

WONEN 2014

Alpen-Chaam
Baarle-Nassau
Breda
Drimmelen
Etten-Leur
Geertruidenberg
Oosterhout
Zundert
Aalburg
Werkendam
Woudrichem
Bergen op Zoom
Halderberge
Moerdijk
Roosendaal
Rucphen
Steenbergen
Woensdrecht
Tholen

Regionale Agenda Wonen Deel A

Regionaal Ruimtelijk Overleg
West-Brabant
18 december 2013



Provincie Noord-Brabant



Regionale Agenda Wonen West-Brabant: stand van zaken regionale thema's wonen

25 november 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Resultaten thema's Regionale Agenda Wonen 2013

2.1 Regionale
woningbouwafspraken

2.2 Op gang
brengen
woningmarkt

2.3 Huisvesting
arbeidsmigranten

2.4 Wonen
met zorg en Welzijn

3. Actuele woningmarkt ontwikkelingen regio West-Brabant

3.1 Ontwikkeling van
de woningvoorraad

3.2 Kwaliteit van
het programma

3.3 Ontwikkeling
plan Capaciteiten

4. Actuele thema's Regionale Agenda Wonen 2014

4.1 Regionale
woningbouw-
afspraken

4.2 Aansluiten
vraag & aanbod

4.3 Huisvesting
arbeidsmigranten

4.4 Wonen
met zorg en welzijn

4.5 Bestaande
woningvoorraad

5. Regionale woningbouwafspraken West-Brabant

Regionale
uitgangspunten

Regionale woning-
bouwafspraken 2013

1. Inleiding

Voor u ligt deel A van de Regionale Agenda Wonen. Deze gezamenlijke agenda van de regio en provincie kijkt terug en formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met provincie het komend jaar willen oppakken. Ook zijn de geactualiseerde woningbouwafspraken voor de regio West-Brabant opgenomen.

De regionale agenda bestaat uit twee delen:

Deel A is regio-specifiek en bevat onderwerpen en opgaven die in de regio West-Brabant spelen. Deel B van de agenda is meer algemeen van aard, op heel Brabant gericht en omvat analyses en achtergronden omtrent verschillende actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Deel B dient vooral als achtergronddocument om (nieuwe) thema's voor de regionale agenda en opgaven voor de regionale woningmarkt te 'scherpen'. Zowel deel A als deel B van de regionale agenda worden elk jaar – in het derde kwartaal – door de provincie geactualiseerd in samenspraak met de regio.

Deel A bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Inleiding

Achtergrondschets van de Regionale Agenda Wonen.

2. Resultaten thema's Regionale Agenda Wonen 2013

De ambtelijke werkgroepen wonen hebben in 2012 een aantal regionale opgaven rondom wonen uitgewerkt. De resultaten vormen de basis voor uitwerking per gemeente.

3. Regionale ontwikkelingen woningmarkt

Op basis van actuele ontwikkelingen en gemeentelijke gegevens is een korte analyse gemaakt van het effect van de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief) op de woningbouwproductie in de komende jaren.

4. Actuele thema's Regionale Agenda Wonen 2014

De regio heeft met de provincie een aantal woonopgaven voor 2014 geformuleerd die zij gezamenlijk willen oppakken. Alle geformuleerde opdrachten vormen een vervolg op bestaande bestuurlijke opdrachten.

5. Regionale woningbouwafspraken 2013

Jaarlijks worden de regionale woningbouwafspraken geactualiseerd. De huidige afspraken dateren van juni 2012 voor de periode 2012 t/m 2021. De geactualiseerde afspraken omvatten de periode 2013 t/m 2022.

2. Resultaten thema's Regionale Agenda Wonen 2013

2.1 Regionale woningbouwafspraken

Monitoring plancapaciteiten

Bestuurlijk is afgesproken om de regionale woningbouwafspraken te monitoren. Daarbij gaat het specifiek over de ontwikkeling van de harde plancapaciteit voor de eerstkomende 10 jaar in relatie tot het regionale woningbouwprogramma. Inzicht in de planontwikkeling is verkregen door de gemeentelijke matrices (met een overzicht van de plancapaciteiten voor woningbouw) van 2012 te vergelijken met de actuele matrices uit 2013. Het lijkt erop dat de regionale woningbouwafpraak 'toewerken naar een meer realistische woningbouwplanning en –programmering, conform de provinciale prognose' gezorgd heeft voor een extra kritische blik van gemeenten op hun woningbouwplannen; dit jaar is een duidelijke daling te zien van de harde plancapaciteit (zie verder hoofdstuk 3.2).

Actualisatie woningbouwafspraken

Zoals bestuurlijk is afgesproken worden jaarlijks de regionale woningbouwafspraken geactualiseerd. De geactualiseerde regionale woningbouwafspraken voor de periode 2013 t/m 2022 zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

2.2 Op gang brengen woningmarkt

Bouwberaad

In mei heeft het jaarlijkse Bouwberaad West-Brabant plaatsgevonden met als thema 'Aanjagen van de woningmarkt, successen en dilemma's delen!'. Marktpartijen uit de regio, gemeenten, provincie en het publiek zijn meegenomen in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er is een spiegel voorgehouden van de veranderende woningmarkt en de gevolgen daarvan. Daarnaast zijn aanbod- en vraaggerichte maatregelen, nieuwe ontwikkelingen, ideeën en succesvolle initiatieven uitgebreid aan bod gekomen. De input vanuit het Bouwberaad wordt meegenomen naar de Bestuurscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling / Wonen, het Regionaal Ruimtelijk Overleg en in het Platform Wonen West-Brabant verder uitgewerkt om vervolgens binnen afzienbare tijd tot nadere afspraken te komen.

Platform Wonen

Het Platform Wonen West-Brabant doet ten aanzien van de Regionale Agenda Wonen 2013 de volgende drie aanbevelingen aan de gemeenten in West-Brabant:

- a. breng de ontwikkeling en hoogte van de grondprijzen (ook in relatie met de ontwikkeling van de bouwkosten) in de gemeenten in kaart en ga daarover met elkaar in gesprek;
- b. maak nieuwe initiatieven en kleinschaliger projecten mogelijk door flexibel(er) om te gaan met vastgestelde plannen;
- c. Zet nieuwbouwinitiatieven in de tijd uit (maak afspraken over einddatum uitvoering projecten), zodat andere initiatieven kunnen volgen.

Het eerste advies is door de 19 gemeenten in beeld gebracht en ter informatie verspreid onder de gemeenten en leden van het Platform Wonen West-Brabant. De twee overige adviezen zijn door de werkgroepen wonen als adviezen meegenomen bij de ontwikkeling van plannen.

Uit het Bouwberaad heeft het Platform Wonen vier initiatieven gekozen te weten: de Doorstroomlening, Woonmatch, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de Huursector (CPOH) en Erfpacht. De leden van het Platform Wonen gaan in het laatste kwartaal van 2013 en 2014 deze initiatieven in kleiner verband (werkgroepen) uit werken. De thema's lopen door in 2014.

Afstemmingsinspanningen gemeenten

Vastgesteld is dat er – op dit moment – geen sprake is van direct beconcurrerende projecten tussen de (buur)gemeenten. Het maken van minder vrijblijvende afspraken vanuit de regio is op dit moment niet aan de orde. Een eventuele concurrentie doet zich vooral voor tussen projecten op lokaal gemeentelijk niveau. Afgesproken is dat de gemeenten elkaar de komende jaren blijven informeren over de voortgang van de realisatie van hun projecten en de mogelijke oplossingen voor het vlottrekken van de woningmarkt.

2.3 Huisvesting arbeidsmigranten

De regio heeft afgelopen jaar samen met de provincie en het ministerie van BZK de omvang en ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten met een “Quickscan Arbeidsmigranten Regio West-Brabant” (maart 2013) voor de regio inzichtelijk gemaakt. Regiobestuurders hebben kennis genomen van de aantallen als richtinggevende gezamenlijke kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de regio.

Afgelopen juni heeft een tweede regionale conferentie plaatsgevonden. Tijdens de conferentie is de Quick Scan gepresenteerd als uitgangspunt voor de regionale aanpak. Overheden, corporaties, uitzenders en marktpartijen gaan de komende maanden aan de slag om tot een integrale aanpak komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, om zo:

- a. de lokale en daarmee regionale opgave daar waar nodig aan te scherpen;
- b. bindende afspraken te maken tussen gemeenten, werkgevers en huisvesters over de opgave;
- c. jaarlijks de voortgang van de huisvestingsrealisatie te monitoren.

