

DATUM 1 september 2015

PROJECTNUMMER 867.104

OPDRACHTGEVER Regio Hart van Brabant

## Concept-Regionaal Woonkader

### Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Wonen, ruimte en economie in evenwicht</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Afstemmen van lokaal woonbeleid</b>	<b>7</b>
3.1	Thema 1 - Betaalbaar wonen een gezamenlijk belang	7
3.2	Thema 2 - Samenwerken aan wonen met zorg	10
3.3	Thema 3 - Investeren in een duurzame woningvoorraad	12
3.4	Thema 4 - Afstemmen van woningbouwprogramma's	14
<b>4</b>	<b>Uitgangspunten voor woonbeleid in de regio</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Uitnodiging aan burgers, bedrijven en maatschappelijke partners</b>	<b>22</b>



# 1 Inleiding

De regio Hart van Brabant (Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk) ligt strategisch en centraal in Nederland. De regio heeft een sterk onderwijsaanbod met de Universiteit van Tilburg en de Fontys en Avans Hogeschool. De regiogemeenten bieden samen een breed scala aan woonmilieus, van hoogstedelijk tot dorps en landelijk. Ook landschappelijk onderscheidt Hart van Brabant zich met een hoge kwaliteit. Hiervan genieten de inwoners van de regio, maar ook bezoekers van buiten de regio en van buiten Nederland. De regio is hierdoor aantrekkelijk voor bedrijven en kent sterke economische sectoren met lokale, nationale en multinationale bedrijven. De verwachting is dat de bedrijvigheid in de regio de komende tijd verder zal toenemen door revitalisering van bedrijventerreinen en een aantrekkende economie.

## De vraag op de woningmarkt verandert

Het aantal inwoners van de regio zal mede door de economische vooruitzichten de komende jaren verder toenemen. Er vestigen zich meer mensen dan dat er de regio verlaten. De bevolking van de regio groeit en bedrijven in de regio trekken werknemers aan vanuit andere delen van Nederland en vanuit het buitenland. Dit zorgt voor een vraag naar extra woningen, maar ook voor vraag naar andere woonvormen. Een deel van de nieuwe - vaak buitenlandse - werknemers vestigt zich (nog) niet definitief in de regio en zoekt naar betaalbare huuraccommodaties voor tijdelijk verblijf.

De gemeenten in de regio zien ook de huisvestingsvraag van de eigen bevolking veranderen. Het aantal gezinnen neemt af. De regio kent steeds meer kleine huishoudens (vaak oudere inwoners). Het ouder worden van de 'babyboom-generatie' zorgt de komende jaren voor een forse vergrijzingsgolf. Hoewel een groot deel van deze huishoudens oud zal worden in de woning waar zij nu wonen, zal de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toenemen.

Ook de vraag van jongere generaties op de woningmarkt verandert. Zij zoeken vaker naar een huurwoning. Huishoudens met een hoger inkomen kunnen daarvoor niet meer terecht bij de woningcorporaties. Het aanbod van huurwoningen in de vrije sector is (nog) te klein om in de vraag te voorzien. De vrije sectorhuurwoningen die er zijn, zijn voor jonge (startende) huishoudens vaak te duur. Ook voor huishoudens met lagere inkomens is de betaalbaarheid van het wonen een groeiend aandachtspunt. De toestroom van verblijfsgerechtigden en de extramuralisering in de zorg vergroten de urgentie om de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen te vergroten.

## Regionale samenwerking op het gebied van het 'wonen'

De gemeenten in de regio Hart van Brabant werken samen op verschillende terreinen. De regio maakt gezamenlijk beleid voor economische ontwikkeling en hebben een gezamenlijke visie geformuleerd op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met de provincie Noord-Brabant maken de gemeenten op regionaal niveau elk jaar afspraken over aantallen nieuwbouwwoningen voor de komende tien jaar. Regionale samenwerking is van essentieel belang om kansen voor de regio te verzilveren. Het regionaal woonkader biedt voor deze samenwerking de basis.

Op het gebied van ruimtelijke ordening en wonen neemt het belang van samenwerking nog eens toe door nieuwe wet- en regelgeving die veronderstelt dat gemeenten hun lokaal ruimtelijk en woonbeleid onderling afstemmen. Dit regionaal woonkader levert aan deze afstemming een belangrijke bijdrage. Woonbeleid is primair een lokale verantwoordelijkheid. De gemeenten kiezen als uitgangspunt dat waar samenwerking een aantoonbare meerwaarde heeft, het lokale beleid wordt ingebed in een regionaal kader. Die meerwaarde kan liggen op vier terreinen:

1. *Vergroten van de effectiviteit van het lokale woonbeleid* - De gemeenten in de regio zien een grote samenhang tussen hun lokale woningmarkten; keuzes in het woonbeleid van de ene gemeente beïnvloeden de woningmarkt in de andere gemeenten. Samenwerken kan daarom bijdragen aan de effectiviteit van het lokale woonbeleid.
2. *Vergroten kansen voor de regio als geheel* - Door afstemming tussen het woonbeleid van de verschillende gemeenten in de regio ontstaan kansen om de aantrekkelijkheid van de regio als geheel te vergroten, zowel voor de huidige inwoners als voor nieuwe vestigers en bedrijven
3. *Efficiency bij de uitvoering van woonbeleid* - Door opgaven gezamenlijk aan te pakken, kunnen gemeenten efficiënt werken. Bovendien biedt samenwerking de mogelijkheid om van elkaar te leren. Niet iedereen hoeft zelf het wiel uit te vinden.
4. *Voldoen aan wet- en regelgeving* - In wet- en regelgeving wordt regionale afstemming geëist tussen gemeenten. Dit geldt in het bijzonder voor de Woningwet 2015, de Huisvestingswet en het Besluit ruimtelijke ordening (*Ladder voor duurzame verstedelijking*).

Het regionale woonkader is een 'groeimodel'. In deze eerste versie van het regionale woonkader zijn vier thema's uitgewerkt. Deze thema's vormen een opmaat naar verdere samenwerking: samenwerking gericht op het kwalitatief afstemmen van de (lokale) woningbouwprogrammering, het gebruik maken van elkaars kennis en ervaring en het benutten van schaalvoordelen.

#### Status en positionering Regionaal Woonkader

Het *regionaal woonkader* is een kader waarbinnen de gemeenten in Hart van Brabant hun beleid onderling afstemmen. Het *regionaal woonkader* komt nadrukkelijk niet *in de plaats van* lokaal woonbeleid. Het agendaert thema's waarop de gemeenten meerwaarde zien van samenwerking en vormt de basis voor samenwerking bij de uitvoering. De uitgangspunten die de gemeenten neerleggen in het regionaal woonkader moeten uiteindelijk hun weg vinden naar lokale woonvisies en ander lokaal beleid.

#### Proces

Het regionaal woonkader is tot stand gekomen met medewerking van een groot aantal partijen in de regio. Naast de gemeenten hebben woningcorporaties, zorgorganisaties, bouwbedrijven, ontwikkelaars en andere organisaties meegedacht over de inhoud van het kader. Hiervoor hebben in de eerste helft van 2015 verschillende werkbijeenkomsten plaatsgevonden. Ook de gemeenteraden en de wethouders van de negen gemeenten zijn in het proces betrokken en geconsulteerd over de thema's en de te maken keuzes. De totstandkoming van het regionaal woonkader is begeleid door de ambtelijke werkgroep wonen waarin alle gemeenten zijn vertegenwoordigd.

#### Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over *de gezamenlijke ambities* in de regio en de bijdrage die het woonbeleid kan leveren aan het verwezenlijken daarvan. Hoofdstuk 3 gaat over *samenwerking en afstemming op het gebied van lokaal woonbeleid*. In dit hoofdstuk komen thema's aan de orde die lokaal worden uitgewerkt, maar waarvoor de regionale afspraken het kader vormen. In hoofdstuk 4 staan de acht uitgangspunten die gezamenlijk het regionale woonkader vormen. Hoofdstuk 5 bevat een *uitnodiging* aan burgers, overheden, woningcorporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars en anderen om een constructieve bijdrage te leveren aan de uitvoering daarvan.

