

<b>Datum:</b>	9 maart 2023	<b>Zaaknummer:</b> 674596
<b>Van:</b>	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder Van Gestel	
<b>Aan:</b>	de raad van de gemeente Roosendaal	
<b>Steller:</b>	W.G. Wille	
<b>Kopie aan:</b>	Claudia Steendijk, Marco Herrmann	
<b>Onderwerp:</b>	Regionale Woondeal West-Brabant West	
<b>Bijlage:</b>	toelichting Regionale Woondeal (1).pdf (original)	

### **Kennisnemen van**

De Regionale Woondeal West-Brabant West.

### **Inleiding**

Met deze brief informeren wij u graag over de voortgang en inhoud van de regionale woondeal West-Brabant West. Op d.d. 6 december 2022 bent u geïnformeerd over het proces en de achtergronden om te komen tot een regionale woondeal. In de stuurgroep wonen West-Brabant West is op 2 februari 2023 de regionale woondeal geaccordeerd door de betrokken wethouders, gedeputeerde en corporatiedirecteuren. De belangrijkste beslispunten staan hieronder benoemd die samenhangen met de regionale woondeal.

### **Informatie/kernboodschap**

Het rijk trekt de regie op het wonen naar zich toe. Het Rijk heeft hiertoe een nationale bouw- en woonagenda vastgesteld, waaronder zes programma's vallen. Te weten:

- Woningbouw
- Een thuis voor iedereen (aandachtgroepen)
- Betaalbaar wonen
- Leefbaarheid en veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en ouderen

Het Rijk besluit dat er woondeals worden vastgesteld in de verschillende regio's in Nederland die lopen vanaf 2022 t/m 2030, om de doelstellingen uit de programma's te bereiken. Eén van de regio's is de regio West-Brabant West waar de gemeente Roosendaal onderdeel van uitmaakt.

### **Consequenties**

De Regionale Woondeal is de basis voor de operationalisering van de woningbouwopgave in de regio West-Brabant West en de gemeente Roosendaal. Het ondertekenen van de woondeals is niet het eindpunt maar de start van een totaal andere manier van werken dan tot nu toe. Het rijk heeft veel meer regie dan voorheen en stelt middelen en personeel ter beschikking om de gemeenten daar waar nodig te ondersteunen om de woningbouwopgave te halen. Er zal nadrukkelijk regionaal worden gemonitord, niet alleen op aantallen woningen zoals nu ook al het geval maar ook op kwalitatieve aspecten, zoals betaalbaarheid en duurzaamheid.

### **Communicatie**

Op 9 maart is de woondeal officieel ondertekend op het provinciehuis. Alle wethouders wonen, de gedeputeerde Ronnes, de woningcorporatiedirecteuren en de Minister ondertekenen de woondeal. In ons geval ondertekent wethouder van Gestel de woondeal.

### **Vervolg(procedure)**

De Regionale Woondeal vormt een integraal onderdeel voor onze gemeentelijke woningbouwprogramming. Samen met Rijk, Provincie en woningbouwcorporaties wordt nu uitvoering gegeven aan de woondeal.

### **Bijlagen**

1. Regionale Woondeal West-Brabant West.

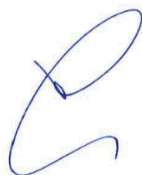
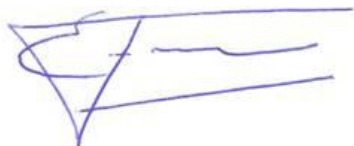
### **Afsluiting en ondertekening**

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,





## AFSPRAKEN WONINGBOUW 2022-2030

# WOONDEAL WEST-BRABANT WEST

## Inhoudsopgave

**Aanleiding**

**Inleiding**

**Leeswijzer**

**Definities en afkortingen**

### **A. Woningbouwopgave**

- 1) Woningbouwopgave
- 2) Betaalbaarheid
- 3) Versnelling woningbouw: sleutelprojecten
- 4) Versnelling woningbouw: flexwoningen
- 5) Aandachtsgroepen
- 6) Herstructurering en transformatie
- 7) Vakantieparken
- 8) Duurzame en toekomstbestendige bouw
- 9) Ruimtelijke ordeningsaspecten

### **B. Samenwerking en sturing**

- 10) Samenwerking, monitoring en sturing
- 11) Kritische succesfactoren en ondersteuning

**Ondertekening**

**Bijlagen**

- Bijlage 1: Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant
- Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw
- Bijlage 3: Regionale woningbouwprincipes
- Bijlage 4: Monitoring en bespreking voortgang
- Bijlage 5: Specifieke afspraken per gemeente/corporaties

## Aanleiding

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen.

Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant. Zie bijlage 1 voor de bestuurlijke afspraken tussen het Rijk en de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.

Het Woonbod is vertaald naar deze regionale woondeal. De provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de minister voor VRO maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeals, tellen op tot de provinciale woningbouwopgave. De provincie Noord-Brabant bestaat uit vier woonregio's. **Voor u ligt de Woondeal West-Brabant West.**

Naast de Woondeal bestaat er ook het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant, met daarbinnen de specifieke afspraken voor de Stedelijke Regio West-Brabant West.<sup>1</sup> Daarin wordt verder gekeken dan de periode t/m 2030. West-Brabant West zet daarbij in op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling van de regio waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder ontwikkeld worden. Binnen deze strategie worden beelden en ambities geschetst. De aantallen woningen die in de Verstedelijkingsstrategie/Ontwikkelperspectief worden genoemd zijn daarom hoger dan in het provinciaal **Woonbod** en in deze regionale **Woondeal**. De woondeal betreft de minimum woningbouwopgave, terwijl de aantallen in RIA een (hogere) ambitie weergeeft.

---

<sup>1</sup> Sommige gemeenten aan de randen van de regio hebben relaties met andere regio's. Zo heeft Moerdijk een relatie met de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT).

## Inleiding

Voor u ligt de regionale Woondeal West-Brabant West. Dit document is opgesteld in navolging op het verzoek van minister De Jonge om te komen tot regionale Woondeals. In de Woondeal is de provinciale woningbouwopgave als basis genomen en te vertalen naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande (harde) plannen en betaalbaarheid.

In 2023 wordt ingezet op monitoring van de woningbouw en woonopgaven. Het voornemen is om de Woondeal eind 2023 te herijken.

Stuurgroep Wonen West-Brabant West

2 februari 2023

## Leeswijzer

De Woondeal West-Brabant West bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de stedelijke regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de (bestaande) woningvoorraad en kwalitatieve woonvraagstukken. Deze woonvraagstukken hebben betrekking op een bepaalde aandachtsgroep of op een ander specifiek onderwerp.

In **deel A** van de Woondeal zijn de afspraken als volgt geordend:

1. Woningbouwopgave: aantallen
2. Betaalbaarheid
3. Versnelling woningbouw: sleutelprojecten
4. Versnelling woningbouw: flexwoningen
5. Aandachtsgroepen
6. Herstructurering en transformatie
7. Vakantieparken
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw
9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

In **deel B** van de Woondeal zijn de afspraken over samenwerking en sturing opgenomen. Daarbij gaat het over monitoring van de voortgang, escalatieniveaus, de kritische succesfactoren en de benodigde ondersteuning en beheersmaatregelen bij de woningbouwprojecten.

In deze Woondeal zijn in kaders de afspraken tussen de regiogemeenten, woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Rijk opgenomen.

