), Gilze

**3. Revitalisering van naoorlogse wijken en buurten in de hele regio** (verdeeld over stedelijke en dorpse kernen).

Zie ook dynamische figuur van de SRBT-woondealregio, waarin dit op hoofdlijnen geografisch is weergegeven.

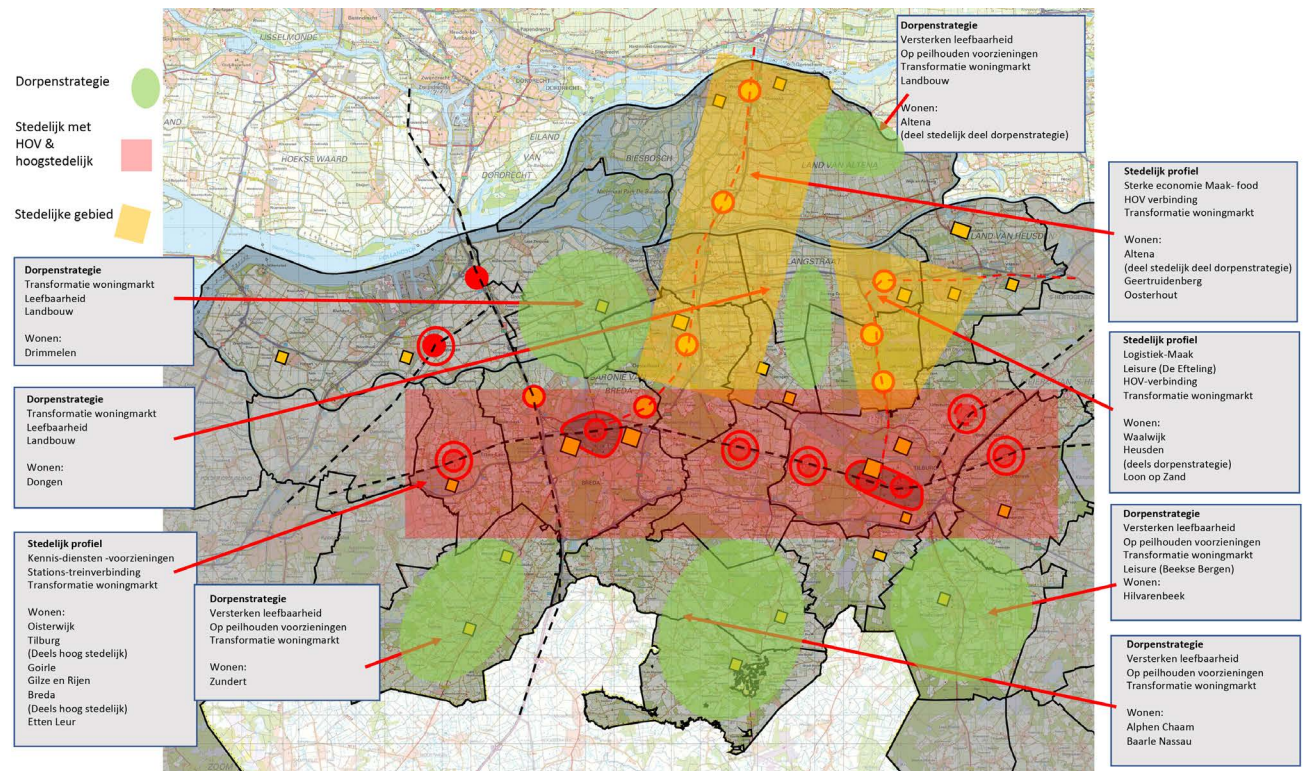
De nadere ruimtelijke positionering en kleuring van gebieden wordt nader uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategie Brabant en de ontwikkelstrategie SRBT.

Wonen is een van de pijlers bij de integrale afweging of een nieuwe locatie wenselijk is. Vanuit Wonen wordt bepaald voor wie we bouwen (welke doelgroep) en wat we bouwen (type, programma).

Zowel voor de kortere als lange termijn beschouwen we zorgvuldig wat nodig is binnen de SRBT-regio. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties zijn gemeenten primair zelf verantwoordelijk om integraal af te wegen hoe een ontwikkeling bijdraagt aan de lokale en regionale opgave.

### > link tussen de SRBT-woondeal en de toekomstige ontwikkelstrategie

Opgaven binnen de SRBT-regio met sleutelgebieden en -locaties (verbeelding in concept)



## 2.1 De weg naar versnelling

Om versneld woningbouw te realiseren in deze regio, werken we aan de versnelling van de totstandkoming van nieuwbouwplannen. Daarbij zetten we vol in op het realiseren van:

1. Sleutelgebieden
2. Sleutel locaties
3. Kansrijke locaties
4. Flexwoningen
5. Kleinschalige woningbouwlocaties

We zetten de (versnelde) realisatie van reeds ver gevorderde en minder complexe plannen in onze bouwstroom tot 2030 door.

## 2.2 Versnelling bij sleutelgebieden

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de gemeenten in de regio locaties aangewezen als sleutelgebieden. Het gaat hier om grootschalige locaties/ gebiedsontwikkelingen, waar meerdere projecten worden gerealiseerd die bijdragen aan onze regionale opgaven.

De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutelgebieden te definiëren:

1. Plannen leveren substantiële bijdrage aan de regionale en lokale woningbouwopgave;

2. Plannen dragen bij aan doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in de nieuwbouw.
3. Plannen dragen zoveel als mogelijk bij aan:
  - ✓ Versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau)
  - ✓ Wegnemen van mismatch vraag en aanbod door toevoeging noodzakelijk type woningen
4. Plannen dragen zoveel mogelijk bij als hefboom bij aan de integrale ontwikkelprincipes van de verstedelijkingsstrategie, namelijk:
  - ✓ Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
  - ✓ Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
  - ✓ Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp.
  - ✓ Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
  - ✓ Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie
5. Het betreft harde of zachte plannen met grootschalige woningbouwlocaties, waarbij de gebiedsontwikkeling een langere periode beslaat (waarvan minimaal deels voor 2030)
6. Het betreft plannen waarbij subsidies zijn toegewezen door de provincie of de rijksoverheid en/of waarover samenwerkingsafspraken worden gemaakt. Tijdelijke locaties worden separaat benoemd en maken hier dus geen onderdeel van uit.

> In beginsel betreft het de volgende sleutelgebieden<sup>5</sup>, bij ondertekening woondeal:

SLEUTELGEBIED	GEMEENTE	SUBSIDIEREGELING
Crossmark/ t Zoet	Breda	NOVEX grootschalige Woningbouwlocaties WBI locatie SRBT
Centrum Oost	Breda	Versnellingslocaties SRBT: Chassékwartier
Pasteurlaan (Amphia)	Oosterhout	Versnellingslocaties SRBT
Binnenstad/ Spoorzone/ Pius-haven	Tilburg	Versnellingslocaties SRBT: Tilburg Binnenstad
Kenniskwartier	Tilburg	NOVEX grootschalige Woningbouwlocaties Versnellingslocatie SRBT: Kenniskwartier
Stappegoor	Tilburg	WBI-locaties SBRT

De opgave die we voorzien is dynamisch en ligt niet alleen binnen de periode tot 2030. Maar deels ook daarna. Dit zien we met name bij deze grootschalige sleutelgebieden, waarbij de gebiedsontwikkeling een langere periode beslaat. De inzet en de focus op deze gebiedsontwikkelingen is ook op de korte termijn belangrijk voor onze regio. Lijst sleutellocaties

### 2.3 Versnelling op sleutellocaties

We onderscheiden ook andere cruciale locaties. Deze locaties dragen bij aan de lokale opgave, maar zorgen er ook voor dat gemeenten aan regionale afspraken kunnen voldoen. Daarom zijn de sleutellocaties ook heel belangrijk voor de in deze Woondeal beoogde versnelling.