## 2 Regionale ambities: wonen, ruimte en economie in evenwicht

### Regio van twee snelheden

De regio kent een grote diversiteit aan economische activiteiten, landschappen en woonmilieus. Inwoners waarderen de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit, blijkt uit het *Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant* dat de regio in 2014 liet uitvoeren door *SmartAgent*. In de *Ruimtelijke Visie Hart van Brabant 2025* beschrijft de regio zichzelf als een regio van twee snelheden: het gemoedelijke tempo van natuur, water en het buitengebied en van erfgoed en dorps kwaliteiten en het stedelijke tempo van locaties en knooppunten voor de sectoren met een internationaal bereik (*leisure*, logistiek, *aerospace & maintenance*, kennis en onderwijs). De combinatie tussen deze twee werelden bepaalt de identiteit en aantrekkelijkheid van de regio.

In de *Gebiedsagenda Brabant* hebben de regiogemeenten en de provincie Noord-Brabant economische sectoren aangewezen als speerpunt voor de economische ontwikkeling van de regio. Het gaat om de bedrijvigheid rondom onderhoud in de luchtvaartindustrie (*Maintenancevalley* rond Vliegbasis Gilze-Rijen), logistiek (Tilburg-Waalwijk) en *Leisure* (kansen voor meer korte familievakanties met als motor o.a. de Efteling). De gemeenten zien de komende tijd kansen voor het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid in deze sectoren.

### Woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

Deze nieuwe werkgelegenheid leidt tot nieuwe huisvestingsvragen. Het gaat daarbij zowel om de huisvestingsvraag van hoogopgeleide (deels buitenlandse) kenniswerkers als om huisvestingsvragen van werknemers in industrie en transport (deels vanuit landen in Midden- en Oost-Europa). De bestaande woningvoorraad kan een groot deel van de huisvestingsvraag accommoderen. Toch is vanuit economisch perspectief het ontwikkelen van nieuwe woningbouw wenselijk en noodzakelijk (zie paragraaf 3.4). 'Rode' ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit in de regio. Economische dynamiek en 'rode' ruimtevragen (woningbouw, bedrijvigheid) worden zoveel mogelijk opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt daarbij het leidend principe. Inhoudelijk betekent dit:

- dat de *regionale* vraag (naar woningen en ruimte voor bedrijvigheid) uitgangspunt is voor de woningbouwprogrammering
- dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de plekken in de regio komen die zich daarvoor het beste lenen (bijvoorbeeld als het gaat om de afstand tussen wonen en werken en de ontsluiting)
- en dat inbreiding, herstructurering en transformatie voor uitbreiding gaan

In de bevolkingsprognose die de basis vormt van de kwantitatieve woningbouwafspraken die de gemeenten maken met de provincie is rekening gehouden met instroom van arbeidsmigranten. De gemeenten zullen de komende jaren toetsen in hoeverre de feitelijke instroom van deze nieuwe inwoners gelijke tred houden met deze ramingen. Mocht het aantal vestigers van buiten de regio/Nederland substantieel hoger liggen dan de ramingen, dan zal hierover met de provincie worden overlegd.

### Bestaande woningvoorraad vraagt om aandacht

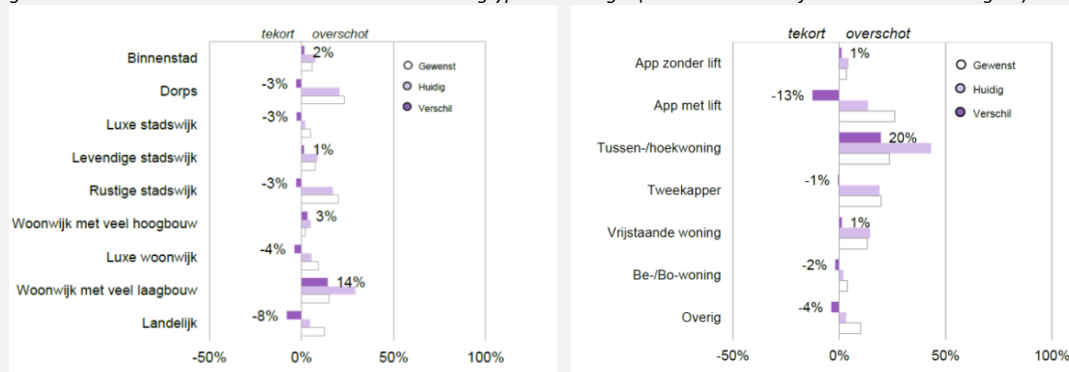
In delen van de regio stabiliseert het komende decennium de omvang van de bevolking en daarna gaandeweg ook het aantal huishoudens. In deze gebieden zal nieuwe woningvraag (van starters en vestigers) volledig moeten worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Om te zorgen dat de bestaande woningvoorraad ook in de toekomst de kwalitatieve woningvraag kan accommoderen, is blijvend aandacht nodig voor kwaliteit. Hierbij gaat het om het verbeteren van energieprestatie, het geschikter maken van woningen voor oudere huishoudens en het moderniseren van woningen. Ook de 'match' tussen vraag naar en aanbod van woningtypes en woonmilieus vraagt om aandacht.

Ook in gebieden waar nog gedurende een langere periode de vraag naar woningen toeneemt, zijn investeringen in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk. In deze gebieden geldt immers ook dat het grootste deel van de huidige en toekomstige woningvraag zal worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Demografische veranderingen (vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens), stijgende kosten van energie (in de toekomst) en de beperkte waardeontwikkeling van delen van de woningvoorraad maken dat aandacht nodig is voor delen van de woningvoorraad waar investeringen niet vanzelf tot stand komen. In paragraaf 3.1 wordt hierop uitvoerig ingegaan.

### Differentiatie in het nieuwbouwprogramma

De regiogemeenten streven naar een complementair aanbod van woningen en woonmilieus in de regio: niet alles hoeft overal. De regiogemeenten kijken niet alleen naar de actuele woningvraag, maar ook naar vraag en aanbod op de woningvraag die wordt verwacht in de toekomst. Het *Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant* laat zien dat elke gemeente zijn eigen kwaliteit heeft en dat gemeenten verschillende leefstijldoelgroepen aanspreken. Het behouden en versterken van die eigenheid vergroot de aantrekkelijkheid van de woningmarkt in Hart van Brabant. Het onderzoek toont echter ook de noodzaak van meer differentiatie in het nieuwbouwprogramma aan. De bestaande plannen (veelal plannen van voor de crisis) bieden teveel van hetzelfde: ze bevatten teveel dure koopwoningen en houden te weinig rekening met de demografische ontwikkeling. Bovendien dragen ze onvoldoende bij aan de versterking van de kwaliteiten van de afzonderlijke gemeenten en kernen. In paragraaf 3.4 gaan we hierop nader in.

Figuur: Overschotten en tekorten woonmilieus en woningtypes in de regio (bron: Woonbehoefteonderzoek SmartAgent)<sup>1</sup>



SmartAgent heeft voor de gemeenten in de regio Hart van Brabant een onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte van

<sup>1</sup> De figuren, afbeeldingen en tabellen in de rapportage worden in de definitieve uitgave nog professioneel opgemaakt.

inwoners. Dit onderzoek laat de overschotten en tekorten zien in het woningaanbod naar woonmilieu en woningtype. Daarnaast laat het onderzoek zien hoe verschillende leefstijlen verdeeld zijn over de wijken/kernen in de gemeenten. Het onderzoek geeft inzicht in de benodigde kwalitatieve verbetering van de woningbouwprogrammering in de regio. In het onderzoek van SmartAgent is aan een representatieve steekproef van inwoners gevraagd hoe zij wonen en hoe zij graag zouden wonen. De verschillen tussen de actuele woonsituatie en de gewenste woonsituatie in de regio zijn in de bovenstaande figuur weergegeven. Een overschot betekent dat meer respondenten aangaven te wonen in een bepaald woonmilieu of woningtype dan dat er respondenten aangaven daar te willen wonen. Als er sprake is van een tekort gaven meer respondenten aan te willen wonen in een bepaald woonmilieu of woningtype dan er respondenten in dit milieu/woningtype aangaven te wonen.

### **Wonen, ruimte en economie in evenwicht vraagt om samenwerking**

De gemeenten in de regio zijn zich er van bewust dat Hart van Brabant geen eiland is en regionale samenwerking geen panacee. Gemeenten hebben hun eigen opgaven, stellen hun eigen prioriteiten en onderhouden ook functionele relaties met (partijen die actief zijn in) andere regio's. Daar staat tegenover dat zij zich ervan bewust zijn dat juist samenwerking in Hart van Brabant mogelijkheden biedt om als individuele gemeente te profiteren van de kansen die de regio biedt: een sterke stad en sterke gemeenten daarom heen kunnen zorgen voor een goede balans in woonkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en ruimte voor economische ontwikkeling. Als elke gemeente hierin zijn rol pakt, draagt dat bij aan een goed functionerende woningmarkt en welvaart en welzijn van de inwoners van de regio. Afstemmen van beleid, versterken van de specifiek kwaliteiten van iedere gemeente en samen aanpakken van complexe opgaven levert meer op dan 'ieder voor zich'.