De regio is niet toegekomen tot het regionaal afstemmen van gemeentelijk beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Bestuurlijk is er te weinig draagvlak om te komen tot regionale uitgangspunten voor de afstemming en/of harmonisering van huisvestingsbeleid arbeidsmigranten.

2.4 Wonen met zorg en welzijn

Als eerste stap is afgelopen maart een regionale kennisatelier voor ambtenaren wonen en ambtenaren zorg en welzijn gehouden, waarna in september een regionale bijeenkomst met betrokken partijen op het gebied van Wonen met Zorg en Welzijn (overheden, corporaties en zorgaanbieders) in West-Brabant heeft plaatsgevonden. Aanknopingspunten die uit de bijeenkomsten zijn voortgekomen, zijn: (1) Nagaan waar het wonen en de zorg elkaar werkelijk raken; (2) Nagaan waar partijen elkaar nodig hebben en wat ze van elkaar nodig hebben; (3) Nagaan welke knelpunten er zijn in regelgeving; (4) Meer kennisuitwisseling tussen betrokken partijen;

Thema's die zich lenen voor samenwerking zijn:

1. Extramuralisering
2. (Delen van) voorzieningen
3. Ondersteuning van burgerinitiatieven
4. Bestaande (met name particuliere) woningvoorraad

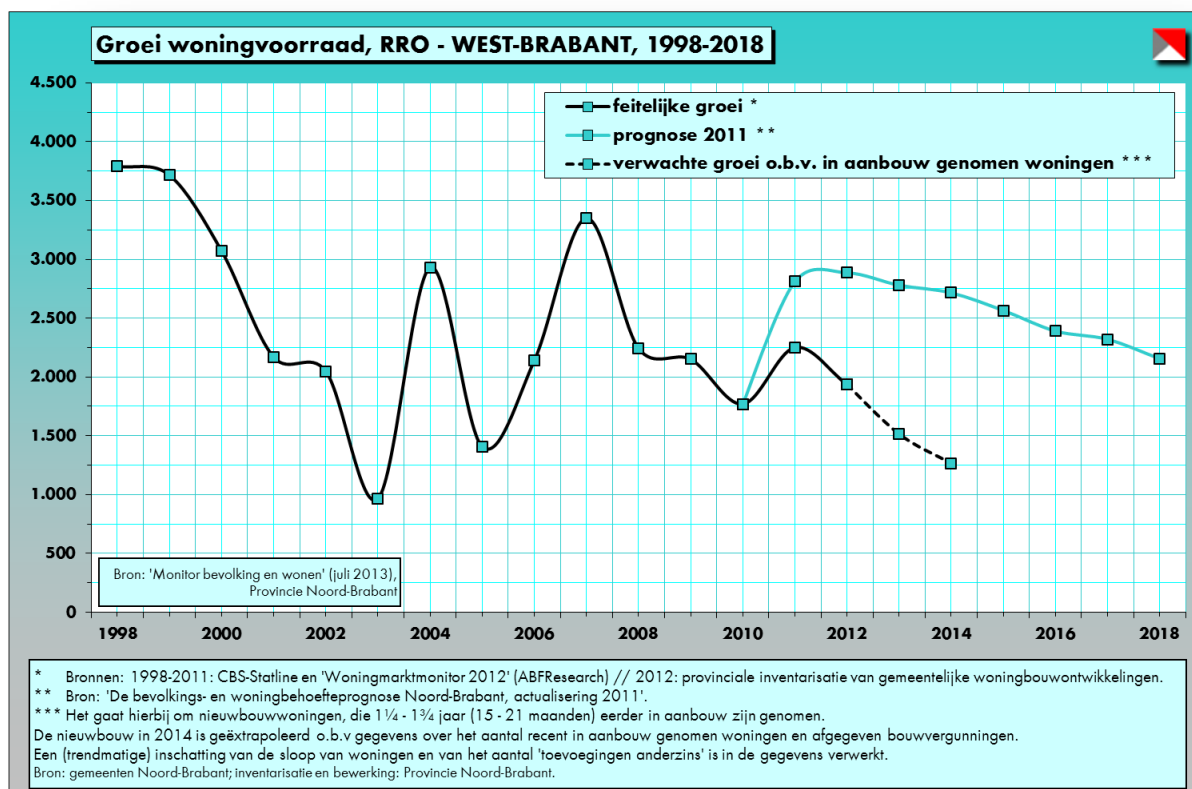
Op basis van de uitwerking van deze aanknopingspunten wordt een regionale aanpak uitgewerkt. Daarbij wordt gedacht om (sub)regionale bijeenkomsten te organiseren, waarbij de verschillende partijen met elkaar kennis uitwisselen, afstemming plegen en verder in gesprek gaan over gezamenlijke belangen, opgaven en oplossingen.

3. Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van West-Brabant

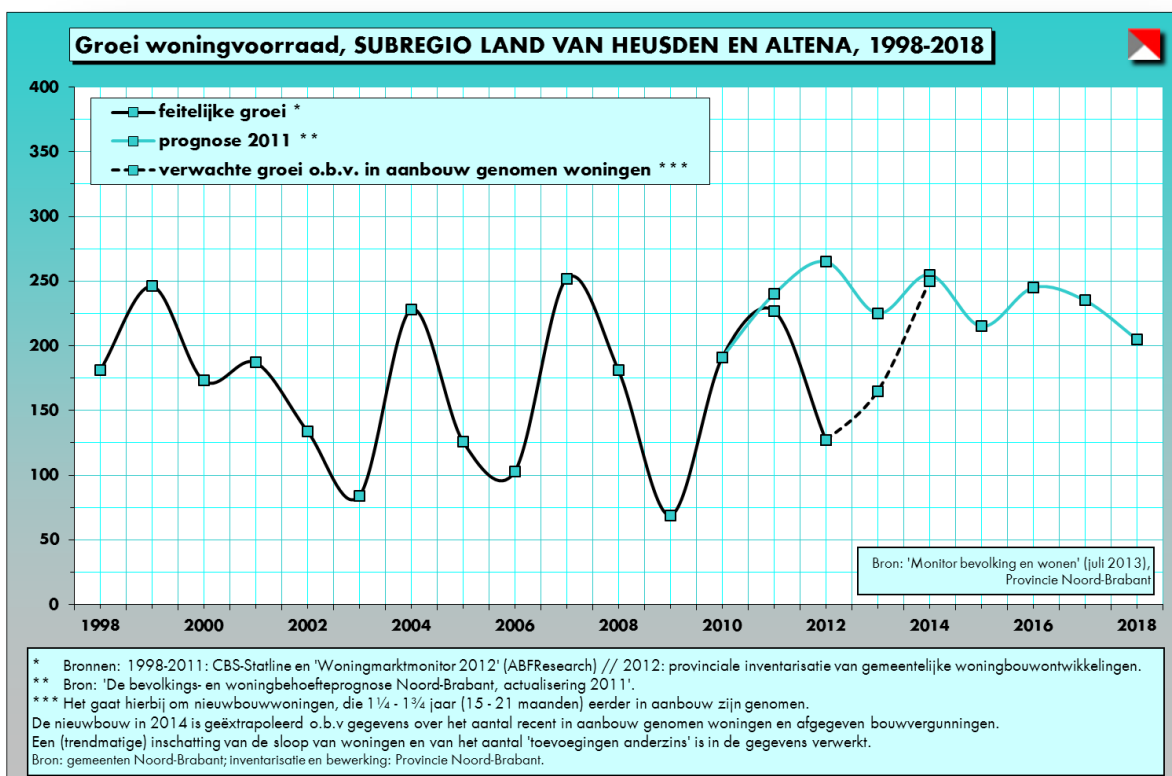
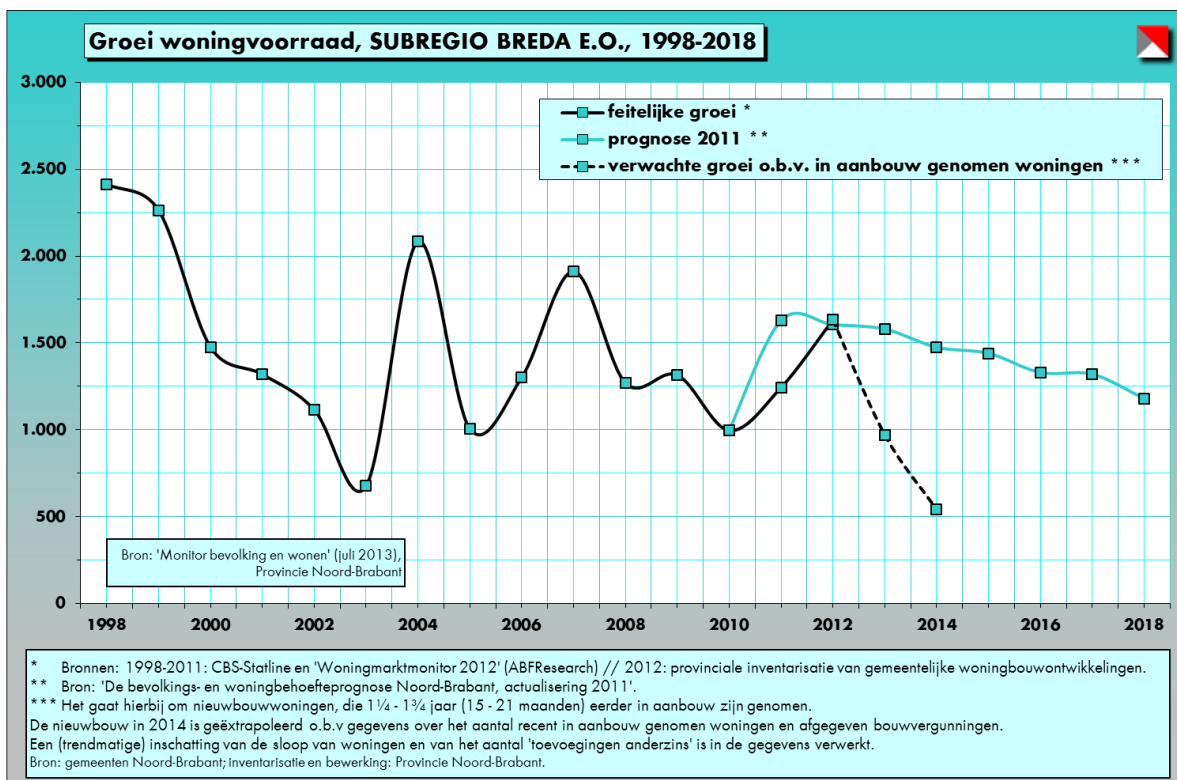
3.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad

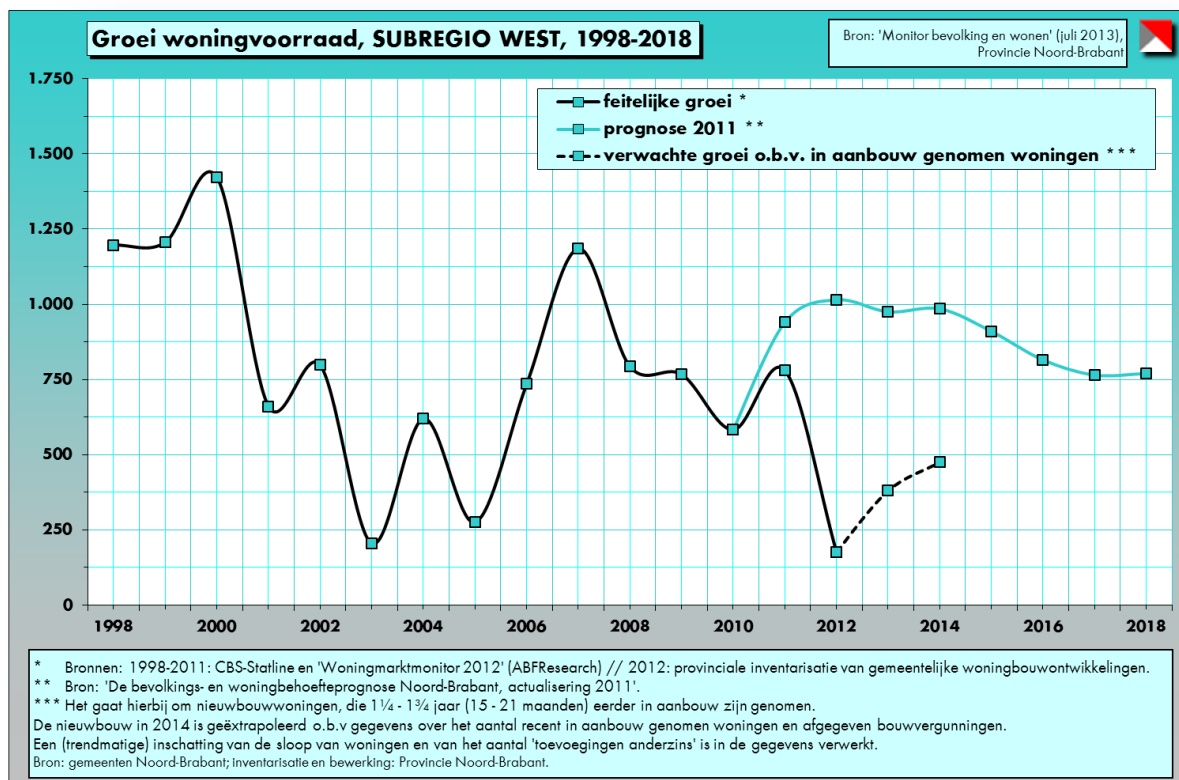
De kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende effecten op de financieel-economische crisis op de woningmarkt heeft net zoals in andere regio's ook in West-Brabant de afgelopen jaren geleid tot een sterke afname in de woningbouwproductie. Daarmee is de groei van de woningvoorraad in de regio achtergebleven bij de verwachting op basis van de actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011). Sinds 2009 loopt de feitelijke groei achter bij de geprognosticeerde groeiverwachting. Ook ziet het er niet naar uit dat de geprognosticeerde groei op korte termijn zal worden gehaald.

In 2003 werd provincie breed en ook in de regio West-Brabant een naoorlogs dieptepunt bereikt in de woningbouw. De woningvoorraad groeide toen in West-Brabant met circa 1.000 woningen. Het hoogtepunt in 2009 met circa 3.300 woningen ligt al weer even achter ons. 2010 markeert voor de regio West-Brabant voorlopig het laatste dieptepunt met circa 1.750 woningen. Na een licht herstel in 2011 en 2012 lijkt op basis van de in aanbouw genomen woningen de komende jaren de woningbouwproductie weer verder terug te zakken en wordt het naoorlogse dieptepunt weer dicht genaderd.



Gezien de realisatie van de afgelopen twee jaar en het beeld voor de korte termijnontwikkeling van de woningbouw in West-Brabant is het de vraag of de geprognosticeerde toename van de woningvoorraad op de middellange termijn wordt gehaald. Bovendien lijkt het gat tussen de werkelijke groei van de woningvoorraad en de benodigde groei op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose groter te worden.