De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutellocaties te definiëren:

1. Plannen leveren substantiële bijdrage aan de lokale opgave<sup>6</sup>, zodat bijgedragen kan worden aan de regionale woningbouwopgave en afspraken in deze woondeal;
2. Plannen dragen bij aan doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in de nieuwbouw.
3. Plannen dragen bij aan:
  - Versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau)
  - Wegnemen van mismatch vraag en aanbod door toevoeging noodzakelijk type woningen
  - Hefboomwerking voor versterking van de bestaande stad of dorp
4. Plannen dragen zoveel mogelijk als hefboom bij aan de integrale ontwikkelprincipes van het SRBT, namelijk:
  - Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking
  - Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
  - Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp.
  - Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
  - Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie
5. Plannen hebben een zekere mate van uitvoerbaarheid: plannen zijn uitvoeringsgereed of hard, dan wel op korte termijn hard te maken en start bouw is uiterlijk in 2026 voor zien. Voor deze locaties is dus bijvoorbeeld een bestemmingsplan vastgesteld of een anterieure overeenkomst (AOK) gesloten of een participatietraject afgerond.
6. Het betreft plannen, waaraan nog geen subsidies of andere ondersteuning is toegewezen door de provincie of de rijksoverheid, maar waar dit mogelijk nog wel noodzakelijk is.



<sup>6</sup> We definiëren dit als volgt: locaties met meer dan 200 woningen in stedelijke gebieden, locaties met meer dan 75 woningen in landelijke kernen en/of locaties met 100% sociale huur.

### > Lijst sleutellocaties

Voor sleutellocaties, bij ondertekening woondeal, kan er sprake zijn van afwijking van bovenstaande criteria. Immers, deze plannen zijn door de gemeenteraad vastgesteld dan wel is de AOK getekend. Het eenzijdig ombuigen door de gemeente is niet wenselijk, vanuit het perspectief van een betrouwbare overheid en omdat de bouw van deze woningen hard nodig is om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Bij deze locaties wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan spoedige realisatie.

In beginsel betreft het de volgende sleutellocaties, bij ondertekening woondeal:

Deze lijst is een dynamisch overzicht en wordt periodiek geactualiseerd. Nieuwe kansrijke locaties kunnen, na ondertekening van de woondeal, als sleutellocaties worden toegevoegd, wanneer aan bovenstaande criteria wordt voldaan.

SLEUTELLOCATIES	GEMEENTE
Werkendam achter de schans	Altena
Wijk en Aalburg Langestraat fase 1	Altena
SterkWest	Breda
Bavel fase 1 (Dorstseweg)	Breda
Woonakker Teteringen	Breda
Noorderlaan (Noorderbunder)	Dongen
Tussen de Leijen fase II - Rijen	Gilze en Rijen
Locatie Zuidrand Land van Anna	Goirle
Bakertand	Goirle
Locatie Zuidrand Van Besouw	Goirle
Vroonacker IV	Hilvarenbeek
Gelderakkers II	Hilvarenbeek
Moergestel Noord (Oostflank SRBT)	Oisterwijk
Oostelvoortjes II (Oostflank SRBT)	Oisterwijk
Pannenschuur VI (Oostflank SRBT)	Oisterwijk
Akkerlanen	Waalwijk
Landgoed Driessen Fase 2	Waalwijk

## 2.4 Versnelling op kansrijke locaties

We zien daarnaast veel kansrijke locaties. Over deze locaties heeft nog onvoldoende afstemming plaatsgevonden op het woonprogramma en/of de ruimtelijke puzzel, maar we kunnen deze locaties naar verwachting wel snel tot ontwikkeling brengen. Zodra de afstemming succesvol heeft plaatsgevonden, voegen we deze locaties toe aan het overzicht met sleutellocaties of sleutelgebieden.

KANSRIJKE LOCATIES	GEMEENTE
Toekomstig vrijkomende schoollocaties – Chaam	Alphen-Chaam
Kern Werkendam	Altena
Sleeuwijk	Altena
Wijk en Aalburg Langestraat fase 2	Altena
Woudrichem Zuid	Altena
Almkerk	Altena
Loveren fase II - Baarle-Nassau	Baarle-Nassau
Bavel fase 2 (west)	Breda
Bavel fase 3 (zuid)	Breda
Gasthuisvelden	Breda
Prinsenbeek (beeks buiten)	Breda
Wijkgerichte aanpak Breda	Breda
Made Oost II	Drimmelen
Haansberg	Etten-Leur
Lage Vaartkant	Etten-Leur

KANSRIJKE LOCATIES	GEMEENTE
Stationsomgeving Rijen	Gilze en Rijen
Centrum Goirle	Goirle
Riel Noord	Goirle
Riel Zuid	Goirle
Spaanse Hoek	Goirle
Wildenberg	Goirle
Westwaard fase 3/4	Loon op Zand
Centrum Noordzijde Kaatsheuvel	Loon op Zand
Haarendael	Oosterwijk
Oosterhout Oost totaal	Oosterhout
Station Reeshof	Tilburg
Verdichting Noord, West en Zuid	Tilburg
SRBT Oostflank	Tilburg - Oosterwijk
Centrum	Waalwijk
Els	Waalwijk



## 2.5 Versnelling door flexwoningen

De regio ziet flexwonen als middel om een snelle bijdrage te leveren aan verschillende actuele en urgente woonvraagstukken en om de woningmarkt in beweging te brengen en houden. De SRBT-regio heeft de ambitie om met flexwoningen een forse bijdrage te leveren aan het snel vergroten van het betaalbaar woningaanbod. De versnelling is tweeledig. Er kunnen snel meer woningen worden toegevoegd en de gewenste spreiding van betaalbaar wonen over de regio kan versneld tot stand worden gebracht. Daarnaast biedt dit type projecten kansen voor vernieuwende bouwmethoden (circulair/houtbouw e.d.).

Binnen deze regio wordt in 2023 verder verkend welke versnelling in aantallen en evenwichtige spreiding is te realiseren. Op dit moment zijn in Breda, Tilburg, Oosterhout, Etten-Leur, Drimmelen, Geertruidenberg, Goirle, Loon op Zand en Oisterwijk concrete plannen voor realisatie van ten minste 2.000 flexwoningen.

De woningcorporaties zien dat flexwoningen voor de korte en middellange termijn een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave. Flexwoningen kunnen als instrument zorgen dat er op korte termijn voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Woningcorporaties hebben daarbij de bereidheid

om in flexwoningen te investeren op basis van een wederzijds acceptabele businesscase.

GEMEENTE	AMBITIE 2022-2030	TIJDELIJKE WONINGEN IN PLANNEN
Breda	750	650
Dongen	ja	
Drimmelen	100	100
Etten-Leur	200	130
Oosterhout	270	270
Zundert	ja	
Baarle-Nassau	10-15	
Alphen-Chaam	ja	
Geertruidenberg	60	40
Altena	150	
Tilburg	500-800	433
Waalwijk	ja	
Oisterwijk	50-100	
Gilze en Rijen	50-100	
Dongen	ja	
Loon op Zand	60-100	
Goirle	25-50	
Hilvarenbeek	ja	

Vanuit de rijks- en provinciale subsidies zijn in de regio toekenningen gerealiseerd of nog in procedure:

- Breda
- Oosterhout
- Drimmelen
- Geertruidenberg
- Etten-Leur
- Tilburg
- Oisterwijk
- Loon op Zand

### > Voorwaarden voor realisatie flexwoningen

Bij verkenning van locaties voor flexwoningen zien we dat sommige locaties in het buitengebied liggen. Daarin is er sprake van 2 scenario's:

1. Tijdelijke woningen, voorafgaand aan de bouw van permanente woningen
2. Tijdelijke woningen als aanvulling op permanente woningbouw en dus geen definitieve omzetting naar de bestemming wonen.