## 3 Afstemmen van lokaal woonbeleid

Het regionaal woonkader is een 'groeimodel'. Gemeenten werken samen aan woonbeleid waar dat meerwaarde levert. Deze samenwerking breiden ze stap-voor-stap uit. De portefeuillehouders wonen in de regio hebben voor de eerste versie van het regionaal woonkader gekozen voor vier thema's. Deze zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het gaat om de thema's 'betaalbaarheid van het wonen', 'kwaliteit van de bestaande woningvoorraad', 'wonen met zorg' en 'nieuwbouwprogrammering'. Voor deze thema's is de meerwaarde van samenwerking in beeld gebracht (aan de hand van de terreinen zoals die in hoofdstuk 1 zijn genoemd). Het regionale woonkader focust op de beleidsaspecten die de gemeenten samen willen oppakken. Hiervoor zijn uitgangspunten geformuleerd. uitgangspunten moeten uiteindelijk grotendeels hun weg vinden naar het lokale beleid en naar lokale afspraken met samenwerkingspartners.

### 3.1 Thema 1 - Betaalbaar wonen een gezamenlijk belang

Nederland kent in vergelijking met andere Europese landen een zeer grote sociale huursector met een hoge kwaliteit. De afgelopen jaren is gestart met de hervorming van de sector. Die hervorming heeft consequenties voor woonconsumenten. Door de invoering van inkomensgrenzen aan de toegang tot de sociale huursector is een groeiende groep huishoudens aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. Niet overal is voldoende passend aanbod beschikbaar. Dat vraagt onder andere om een kritische blik op de woningbouwprogrammering.

De rijksoverheid heeft de afgelopen jaren ruimte geboden voor huurstijging boven de inflatie, waardoor woonlasten van huurders zijn gestegen. Aangezien de inkomensontwikkeling in dezelfde periode hiermee geen gelijke tred heeft gehouden, drukken de woonlasten zwaarder op huishoudensinkomens dan voorheen. Voor nieuwe toetreders tot de sociale huurwoningmarkt is het wonen nog duurder geworden omdat woningcorporaties de afgelopen jaren hun huren bij mutatie hebben opgetrokken naar hogere niveaus (huurharmonisatie). Deze ontwikkelingen hebben een discussie teweeg gebracht over de betaalbaarheid van het wonen. Het probleem met de betaalbaarheid van het wonen valt uiteen in drie verschillende onderdelen:

1. Het aantal sociale huurwoningen met lage huren (tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrenzen) is door huurverhoging en harmonisatie flink afgenomen; het aantal goedkope huurwoningen dat beschikbaar komt voor nieuwe huurders is zeer beperkt.
2. Het aantal woningzoekenden met lage inkomens is toegenomen door de economische crisis, maar ook door maatregelen in de zorg (extramuralisering in de VG en de GGZ-sector) en de toestroom van vluchtelingen met een verblijfsstatus. Deze huishoudens zijn – wegens de geringe beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen – vaak aangewezen op een woning met een huur die erg hoog is in relatie tot hun inkomen. Voor de groep verblijfsgerechtigden geldt dat gemeenten verplicht zijn in hun huisvesting te voorzien en zij dus reguliere woningzoekenden op de woningmarkt verdringen.
3. Het aantal huishoudens dat is aangewezen op goedkope koopwoningen of betaalbare huurwoningen op de vrije huurmarkt is toegenomen door het hanteren van inkomensgrenzen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

### Huurprijzen en inkomens

Woonlasten zijn van meer afhankelijk dan van de hoogte van de huur of de hypotheek. Huur- en woonquotes zijn daarom altijd enigszins arbitrair. Niettemin zijn er enkele grenzen aan te geven waarop de gemeenten zich richten als het gaat om betaalbaarheid van het wonen. Voor de sociale huurwoningmarkt sluiten deze aan bij de 'passendheidsgrenzen' die vanaf 1 januari 2016 zullen gelden bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Voor de betaalbaarheid in de koopsector zijn voor de regio grenzen vastgelegd in afspraken met de provincie

Prijsklassen 2015	Koop	Huur	
<i>Goedkoop</i>			
- laag	tot € 125.000 <sup>1</sup>	tot € 577 resp. € 618 <sup>4</sup>	<sup>1</sup> Maximale koopsomgrens primaire doelgroep (meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot ca. € 29.000)
- middel	tot € 155.000 <sup>2</sup>	tot € 711 <sup>5</sup>	
- hoog	tot € 185.000 <sup>3</sup>	tot € 711	<sup>2</sup> Maximale koopsomgrens secundaire doelgroep (meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot ca. € 35.000)
<i>Middelduur</i>			
- laag	tot € 205.000	tot € 800	
- middel	tot € 230.000		<sup>3</sup> Regionaal plafond 'goedkope koop'
- hoog	tot € 275.000 <sup>6</sup>	tot € 900	<sup>4</sup> Huurtoeslag aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens en voor meerpersoonshuishoudens
<i>Duur</i>			
- laag	tot € 360.000	vanaf € 900	<sup>5</sup> Maximale huurtoeslaggrens/ liberalisatiegrens
- middel	tot € 430.000		
- hoog	vanaf € 430.000		

Met een gezamenlijke aanpak van het betaalbaarheidsvraagstuk willen de gemeenten in de regio voorkomen dat huishoudens met lage inkomens geen woning kunnen vinden of dat zij eenzijdig zijn aangewezen op aanbod in één of enkele van de gemeenten. Ook zien de gemeenten kansen om gezamenlijk nieuwe goedkope woonconcepten te ontwikkelen. De aanpak vraagt om een gezamenlijke aanpak met de gemeenten en de woningcorporaties in de regio.

### Vergroten beschikbaarheid goedkope huurwoningen

De regiogemeenten streven naar het vergroten van het beschikbare aanbod woningen met een huur tot de *kwaliteitskortingsgrens* en woningen met een huur onder de *eerste* en de *tweede aftoppingsgrens*. Woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens zijn nodig voor de huisvesting van huishoudens met de allerlaagste inkomens. Hierbij kan worden gedacht aan jongeren die een instelling voor jeugdzorg verlaten en een minimum jeugdloon verdienen of een onvolledige bijstandsuitkering ontvangen, huishoudens die voorzieningen voor maatschappelijke opvang of beschermd wonen verlaten, huishoudens met schulden, verblijfsgerechtigden, etc. Overige huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens komen op grond van de Algemene maatregel van bestuur bij de herziene Woningwet vanaf 1 januari 2016 niet meer in aanmerking voor een woning boven de van toepassing zijnde aftoppingsgrens.

Om te beoordelen of het aantal sociale huurwoningen met lage huren toereikend is voor de doelgroep is het niet alleen voldoende te kijken naar de *samenstelling van de woningvoorraad*. De *beschikbaarheid* van deze woningen voor nieuwe toetreders (vrijkomende woningen voor starters, verblijfsgerechtigden, etc.) is van even groot belang. Het vergroten van het beschikbare aanbod woningen met lage huren zal deels moeten worden gerealiseerd door middel van huurbeleid. Voor specifieke doelgroepen kunnen gemeenten, woningcorporaties en andere partijen daarnaast bijvoorbeeld kijken naar mogelijkheden voor hergebruik van bestaand vastgoed (denk aan leegkomend zorgvastgoed) of tijdelijk vastgoed (bijvoorbeeld voor studenten of arbeidsmigranten). Ook het stimuleren van doorstroming van oudere



huishoudens naar geschikte woningen kan bijdragen aan het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen.

Bij nieuwbouw van goedkope sociale huurwoningen kunnen de gemeenten samen optrekken bij het ontwikkelen van zeer goedkope bouwconcepten. Samenwerking tussen de negen gemeenten kan schaalvoordeel opleveren die de noodzakelijke beperking van de bouwkosten mogelijk maken.

### **Beschikbaarheid goedkope koopwoningen en betaalbare huurwoningen in de vrije marktsector**

In het verleden hebben de gemeenten in de regio afspraken gemaakt over de bouw van 'sociale koopwoningen'. Doel hiervan was om de doorstroming van hogere inkomens vanuit de sociale huursector te bevorderen, de positie van starters te verbeteren en de keuzevrijheid voor woningzoekenden met een beperkt budget te vergroten. Door het beperken van de toegang tot de sociale huursector tot inkomens onder de € 35.000 is de urgentie van een goed aanbod van betaalbare koopwoningen alleen maar toegenomen. De regiogemeenten streven naar het vergroten van het aantal goedkope koopwoningen en huurwoningen met een huur (net) boven de liberalisatiegrens in hun woningbouwprogramma's. Hierover maken zij onderling afspraken.