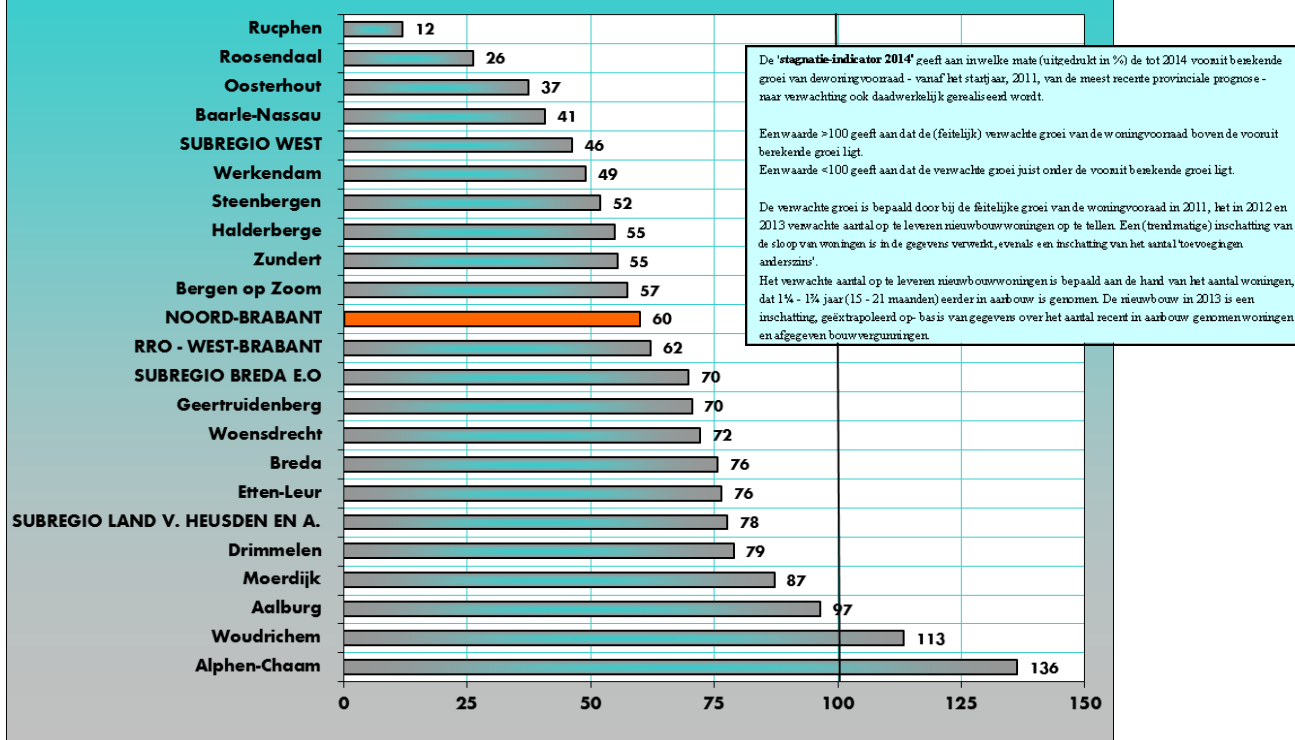




Per subregio zijn echter grote verschillen zichtbaar. Nadat de subregio Breda e.o. een opleving heeft laten zien, waarbij de geprognosticeerde aantallen weer zijn gehaald, lijkt op basis van het aantal recentelijk in aanbouw genomen woningen de productie sterk terug te vallen. De subregio Land van Heusden en Altena laat het tegenovergestelde beeld zien; nadat de productie hier het afgelopen jaar sterk is afgenomen is zal deze op korte termijn weer flink toenemen. De subregio West kent ook deze beweging, al komt zij uit een dieper dal en blijft de verwachte groei de eerstkomende jaren ver achter bij de prognose.

Dit is eveneens terug te zien in de ontwikkeling van de "stagnatie-indicator 2015". De stagnatie-indicator geeft in een percentage aan wat naar verwachting de gerealiseerde groei van de woningvoorraad zal zijn in relatie tot de vooruit berekende groei. Voor West-Brabant staat deze indicator op 62%: naar verwachting zal 62% van de vooruit berekende groei ook daadwerkelijke gerealiseerd worden. De verwachte groei ligt daarmee iets boven het Brabantse gemiddelde (60%). Per gemeente wisselt het beeld. Met name in Rucphen, Roosendaal en Oosterhout, met een stagnatie-indicator van minder dan 40%, blijft de groei achter. Een tweetal gemeenten heeft overigens een stagnatie-indicator hoger dan 100%: Alphen-Chaam en Woudrichem.

De 'stagnatie-indicator 2015', RRO - WEST-BRABANT



De laatste jaren is de groei van de bestaande woningvoorraad regionaal dan ook achtergebleven op de geprognostiseerde groei in de regio. Bij een benodigde regionale groei van circa 2.400 woningen per jaar in de regio West-Brabant blijft de groei met circa 2.000 woningen zo'n 15% structureel achter.

Regio West-Brabant

Toevoeging aan woningvoorraad per gemeente, 2003 t/m 2012 ¹⁾

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	totaal	gemiddeld
Aalburg	34	25	15	88	52	113	18	16	109	86	556	56
Alphen-Chaam	11	34	26	45	40	-2	32	-8	55	112	345	35
Baarle-Nassau	6	23	10	50	13	37	18	-5	7	20	179	18
Bergen op Zoom	-5	219	123	44	255	353	221	93	249	105	1.657	166
Breda	434	1.582	224	561	802	562	391	706	829	805	6.896	690
Drimmelen	32	104	55	61	91	40	17	64	24	231	719	72
Etten-Leur	98	112	457	186	273	463	243	14	78	240	2.164	216
Geertruidenberg	46	21	25	77	137	66	336	160	119	109	1.096	110
Halderberge	78	-2	-27	179	81	-6	167	52	206	10	738	74
Moerdijk	97	84	107	152	121	34	25	121	143	99	983	98
Oosterhout	17	108	192	291	470	16	164	28	31	80	1.397	140
Roosendaal	-59	115	30	65	461	331	87	138	89	-55	1.202	120
Rucphen	16	58	22	127	36	8	44	28	4	8	351	35
Steenbergen	33	41	23	32	41	43	140	80	124	3	560	56
Werkendam	46	146	103	-9	82	36	9	125	65	3	606	61
Woensdrecht	45	105	-2	136	145	30	83	71	6	6	625	63
Woudrichem	4	57	8	24	118	32	42	50	78	38	451	45
Zundert	33	99	16	31	156	87	114	37	64	36	673	67
West-Brabant	966	2.931	1.407	2.140	3.374	2.243	2.151	1.770	2.280		19.262	2.122

Bronnen: Provinciale woningbouwmonitoring.

¹⁾ Betreft netto toevoeging aan woningvoorraad (realisatie minus sloep) voor de periode 2003 t/m 2012.

3.2 Ontwikkeling van de plancapaciteit

In onderstaande tabel is per subregio voor de eerst komende tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave.

Woningbouwcapaciteiten en -opgaven Aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit 2013 t/m 2022							
	opgave prognose 2011 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ⁴⁾	indicator totale plancapaciteit 100%	indicator harde plancapaciteit <<100% ⁵⁾
Subregio West							
Bergen op Zoom	2.280	830	3.110	4.040	2.990	130%	96%
Halderberge	660	330	990	770	440	151%	51%
Moerdijk	810	110	920	1.710	945	186%	103%
Roosendaal	3.340	720	4.060	2.675	1.765	66%	43%
Rucphen	585	150	735	780	280	106%	38%
Steenbergen	440	180	620	730	475	118%	77%
Woensdrecht	470	40	510	455	205	89%	40%
Subtotaal	8.585	2.360	10.945	11.160	7.100	109%	65%
Subregio Breda							
Alphen-Chaam	425	80	505	515	225	102%	45%
Baarle-Nassau	160	20	180	320	145	178%	81%
Breda	6.535	1.550	8.085	6.930	5.815	86%	72%
Drimmelen	715	80	795	820	565	103%	71%
Etten-Leur	1.835	80	1.915	1.385	1.220	72%	64%
Geertruidenberg	425	130	555	615	350	111%	63%
Oosterhout	2.465	130	2.595	2.705	1.810	104%	70%
Zundert	720	70	790	825	195	104%	25%
Subtotaal	13.280	2.140	15.420	14.115	10.325	92%	67%
Subregio Land van Heusden en Altena							
Aalburg	720	100	820	935	405	114%	49%
Werkendam	1.295	60	1.355	1.065	740	79%	55%
Woudrichem	440	20	460	665	615	145%	134%
Subtotaal	2.455	180	2.635	2.665	1.760	101%	67%
Totaal regio West-Brabant	24.320	4.680	29.000	27.940	19.185	100%	66%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2003 t/m 2012.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2013; bewerking: Provincie Noord-Brabant..
Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met name voor de kortere termijn - van belang rekening te houden met (enige) overcapaciteit. Daarom wordt uitgegaan van een streefwaarde tussen de 100% en 130% (steeds voor de eerstkomende vijf jaar).

⁵⁾ Voor de voortgang van de woningbouw, maar om tegelijkertijd ook voldoende flexibiliteit in de planontwikkeling te houden; gelet bovendien op de reguliere planningsmethodiek en de juridisch gehanteerde (voortschrijdende bestemmings)planperiode van 10 jaar, wordt voor de 'indicator harde plancapaciteit' voor de vijftiaars-, resp. de tienjaarsperiode uitgegaan van een waarde van maximaal 100%.