We constateren dat in de manier waarop flexwoningbouw projecten worden beoordeeld, de urgentie en de noodzaak om te versnellen nog onvoldoende aandacht krijgen. We verwachten daarom van de provincie, maar ook van gemeenten dat zij een positieve grondhouding innemen over plannen en locaties voor flexwoningen en komen tot een integrale afweging.

### 2.6 Versnelling door kleinschalige locaties

Een deel van de projecten in onze bouwstroom vraagt op dit moment geen regionale afstemming of samenwerking vanuit deze woondeal. Dit zijn veelal kleinschalige inbreidingslocaties van 25 woningen in landelijke kernen en 75 woningen in stedelijke kernen.

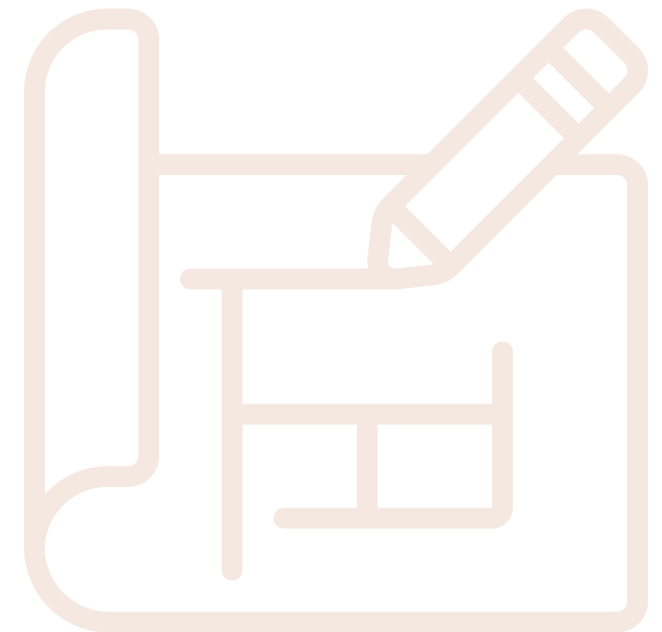
### 2.7 Versnelling door samenwerking

Ook de samenwerking is een belangrijke manier om te kunnen versnellen. We kijken naar hoe we dit kunnen doen. Bijvoorbeeld door:

- Plannen vanaf de start meer integraal aan te vliegen. Wanneer gemeente, ontwikkelaars en corporaties en eventuele andere partijen (zoals nutsbedrijven) met elkaar in gesprek zijn, komen tot dezelfde doelstellingen en gezamenlijk aan de lat staan voor een snellere doorlooptijd van procedures en een goede integrale behandeling van vraagstukken.
- Benutten van de versnellingsmogelijkheden in procedures zoals die op dit moment door de minister nader worden uitgewerkt.
- Regionaal een oplossing te zoeken voor de lange wachttijden voor NUTS.
- Regionaal ontwikkelen van woonvormen en begeleidingsvormen.
- Regionaal aan te sluiten bij het expertteam versnelling en flexwonen om gespecialiseerde hulp te ontvangen over bijvoorbeeld juridische zaken en financiën.
- Samenwerkingsovereenkomsten en gronduitgifte overeenkomsten uniform te maken voor flexwonen.

### Afspraken versnelling

1. De provincie geeft in de komende jaren ruim baan aan goede woningbouwplannen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Gemeenten krijgen bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.
2. Gemeenten en provincie organiseren per gemeente een separaat regulier planteamoverleg, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteam overleg worden in vroegtijdig stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken.
3. De regionale afstemming van uitleglocaties bij de bestaande bestuurlijke overlegstructuren Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht over een aangepaste werkwijze zodat sleutelgebieden en sleutellocaties op een integrale wijze kunnen worden beoordeeld en specifiek vanuit de afspraken binnen deze woondeal t.a.v. wonen.
4. Gemeenten gaan in 2023 samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie in regionaal verband met elkaar in gesprek om concrete gezamenlijke afspraken te maken over de nieuwbouwplannen en de wijze waarop we deze projecten gaan realiseren.
5. Voor flexwoningen zoeken we als gemeenten nadrukkelijk de samenwerking en verbinding in de SRBT-regio.
6. Waar mogelijk wordt de verkaveling van flexwoningen duurzaam ingestoken zodat een vervolgfunctie (park, reguliere woningen, maatschappelijk vastgoed, etc.) efficiënt te realiseren is.
7. We verkennen de mogelijkheden om goede regionale afspraken te maken over herplaatsing en hergebruik van de flexwoningen i.r.t. de garantieregeling die in ontwikkeling is en maken afspraken over behoud van voldoende sociale voorraad na verplaatsing van flexwoningen uit een gemeente.
8. Waar mogelijk zijn de woningen circulair gebouwd en/of, kan de leverancier ze terugnemen na gebruik of zijn ze bij een volgend gebruik anders.



### 3 Betaalbaarheid

**Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Daarom is het streven dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn (bron: programma Woningbouw) Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de liberalisatiegrens tot een maximum van €1.000 per maand) en betaalbare koopwoningen tot €355.000.**

#### 3.1 Betaalbare huur- en koopwoningen

In de provincie Noord-Brabant gaat het om in totaal 87.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Voor de gemeenten binnen de SRBT Woondeal betreft het een opgave van bruto opgave van 28.604 betaalbare huur- en koopwoningen (2/3 van de regionale opgave). In totaal omvatten de gemeentelijke plannen op dit moment ongeveer 24.000 betaalbare woningen (bruto plancapaciteit), inclusief tijdelijke woningen. Hiermee is er op dit moment onvoldoende plancapaciteit in het betaalbare segment om in de opgave te voorzien. We zien flexwonen als een manier om te versnellen en om ervoor te zorgen dat er snel voldoende plancapaciteit is in het betaalbare segment.

#### > Sociale huurwoningen

De provincie Noord-Brabant wil in de periode t/m 2030 **37.300 sociale huurwoningen realiseren**. Vertaald naar de Woondeal SRBT betekent dit een **bruto opgave van 12.871 sociale huurwoningen**. Dit is hoger dan de netto opgave op basis van de regionaal uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Over de opgave per gemeente en de verdeling over de regio maken we onder andere op basis van deze onderzoeken, maar ook de afspraken in deze Woondeal nadere afspraken (zie paragraaf 3.2). De afspraken over de opgave per gemeente worden vertaald in lokaal beleid en prestatieafspraken.

Op basis van de huidige gemeentelijke- en corporatieplannen voor de periode tot 2030 concluderen we dat er op dit moment een planaanbod is van 8.000-9.000 sociale huurwoningen. 2] Het opharden en vergroten van het planaanbod aan sociale huurwoningen vraagt onze gezamenlijke inspanning. Dit mede in relatie tot onze afspraak dat we een totale plancapaciteit van tenminste 130% aanhouden.

Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun om de afgesproken aantallen betaalbare (huur)woningen daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten zich in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties.

#### > Betaalbare huur en betaalbare koop (midden categorie)

Naast sociale huurwoningen ligt er ook een opgave voor het toevoegen van middeldure huurwoningen<sup>7</sup> en betaalbare koopwoningen. In de SRBT-regio gaat dit om een bruto opgave van 17.162 middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De woningcorporaties in de regio zijn bereid om daar een bijdrage aan te leveren. Of hieraan behoefte is en hoe dit wordt vormgegeven kan per gemeente verschillen en wordt zo nodig uitgewerkt in lokale prestatieafspraken.

Hierbij kan ook sprake zijn van ontwikkeling in sociale koop, als aanscherping op de betaalbare koop met een prijs tot €355.000 (betaalbaarheidsgrens 2023), waar we in deze Woondeal over spreken.

NIEUWBOUWOPGAVE SRBT-REGIO TOT 2030		
Betaalbare huur- en koopwoningen	28.603	2/3
Sociale huurwoningen	12.872	30%
Middelhoge huurwoningen en betaalbare koopwoningen	17.162	40%
<b>Totale opgave SRBT-regio (bruto)</b>	<b>2.410</b>	<b>1.945</b>

<sup>7</sup> Ten aanzien van de prijsgrens van middenhuur wordt het woningwaarderingstelsel gevolgd. De regulering van het middensegment gaat gelden tot 187 punten conform het woningwaarderingstelsel (circa 1.026 euro; prijspeil januari 2023). Het woningwaarderingstelsel wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en zal naar verwachting uitkomen op circa 1.100 euro bij inwerkingtreding van de middenhuurregeling in 2024

### 3.2 Evenwichtige verdeling

Het doel is om in de SRBT-regio gezamenlijk voldoende betaalbare woningen toe te voegen om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen. Uit de regionale woningmarktonderzoeken blijkt een grote vraag naar betaalbare woningen. De resultaten van deze woningmarktonderzoeken maken zowel de kwantitatieve opgave (aantallen) als kwalitatieve opgave (type woningen) in de regio inzichtelijk.

Gemeenten en corporaties werken op basis van de resultaten van de recent uitgevoerde regionale woningmarktonderzoeken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het evenwichtig aandeel dat afzonderlijke gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is. Voor dit gesprek zijn onderstaande figuren relevant (bron: Woningmarktonderzoeken Hart van Brabant en Subregio Breda, 2022/2023). Hierin wordt de urgentie weergegeven om per gemeente in te zetten op meer sociale woningbouw. Niet langer uitsluitend op basis van het bedienen van de 'eigen behoefte', maar om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven en rijksbeleid.

	OPGAVE SOCIALE HUUR VOLGEND UIT:	
	ONTWIKKELING VAN DE 'EIGEN' BEHOEFTE	MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE/ RIJKSBELEID
Alphen-Chaam	0	+++++
Hilvarenbeek	0	+++++
Baarle-Nassau	0	+++++
Oisterwijk	0	+++++
Dongen	++	++++
Goirle	0	++++
Loon op Zand	+	+++
Heusden	+	++
Gilze en Rijen	++	++
Hart van Brabant	++	++
Waalwijk	+++	0
Tilburg	+++	0

	OPGAVE SOCIALE HUUR VOLGEND UIT:	
	ONTWIKKELING VAN DE 'EIGEN' BEHOEFTE	MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE/ RIJKSBELEID
Zundert	0	+++++
Alphen-Chaam	0	+++++
Baarle-Nassau	0	+++++
Drimmelen	0	++++
Altena	++	+++
Subregio Breda	++	++
Etten-Leur	++	++
Breda	++	+
Oosterhout	+	0
Geertruidenberg	+++++	0

Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast. Binnen gemeenten kan in wijken/ kernen sprake zijn van een andere verdeling van percentages sociale huur. Het gaat om een gemeentelijk gemiddelde. Om spreiding over projecten makkelijker te maken kunnen gemeenten overwegen een vereveningsfonds<sup>8</sup> in te zetten.

De regionale opgave wordt door gemeenten uitgewerkt in lokaal beleid en prestatieafspraken met corporaties en een vertegenwoordiging van huurders.

<sup>8</sup> Is een ontwikkelaar minder dan 30% sociale huurwoningen in een project realiseert, stort hij een vergoeding voor het tekort in dit fonds. Wanneer in een project meer dan 30% sociale huurwoningen realiseert dan kan een bijdrage worden verkregen uit dit fonds.

### > Programma

We spreken in de SRBT-regio af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe, zachte plannen. Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande plannen waar mogelijk omvormen in lijn met dat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen. Zo werken we toe naar realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken per gemeente en een meer evenredige verdeling van de voorraad sociale huurwoningen en de verdeling van de aandachtsgroepen van 'een thuis voor iedereen'.

### Afspraken betaalbaarheid

1. Het is de gezamenlijke opgave dat er een duidelijke beweging in gang wordt gezet naar een groter aandeel sociale huurwoningen in de lokale voorraad van gemeenten, waar het aandeel sociale huur kleiner is dan 30%. Gemeenten, die meer sociale huurwoningen in hun bestaande woonvoorraad hebben dan 30%, houden dit aandeel vast.
2. De SRBT-regio spant zich gezamenlijk in om de regionale opgave twee-derde betaalbare woningen voor de periode 2022-2030 (totaal 28.604 woningen, waarvan 12.871 sociale huurwoningen) ten minste te realiseren en de planvoorraad hiervoor uit te breiden en op te harden, conform uitgangspunten H1.
3. Gemeenten en corporaties in de SRBT-regio werken de opgave betaalbaar wonen verder uit en maken regionaal afspraken over het kwantitatief en kwalitatief aandeel dat gemeenten in deze opgave nemen en over de versnelling die hierin mogelijk is en verwerken dit in lokaal beleid en prestatieafspraken.
4. Gemeenten en corporaties matchen de lokale planvoorraad om de geplande maar nog niet aan locaties gebonden sociale huurwoningen te koppelen aan concrete plannen (2023-Q2)
5. We spreken af dat per gemeente 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen bij nieuwe plannen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
6. Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande zachte planvoorraad<sup>9</sup>, waar mogelijk en noodzakelijk omvormen zodat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen met als doel de onder 3 uit te werken opgave te realiseren.
7. Gemeenten zetten erop in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties. Wanneer de in de gemeente actieve corporatie(s) om een passende reden niet kunnen leveren, worden eerst door de corporatie de andere corporaties in de woningmarktregio gevraagd om de nieuwbouw op te pakken conform de regionale intentieverklaring<sup>10</sup>. Pas als dat ook niet succesvol is, kan de sociale huur door een belegger opgepakt worden. De voorwaarden waaronder werken we de komende periode samen uit.

<sup>9</sup> Plannen waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is getekend.

<sup>10</sup> [Twaalf corporaties in West-Brabant zijn er voor elkaar | Aedes](#)

## 4 Kwalitatieve opgave

**Onze woonambities gaan verder dan alleen de realisatie van (versnelde) nieuwbouw en de inzet op betaalbaarheid. We zien ook een kwalitatieve woonopgave om de mismatch tussen vraag en aanbod op dit moment te beperken. En om ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat in de regio te realiseren. Zo zien we een grote opgave bij de huisvesting van een aantal aandachtsgroepen. In dit hoofdstuk staan procesmatige afspraken, die gemeenten en corporaties in de regio samen verder gaan uitwerken.**

### 4.1 Woonopgave aandachtsgroepen

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. In deze paragraaf onderscheiden we de volgende aandachtsgroepen:

1. Ouderen
2. Dak en thuislozen (i), sociaal urgenten en dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii).
3. Statushouders

4. Studenten
5. Arbeidsmigranten
6. Woonwageneigenaren

De daadwerkelijke opgave en de verdeling van aandachtsgroepen wordt onder andere bepaald op basis van de (nog op te stellen) woonzorganalyse. Deze analyses vormen de basis voor regionale afsprakenkaders en (lokale) visies. Dit biedt ook een basis voor het maken van afspraken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio. En om de versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen te concretiseren.