De gemeenten stellen een regionaal kader op (vanuit de (sub-)regionale huisvestingsbehoefte) voor de gemeentelijke zienswijzen op het scheiden van het bezit van in de regio werkzame woningcorporaties in een sociaal deel (DAEB) en een commercieel deel (niet-DAEB); hierbij wordt zowel de vraag naar sociale huurwoningen als de huisvestingsvraag van huishoudens met een inkomen net boven de € 35.000 betrokken.

### **Bijdrage duurzaamheidsinvesteringen aan betaalbaar wonen**

Investeringen in de duurzaamheid van woningen kunnen - zeker op de langere termijn - belangrijk bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Voor eigenaar-bewoners met lagere inkomens zijn de kosten van isolatie van hun woning vaak moeilijk op te brengen. Het aanbieden van duurzaamheidsleningen met een lage rente kan dit probleem ondervangen. Hiervoor is een landelijke regeling in het leven geroepen met ondersteuning van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SvN). Het stimuleren van deze woningeigenaren om daadwerkelijk te investeren in de energieprestatie van hun woning vraagt om een flinke inzet van gemeenten. Hierbij hoeft niet iedere gemeente zelf het wiel uit te vinden. De gemeenten ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor voorlichting aan eigenaar-bewoners.

Woningcorporaties hebben zich gecommitteerd aan het verbeteren van de energieprestaties van hun woningen. Zij werken daarbij nauw samen met gemeenten. Aandachtspunt bij deze investeringen is dat zij niet ten koste mogen gaan van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Dit risico bestaat als de investeringskosten volledig worden doorberekend in de huur van de woningen (aan zittende huurders en/of bij mutatie door huurharmonisatie). Woningisolatie en andere duurzaamheidsinvesteringen komen ten goede aan het woongenot van huurders en aan de (toekomst-) waarde van het corporatiebezit. De regiogemeenten streven ernaar in prestatieafspraken tevens garanties neer te leggen dat deze investeringen ten goede komen aan de woonlasten.

### **Spreading bijzondere doelgroepen, arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigden**

Bijzondere doelgroepen zoals psychiatrische patiënten, mensen met een verstandelijke beperking en licht verstandelijk beperkte jongeren (LVG) zijn vaak aangewezen op goedkope sociale huurwoningen.

Voor de doorstroming vanuit Wlz- en Jeugdzorginstellingen, maatschappelijke opvang en beschermd wonen, zijn in veel gemeenten afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen aan deze groepen buiten de reguliere woningtoewijzing om. Om verdringing van andere huishoudens met lage inkomens op de woningmarkt te voorkomen en de lasten van de begeleiding van deze groepen eerlijk over de regio te spreiden, maken de gemeenten afspraken over de verdeling van de huisvestingsopgave over de regio.

Ook over de spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigden maken de regiogemeenten onderling en met woningcorporaties afspraken. Hierbij houden zij rekening met de bevolkingsomvang van de gemeenten, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de druk op de woningmarkt. Het streven is om naast reguliere sociale huurwoningen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een deel van deze groepen (bijvoorbeeld alleenstaanden) te huisvesten in alternatieve voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan leegstaand zorg- of ander vastgoed of in tijdelijke woonvoorzieningen. Overigens geldt hierbij als randvoorwaarde dat de huisvesting voldoet aan elementaire kwaliteitseisen en niet moet leiden tot overlastgevende situaties.

### **Woningaanbod goed vindbaar**

Uit het oogpunt van een optimale beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen is het van belang dat huishoudens met de laagste inkomens makkelijk toegang hebben tot betaalbaar woningaanbod. De gemeenten in de regio streven er daarom naar een gemeenschappelijke toegang te realiseren tot de sociale huurwoningvoorraad in de regio (bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij Woningnet). Hierdoor kunnen huishoudens met lage inkomens beter beoordelen waar zij het meest kansrijk zijn om een woning te vinden die past bij hun inkomen.

### **Betalingsproblemen tegengaan**

Naast maatregelen die zich specifiek richten op de beschikbaarheid van betaalbare woningen, ligt er bij een bredere kring van partijen (naast woningcorporaties bijvoorbeeld ook energiebedrijven, welzijnsinstellingen, zorgorganisaties) een verantwoordelijkheid om betaalbaarheidsproblemen snel te signaleren zodat het uit de hand lopen van financiële problemen bij huishoudens kan worden voorkomen. Dergelijke problemen komen niet noodzakelijk voort uit te hoge woonlasten, maar kunnen er - uiteindelijk - wel toe leiden dat huishoudens hun woning verliezen. Gemeenten willen deze problemen zoveel mogelijk voorkomen. Zij hebben instrumenten beschikbaar om huishoudens met (dreigende) betalingsproblemen te ondersteunen (schuldhulpverlening, bijzondere bijstand, woonkosttoeslag, etc.). Gemeenten kunnen huishoudens ook ondersteunen met laagrentende leningen (bijvoorbeeld startersleningen).

## **3.2 Thema 2 - Samenwerken aan wonen met zorg**

De rijksoverheid streeft naar extramuralisering van de zorg. Dat wil zeggen dat in de toekomst mensen minder snel terechtkomen in een intramurale instelling. De maatregelen die in het kader van de extramuralisering van de zorg zijn genomen, treffen ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Alleen mensen met zeer ernstige problemen komen nog in aanmerking voor een plaats in een instelling. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening.

### Jongeren, mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening

De veranderingen in de zorg hebben gevolgen voor de vraag naar woningen. Zoals in paragraaf 3.1 al aangestipt, is een deel van deze groepen (met name jongeren, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening) aangewezen op zeer goedkope woningen. In samenspraak met zorginstellingen en woningcorporaties in de regio willen de gemeenten in beeld brengen welke woonwensen deze groepen hebben en afspraken maken over de beschikbaarheid van aanbod aan gepaste huisvesting. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om leegstaand vastgoed te transformeren. Door voldoende woningen voor deze doelgroepen te realiseren, wordt voorkomen dat regionale opvangfaciliteiten 'dichtslibben' en/of dat mensen tussen wal en schip vallen (en in het ergste geval gaan zwerven).

Specifiek met betrekking tot de spreiding van de capaciteit 'beschermd wonen' voor mensen met een psychiatrische aandoening neemt de gemeente Tilburg als centrumgemeente het voortouw. Dit betreft een wettelijke taak vastgelegd in de Wmo.

### Ouderen

De huisvestingsvraag van de groep ouderen is meer gedifferentieerd. Ouderen behoren al enige tijd niet meer tot de groepen met de laagste inkomens. Dat neemt niet weg dat er nog veel ouderen zijn met alleen een AOW-uitkering. Hun budgettaire ruimte voor woonlasten is beperkt. Tegelijkertijd is er ook een groeiende groep ouderen op de markt die in staat en bereid zijn (veel) meer te betalen voor hun huisvesting. Ondernemers willen deze *niche* in de woningmarkt graag bedienen. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. 'Jongere ouderen' (preventieve verhuizers) zoeken vooral naar een comfortabele woning met de belangrijke voorzieningen gelijkvloers. Locatie en ruimte zijn voor deze groep van belang. Deze groep wil steeds minder wonen onder 'soortgenoten'. Seniorencomplexen voorzien daardoor in afnemende mate in de kwalitatieve vraag. Veel ouderen willen alleen verhuizen in een beperkte straal om hun huidige woning. Dat heeft gevolgen voor de mogelijke locaties voor ouderenhuisvesting. Die moeten veelal worden gezocht binnen bestaande wijken (inbreiding). Ook krijgen gemeenten steeds vaker vragen over de mogelijkheden om met meerdere generaties samen te wonen in een woning of op een perceel (mantelzorgwoningen, meergeneratiewoningen, etc.). De initiatiefnemers van dergelijke woonvormen stuiten er vaak op dat de gemeentelijke beoordelingskaders niet zijn toegespitst op dit type woningen. Gemeenten zijn vaak terughoudend met het toestaan van de realisatie van nieuwe woningen binnen de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld door splitsing of aan- of bijbouwen). Hierop willen de gemeenten beleid maken. De mogelijkheid om bestaand vastgoed te splitsen kan immers bijdragen aan het oplossen van de geconstateerde mismatch tussen vraag (steeds meer kleine huishoudens) en aanbod (veel grote woningen).