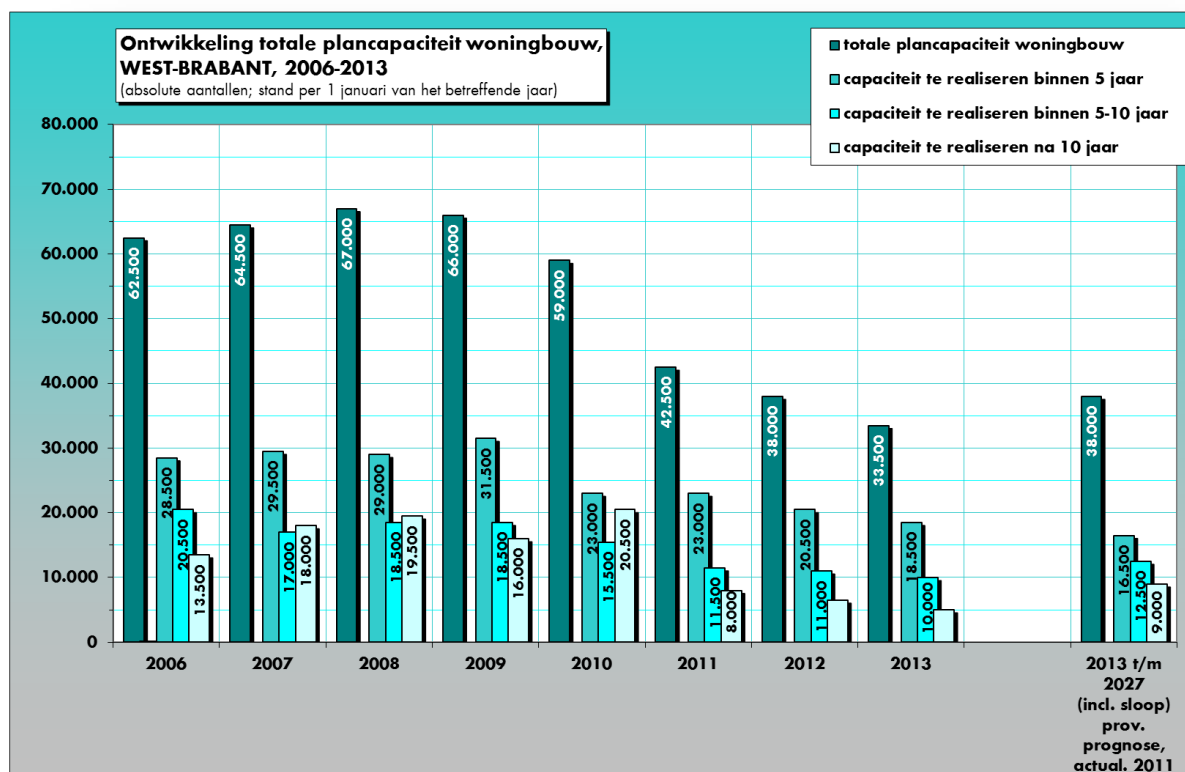
Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in (harde) woningbouwplannen kan beter worden ingespeeld op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige)demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Juist vanwege de sterke dynamiek op de woningmarkt is het van belang niet alles direct vast te leggen in (harde) plannen en ook binnen de plancapaciteit de nodige ruimte te houden voor nadere invulling.

Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerst komende 10 jaar te kunnen voorzien, is in West-Brabant een totale plancapaciteit van ca. 29.000 woningen benodigd. In z'n totaliteit liggen in deze regio de totale plancapaciteit en de benodigde capaciteit dicht bij elkaar; in kwantitatieve zin lijkt sprake te zijn van een (meer) realistisch regionaal woningbouwprogramma.

Dit betekent echter niet dat dit voor alle gemeenten het geval is. In een aantal gemeenten is sprake van overprogrammering. Bovendien is hiermee niet gezegd dat de woningbouwplanning en -programmering kwalitatief op orde is.

Wat opvalt is dat een groot deel van de gemeenten inmiddels een acceptabele harde plancapaciteit heeft voor de eerstkomende tienjaarsperiode. Dit biedt deze gemeenten, in ieder geval in kwantitatieve zin, (voldoende) ruimte om nog (nieuwe) harde plancapaciteit toe te voegen en dit bovendien op een wijze te doen die tegemoet komt aan de wens om meer flexibiliteit te brengen in de planning en programmering. De (gemeten) omvang van de harde plancapaciteit zegt echter niet alles over de hardheid van de plannen. Wanneer bijvoorbeeld een gemeente een intentieovereenkomst aangaat met een ontwikkelaar, is er al sprake van een vorm van 'hardheid' van het plan. Vooral nog vindt provinciale sturing alleen plaats op de harde plancapaciteit zijnde de vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen.

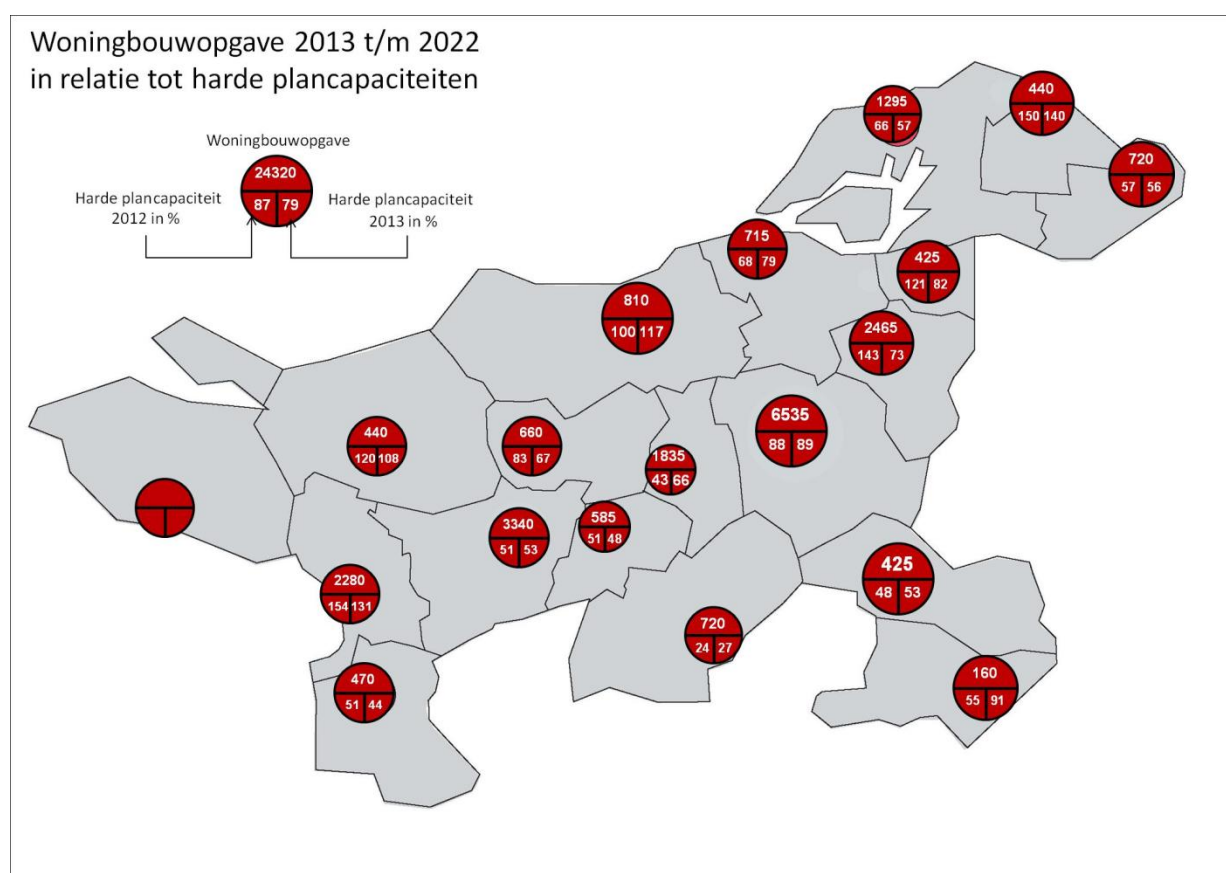
Een aantal gemeenten beschikt wel over een forse harde plancapaciteit in relatie tot de autonome woningbehoefte of zelfs over meer plancapaciteit dan nodig is. Bestuurlijk is afgesproken dat gemeenten zich richten op een realistisch programma met als uitgangspunt de actuele provinciale woningbehoefte-prognose, waarbij zij streven naar maximaal 100% harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode. Een enkele gemeente in West-Brabant zit met de huidige (harde) plancapaciteit daar al rond of zelfs boven. Met enkele van deze gemeenten zijn afspraken gemaakt in relatie tot de Pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren c.q. extra programmaruimte in relatie tot (verwachte) extra werkgelegenheid. De andere gemeenten richten zich op het beter in verhouding te brengen van de harde plancapaciteit tot de woningbehoefte door middel van herprogrammering.