#### > Ouderen

Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het programma '[wonen en zorg voor ouderen](#)' (BZK) is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen, die ook geschikt zijn voor ouderen en 40.000 verpleegzorgplekken (VPT, dus scheiden wonen en zorg). In de 'begrippenlijst' zijn de definities van deze woningen opgenomen.

Voor deze woondealregio is de volgende opgave becijferd door het Rijk: 2.300 verpleegzorgplekken, 4.400 geclusterde woonvormen en 7.100 nultredenwoningen. We zullen opgave toetsen aan de hand van de regionale woonzorganalyses, waarin deze opgave voor onze regio nader geduid wordt.

Het Rijk vraagt van de regio SRBT in 2023 de opgave aan ouderenhuisvesting per gemeente te verdelen. Nadere afspraken maken we met betrokken partijen uit de woondeal (in ieder geval corporaties, gemeenten en provincie), aangevuld met zorgkantoren. De betrokkenheid van zorgkantoren is wenselijk, omdat zij de levering van verpleegzorg aan een verpleegzorgplek toewijzen. Het zorgkantoor kent een zorgplicht voor de levering van verpleegzorg.

### > Dak & thuislozen (i), sociaal urgenten, dreigend daklozen (ii), uitstroom uit intramurale situaties (iii)

De subregio Breda en regio Hart van Brabant kennen voor deze groepen ieder een eigen samenwerkingsverband waarbinnen afspraken zijn gemaakt die de basis vormen voor afspraken in deze woondeal.

In de regio's Hart van Brabant en Breda wordt door gemeenten, corporaties en diverse zorgaanbieders samengewerkt om de beweging van beschermd wonen naar beschermd en zelfstandig thuis vorm te geven. Daarvoor hebben partijen afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor de uitstroom van mensen uit jeugdzorg, beschermd wonen, maatschappelijke opvang en per 2023 ook voor mensen in de WLZ die na verblijf in een intramurale setting zelfstandig kunnen gaan wonen. Essentie van de gemaakte afspraken is aanbieden van voldoende sociale huurwoningen en spreiding over de regio.

Voor passende huisvesting van 'urgenten en spoedzoekers' maken gemeenten diverse (maatwerk)afspraken met corporaties en zo nodig andere partijen. Gemeenten en corporaties bepalen in de loop van 2023 of (nadere) regionale afspraken nodig zijn respectievelijk

herzien moeten worden. Op basis van het aantal benodigde woningen in 2023, zullen tot 2030 naar schatting tussen 4.000 en 5.000 woningen nodig zijn voor deze doelgroep in de SRBT-regio.

### > Statushouders

Statushouders worden op basis van de landelijke taakstelling door gemeenten gehuisvest. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor haar eigen taakstelling. De gemeenten maken daarvoor regionale en lokale afspraken met corporaties en andere partijen die hier een bijdrage aan kunnen leveren.

### > Studenten

Studenten zijn in het kader van 'Een thuis voor iedereen' ook als aandachtsgroep benoemd. Dit vanwege de grote tekorten aan studentenhuusvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. Studenten wonen primair in de studentensteden Breda en Tilburg. Hierover zijn lokaal afspraken gemaakt.

### > Arbeidsmigranten

In deze regio werken op basis van het onderzoek van (PON, uit 2020) bij elkaar iets meer dan 30.000 arbeidsmigranten, grotendeels in onze topsectoren logistiek, de industrie of bij toeleverende bedrijven. Nu, maar ook in de toekomst hebben we deze groep arbeiders

hard nodig. Niet alleen in de primaire sectoren, ook in de technische beroepen en de zorg knelt het op de regionale arbeidsmarkt, zowel nu als in de toekomst. We willen arbeidsmigranten en hun inzet en talenten daarom binden aan onze regio. Daarvoor zetten we in op optimale randvoorwaarden, bijvoorbeeld voor goede en humane huisvesting. De regio heeft hierover met elkaar en de provincie [afspraken](#) gemaakt. Jaarlijks worden die afspraken gemonitord.

### > Woonwagengewoners

Het Ministerie van BZK bracht in juli 2018 het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagengewoners- en standplaatsenbeleid' (Beleidskader) uit. Dit kader biedt gemeenten bouwstenen voor de beleidsvorming rondom standplaatsen en woonwagens. Gemeenten geven lokaal invulling aan het woonwagengewonersbeleid.





### Afspraken aandachtsgroepen

1. Beide regio's werken in 2023 een regionaal afsprakenkader uit waarbij ze vanuit het wonen in ieder geval:
  - a. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de aandachtsgroepen 'een thuis voor iedereen' en het 'Programma Wonen en Zorg' en de optimale verdeling van de woningen tussen de aandachtsgroepen in beeld brengen;
  - b. Afspraken maken over een faire share verdeling van de aandachtsgroepen over de regio;
  - c. De versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen concretiseren.
2. Gemeenten geven lokaal uitwerking aan woonwagengebeleid, de opgave voor studentenhuishuizing en arbeidsmigranten.

## 5 Herstructurering, transformatie en verduurzaming

**Het uitgangspunt van de verstedelijkingsstrategie van het Rijk, de provincie en SRBT is primair het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Extra woningbouw is mogelijk door herstructurering en het transformeren van vastgoed. Hiermee kan worden bijgedragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. We zetten erop in meerdere opgaven te combineren zodat er sprake is van een hefboom. Landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar door middel van transformatie.**

### 5.1 Herstructurering en transformatie

De herstructurering en transformatieopgave is onderdeel van de ontwikkelstrategie van de SRBT en draagt bij aan de hefboomwerking, die we in een aantal wijken met wonen beogen.

De leefbaarheid in sommige wijken en buurten binnen de SRBT staat onder druk. Vooral in naoorlogse wijken en buurten spelen revitaliserings- en herstructureringsopgaven. Als onderdeel van deze opgaven houden we in de SRBT, verdeeld over de kernen, ruimte voor het toevoegen van 20.000 – 25.000 nieuwe

woningen<sup>11</sup> in de naoorlogse wijken en buurten van de SRBT tot 2040. We zien nadrukkelijk een opgave in zowel de dorpen als in steden.

#### > Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid (Breda en Tilburg)

Specifiek voor Breda-Noord, Tilburg Noord-West en Zuid zijn de sociaal-maatschappelijke problemen zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Het Rijk, de provincie en de gemeente maken daarom over deze gebieden concrete afspraken in het Nationaal Programma Leefbare en Veilige wijken (NPLV) en gaan een langjarige samenwerking aan om de leefbaarheid en veiligheid in vijftien tot twintig jaar op orde te brengen en het perspectief van de huidige en toekomstige bewoners te verbeteren.