Voor ouderen die op latere leeftijd (80+) verhuizen, is de reden voor hun verhuizing vaak een negatieve. Ze waren niet persé van plan te verhuizen maar worden gehinderd door beperkingen die maken dat zij hun huis niet meer (goed) kunnen gebruiken of een mantelzorger valt uit, waardoor zij noodzakelijke ondersteuning missen om zelfstandig te kunnen blijven functioneren. Bij ouderen die alleen achterblijven na het overlijden van hun partner is ook eenzaamheid vaak een factor die meespeelt in hun beslissing te verhuizen. De huisvestingsvraag van deze groep 'urgente verhuizers' is meer dan die van de preventieve verhuizers gericht op veiligheid, sociaal contact en de nabijheid van zorg en voorzieningen. De gemiddelde leeftijd van de 'urgente verhuizers' is de afgelopen tijd gestegen.

Uit het *Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant* blijkt dat de woningbouwprogramma's van de gemeenten in de regio nog onvoldoende rekening houden met de vraag van (toekomstige) senioren. De

gemeenten willen de woningbouwprogramma's op dit punt verbeteren. De gemeenten stemmen de ontwikkeling van nieuw aanbod gericht op de doelgroep senioren hierbij op elkaar af. De vraag waar in woningbouwprogramma's ruimte wordt gemaakt voor seniorenhuisvesting hangt sterk samen met de aanwezigheid van de noodzakelijke voorzieningen die nodig zijn om op late leeftijd zelfstandig te kunnen functioneren (winkels, huisarts, apotheek, welzijn, etc.). Ook de spreiding over de regio van intramurale voorzieningen voor ouderenzorg is onderwerp van overleg. Door sluiting van verzorgingshuizen als gevolg van de extramuralisering ontstaat een onevenwichtige spreiding van intramuraal aanbod over de regio. Samen met zorginstellingen onderzoeken de gemeenten de mogelijkheden van een betere spreiding en/of deconcentratie van intramurale zorg. Uitgangspunt is dat ouderen zoveel mogelijk kunnen blijven wonen in of zo dicht mogelijk bij hun vertrouwde omgeving.

Hoewel vaak wordt verwacht dat veel ouderen preventief willen verhuizen naar een geschikte woning, blijkt dat niet uit onderzoek en niet uit de praktijk. De verhuisgeneigdheid van ouderen neemt juist al jaren af. De verwachting is dat deze trend doorzet. Dat betekent dat steeds meer reguliere (gezins-) woningen worden bewoond door ouderen. Ouderen die ervoor kiezen niet te verhuizen naar een geschikte woning hebben zelf een belangrijke verantwoordelijkheid om op tijd de nodige aanpassingen te doen om hun woning hiervoor (zo) geschikt (mogelijk) te maken. De gemeenten in de regio willen hierin stimuleren door het geven van voorlichting en advies. In Langstraatverband wordt op dit punt al gewerkt met de Huistest.nl. Deze aanpak kan verder worden uitgewerkt en verbreed binnen de regio. De inzet van een 'doorstroommakelaar' door woningcorporaties kan de doorstroming onder oudere huishoudens verhogen.

Een bijzonder aandachtspunt dat samenhangt met de afnemende verhuisgeneigdheid van ouderen in relatie tot de toenemende vergrijzing, is dat de vergrijzing zich sterk gaat concentreren in wijken uit de jaren zeventig en begin jaren tachtig van de vorige eeuw. Dit zijn de wijken waar een groot deel van de naoorlogse generatie in de gezinsvormende fase is gaan wonen en nog altijd woont. Deze concentratie van ouderen brengt een opgave met zich mee op het gebied van zorg en ondersteuning (daaraan zal een periode lang veel behoefte zijn), maar ook op het gebied van de woningvoorraad. Ouderen investeren doorgaans relatief weinig in hun woning, waardoor dit deel van de woningvoorraad gevoelig is voor kwaliteitsverlies (of het uitblijven van modernisering en kwaliteitsverbetering). Als deze ouderen vanaf ca. 2025-2030 de woningmarkt verlaten (door overlijden of door intramurale opname) komt er in een korte periode veel (minder courant) vastgoed op de markt terwijl er in die periode relatief weinig vraag is naar gezinswoningen. De gemeenten willen de komende jaren aandacht besteden aan de kwaliteit van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door in voorlichtingsprogramma's gericht op ouderen aandacht te vragen voor het belang om in de woning te blijven investeren of door in programma's gericht op verduurzaming ouderen expliciet als doelgroep aan te wijzen.

### **3.3 Thema 3 - Investeren in een duurzame woningvoorraad**

Duurzaamheid staat hoog op de agenda in alle gemeenten in de regio. Gemeenten zijn zich er sterk van bewust dat de huidige generatie tegenover komende generaties de verantwoordelijkheid heeft zorgvuldig om te gaan met de aarde. Ook voor de huidige inwoners van de regio dragen investeringen in de duurzaamheid van de woningvoorraad echter bij aan hun welzijn en hun woongenot. Duurzaamheid in het woonbeleid heeft verschillende facetten. De samenwerking in de regio Hart van Brabant richt zich op drie daarvan.

### 1. Energieprestaties bestaande woningen

Het terugdringen van het energiegebruik van woningen helpt de aarde ook voor de volgende generaties leefbaar te houden. Beperking van het energiegebruik van woningen is daarnaast nodig om op langere termijn de betaalbaarheid van het wonen te garanderen voor huidige en nieuwe inwoners. Als fossiele brandstoffen schaarser worden, kan dat ingrijpende gevolgen hebben voor de energielasten - en daarmee van de woonlasten - van huishoudens.

### 2. Duurzaam omgaan met vrijkomend vastgoed

De komende periode zal vastgoed leeg komen te staan als gevolg van maatschappelijke veranderingen (ontkerkelijking, ontgroening) en economische veranderingen (het nieuwe werken). Het herbestemmen van objecten met cultuurhistorische waarde draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de regio. Voor ander vastgoed - zoals kantoren of vrijkomende schoolgebouwen - geldt dat misschien minder. Uit het oogpunt van duurzaamheid willen de gemeenten ook voor dit vastgoed eerst kijken naar hergebruik voordat wordt besloten om over te gaan tot sloop.

### 3. Toekomstbestendig plannen, bouwen en verbouwen

De vraag naar woningen verandert door de tijd. De komende decennia groeit het aantal huishoudens in de regio en vergrijsst de bevolking. Dat stelt bijzondere eisen aan het woningaanbod. De vraag verandert opnieuw als de huishoudensontwikkeling over zijn top is. Het moment waarop dit moment zich voordoet verschilt binnen de regio. Met de planning van nieuwbouw willen de gemeenten niet alleen rekening houden met de actuele vraag, maar ook met de vraag naar woningen in de verdere toekomst. Dat betekent dat zij bij huisvestingsvragen die tijdelijk van aard zijn, kijken naar flexibele bouwmethoden (aanpasbaar bouwen) of zelfs naar het inzetten van tijdelijk vastgoed.

### Samenwerken aan verduurzaming woningvoorraad

De provincie Brabant streeft naar een volledig energie-neutrale woningvoorraad in 2050. De gemeenten in de regio Hart van Brabant onderschrijven deze doelstelling en nemen daarom deel aan *De Brabantse Stroomversnelling* waarin de provincie, gemeenten, bouwers, banken en woningcorporaties zich committeren aan het verwezenlijken van deze ambitie. Om de hele bestaande voorraad energieneutraal te maken, moeten er heel Noord-Brabant 800.000 woningen gerenoveerd worden. Dat gaat niet vanzelf. Hiervoor zijn innovatieve technieken nodig, nieuwe financieringsconstructies en slimme manieren om woningeigenaren te verleiden. De eerste stap in de *Stroomversnelling* is om voor 1 januari 2018 1.000 woningen energieneutraal te maken. In deze aanloopfase ontwikkelen de deelnemers de randvoorwaarden om vanaf 2018 op grote schaal woningen (marktconform) te kunnen renoveren tot 'nul-op-de-meter'. Eind 2021 moeten er in Noord-Brabant zo 40.000 woningen zijn verduurzaamd.