Monitoring plancapaciteiten

Vrijwel alle gemeenten in de regio hebben het afgelopen jaar hun totale plancapaciteit (voor de komende 10 jaar) teruggebracht. Daarmee is ook de totale regionale plancapaciteit afgenomen (met circa 9%). Voor het deel van deze plancapaciteit dat juridisch hard is (vastgesteld/onherroepelijk) is deze ontwikkeling minder eenduidig. De meeste gemeenten hebben ook hun harde capaciteit teruggebracht dan wel tegenover de realisatie van plannen geen (of minder) nieuwe plancapaciteit hard gemaakt. Een enkele gemeente heeft daarentegen meer harde plancapaciteit aangemaakt. Deze gemeenten hadden echter een gemiddelde harde plancapaciteit, zodat zij met deze toename nog voldoende flexibiliteit behouden. De totale regionale harde plancapaciteit is tevens afgenomen (met circa 8%).

De totale regionale harde plancapaciteit zit daarbij wel nog rond de 80% van de behoefte, wat vrij hoog is. De helft van de gemeenten heeft een gemiddelde harde plancapaciteit (50-75%), de rest zit daarboven, waarbij slechts 2 gemeenten een harde plancapaciteit heeft die (beduidend) boven de 100% ligt.



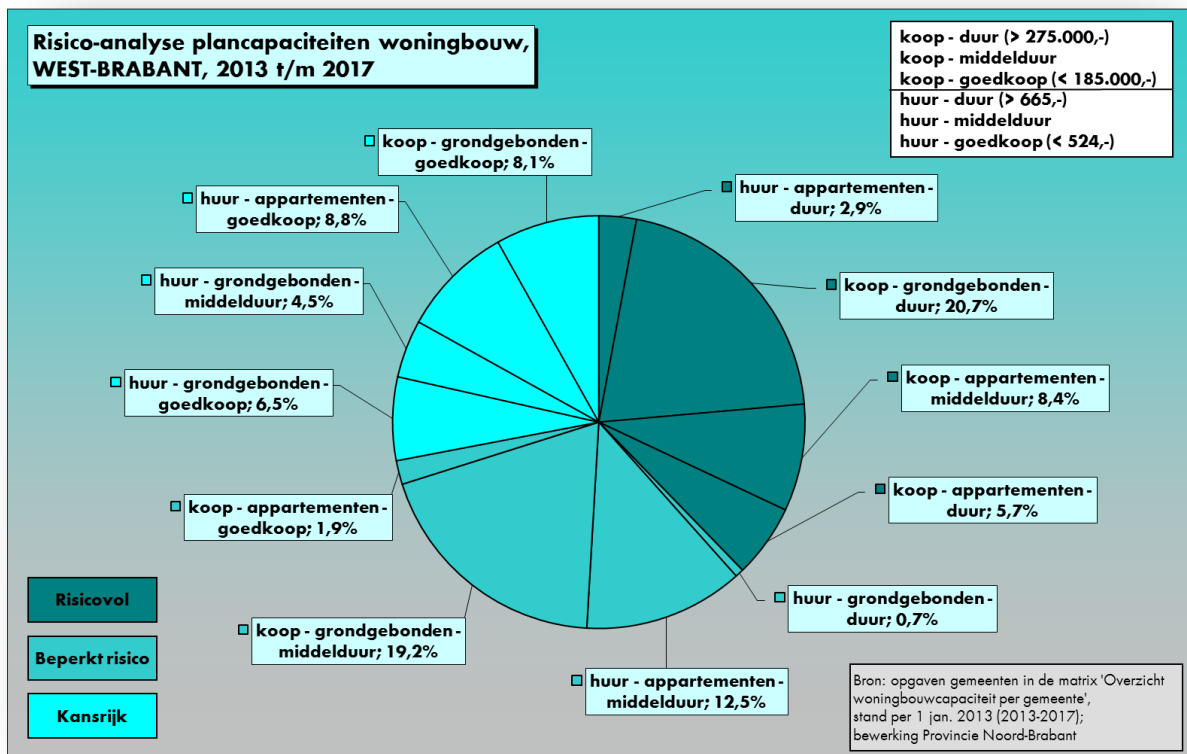
3.3 Kwaliteit van het programma

Een goede afstemming van het aanbod op de vraag is, zeker in de huidige tijd, van groot belang. De kwalitatieve aspecten wijzen nog steeds op een kwalitatieve mismatch tussen de (verander(en)de) vraag van de woonconsument en de woningbouwprogramma's, zoals de regiogemeenten die de eerstkomende jaren voor ogen hebben. Dit zijn risicofactoren voor een verdere stagnatie in de woningbouw. Naar verwachting zal de vraag zich de komende jaren (structureel) meer richten op de huursector en op het minder dure koopsegment. Dit betekent overigens niet dat er uitsluitend en alleen dergelijke woningen gebouwd zouden moeten worden; een gevarieerd bouwprogramma, vooral ook in lijn met de woningbehoeften op lange termijn blijft – hoe lastig ook – het uitgangspunt.

Aandeel appartementen

Het aandeel appartementen is in de planning regionaal is nagenoeg gelijk gebleven met voorgaande jaren, gemiddeld circa 40% in de eerst komende vijfjaarsperiode. Per gemeente kan het beeld overigens verschillen. Een aantal gemeenten heeft nog een fors aandeel (> 40%) appartementen in de plannen voor de eerst komende vijfjaarsperiode opgenomen. Van de harde plancapaciteit is 42% een appartement, waarbij vooral Breda (64%), Bergen op Zoom (54%) en Woensdrecht (46%), een hoog aandeel hebben.

De mate waarin appartementen door de markt kunnen worden opgenomen, hangt samen met verschillende factoren. De omvang en het tempo, de locatie en de kwaliteit van het appartement (huur/koop en prijsklassen) zijn (mede) van belang in het kunnen afzetten van de appartementen.



Dure koopwoningen

De risico-analyse plancapaciteiten woningbouw laat zien welke segmenten moeilijk afzetbaar zijn in relatie tot de vraag en dus mogelijk een temperend effect hebben op de bouwproductie. Het risicovolle deel (m.n. (middel)dure koop) omvat ruim een derde van de geplande woningbouwproductie (circa 38%) voor de komende vijf jaar. Dit is niet veranderd ten opzichte van vorig jaar. Naar verwachting is dit aandeel te hoog onder de huidige marktomstandigheden. Minder dan een derde (circa 28%) is echt kansrijk. Dit is afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

4. Actuele thema's Regionale Agenda Wonen 2014

De Regio West-Brabant wil de uitvoering van de bestuursopdrachten wonen laten plaatsvinden rekening houdend met de vier leidende principes voor samenwerking uit de Strategische agenda 2012-2020:

1. duurzame ontwikkeling (triple P);
2. brede maatschappelijke alliantievorming (de drie O's en de 'ondernemende burger');
3. samenwerking in vier windrichtingen;
4. samenwerking binnen de regio.

4.1 Regionale woningbouwafspraken

De regio heeft met de provincie afgesproken om jaarlijks de regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken te actualiseren. Deze actualisatie zal in de regel plaatsvinden in het RRO van december. Dit betekent dat in de 2e helft van 2014 op basis van de actuele provinciale bevolkings- en woning-behoefteprognose nieuwe regionale woningbouwafspraken worden voorbereid voor de periode 2014 t/m 2023. Daarbij wordt de feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2014 als vertrekpunt genomen.

Doel:

Met het oog op een goede en voldoende woningbouwproductie in de regio is een realistisch aanbod en planning van woningbouwplannen van gemeenten essentieel. Hiertoe worden enerzijds de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering en -planning periodiek gemonitord en anderzijds de regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken jaarlijks geactualiseerd.

Activiteiten:

1. Gemeenten leveren tijdig (vòòr 1 april) hun actuele woningbouwplanning aan via de provinciale matrix.
2. De projectgroep monitort samen met gemeenten de planontwikkeling, vooral ook in relatie tot bestaande afspraken over de harde plancapaciteit.
3. De provincie zorgt voor een actueel beeld vanuit de provinciale prognose en haar analyse- en monitoringsactiviteiten inzake de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

Resultaten in RRO:

1. In juni 2014 informeert de regio elkaar over ontwikkeling van de gemeentelijke woningbouwplanning, vooral ook in relatie tot de afspraken over de harde plancapaciteit.
2. In december 2014 worden nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2014 t/m 2023.

