

## **Raadsinformatiebrief**

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Liselotte Franssen
<i>Onderwerp</i>	Regionale Woondeal Stedelijke regio Breda - Tilburg
<i>Datum</i>	26-02-2023

---

### **Kennisnemen van**

het besluit van het college om samen met het rijk, de provincie, woningcorporaties en gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg de “regionale SRBT-Woondeal” af te sluiten.

### **Inleiding**

In april 2022 presenteerde het rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) met als doel het snel aanpakken van de woonopgave. In dit programma staat de ambitie om tot 2030 landelijk 900.000 woningen te realiseren. Om dit te bereiken heeft het rijk afdwingbare prestatieafspraken gemaakt met alle provincies. Op basis hiervan zijn er in de provincie Noord-Brabant vier Woondeals opgesteld. Onze gemeente maakt deel uit van de SRBT-Woondeal (bijlage 1). Deze Woondeal wordt gesloten door de minister van VRO, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en woningcorporaties binnen de Stedelijke regio Breda Tilburg (SRBT).

In deze SRBT-Woondeal maken we afspraken over:

- Onze ambities m.b.t.:
  - o de woningbouwopgave
  - o het versnellen van woningbouw
  - o de betaalbaarheid van woningen
  - o de kwalitatieve opgave (doelgroepen)
  - o herstructurering/ transformatie en verduurzaming
- De samenwerking, monitoring en sturing op de afspraken
- De kritische succesfactoren en gewenste ondersteuning

### **Informatie**

#### Krachtenbundeling

In de regionale Woondeal leggen het rijk, de provincie Noord-Brabant, woningcorporaties en gemeenten in de SRBT hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast. De Woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap (tot en met 2030, hoofdstuk 6 van de Woondeal). Ook de samenwerking met marktpartijen wordt bij de uitwerking versterkt.

We werken in deze regio samen omdat de SRBT één van de regio's is met de hoogste verstedelijkingsdruk binnen Stedelijk Brabant. Tot de vijftien grootschalige ontwikkellocaties die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn benoemd behoren de spoorzones Breda/Tilburg, de Kennisontwikkeling in Tilburg en CrossMark ('t Zoet) in Breda. Mede daarom werken we momenteel ook samen aan een ruimtelijke, integrale Ontwikkelstrategie.

### Ondersteuning door rijk en provincie

De afspraken in de Woondeal maken we op basis van wederkerigheid. We spreken af dat we ons als gemeente inspannen om een bijdrage te leveren aan de landelijke en provinciale woningbouwopgave. Het rijk en de provincie zeggen toe om gemeenten, onder andere met kennis, ambtelijke capaciteit en (financiële) middelen te ondersteunen.

In de SRBT-Woondeal is een aantal locaties benoemd als sleutelgebied of -locatie en zijn kansrijke locaties voor onze opgave opgenomen (hoofdstuk 2 van de Woondeal). Voor onze gemeente betreft het de volgende sleutellocaties (bestemmingsplannen zijn in procedure of anterieure overeenkomsten zijn getekend):

- Zuidrand Land van Anna
- Zuidrand Van Besouw
- Bakertand

Voor onze gemeente betreft het de volgende kansrijke locaties:

- Centrum Goirle
- Riel Noord
- Riel Zuid
- Spaanse Hoek
- Sportpark van den Wildenberg

Een aantal van deze kansrijke locaties is opgenomen in ons Bestuursakkoord en onze Omgevingsvisie. In de Woondeal worden ook de ambities op het gebied van flexwonen benoemd (hoofdstuk 2 van de Woondeal).

### Woningbouwopgave

Voor elke gemeente ligt nu de minimale bouwopgave vast tot en met 2026 (hoofdstuk 1 van de Woondeal). Voor onze gemeente gaat het hierbij om minimaal 615 woningen die nog moeten worden opgeleverd tot en met 2026. Deze berekening is door de provincie gemaakt. De uitwerking voor de periode 2027-2030 is als procesafspraken opgenomen. We gaan als gemeenten direct aan de slag om woningbouwplannen te versnellen. Dit doen we door het uitbreiden en hard maken van de plancapaciteit (bestemmingsplan onherroepelijk).

We zorgen er samen voor dat er jaarlijks minimaal 130 % (zachte en harde) plancapaciteit is. De plancapaciteit in onze gemeente bedraagt op dit moment 1467 woningen en daarmee voldoen we ruimschoots aan de minimale door de provincie gevraagde plancapaciteit. Als we naast de sleutellocaties ook alle kansrijke locaties tot uitvoering kunnen brengen tot en met 2030 gaat het om 2643 woningen in Goirle, met het voorbehoud dat het niet zeker is dat alles ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

In onze Omgevingsvisie heeft uw raad bepaald: *“We kiezen ervoor om met name op het gebied van woningbouw, energie, klimaatadaptatie, natuur en recreatie aan regionale opgaven bij te dragen. Daarbij richten we ons op sociale, gezondheid en/of zorg gerelateerde regionale opgaven”*. Het sluiten van deze Woondeal, waarbij we actief positie nemen past daar prima bij. Wel is het belangrijk dat iedereen dan ook beseft dat deze woningen ook voor de regio en bijzondere doelgroepen bedoeld zijn. We bouwen dus meer dan dat we alleen voor onszelf nodig hebben en ook meer voor bijzondere doelgroepen dan we alleen voor ons zelf nodig hebben.

### Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan meer betaalbare woningen in deze regio. We maken daarom afspraken (hoofdstuk 3 van de Woondeal) over de programmering van het aandeel betaalbaar in nieuwe plannen (30% sociale huur en 40% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector). Bij plannen, die in deze collegeperiode in aanbouw worden genomen, ligt de focus op realisatie. Wel is er een inspanningsverplichting om deze plannen, waar nog mogelijk, om te buigen. Hierover leggen we naar elkaar zo nodig verantwoording af. We werken zo samen toe naar realisatie van een meer evenredige verdeling van sociale huurwoningen binnen de regio. Als gemeente spreken we af de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij onze woningcorporaties. Leystromen is partner in de Woondeal. Bijgevoegd treft u een steunverklaring van Leystromen aan (bijlage 3).

### Woonzorgvisie

De SRBT-Woondeal maakt duidelijk dat onze woonambities verder gaan dan (het versnellen van) de bouwopgave en de gezamenlijke inzet op betaalbaarheid. We staan voor een goed en kwalitatief woon- en leefklimaat in onze regio. Daarbij willen we samen de mismatch tussen vraag en aanbod verkleinen. We maken (proces)afspraken over de huisvesting van een aantal aandachtsgroepen en de uitwerking van regionale kaders op het gebied van wonen en zorg (hoofdstuk 4 van de Woondeal). In de subregio Breda en Hart van Brabant zijn in voorbereiding op deze Woondeal regionale woningmarktonderzoeken uitgevoerd. In de Woondeal spreken we uit dat we deze onderzoeken nog moeten vertalen naar kwalitatieve en kwantitatieve afspraken. Medio 2023 komen de nieuwe richtinggevende (bevolkings- en woningbehoefte) prognoses van de provincie weer beschikbaar. De verwachting is dat we daarmee meer woningen kunnen (en moeten) bouwen, met name in het betaalbare segment. De resultaten van het regionale woningmarktonderzoek en de regionale woonzorganalyse worden meegenomen in de regionale woonzorgvisie die eind 2023 wordt opgeleverd binnen de regio. Tegelijkertijd is nu in Goirle het traject opgestart om te komen tot een nieuwe lokale woonzorgvisie die dit jaar wordt opgeleverd. In hoofdstuk 5 van de Woondeal maken we afspraken over de inzet op de herstructurering, transformatie en verduurzaming van de voorraad.

### Ontwikkelen kansrijke locaties

Het opvoeren van de kansrijke locaties in de Woondeal, zoals genoemd in onze Omgevingsvisie en ons Bestuursakkoord, is ambitieus, maar nog niet is gezegd dat deze locaties ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Over het ontwikkelperspectief van de regio moet nog besluitvorming plaatsvinden. Ook daar voeren we deze locaties op, we verwachten dat dit gaat passen in het ontwikkelperspectief, maar zeker is het nog niet. Los daarvan is nog veel nader onderzoek nodig. Met de ligging van onze gemeente nabij de Regte Heide is het realiseren van de potentiële woningbouwlocaties in relatie tot de stikstofproblematiek en de wateropgaven nog geen gelopen race. De drie Rielse kansrijke locaties vallen binnen een (provinciaal aangeduid) grondwaterbeschermingsgebied. De ontsluiting van de locaties in samenhang met de nu al lastige ontsluitingssituatie van Riel is ook nog een hele uitdaging.

### Benadrukken uitgangspunt 'fair share'

Slechts enkele gemeenten binnen de SRBT-regio voldoen nu aan de uiteindelijke wens van de minister van VRO dat op termijn binnen elke gemeente 30% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Dit streven is niet voor elke gemeente binnen onze regio te realiseren voor 2030, maar vraagt vaak veel meer tijd.

Uitgangspunt per gemeente is om bij nieuwe plannen een programma van 30% sociale huur, 40 % middeldure huur en/ of betaalbare koop en 30% vrije sector te realiseren (conform Nationale Woon en Bouwagenda - Programma Betaalbaar Wonen<sup>1</sup>). Zo maken we samen als regio wel de beweging naar een groter aandeel betaalbare woningen.

Fair share vraagt verder dat we de opgaven om specifieke doelgroepen te huisvesten ook samen en eerlijk verdeeld invullen. Deze koers was binnen onze regio al ingezet, maar wordt met de Woondeal verder benadrukt.

### **Randvoorwaarden**

Het college stelt zich op het standpunt dat personeelscapaciteit een randvoorwaarde is voor het uitvoeren van de woondeal. Alhoewel provincie en rijk middelen en capaciteit toezeggen is dit nu nog niet te concretiseren.

De kritische succesfactoren voor de totale opgave zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Woondeal.

### **Vervolg, communicatie en participatie**

Als onderdeel van de uitwerking van het provinciaal bod aan het rijk is met diverse stakeholders over de Woondeal gesproken. De SRBT-Woondeal is het resultaat van intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg, waar woningcorporaties een actieve bijdrage aan hebben geleverd.

We zien de SRBT-Woondeal nadrukkelijk als startpunt voor intensievere samenwerking op onze woonambities. De noodzaak tot samenwerking, om vertraging van de woningbouw te voorkomen, wordt alleen maar groter door de recent bekendgemaakte natuurdoelanalyses van de Natura2000-gebieden in Brabant. Woningbouwprojecten waar geen Natuurbeschermingswetvergunning nodig is en projecten waarbij intern gesaldeerd kan worden kunnen doorgang vinden.

### **Bijgevoegd**

Bijlage 1. de SRBT-Woondeal

Bijlage 2. steunverklaring Leystromen

---

---

<sup>1</sup> Onder het 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.