Vanuit de rijksoverheid zijn gelden beschikbaar gesteld voor het verwezenlijken van de energieambities van de regio. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) ondersteunt hiermee Hart van Brabant in haar ambitie om in de komende twee jaar een alliantie op te bouwen die met een duurzaam bedrijfsmodel zelfstandig aan de slag kan met verduurzaming van woningen. De partijen zetten verschillende instrumenten in om de gestelde doelen te bereiken, zoals:

- lokale energieambassadeurs (om bewoners te adviseren)
- het gezamenlijk ontwikkelen van kennis
- aanpassen van de regelgeving en vergunningprocedures (o.a. bestemmingsplannen, welstand), zodat processen versneld kunnen worden en belemmeringen weggenomen
- mobiliseren van woningcorporaties en het opnemen van de energieambities in de prestatieafspraken.

### Een duurzame woningbouwprogrammering

Naast verduurzaming van woningen geven de gemeenten bij de heroverweging van de regionale woningbouwprogrammering prioriteit aan hergebruik boven uitbreiding en betrekken zij bij hun afwegingen de toekomstige vraag naar woningen en de verwachte effecten van de toevoegingen op de toekomstwaarde van de *bestaande* woningvoorraad. Als wordt geprogrammeerd in segmenten waarin op langere termijn overschotten worden verwacht, worden expliciet de mogelijkheden voor aanpasbaar bouwen onderzocht.

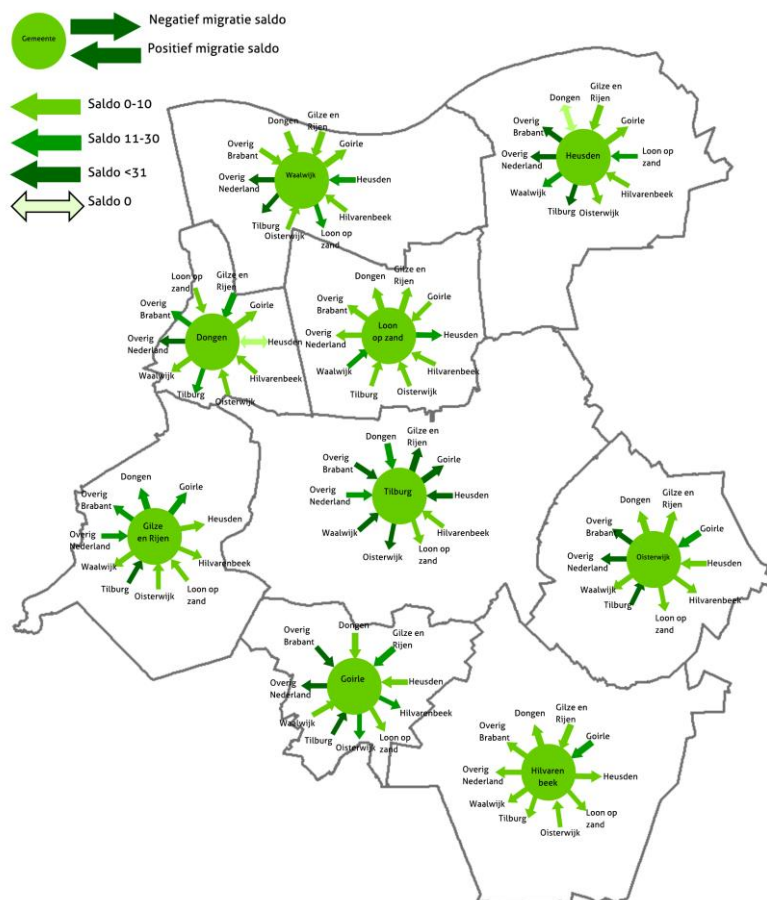
## 3.4 Thema 4 - Afstemmen van woningbouwprogramma's

### Samenhangende woningmarkten

De gemeenten in de regio Hart van Brabant maken al afspraken met de provincie Noord-Brabant over de kwantitatieve woningbouwopgave. Deze afspraken – vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen – worden jaarlijks geactualiseerd. Verdere afstemming van de woningbouwprogrammering is nodig omdat de lokale woningmarkten sterk samenhangen. Die samenhang verschilt echter per project. Er zijn projecten die zich specifiek richten op een lokale woningvraag (denk aan een kleinschalig appartementencomplex voor ouderen in de wijk). Andere projecten bedienen een subregionale vraag. Deze projecten vragen om subregionale afstemming. Bij zeer omvangrijke woningbouwontwikkelingen kan afstemming nodig zijn op regionaal niveau. De regionale dynamiek op de woningmarkt vindt plaats tussen Tilburg als centrale stad en de omliggende gemeenten en tussen de regiogemeenten in de subregio's onderling. De gemeenten in de regio moeten bepalen op welke schaal ze de kwalitatieve afstemming over plannen organiseren. Het niveau waarop wordt afgestemd kan per plan verschillen. De gemeenten rapporteren met het oog op maximale transparantie op regionaal niveau over de afstemming.

Subregionale afstemming vindt overigens deels al plaats, bijvoorbeeld in Langstraatverband. Ook is het van belang te erkennen dat de grenzen van de regio Hart van Brabant niet hard zijn. Aan de randen van de regio zijn ook veel verbindingen met andere woningmarktregio's. In voorkomende gevallen zal ook afstemming moeten worden gezocht met gemeenten buiten de regio.

Verhuistromen tussen de gemeenten in de regio Hart van Brabant 2013 (bron: CBS)



De afstemming van de woningbouw heeft in het verleden uitsluitend betrekking gehad op de te bouwen aantallen. De regiogemeenten willen hieraan in de komende periode meer kwalitatief invulling geven. Uitgangspunt hierbij is *Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant* (in 2014 uitgevoerd door SmartAgent) waaruit blijkt dat er een *mismatch* bestaat tussen de verwachte woonbehoefte en het kwalitatieve aanbod binnen het bestaande nieuwbouwprogramma.

**Woningbouwopgave: flexibilisering en kwalitatieve verbetering**

De groei van de woningvoorraad lag de afgelopen jaren (door de economische crisis) ver onder de geprognostiseerde woningbouwopgave. De verwachting is dat de woningvraag de komende jaren weer zal toenemen. In de *Regionale Agenda Wonen* is berekend dat tot 2023 ruim 20.000 nieuwe woningen nodig zijn om de huishoudensgroei en herstructureringsopgaven in de regio op te vangen. De actuele plancapaciteit in de regio bedraagt tot 2023 ruim 18.000 woningen, waarvan 7.300 vastgelegd in bestemmingsplannen. Dit betekent dat de regio nog een opgave heeft in te vullen.

<b>Woningbouwcapaciteit en opgave Hart van Brabant (Regionale Agenda Wonen, deel B)</b>	
Toename woningvraag 2014 t/m 2023	16.735
Verwachte sloop	3.280
Benodigde plancapaciteit	20.015
Bestaande plancapaciteit	18.295
• waarvan 'hard' (onherroepelijk vastgelegd in bestemmingsplannen)	7.330

Met de lange termijnvraag voor ogen is de woon- en bouwopgave in de regio echter niet zozeer kwantitatief, maar veel meer kwalitatief van aard. Het *Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant* toont de noodzaak van meer differentiatie in het woningbouwprogramma aan. De bestaande plannen bieden teveel van hetzelfde: ze bevatten teveel dure koopwoningen en houden te weinig rekening met de demografische ontwikkeling. Gezien het feit dat er (vrijwel) voldoende plancapaciteit is om de woningvraag voor de komende tien jaar op te vangen, moet de gewenste kwalitatieve verbetering van het regionale woningbouwprogramma voortkomen uit aanpassing en prioritering van bestaande plannen.