4.2 Aansluiten vraag & aanbod

De stagnatie op de woningmarkt duidt steeds meer op het onvoldoende aansluiten van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Het beter laten aansluiten van het bestaande en nieuwe aanbod van woningen en woonmilieus op de vraag van woonconsumenten wordt dan ook als een hoofdpoging voor de regionale woningmarkt gezien (zie Regionale Agenda Wonen, Deel B).

De volgende vraagstukken spelen regio-breed spelen en lenen zich voor samenwerking en/of kennisuitwisseling:

1. **Strategische toevoeging nieuwbouw:** welke woningtype(n) ontbreken of zijn onvoldoende aanwezig binnen de (gemeentelijke) woningvoorraad;
2. **Ladder voor duurzame verstedelijking:** wat betekent de veranderde (kwalitatieve) vraag van de woonconsument voor de huidige locatiekeuzen?
3. **Grondprijzen:** waarop zijn de gemeentelijke grondprijzen in de regio gebaseerd, hoe zijn de verschillen (tussen gemeenten) te verklaren en actueel zijn deze;
4. **Woningbouwprogramma:** wat betekent de veranderde (kwalitatieve) vraag van de woonconsument voor de huidige woningaanbod?

Doel:

Het realiseren van woningbouw dat (beter) aansluit bij de (veranderde) vraag van de woonconsument.

Uitwerking:

De gemeenten en marktpartijen in de regio zoeken naar mogelijkheden om beweging te brengen in de lokale / regionale woningmarkt door het aanbod van nieuwbouw woningen beter te laten aansluiten op de actuele marktvraag.

Gemeenten zijn primair aan zet om sturing te geven, zodat het aanbod in de gemeentelijke woningbouwplanning beter aansluit op de marktvraag. Een aantal gemeenten zijn al actief in gesprek met marktpartijen om plannen daar waar nodig kwalitatief om te katten.

Activiteiten:

1. Het Platform Wonen West-Brabant gaat in 2014 verder aan de slag met vraagstukken rondom het aansluiten van vraag en aanbod en zal een aantal woningmarkttools met partners uitwerken, waaronder de “Doorstroomlening”, “Woonmatch”, “CPOH” en “Erfpacht”.
2. In het najaar 2014 wordt het Bouwberaad West-Brabant georganiseerd, waarin de actuele vraagstukken rondom het aansluiten van vraag en aanbod centraal zal staan. Daarbij worden in ieder geval de resultaten uit het Platform Wonen met elkaar besproken.

Resultaten in RRO:

1. In juni 2014 wordt de stand van zaken van de (regionale) vraagstukken rondom het aansluiten van vraag & aanbod besproken.
2. In december 2014 wordt een terugkoppeling besproken van de activiteiten vanuit het Platform Wonen en het Bouwberaad West-Brabant.

4.3 Huisvesting arbeidsmigranten

In 2013 een inventarisatie uitgevoerd naar de omvang en de ontwikkeling van het van de groep arbeidsmigranten in de regio en hun huisvestingssituatie. De bevindingen zijn vastgelegd in het vastgestelde rapport 'Huisvesting Arbeidsmigranten Regio West-Brabant – “Goed, Veilig en Humaan” (Quickscan). Bestuurders hebben geconcludeerd dat de huidige en toekomstige situatie een huisvestingsopgave voor de regiogemeenten met zich meebrengt.

Doel:

De gemeenten in de regio gaan in 2014 verder invulling geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven rond huisvesting van arbeidsmigranten voor de periode 2013-2019.

Uitwerking:

Bij de realisatie van goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten spelen een aantal zaken die regionaal kunnen worden opgepakt:

1. **Goede voorbeelden:** elkaar informeren over goede voorbeelden;
2. **Marktpartijen:** in gesprek gaan met (regionale) marktpartijen;
3. **Communicatie:** gezamenlijke communicatie trajecten voor acceptatie;
4. **Regelgeving:** afstemmen van regelgeving.

Het thema Arbeidsmigranten vraagt om een integrale aanpak. Daarom wordt, naast het realiseren van goede en veilige huisvesting, verbinding gezocht met het programma Leefbaarheid binnen de regio West-Brabant. Dit resulteert in aandacht voor de sociale kanten van goed, veilig en humaan huisvesten, zoals onderwijs en leerlingenvervoer, informatievoorziening, volksgezondheid, participatie(contracten) en beeldvorming. Daarnaast hoort bij deze integrale aanpak ook handhaving. Vooral dit laatste gaat hand in hand met de huisvesting van arbeidsmigranten.

Activiteiten:

1. Gemeenten gaan actief met marktpartijen aan de slag om de invulling te geven aan de huisvestingsopgaven.
2. Gemeenten brengen via een vast format de gemeentelijke opgaven, realisatie, plannen, aanpak (indien mogelijk per jaarschijf) en mogelijke ontwikkelingen in beeld.
3. De projectgroep stelt op basis van het format en gemeentelijke informatie een (jaarlijkse) monitoring op.
4. De projectgroep denkt mee over regionale invulling van de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten en over een integrale benadering van het dossier arbeidsmigranten (Leefbaarheid; sociaal domein).

Resultaten in RRO:

1. In juni 2014 wordt de voortgang van de gemeentelijke opgaven en aanpak van de huisvesting arbeidsmigranten besproken.
2. In december 2014 worden de monitoring van geboekte resultaten rondom de huisvesting van arbeidsmigranten besproken.

4.4 Wonen met zorg en welzijn

De toenemende en veranderende zorg- en woonvraag is een ontwikkeling die al jaren speelt en ons de komende decennia nog flink bezig zal blijven houden. Niet alleen vanwege vergrijzing van de bevolking en daardoor sterke groei van de groep ouderen, maar ook als gevolg van wijzigingen in rijksbeleid, waardoor mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen (o.a. ZZP 3 & 4 niet in verzorgingshuis). Daarnaast zijn er ontwikkelingen dat zorg en wonen losgekoppeld gaan worden. Wat heeft dit voor invloed op de woningvoorraad en de geplande nieuwbouwplannen? Ook de betaalbaarheid van het wonen en de zorg voor ouderen met een zorgvraag staat nu en in de toekomst steeds meer onder druk.

De opgave is groot en heeft urgentie. De uitvoering ligt veelal op lokaal niveau en wordt daar ook opgepakt. De volgende vraagstukken spelen regio-breed spelen en lenen zich voor samenwerking en/of kennisuitwisseling:

1. **Extramuralisering:** vraagstukken rondom bestaand zorgvastgoed en woningbouwopgave;
2. **Voorzieningen:** gevolgen WMO op bestaande voorzieningenstructuur;
3. **Burgerinitiatieven:** welke ondersteunende rol kunnen gemeenten spelen;
4. **Regelgeving:** welke knelpunten worden ervaren en welke mogelijke oplossingen zijn daarvoor denkbaar;
5. **Bestaande (particuliere) woningvoorraad:** is deze geschikt of geschikt te maken?

De regio wil aan de slag met kennisuitwisseling (tussen gemeenten en marktpartijen) over concrete en praktische vragen en casussen vanuit wonen met zorg. Ook wordt gedacht aan pilotstudies / pilot-projecten als middel om met elkaar tot oplossingen te komen. Er zijn al heel wat goede voorbeelden, zoals “Geschikt wonen in Breda” (gemeente Breda) en projecten als “Blijvend thuis in eigen huis”, “Woon morgen zonder zorgen” en “Wonen met gemak” (gemeente Etten-Leur).

Doel:

Inzichtelijk te krijgen welke gevolgen de veranderende zorg- en woonvraag heeft voor de gemeenten.

Activiteiten:

1. De gemeenten leveren – op basis van de eerder opgestelde definitiematrix – gegevens in de matrices aan over beschermd, verzorgd en geschikt wonen.
2. De provincie zorgt voor een geactualiseerde prognose met betrekking tot wonen en zorg, waarbij wijzigingen in rijksbeleid (verandering indicatiestelling en extramuralisering) wordt meegenomen.
3. De projectgroep gaat, indien daar regionaal behoefte aan is en waar nodig in samenwerking met externe partijen, uitwerking geven aan eerder genoemde (regionale) vraagstukken en verwerkt dit in een rapportage “Wonen met zorg en Welzijn”.