## Definities en afkortingen

### Definities

<b>Betaalbare woning</b>	Een betaalbare woning is een sociale huur of middenhuur woning door corporaties en een middenhuur woning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro.
<b>Flexwoning</b>	Een woning die snel kan worden gerealiseerd, door gebruik te maken van een versnelde procedure (tijdelijke afwijking). Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn en zijn ze verplaatsbaar.
<b>Geclusterde (ouderen)woning</b>	Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, beslaan onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), servicefats en seniorenfats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.
<b>Herstructurering</b>	Het vernieuwen van verouderde of verloederde woongebieden, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw, waardoor met andere typen woningen voorzien wordt in de actuele vraag naar woningen.
<b>Huisvesting arbeidsmigranten</b>	Betreft huisvestingsplekken (geen zelfstandige woningen) en maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plan-capaciteit.
<b>Nultredenwoning</b>	In nultredenwoningen hoeft geen trap te worden gelopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen en appartementen in de buurt van voorzieningen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen. Niet alle nultredenwoningen worden bewoond door ouderen; ook jongeren en starters wonen vaker in dit type woningen.
<b>Plancapaciteit</b>	
Bruto plancapaciteit	Alle woningbouwplannen. De bruto toe te voegen woningen.
Netto plancapaciteit	Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen.
Totale plancapaciteit	Optelsom van harde en zachte plancapaciteit
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is.
Zachte plancapaciteit	Woningbouwplannen waaraan de gemeenteraad een principe-akkoord hebben gegeven of die in planvorming zijn genomen, dan wel waarvoor een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

<b>Provinciaal Woonbod</b>	Doorvertaling van nationale woondoelen in bestuurlijke afspraken woningbouw tussen provincie en het Rijk.
<b>Stedelijke Regio WBW</b>	Samenwerkingsverband bestaande uit de zeven gemeenten, provincie Noord-Brabant en de vijf corporaties.
<b>Regionale Woondeal</b>	Doorvertaling van provinciale taakstellingen vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en Rijk met provinciale taakstellingen. Afspraken tussen regiogemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk.
<b>Sleutelprojecten</b>	Woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave. Locaties die belangrijk zijn voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave.
<b>Transformatie</b>	De verandering van de functie van de bebouwing van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een winkelpand wordt woning of na sloop van een bedrijf ontstaat er ruimte voor woningbouw.
<b>Verstedelijkingsstrategie</b>	Uitwerking van de verstedelijkingsopgave voor de stedelijke regio tot 2040 met bouwstenen, ontwerpprincipes en afspraken over de toepassing daarvan in de verschillende gebiedsuitwerkingen.
<b>Verpleegzorgplekken</b>	Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen verpleegzorgplekken. Deze woningen dienen zorggeschikt te zijn: deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen (volledig pakket thuis – VPT) en betalen zelf de woonkosten van hun woning.

## Afkortingen

<b>BO MIRT</b>	Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport
<b>BZK</b>	Ministerie van Binnenlandse Zaken
<b>CPO</b>	Collectief particulier opdrachtgeverschap
<b>GS</b>	Gedeputeerde Staten
<b>NOVI</b>	Nationale Omgevingsvisie
<b>RIA</b>	Regionale Investeringsagenda
<b>VRO</b>	Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
<b>WBI</b>	Woningbouwimpuls
<b>WBW</b>	West-Brabant West



## DEEL A.

In deel A van de Woondeal treft u een uitwerking van de woningbouwopgave binnen de regio West-Brabant West. Wij gaan hierbij in op de totale woningbouwopgave in de regio (A.1), het aandeel betaalbaarheid (A.2) en de sleutelprojecten binnen de regio (A.3). Het betreft hier reguliere woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bruto- en netto woningbouwaantallen.

Daarnaast wordt in deel A ingegaan op flexwoningen (A.4): deze woningen dragen bij aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave, zoals omschreven in A.1 en A.2. Tevens zijn de woningen voor aandachtsgroepen (A.5) onderdeel van de totale woningbouwopgave. Een uitzondering vormen locaties voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten: hierbij is namelijk sprake van een logiesfuncties met niet zelfstandige huisvesting. Deze huisvesting maakt daarom geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit.

De woningaantallen die samenhangen met herstructurering en transformatie worden separaat omschreven (A.6). Ook deze aantallen hebben overlap met de totale woningbouwopgave. Tot slot wordt ingegaan op vakantieparken binnen het gebied (A.7), de duurzaamheidsaspecten van de bouw (A.8) en ruimtelijke ordeningsaspecten (A.9).

## 1. Woningbouwopgave

Voldoende en passende woningbouw is een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Circa 130.000 van deze woningen (120.000 netto) moeten worden gerealiseerd in de provincie Noord-Brabant.