### Flexibilisering woningbouwprogrammering

De woningbouwprogrammering vraagt naast kwalitatieve verbetering om flexibilisering. De ontwikkelingen in de markt in de laatste vijf jaar laten zien dat het onmogelijk is om langjarig gedetailleerd vooruit te plannen. Veranderingen in de economie (bijvoorbeeld de flexibilisering van de arbeidsmarkt), mogelijkheden voor woningfinanciering (bijvoorbeeld beperking hypotheekrenteaftrek en verlaging van het maximale bedrag dat huishoudens kunnen lenen ten opzichte van hun inkomen) en rijksbeleid ten aanzien van de woningmarkt (bijvoorbeeld ten aanzien van de toegang tot sociale huur) kunnen leiden tot snelle veranderingen in de vraag. Door meer flexibiliteit in de woningbouwprogrammering kunnen gemeenten slagvaardiger inspelen op de markt. Die slagvaardigheid is hard nodig om te zorgen dat de woningvraag de komende periode zowel kwalitatief als kwantitatief kan worden bediend. Flexibilisering vereist dat gemeenten hun programmering meer intensief met elkaar afstemmen, enerzijds om te voorkomen dat er overaanbod ontstaat in segmenten die op korte termijn als 'kansrijk' worden gezien, anderzijds om te zorgen dat gemeenten naast de actuele marktvrage ook de woningvraag op langere termijn voldoende meewegen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt bij het afstemmen van de woningbouwprogrammering een belangrijke leidraad.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is het toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dat is opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). In de *Strategische Meerjarenagenda* van de regio leggen de gemeenten vast hoe zij de ladder in de regio willen toepassen. De regiogemeenten hebben hierover in overleg met de provincie Noord-Brabant al afspraken gemaakt. Deze afspraken betekenen dat de gemeenten:

1. de bestaande woningvoorraad en huidige en verwachte leegstaand in bestaand vastgoed in beeld brengen en kijken welke woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied en in leegstaand (of leegkomend) vastgoed kan worden geacommodeerd en welke opgaven er liggen om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren (verdichten, verdunnen, transformeren, herstructureren); hierbij kan bijvoorbeeld ook worden gekeken of een deel van de woningvraag van starters in gebieden met een stabiele of negatieve bevolkingsontwikkeling kan worden geacommodeerd door grote woningen te splitsen;
2. het onderzoek naar de concurrentie tussen woongebieden en nieuwbouwprojecten (*GenP*, 2012) periodiek actualiseren en overleg voeren over de prioritering en fasering van projecten;
3. afspraken maken over de het vastleggen van een maximaal aantal woningen in plannen ten behoeve van een meer flexibele programmering door gemeenten, zodat ruimte overblijft voor



lokaal maatwerk (binnen de kaders van de afspraken met de provincie en binnen de uitgangspunten van dit regionale woonkader).

Twee specifieke opgaven krijgen bij de fasering van woningbouwplannen bijzondere aandacht (en waar mogelijk prioriteit). Het betreft in de eerste plaats noodzakelijke (toekomstige) herstructureringsopgaven in kernen waar nog weinig huishoudensgroei te verwachten is. Deze gebieden krijgen zo mogelijk voorrang in de planning om te voorkomen dat herstructurering uiteindelijk onhaalbaar wordt wegens gebrek aan marktvraag. De tweede categorie opgaven die bijzondere aandacht krijgt, is de herbestemming van cultuur-historisch erfgoed (bijvoorbeeld kerkelijk, industrieel en agrarisch erfgoed). Het gaat vaak om projecten die financieel moeilijk rendabel zijn te ontwikkelen. Bij het maken van afspraken over fasering van projecten kijken de gemeenten specifiek naar de marktkansen voor deze projecten. Dit uitgangspunt beschouwen zij als een investering in leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

## 4 Uitgangspunten voor woonbeleid in de regio

Op basis van de gezamenlijke ambities zoals die in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven, hebben de gemeenten acht uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen samen het regionale woonkader. De regiogemeenten nemen deze uitgangspunten in acht bij het opstellen van lokaal woonbeleid en het maken van afspraken met hun samenwerkingspartners. Een deel van de uitgangspunten vraagt om nadere uitwerking in regionaal verband. Hiervoor stellen de gemeenten bij het woonkader een *uitvoeringsagenda* op. Bij de acht uitgangspunten is aangegeven welke onderdelen in de uitvoeringsagenda een plek krijgen en op welk niveau de uitgangspunten moeten worden uitgevoerd of uitgewerkt.

### 1. De regiogemeenten bedienen de kwantitatieve én kwalitatieve woningvraag

De gemeenten streven naar een woningaanbod waarmee naast de kwantitatieve ook de kwalitatieve vraag naar woningen in de regio optimaal wordt bediend. Deze vraag komt van de (aanwas) van eigen inwoners en van werknemers van bedrijven in de sectoren die door de regio zijn aangewezen als economische speerpunten. De kwalitatieve woningvraag van de eigen inwoners verandert door verschillende ontwikkelingen. De huisvestingsvraag van vestigers richt zich zowel op het hoge segment (kennismakers) als op het lage segment (buitenlandse arbeidskrachten in industrie en transport). Het *Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant* geeft inzicht in de kwalitatieve woningvraag.

→ **Uitvoeringsagenda:** de gemeenten verwerken de kwalitatieve uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek in hun woningbouwprogramma's; hierover maken zij op *sub-regionaal niveau* afspraken; de gemeenten maken op *regionaal niveau* afspraken over de realisatie van permanente en tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten

### 2. Ruimtelijke kwaliteit is leidend bij locatiekeuze en fasering van ruimtelijke ontwikkelingen

Zowel voor de aantrekkelijkheid van de regio voor de eigen inwoners als voor bezoekers staat ruimtelijke kwaliteit voor de regiogemeenten centraal. De gemeenten kiezen daarom zoveel mogelijk voor woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Herbestemming van religieus, industrieel en agrarisch erfgoed en herstructurering krijgen waar mogelijk prioriteit bij het faseren van bouwprogramma's. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking brengt verder met zich mee dat de regiogemeenten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk willen concentreren in de grotere kernen binnen de gemeenten.

→ **Uitvoeringsagenda:** de gemeenten maken samen op *regionaal niveau* een inventarisatie van leegstaande en leegkomende vastgoedobjecten met cultuurhistorische waarde; gemeenten maken op *regionaal niveau* een inventarisatie van (toekomstige) herstructureringslocaties; op basis van deze inventarisatie maken gemeenten op *subregionaal niveau* afspraken over fasering van projecten; gemeenten maken op *regionaal niveau* periodiek gezamenlijke een analyse van jurisprudentie over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking; in de nieuw op te stellen regionale strategische meerjarenagenda nemen de gemeenten de principes op van duurzaam ruimtegebruik en speregels voor de onderlinge manier van afstemming.

### 3. De beschikbaarheid van betaalbare woningen moet beter

De gemeenten streven naar het vergroten van het beschikbare aanbod woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en woningen met een huur onder de eerste en de tweede aftoppingsgrens. Het aantal huishoudens dat op deze woningen is aangewezen, groeit. Tegelijkertijd is het aantal woningen dat beschikbaar komt de laatste jaren afgenomen. Deze ontwikkeling moet worden gekeerd. Ook moet het aanbod goedkope woningen voor woningzoekenden beter worden ontsloten.

Naast de beschikbaarheid van sociale huurwoningen met een lage huur is de beschikbaarheid van goedkope koopwoningen en betaalbare huurwoningen in de vrije marktsector een aandachtspunt. In de woningbouwprogramma's moet voor deze woningen meer aandacht komen.

- Uitvoeringsagenda:
- op *regionaal niveau* brengen de gemeenten samen met de woningcorporaties in beeld hoe de gewenste voorraad en het gewenste aanbod woningen in verschillende prijsklassen eruit ziet; samen met de woningcorporaties monitoren de gemeenten op regionaal niveau de ontwikkeling van doelgroepen en van het aanbod;
  - gemeenten maken op *subregionaal niveau* afspraken over het opnemen van woningen in de woningbouwprogramma's voor middeninkomens;
  - gemeenten maken op *regionaal niveau* afspraken maken met corporaties over gemeenschappelijk internetportaal voor het aanbod van sociale huurwoningen in de hele regio;
  - de gemeenten stellen op *regionaal niveau* een kader vast voor zienswijzen voor het scheiden van corporatiebezit in sociale huur (DAEB) en duurdere huur (niet-DAEB) op basis van de herziene Woningwet

### 4. Intramurale en extramurale huisvesting van senioren regionaal afstemmen

De gemeenten nemen meer huisvesting voor senioren op in hun woningbouwprogramma's (waar mogelijk binnenstedelijk, in de wijk; in herstructurerings en/of door herbesteding van leegstaand vastgoed). Het aanbod aan intramurale voorzieningen voor ouderen moet beter worden gespreid over de regio. Met zorginstellingen worden - rekening houdend met hun financiële belangen - afspraken gemaakt over spreiding en deconcentratie van intramuraal aanbod om te komen tot een meer evenwichtige spreiding van locaties voor intensieve zorg over de regio.

- Uitvoeringsagenda:
- op basis van het woningbehoefteonderzoek en een analyse van de effecten van de extramuralisering brengen gemeenten op *subregionaal niveau* de huisvestingsvraag senioren in beeld; Gemeenten inventariseren mogelijke locaties en objecten voor de realisatie van huisvesting voor ouderen en wisselen de verzamelde informatie uit op *subregionaal niveau*;
  - op regionaal niveau wordt een overlegstructuur vormgegeven tussen gemeenten en instellingen voor ouderenzorg waarin wordt gesproken over de gewenste spreiding van intramurale capaciteit over de regio.