Eigendomsverhoudingen en het belang om deze opgaven samen met betrokken partijen (woningcorporaties, huurders, eigenaren van particuliere koopwoningen) op te pakken maken dat we hier extra stappen moeten zetten. Breda en Tilburg hebben al een deelbedrag uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen waarmee

renovatieprojecten in de betreffende stedelijke focusgebieden (Breda Noord en Tilburg Noord-West) worden uitgevoerd. De komende periode zullen de gemeenten het specifieke aandeel te herstructureren woningen verder in beeld brengen. De uitvoeringsprogramma's die worden ontwikkeld in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid bieden richtlijnen om verduurzaming, herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad integraal te verbinden aan investeringen in de sociale veerkracht van de wijk. De partijen in de Woondeal spannen zich in om deze herstructurerings- en transformatieopgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van beschikbare ondersteuningsmiddelen.

#### > Vakantieparken

Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. We zien dit niet als een goede oplossing. Vakantieparken leveren een belangrijke bijdrage aan ons recreatieve profiel. Uitbreiden van de woningvoorraad doen we bij voorkeur en vooral binnen bestaand bebouwd gebied.

<sup>11</sup> Met een bestand van ca. 198.000 na-oorlogse woningen (dit is 48% van de woningvoorraad) in de SRBT-regio (1945 – 1985, bron CBS) is uitgegaan van een realistische een revitalisering en herstructureringsopgave met een toevoeging en intensivering van deze gebieden met tussen de 10% en 13%.

De provincie Noord-Brabant heeft vanuit de Actieagenda Vitale Vakantieparken – en in lijn met de bestuurlijke afspraken met het Rijk - een inventarisatie gedaan van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Hiermee wil de provincie en de regio onder andere permanente bewoning op vakantieparken tegengaan. Nader onderzoek en overleg met gemeenten naar de aard, ligging, verschijningsvorm en zaken als eigendom, veiligheid en ondermijning moet uitwijzen of transformatie wenselijk en haalbaar is.

## 5.2 Duurzame en toekomstbestendige bouw

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

### > Energietransitie

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Op basis daarvan worden wijkenergieplannen opgesteld. Daarin wordt onder

meer een plan van aanpak van gespikkeld bezit, VVE's maar ook een aanpak uitgewerkt voor wijkenergieplannen.

### > Energie-infrastructuur

We brengen de impact van andere energie-infrastructuren in kaart. Op basis daarvan maken we per wijk of buurt keuzes. Daarvoor is ondersteuning van verduurzaming en uitbreiding van het warmtenet gevraagd aan het Rijk binnen deze regio.

Voor wat betreft het elektranet is het randvoorwaardelijk dat geïnvesteerd kan worden in de verzwaren van het elektranet binnen deze regio. Dit betreft overigens zowel bestaande bouw als nieuwbouw. De voorkeur gaat hierbij uit naar een programmatische aanpak. Ook aanleg en uitbreiding van warmtenetten is hier onderdeel van.

De Provinciale tafels Meerjarenprogramma Infrastructuur Economie en Klimaat (P-MIEK) worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK-overleg.

### > CO2 neutraal

De route naar een CO2 neutrale woningvoorraad is om woningen aardgasvrij te maken. Voorwaarde hierbij is dat de capaciteit van de warmte- en elektriciteitsinfrastructuur hierop is aangepast. Eind 2028 zijn alle woningen binnen de corporatiesector minimaal label D. Voor het isoleren van alle bestaande woningen is de Standaard de referentie voor de isolatienorm.

### > Nieuwbouw

Gemeenten willen ervoor waken dat zij eigen ambities veel meer vragen van de marktpartijen dan andere gemeenten. Een generiek beleid, dat vanuit het Rijk wordt opgesteld, is daarom wenselijk. Het biedt duidelijkheid voor de ontwikkelende partijen, zet de markt in beweging, stimuleert innovaties en helpt ons als overheid om de klimaatdoelen te halen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels ten aanzien van circulair en energieneutraal bouwen. In aanvulling daarop zullen wij kansen in projecten benutten om te versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling door meer in te zetten op conceptueel en circulair bouwen.

### Afspraken herstructurering

1. De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door kansen voor woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te benutten. Het merendeel van de woningbouwopgave kan binnen de bestaande bebouwde gebieden gerealiseerd worden. Uitgangspunt daarbij is dat dit gecombineerd wordt met versterking van de aanwezige groenqualiteiten en -structuren.
2. We spannen ons in samenwerking met marktpartijen in, om veerkrachtige, toekomstbestendige, en gedifferentieerde wijken te realiseren met een aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit en daarbij waar noodzakelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, waaronder het Volkshuisvestingsfonds
3. We signaleren in het kader van het NPLV of er sprake is van knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid en zorgen waar nodig voor doorbraken.

### Afspraken vakantieparken

1. De regio zorgt door uitbreiding van de woningvoorraad dat er een alternatief is voor het permanent verblijf op vakantieparken.
2. Provincie en gemeenten inventariseren of er en zo ja welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.

### Afspraken duurzame en toekomst bestendige woningbouw

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen gaan we uit van huidige wet en regelgeving, mocht sprake zijn van fundamentele aanscherpingen van deze regels dan accepteren we dat dit mogelijk effect heeft op het tempo van de nieuwbouw die we kunnen realiseren.
2. In aanvulling daarop zullen wij kansen in projecten benutten om te versnellen, goedkoper te bouwen en bij te dragen aan duurzame planontwikkeling door meer in te zetten op conceptueel en circulair bouwen met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.



## 6 Samenwerking, monitoring en sturing

**Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningbouwcorporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van de woonopgave. We maken daarom - naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over de governance. Denk daarbij aan het monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, de overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te en het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.**

### 6.1 Monitoring en bespreken voortgang

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie en de regio. Dit noemen we het woondeal SRBT-overleg.

De woondeal maken we als SRBT-regio. Dat betekent dat er ook een overlegstructuur voor de totale regio moet gaan ontstaan. We erkennen voor de korte termijn de kracht bij de uitwerking van de individuele deelopgaven en ambities vanuit de beide regio's. Voor een passende overlegstructuur, die ook recht doet aan de input en samenwerking van alle individuele partners, gaan we samen in 2023 op zoek naar de juiste samenwerkingsvormen, vanuit de bestaande overlegstructuren. Waar nodig zorgen we dat deze bestaande overlegstructuren, wat betreft frequentie en inhoud van de agenda beter op elkaar aansluiten. In ieder geval zullen we samen met marktpartijen een versnellingstafel oprichten. Ook organiseren we periodiek bestuurlijk overleg (woondealoverleg en woontafel) waar alle gemeenten en corporaties binnen de SRBT-regio bij aan tafel zitten.

#### > **Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

Doel is door monitoring en intensief en kortcyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de

voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van o.a. de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt.

Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de landelijke versnellingstafel.

## 7 Kritische succesfactoren en ondersteuning

Het realiseren van de woningbouwopgave kan alleen als het Rijk helpt bij het oplossen van de kritische succesfactoren voor realisatie van de afgesproken woningen. Denk daarbij aan de beschikbaarheid van geld, ambtelijke capaciteit en wettelijke vereisten voor stikstof en geluid. Maar bij nieuwe woningen moet ook rekeningen gehouden worden met bijvoorbeeld bereikbaarheid, betaalbaarheid en de energietransitie.

### 7.1 Kritische succesfactoren

Hieronder schetsen we de belangrijkste regionale kritische succesfactoren.

#### > Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering van de woondeal

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen.

Voor de regio is het belangrijk dat de WBI-procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn. Het rijk betreft de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase.