De regio **West-Brabant West** zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van onderstaande opgave (tabel 1). Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van **de regionale opgave van in totaal 8.630 woningen (netto)** c.q. 9.635 woningen (bruto / excl. sloop). We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave voor de regio. Het grootste deel (ruim 70%) van de woningen moet gerealiseerd worden in de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal.

Regionale woningbouwopgave		
jaar	groei woning voorraad - netto -	groei woning voorraad bruto (excl. sloop)
2022	790	980
2023	895	1.085
2024	1.200	1.305
2025	1.035	1.125
2026	1.010	1.100
2027	990	1.080
2028	965	1.055
2029	945	1.035
2030	800	870
<b>Totaal</b>	<b>8.630</b>	<b>9.635</b>

Tabel 1a: Verdeling opgave 2022-2030

Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	groei woningvoorraad - netto -	groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
<b>Totaal</b>	<b>8.630</b>	<b>9.635</b>

Tabel 1b: Verdeling opgave (2022-2030) naar gemeenten

De **totale plancapaciteit** voor de periode 2022-2030 in de regio per 1-10-2022 bedraagt 14.382<sup>2</sup> **woningen**, waarvan 'hard' 4.930 woningen (vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan). Het streven is om rond de 130% plancapaciteit te hebben ten opzichte van de te realiseren woningen: **kwantitatief wordt hieraan voldaan** voor de regio als geheel, namelijk circa 150%. Ook de individuele gemeenten hebben voor de periode 2022-2030 voldoende plancapaciteit in de programmering.

<sup>2</sup> Totale plancapaciteit is inclusief flexwoningen, maar exclusief woningen voor arbeidsmigranten.

Beschikbare totale (netto) plancapaciteit										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	<b>totaal</b>
Bergen op Zoom	377	275	760	195	112	645	85	85	86	<b>2.620</b>
Halderberge	157	176	380	265	187	4	0	0	0	<b>1.169</b>
Moerdijk	168	131	313	465	289	298	266	296	271	<b>2.497</b>
Roosendaal	79	401	1.286	1.240	1.166	85	150	555	557	<b>5.519</b>
Rucphen	175	24	131	117	110	122	114	73	3	<b>869</b>
Steenbergen	88	166	155	224	58	45	114	123	65	<b>1.038</b>
Woensdrecht	29	337	74	46	47	70	33	17	17	<b>670</b>
<b>totaal</b>	<b>1.073</b>	<b>1.510</b>	<b>3.099</b>	<b>2.552</b>	<b>1.969</b>	<b>1.269</b>	<b>762</b>	<b>1.149</b>	<b>999</b>	<b>14.382</b>

Tabel 2: verdeling woningbouw aantallen in plannen per gemeente

Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende harde plancapaciteit, met name de eerste 3-jaarsperiode. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

Beschikbare harde plancapaciteit										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	<b>totaal</b>
Bergen op Zoom	296	202	473	95	24	65	65	65	65	<b>1.350</b>
Halderberge	117	114	148	1	0	0	0	0	0	<b>380</b>
Moerdijk	168	130	173	105	43	2	0	0	0	<b>621</b>
Roosendaal	204	495	282	274	449	0	0	0	0	<b>1.704</b>
Rucphen	175	34	82	0	0	16	0	0	0	<b>307</b>
Steenbergen	88	161	122	32	42	25	34	3	0	<b>507</b>
Woensdrecht	29	32	0	0	0	0	0	0	0	<b>61</b>
<b>totaal</b>	<b>1.077</b>	<b>1.168</b>	<b>1.280</b>	<b>507</b>	<b>558</b>	<b>108</b>	<b>99</b>	<b>68</b>	<b>65</b>	<b>4.930</b>

Tabel 3: Verdeling netto harde plan capaciteit naar gemeenten

In tabel 3 is de totale **harde plancapaciteit** op basis van vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen. We zien **tot 2030 harde plannen voor 4.930 woningen**. Het is logisch dat het aantal harde plannen in de tijd afneemt. Maar het is wel noodzakelijk om de zachte plannen tot en met 2024 op te harden om de regionale opgave van in totaal 8.630 woningen (netto) te realiseren.