## 5. Bijzondere doelgroepen, verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten eerlijk verdelen over de regio

De gemeenten maken met de woningcorporaties op regionaal niveau afspraken over de zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het specifiek om de uitstroom uit beschermd wonen, intramurale GGZ- en intramurale VG-voorzieningen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Ook monitoren zij de huisvesting van verblijfsgerechtigden. De gemeente Tilburg neemt als centrumgemeente het voortouw om afspraken te maken over de spreiding van capaciteit 'beschermd wonen' over de regio. De gemeenten gaan samen met de woningcorporaties en zorg- en andere partijen actief op zoek naar nieuwe woonoplossingen die tijdelijk of permanent kunnen worden ingezet voor de huisvesting van de genoemde doelgroepen (bijvoorbeeld leegstaand vastgoed). De gemeenten maken op regionaal niveau samen met woningcorporaties en ontwikkelende partijen een plan voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij wordt (mede) gekeken naar oplossingen binnen bestaand vastgoed en tijdelijke huisvestingsconcepten.

- Uitvoeringsagenda: *regionaal* inventariseren van de (verwachte) huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen;  
gemeenten maken *lokaal* afspraken met woningcorporaties over beschikbaarheid van woningen;  
op regionaal niveau onderzoeken gemeenten de mogelijkheid van alternatieve woonoplossingen voor bijzondere doelgroepen, verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten

## 6. Een regionale aanpak voor het stimuleren van woningverbetering

De gemeenten ontwikkelen een actief beleid gericht op het informeren en adviseren van oudere huishoudens over het geschikter maken van hun woning, het belang in de kwaliteit van de woning te blijven investeren en de mogelijkheden van verhuizing naar geschikte woningen.

- Uitvoeringsagenda: gemeenten delen op *regionaal niveau* hun ervaringen, bijvoorbeeld met de Huistest waarmee in Langstraatverband wordt gewerkt;  
Op *regioaal niveau* maken gemeenten afspraken met woningcorporaties over inzet van 'doorstroommakelaars';  
gemeenten ontwikkelen op *regionaal niveau* instrumentarium voor voorlichting en advies met betrekking tot woningaanpassing

## 7. Aanpakken duurzaamheid bestaande voorraad

Samenwerking aan verduurzaming levert efficiencyvoordelen op waardoor middelen doelmatig kunnen worden ingezet. Gemeenten zetten gezamenlijk in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om te investeren in de energieprestaties van hun woning. Met corporaties maken de gemeenten afspraken over verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad. Uitgangspunt is dat hun investeringen in duurzaamheid bij voorkeur leiden tot daling van woonlasten. Stijging van woonlasten als gevolg van investeringen in energieprestaties is ongewenst.

- Uitvoeringsagenda: *lokaal* maken gemeente (prestatie-)afspraken met woningcorporaties over ontwikkeling woonlasten van woningen die energetisch zijn verbeterd;  
op *regionaal niveau* voeren gemeenten een programma uit voor verduurzaming woningvoorraad (op basis van al in gang gezette acties en afspraken);

op *regionaal niveau* ontwikkelen gemeenten in samenspraak met woningcorporaties instrumentarium voor voorlichting en advies over woningaanpassing (i.c.m. punt 6)

## 8. Meer kwaliteit en flexibiliteit in de woningbouwprogrammering

Het kwalitatieve woningbouwprogramma in de regio vraagt om een kritische blik. In het woningbehoefteonderzoek is aangetoond dat het programma onvoldoende aansluit bij de woningvraag en te weinig gevarieerd is. Aangezien de bestaande plancapaciteit kwantitatief grotendeels toereikend is om de woningvraag het komende decennium op te vangen, zullen de gemeenten gezamenlijk tot afspraken komen over verbetering, flexibilisering en meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningbouwprogrammering. Daarbij gaat het om een betere aansluiting van het aanbod op de vraag, maar ook om het vergroten van de variëteit in woonmilieus en woonsferen. Zij betrekken bij hun programmatische afwegingen de toekomstwaarde van de toegevoegde woningbouw en de verwachte effecten van de toevoegingen op de toekomstwaarde van de *bestaande* woningvoorraad (voorkomen van overaanbod op termijn in specifieke segmenten en woonmilieus, ruimte bieden voor herstructurering en bieden van ruimte voor herbesteding van leegkomend vastgoed). Als wordt geprogrammeerd in segmenten waarin op langere termijn overschotten worden verwacht, worden expliciet de mogelijkheden voor aanpasbaar bouwen en de inzet van tijdelijk vastgoed onderzocht.

De regiogemeenten willen meer slagvaardig kunnen inspelen op (nieuwe) ontwikkelingen op de woningmarkt. Dat vraagt om een grotere flexibiliteit in de woningbouwprogrammering. In plaats van de komende tien jaar vast te houden aan programma's die jaren geleden zijn opgesteld, streven de gemeenten naar een globale programmering die ruimte laat om snel te reageren op veranderingen in de vraag en recht doet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In plaats van per project het exacte aantal woningen vast te leggen, maken de gemeenten afspraken over het maximaal te bouwen woningen en houden ze ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld herbesteding van erfgoed of kleine herstructureringen). Dit vereist nauwe onderlinge afstemming tussen de gemeenten.

- Uitvoeringsagenda:
- de gemeenten maken op *subregionaal niveau* een analyse van de mate waarin het woningbouwprogramma tot 2025 aansluit bij de verwachte vraag;
  - de gemeenten maken op *regionaal niveau* een analyse van de verwachte effecten van het woningbouwprogramma op de toekomstwaarde van de bestaande voorraad;
  - gemeenten maken op *subregionaal niveau* afspraken over kwalitatieve verbetering van het woningbouwprogramma en maken op *regionaal niveau* afspraken met de provincie over flexibilisering in de woningbouwprogrammering;
  - gemeenten stellen een procedure voor onderling afstemmen van programma's op *subregionaal niveau*;
  - Gemeenten faciliteren *lokaal en regionaal* de ontwikkeling van innovatieve, flexibele bouwmethoden; voorbeelden van deze bouwmethoden delen zij op *regionaal niveau* met het oogmerk om innovatieve aanpakken regionaal in te zetten.

## 5 Uitnodiging aan burgers, bedrijven en maatschappelijke partners

De gemeenten in de regio Hart van Brabant werken samen aan een vitale regio met voldoende werkgelegenheid, een kwalitatief gevarieerd woningaanbod in hoogwaardige woonmilieus. De gemeenten zien ontwikkelingen op de woningmarkt die vragen om onderlinge afstemming en regie. Het bereiken van de ambities van de regio vraagt echter ook bijdragen van anderen. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor huurbeleid. Betaalbaar wonen kan niet tot stand komen zonder hun hulp. Het verbeteren van de woningbouwprogrammering vraagt om een goede samenwerking tussen gemeenten en ontwikkelende partijen. Datzelfde geldt voor de noodzakelijke uitbreiding van de voorraad huur- en koopwoningen voor de 'middengroepen' die (net) niet meer terecht kunnen in de sociale huur. Een goede spreiding van voorzieningen op het gebied van wonen en zorg komt alleen tot stand als woningcorporaties, gemeenten en zorginstellingen elkaar weten te vinden. Verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad kan niet zonder de medewerking van eigenaar-bewoners. Ook hierbij kunnen marktpartijen (aannemers, bouwadviesbureaus, architecten, bouwmarkten, etc.) een belangrijke bijdrage leveren.

Het regionaal woonkader is daarom ook nadrukkelijk een uitnodiging aan alle betrokken partijen en de bewoners in de regio. Een uitnodiging om bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt, betaalbaar wonen, met zorg en ondersteuning waar dat nodig is, in een regio die wordt gewaardeerd om zijn ruimtelijke kwaliteit en zijn diversiteit aan woonmilieus en landschappen. Bij het opstellen van het regionaal woonkader heeft een groot aantal partijen een constructieve bijdrage geleverd door mee te denken over de woonopgaven en de kansen in de regio. De regiogemeenten vragen alle betrokken partijen om dat te blijven doen. Blijf betrokken, denk mee en lever een actieve bijdrage aan het woonbeleid in de regio. Bij de uitwerking van de uitgangspunten van het regionaal woonkader (in de uitvoeringsagenda en in de vertaling van de uitgangspunten naar lokaal woonbeleid) zal opnieuw de hulp worden ingeroepen van betrokken partijen. Woonbeleid voor Hart van Brabant maken we samen!