#### > Personele capaciteit

Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden, is voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten nodig. In veel gemeenten is dit kwantitatief en kwalitatief een knelpunt. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunen Rijk en provincie de gemeenten. Voor het uitvoeren van de afspraken, waaronder de procesorganisatie voor de regionale woondeals, maar bijvoorbeeld ook de intensivering op de monitoring, is extra ambtelijke capaciteit nodig. Het Rijk stelt een "Specifieke uitkering woondeals" beschikbaar. De regio zal op korte termijn een aanvraag doen om aanspraak te doen op deze uitkering.

#### > Vereenvoudiging planprocedures en inperken bezwaar

Daarnaast helpt het als gemeenten worden ontlast als het gaat om de onderzoekslast die komt kijken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan het vergoeden van MER-onderzoeken, bestemmingsplanontwikkelingen en andere onderzoeken. Maar ook vertraging van woningbouwprojecten vanuit de Wet Natuurbescherming (2017) door een gebrek aan toegankelijkheid, mogelijkheden tot afstemming en lange doorlooptijden bij de omgevingsdiensten. De regio vraagt aandacht voor vereenvoudigde planprocedures, het inperken van bezwaarprocedures en transparantie in Raad van Stateprocedures.

Het Rijk bereidt het actieplan Versnelling Woningbouwprocedures voor, waarin dit een plek krijgt. Het gezamenlijk, verder invullen en uitvoeren van dit actieplan is randvoorwaardelijk voor het slagen van deze Woondeal.

In het verlengde hiervan speelt voor een deel van de woningbouwplannen, dat deze in een procedure door de Raad van State behandeld moeten worden. Door **gebrek aan capaciteit bij de Raad van State** loopt de proceduretijd op en is er risico op woningbouwvertraging.

Gemeenten zetten vervolgens hun beperkte ambtelijke capaciteit in op het opstarten van planprocedures van andere woningbouwplannen. Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede-overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafels de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

#### > Mobiliteit

Verschillende woningbouwplannen in de regio kunnen niet gerealiseerd worden vanwege de kosten voor de **noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen**. Investerings zijn noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken. Een aantal gemeenten in de regio ontvangt al een deel van de benodigde middelen vanuit de versnellingsafspraken die zijn gemaakt in het BO-MIRT 2022. Denk hierbij aan het multimodale mobiliteitspakket voor de SRBT. Dit wordt op dit moment verder uitgewerkt op basis van afspraken in het BO-MIRT. Extra middelen vanuit het Mobiliteitsfonds zijn deze

kabinetsperiode niet voorzien. Wel kan de regio voorstellen indienen voor de door de WBI beschikbare Rijksmiddelen. De regio verwacht een deel van de beschikbare middelen aan te vragen die passen bij de woonopgave.

#### > Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling van locaties langs het spoor is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor een aandachtspunt. Eventuele verdere intensivering van het vervoer kan leiden tot aanvullende maatregelen, vertraging of beperkingen ten aanzien van de verdichtingsopgave door de toename van overlast en risico's. Tegelijk is het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor voor deze en omliggende regio's van groot sociaaleconomisch belang en zijn er weinig alternatieven transportwijzen beschikbaar.

#### > Stikstof

Een goede aanpak van de **stikstofproblematiek** is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter

wordt. Het is randvoorwaardelijk dat erop korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van de stikstofproblematiek.

#### > Energie

**Beschikbaarheid van energie:** ons huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. Vooralsnog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. Dit betekent dus ook dat er geprogrammeerd en geprioriteerd zal moeten worden. De mate waarin we als gezamenlijke overheden dit gaan aanpakken is zodoende een belangrijke voorwaarde voor te realiseren woningen.

#### > Investeringscapaciteit woningcorporaties

De rijksoverheid en woningcorporaties hebben nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid. Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om corporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt er namelijk voor dat de investeringscapaciteit

van woningcorporaties op landelijk niveau toeneemt. De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken. Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1). In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze Woondeal hun zorgen over hebben geuit.

#### > **Monitoring en rapportage**

Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig. Het Rijk kondigt een Interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw aan. Het is voor de regio van belang dat deze monitor, naast kwantitatieve gegevens, ook kwalitatieve informatie gaat bevatten. Daarnaast is er natuurlijk ook al monitoring beschikbaar vanuit Provincie, de Aedes-forecast en lokale monitoring van prestatieafspraken. De regio pleit ervoor geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van en aan te sluiten op de provinciale monitoring. Voor het slagen van de uitvoering van de Woondeal is het noodzakelijk dat op korte termijn duidelijk wordt hoe de monitoring eruit gaat zien, wat de rol van gemeenten en provincie is in het aanleveren van gegevens.

Op dit moment heeft de woningmarkt te maken met een tekort aan bouw personeel, grondstoffen en bouwmaterialen. Daardoor nemen de bouwkosten snel toe. Het aantal verkochte huizen en de huizenprijzen nemen sterk af. Dat is vooral een gevolg van het oplopen van de hypotheekrente. Daardoor kunnen mensen nu minder lenen. Omdat de bouwkosten hoog zijn en de opbrengsten dalen staat de business case van woningbouwprojecten onder druk. Omdat de huizenprijzen in de SRBT-regio lager liggen dan in andere regio's staat de bouwproductie en betaalbaarheid hier ook sneller onder druk. Dit kan voor vertraging zorgen. Uiteindelijk zou er wel weer een nieuw evenwicht op de markt moeten kunnen ontstaan. Maar deze marktomstandigheden kunnen wel leiden tot een risico op het niet kunnen realiseren van de bestuurlijke versnellingsafspraken.



## 7.2 Ondersteuning bij de woningbouwopgave

Het realiseren van de woningbouwopgave is complex. Kritische succesfactoren dienen opgelost te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is naast inzet van woningcorporaties en gemeentes ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig.

Onderstaand wordt (1) aangegeven op welke wijze het Rijk en de provincie op dit moment al ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Daarna wordt aangegeven (2) welke ondersteuning aanvullend nodig is. Hierin wordt de koppeling gemaakt met de eerdergenoemde kritische succesfactoren.



### > Ondersteuning provincie en Rijk:

De regio wordt op dit moment op onderdelen al ondersteund door de provincie en het Rijk. Deze ondersteuning bestaat uit het verstrekken van expertise, capaciteit en procesgeld.

1. **Procesgeld:** Het Rijk ondersteunt de SRBT-regio in het uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag wordt gebruikt voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het uitvoeren van de Woondeal.
2. **Versnellingsgelden:** Het Rijk heeft via het BO MIRT een bijdragen gegeven aan mobiliteitsmaatregelen voor een aantal locaties in de SRBT-regio waar woningbouw versneld kan worden.
3. **Capaciteit en expertise:** Vanuit de flexpoolregeling van de provincie zijn aan diverse gemeenten in de regio gelden toegekend die daarmee woningbouwplannen kunnen versnellen.

### > Aanvullende ondersteuningsvraag aan provincie en Rijk

De regio vraagt aanvullend project specifieke ondersteuning aan Rijk en de provincie op het moment dat sleutelgebieden of sleutellocaties niet tot ontwikkeling kunnen komen.

Naast inzetten op grootschalige stedelijke woningbouwlocaties is de inzet op de realisatie van kleine projecten in landelijke kernen van belang. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft recent met de studie 'Kleine groene woonlocaties' kleinschalige locaties in beeld gebracht. Het Rijk vindt de inzet op kleinschalige projecten belangrijk en start daarom een vervolgonderzoek met het EIB. Daarmee verwachten zij meer inzicht te krijgen in belemmeringen die realisatie in de weg staan en wordt bezien of en zo ja hoe deze belemmeringen kunnen worden weggenomen.