Resultaten in RRO:

1. In juni 2014 wordt een notitie met de regionale vraagstukken “Wonen met zorg en Welzijn” besproken.
2. In december 2014 wordt een rapportage met bevindingen “Wonen met zorg en Welzijn” besproken.

4.5 Bestaande woningvoorraad

Door een afnemende groei (en op een aantal plekken krimp) van de bevolking en woningbehoefte komt de (ambtelijke en bestuurlijke) focus minder te liggen op toevoegen van nieuwbouwprogramma en wordt de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Het sterker op het netvlies krijgen van het belang van de bestaande voorraad is dan ook één van de aandachtspunten uit de bestuurlijke pilot regionale woningbouwprogrammering, subregio West-Brabant west.

De regio wil deze beweging faciliteren door de komende tijd in te zetten op vraagstukken die samenhangen met de bestaande woningvoorraad. Regio-breed spelen daarbij o.a. de volgende vraagstukken:

1. **Kwaliteit van de woning;** energetisch actueel en levensloopbestendigheid (zie 4.4) van de woning;
2. **Kansen bestaand stedelijk gebied:** vraagstukken rond transformatie en herstructurering;
3. **Strategisch voorraad beheer:** welke woningtype(n) ontbreken in de huidige woningvoorraad (zie ook 4.2);
4. **Duurzaamheidsladder:** uitwerken ladder voor duurzame verstedelijking voor de regio.

Doel:

Tijdig regionaal inspelen op demografische veranderingen door een regionale strategie met elkaar te bepalen om de bestaande woningvoorraad actueel, courant en toekomstbestendig te maken c.q. te houden.

Activiteiten:

1. De projectgroep maakt een analyse van de eerder genoemde (regionale) vraagstukken rondom de bestaande woningvoorraad.
2. De projectgroep geeft een verdere uitwerking van de analyse van de eerder genoemde (regionale) vraagstukken rondom de bestaande woningvoorraad.

Resultaten in RRO:

1. In juni 2014 wordt een analyse van de (regionale) vraagstukken rondom de bestaande woningvoorraad besproken.
2. In december 2014 wordt de uitwerking van de analyse van (regionale) vraagstukken rondom de bestaande woningvoorraad besproken.

5. Regionale woningbouwafspraken West-Brabant 2013

Het kader voor de regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma en -planning wordt gevormd door de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011). Deze prognose geeft een realistische doorkijk voor de middellange (2023) en lange termijn (2030) voor de regio. Daarbij richten de gemeenten en provincie zich op de volgende principes / uitgangspunten:

Regio West-Brabant Uitgangspunten regionale woningbouwafspraken

1. Regionale woningbouwopgave

De regionale woningopgave die volgt uit de meest actuele provinciale prognose (2011) vormt de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.

2. Aanvullende woningbouwafspraken

Bovenop de regionale woningopgave zoals hierboven genoemd kunnen betrokken gemeenten een beroep doen op de aanvullende woningbouwafspraken die gemaakt zijn in het kader van het Compensatieregeling industrieterrein Moerdijk, AFCWB, LPM en Generieke afspraken extra woningbouw 2008-2015 gemeente Woensdrecht als ook de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren en Ruimte-voor-Ruimte-woningen.

De extra aantallen zijn gekoppeld aan de betreffende ontwikkeling.

3. Realistische planning en programmering

Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogramma en -planning uit van de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode van 1 januari 2013 tot 1 januari 2023.

4. Flexibiliteit plancapaciteit

Uitgaande van de opgaven en afspraken hierboven genoemd in de uitgangspunten 1 en 2 zorgen gemeenten voor flexibiliteit binnen hun woningbouwprogramma en -planning, waarbij zij streven naar een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode.

5. Zelfstandige woningen

De woningbouwopgave betreft de maximale toename van de bestaande woningvoorraad met zelfstandige woningen op 1 januari 2023 voor de regio, uitgesplitst per gemeente.

6. Arbeidsmigranten

In de actuele provinciale prognose wordt rekening gehouden met de structurele vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten. Maatwerk is mogelijk wanneer gemeenten in subregionaal overleg kunnen aantonen dat daadwerkelijk woningen beschikbaar worden gesteld voor de opvang van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

7. Sloop en extramuralisering

De regionale woningbouwopgave wordt vooraf niet verhoogd met voorgenomen sloop of extramuralisering.

Als een gemeente kan aantonen dat er binnen een plan woningen worden gesloopt en/of niet-zelfstandige woningen (intramuraal) worden omgezet in zelfstandige woningen (extramuraal) kan dit aantal extra worden teruggebouwd.

Het aantal terug te bouwen woningen wordt niet meegenomen in de woningbouwopgave.

8. Jaarlijkse herijking afspraken

Tenminste jaarlijks vindt herijking van de regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken plaats en worden ieder jaar uiterlijk op 31 december gemaakt.

Bovenstaande geactualiseerde uitgangspunten zijn vastgesteld door de regio en provincie in RRO d.d. 20 juni 2012.

Regionaal woningbouwprogramma 2013 t/m 2022

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen

Opgave ten opzichte van de totale en harde plancapaciteit per (sub)regio en gemeente

	woningbouw opgave 2013 t/m 2022	totale plan­capa­citeit gemeenten	totale plan­capa­citeit 2013 t/m 2022	harde plan­capa­citeit 2013 t/m 2022	% harde plan­capa­citeit i.r.t. opgave
Subregio West					
Bergen op Zoom	2.280	4.040	4.040	2.990	131%
Halderberge	660	770	770	440	67%
Moerdijk	810	1.710	1.710	945	117%
Roosendaal	3.340	2.675	2.675	1.765	53%
Rucphen	585	940	780	280	48%
Steenbergen	440	735	730	475	108%
Woensdrecht	470	570	455	205	44%
Subtotaal	8.585	11.440	11.160	7.100	83%
Subregio Breda					
Alphen-Chaam	425	515	515	225	53%
Baarle-Nassau	160	335	320	145	91%
Breda	6.535	9.925	6.930	5.815	89%
Drimmelen	715	1.005	820	565	79%
Etten-Leur	1.835	1.385	1.385	1.220	66%
Geertruidenberg	425	865	615	350	82%
Oosterhout	2.465	3.085	2.705	1.810	73%
Zundert	720	950	825	195	27%
Subtotaal	13.280	18.065	14.115	10.325	78%
Subregio LvHA					
Aalburg	720	945	935	405	56%
Werkendam	1.295	1.580	1.065	740	57%
Woudrichem	440	690	665	615	140%
Subtotaal	2.455	3.215	2.665	1.760	72%
Totaal regio West-Brabant	24.320	32.720	27.940	19.185	79%

Bronnen: Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwrealisatie

Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisatie 2011

Gemeentelijke woningbouwmatrix 2013

Aanvullende woningbouwafspraken regio West-Brabant

gemeente	afsprakenkader	periode	woningbouw aantallen	specificatie
Geertuidenberg	Pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC)	tot 1 januari 2020	1.440	incl. prognose
Halderberge	Agro Food Cluster West-Brabant (AFCWB)	-	80	-
Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk (LPM)	tot 1 januari 2020	825	-
	Compensatieregeling industrieterrein Moerdijk	tot 1 januari 2017	250	-
Steenbergen	Agro Food Cluster West-Brabant (AFCWB)	-	300	-
Woensdrecht	Generieke afspraken extra woningbouw 2008-2015	tot 1 januari 2015	110	-

Bronnen:

1. BBSC: Einddocument afronding pilot, brief d.d. 30 juni 2009 en Afstemming woningbouw pilot BBSC, brief d.d. 24 november 2009

2. AFCWB: Bestuursovereenkomst Gemeente Halderberge en Provincie Noord-Brabant, d.d. 30 juni 2010

AFCWB: Bestuursovereenkomst Gemeente Steenbergen en Provincie Noord-Brabant, d.d. 30 juni 2010

3. LPM: Afsprakenkader Zeehaven­terrein Moerdijk (2006), Bestuurs­overeenkomst Realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk, d.d. 3 juli 2009

4. Afronding Compensatieregeling indus­rieterrein Moerdijk: brief dd 6 juni 2012, Verslag Stuurgroep RRO West-Brabant: dd 20 juni 2012

5. Generieke afspraken extra woningbouw 2008-2015 gemeente Woensdrecht: brief d.d. 11 november 2008