Een overzicht van de ondersteuning van het Rijk en de provincie via generieke (financiële) regelingen is opgenomen in de bijlage. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.



# Definities en afkortingen

## Definities

<b>Betaalbare woning</b>	Een betaalbare woning is een sociale huur of middenhuur woning door corporaties en een middenhuur woning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen die gereguleerd worden door WWS-puntenstelsel (€1.000 prijspeil 2023); betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€355.000 prijspeil 2023:).
<b>Flexwoningen</b>	Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De woning zelf</li> <li>2. De bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of</li> <li>3. De locatie</li> </ol> (Bron: RVO expertteam woningbouw flexwonen)
<b>Geclusterde (ouderen)woning</b>	Geclusterde woonvorm, vaak met ontmoetingsruimte en primair gericht op woonwensen van ouderen. (definitie conform programma wonen en zorg voor ouderen) Denk aan hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. De woningen zijn tenminste nultreden toegankelijk en gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Nabijheid van voorzieningen is belangrijk (definitie conform programma wonen en zorg voor ouderen BZK)
<b>Hart van Brabant</b> <b>Huisvesting arbeidsmigranten</b>	Samenwerkingsverband met gemeenten Dongen, , Gilze en Rijen, Goirle, Heusen, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk Betreft (grootschalige)logiesvoorzieningen (geen zelfstandige woningen). De plekken maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit.
<b>Nultredenwoning</b>	Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).
<b>Plancapaciteit</b>	
Bruto plancapaciteit	Alle woningbouwplannen. De bruto toe te voegen woningen.
Netto plancapaciteit	Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen.
Totale plancapaciteit	Optelsom van harde en zachte plannencapaciteit
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is. Hierbij is dus de planologische procedure al doorlopen.
Zachte plancapaciteit	Woningbouwplannen met een positief principebesluit.

## Definities

<b>Provinciaal Woonbod</b>	Doorvertaling van nationale woondoelen in bestuurlijke afspraken woningbouw tussen provincie en het Rijk.
<b>Regio SRBT</b>	De Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant.
<b>Woondeal regio SRBT</b>	De Woondeal regio SRBT heeft betrekking op de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert en de corporaties Alwel, Bazalt Wonen, Casade, Land van Altena, Laurentius, Leystromen, TBV Wonen, Thuisvester, Tiwos, WonenBreburch en Woonvizier. De gemeente Moerdijk is voor de Woondeal onderdeel van de regio West Brabant West.
<b>Regionale Woondeal</b>	Doorvertaling van de bestuurlijke afspraken tussen provincie, Rijk voor de SRBT-regio, waarbij met de regiogemeenten en woningcorporaties wederkerige afspraken zijn gemaakt.
<b>Sociale huur</b>	Sociale huur omvat alle woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Vanuit rijksbeleid wordt een aanscherping verwacht o.a. ten aanzien van de termijn waarop deze woningen in stand moeten worden gehouden. Deze aanscherping nemen we over, met de kanttekening dat we de sociale huur opgave primair beleggen bij de lokale en regionale corporaties.
<b>Sleutelgebieden</b>	Grotere woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave en de afspraken in deze Woondeal.
<b>Subregio Breda</b>	Samenwerkingsverband op het gebied van en met gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert.
<b>Verpleegzorgplekken</b>	Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen zorggeschikte woningen. Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf de woonkosten van hun woning. (definitie conform programma wonen en zorg voor ouderen, BZK)
<b>Ontwikkelingsstrategie</b>	Uitwerking van de verstedelijkingsopgave voor de SRBT-regio tot 2040 met bouwstenen, ontwerpprincipes en afspraken over de toepassing daarvan in de verschillende gebiedsuitwerkingen.

## Afkortingen

<b>BO MIRT</b>	Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport
<b>BZK</b>	Ministerie van Binnenlandse Zaken
<b>CPO</b>	Collectief particulier opdrachtgeverschap
<b>GS</b>	Gedeputeerde Staten
<b>I&amp;W</b>	Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
<b>NOVI</b>	Nationale Omgevingsvisie
<b>RIA</b>	Regionale Investeringsagenda
<b>WBI</b>	Woningbouwimpuls
<b>SRBT</b>	Stedelijke Regio Breda - Tilburg



# Bijlagen

## Bijlage 1. Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op de randvoorwaardelijke provinciale woonopgave (bijlage 1) en bijbehorende tabel (bijlage 2). GS en de minister voor VRO zien deze afspraken als een inspanningsverplichting.

### 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd. Met de provinciale woonopgave (bijlage 1 en 2) draagt GS bij aan realisatie van de nationale opgave. GS en de minister voor VRO zetten

zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.

- GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. De minister voor VRO zet zich in voor de realisatie van de woningbouwopgave door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk hiertoe nodig hebben. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

### 2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

- Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- GS zet zich, via afspraken met gemeenten in de regionale woondeals, ervoor in dat er tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Met name voor de periode tot en met 2024 wordt daarbij ingezet op het verder vergroten van de harde plancapaciteit.

- Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor de versnelling van de woningbouw. GS voert daartoe op basis van monitoringsgegevens frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

### 3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad

- GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.
- GS doet dit door afspraken met gemeenten te maken in de regionale woondeals over voldoende (harde) plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van

de totale gemeentelijke woningvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde "Wet versterking regie op de Volkshuisvesting" zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

### 4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

- Uiterlijk in maart 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de provinciale woningbouwopgave 3. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.
- In de regionale woondeals vertaalt GS samen met gemeenten en andere partijen -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande plannen. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woning-

voorraad (zie paragraaf 3).

- In de regionale woondeals maken partijen in 2023 afspraken over tijdelijke woningen en transformatiewoningen. Ook maken partijen afspraken over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke orderingsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Waar dit in 2023 niet of niet geheel mogelijk is, overleggen provincie en Rijk waarover procesafspraken kunnen worden gemaakt.
- Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

### 5. Kritische succesfactoren

De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur,

(ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties en ontwikkelaars, knellende wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen etc.). Het halen van de afspraken is hiervan afhankelijk. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 4 uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgaven).

#### 6. Samenwerking en sturing: governance

- Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over een escalatieladder om bij te sturen als de voortgang stopt.
- Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun speci-

fieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het College van B&W is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het Dagelijks Bestuur van het waterschap is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het boven-

liggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de



medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

### 7. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi) overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde)

woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

- Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie

vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.

- Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen.
- Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellings-tafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

## 8. Inzet escalatieladder

- Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams.
- Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## Handtekeningen

namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

De heer H.A.G. Ronnes  
Gedeputeerde Wonen, Werken en Leefomgeving

---

De minister voor Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening,

---

De heer H.M. De Jonge

---

## Bijlage 2. Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

1. Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondeal-tafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
2. Procesgeld gekoppeld aan de woondeals:
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - Mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

3. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
4. Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.

BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.

### Het Rijk ondersteunt door:

1. Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. De provincie informeert via de woondeal-tafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden.
2. Procesgeld woondeals
  - Flexpool versnelling woningbouw deel 1A en 1B
  - Flexpool versnelling woningbouw deel 2 (medio 2023)
  - Ondersteuning bij transformatieopgaven in B5 en M7
  - Financiële ondersteuning regionale woningbouwopgaven

### Bijlage 3. Monitoring en bespreking voortgang

1. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi) overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
2. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
3. De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
4. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2024 vindt de eerste herijking plaats. Op dat moment is de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2024 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
5. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellings-tafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.