Overzicht woningbouw opgave en plancapaciteiten					
jaartal	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plan capaciteit		beschikbare harde plan capaciteit	
		total aantal woningen in plannen	percentage t.o.v. bruto nieuwbouwopgave	aantal woningen in harde plan capaciteit	percentage t.o.v. bruto nieuwbouwopgave
2022	980	1.214	124%	1.077	110%
2023	1.085	1.820	168%	1.168	108%
2024	1.305	2.972	228%	1.280	98%
2025	1.125	2.378	211%	507	45%
2026	1.100	2.567	233%	558	51%
2027	1.080	2.082	193%	108	10%
2028	1.055	530	50%	99	9%
2029	1.035	562	54%	68	7%
2030	870	2.230	256%	65	7%
<b>totaal</b>	<b>9.635</b>	<b>16.355</b>	<b>170%</b>	<b>4.930</b>	<b>51%</b>

Tabel 4: Regionale aandeel in de provinciale opgave

Voldoende plancapaciteit in voorbereiding wil niet zeggen dat er al planologische aanvaardbaarheid is over de plannen. Hierover moeten in een groot aantal gevallen nog besluiten worden genomen. Het geeft een indicatie weer van de haalbaarheid van de minimumbouwplanning in de regio als geheel en de gemeente in het bijzonder.

Zowel de regio als geheel als de individuele gemeenten hebben hogere ambities in kader van de Regionale InvesteringsAgenda (hierna: RIA) en de verstedelijkingsstrategie kenbaar gemaakt. De regionale woondeal biedt kwantitatief ruimte om aan deze ambitie te werken. Tegelijkertijd wordt opgeroepen om realisme in het totale planaanbod te hanteren en de focus te leggen op voldoende harde plancapaciteit om – m.n. op korte termijn – tot realisatie te komen.

### **Afspraken woningbouwopgave**

- 1.1. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('faire share') van de regionale woningbouwopgave van in totaal 8.630 woningen (netto) c.q. 9.635 woningen (bruto / excl. sloop) tot en met 2030.
- 1.2. Gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerste 5 jaarsperiode om hun eigen woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- 1.3. Gemeenten zorgen voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in deze woondeal afgesproken woningbouwopgave. Daarbij zijn (de oplossingen van) de kritische succesfactoren zoals geschetst onder Hoofdstuk 11. A randvoorwaardelijk.

## 2. Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Daarom is het streven dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000.<sup>3</sup>

In de provincie Noord-Brabant gaat het om in totaal 87.000 van deze betaalbare huur- en koopwoningen. Voor de regio West-Brabant West betreft het een opgave van 6.410 betaalbare huur- en koopwoningen). In totaal omvatten de gemeentelijke plannen 7.980 betaalbare woningen (bruto plancapaciteit). Hiermee is er momenteel **ruim voldoende plancapaciteit in het betaalbare segment (125%)** om in de opgave te voorzien.

Momenteel wordt het wetsvoorstel 'versterking regie volkshuisvesting' door het ministerie van BZK opgesteld. In deze wet wordt ook de definitie van sociale huur opgenomen.

Betaalbaarheid woningbouw en planaanbod												
Jaar	Woningbouwopgave		Groei woningvoorraad				Plancapaciteiten (bruto, aantal woningen)					
			Opgave tweederde betaalbaar		Opgave 30% sociale huur		Sociale huur in plannen	Middeldure huur in plannen	Koopwoning en tot NHG-grens	Totaal betaalbaar in plannen	Dure huurwoning en	Koopwoning en boven NHG-grens
2022	980		650		290							
2023	1.085		720		330							
2024	1.305	5.595	870	3.720	390	1.660	1.020	1.020	3.730	5.770	220	2.650
2025	1.125		750		340							
2026	1.100		730		330							
2027	1.080	4.040	720	2.690	320	1.210	390	390	1.430	2.210	80	1.020
2028	1.055		700		320							
2029	1.035		690		310							
2030	870		580		260							
<b>Totaal</b>	<b>9.635</b>	<b>9.635</b>	<b>6.410</b>	<b>6.410</b>	<b>2.890</b>	<b>2.890</b>	<b>1.410</b>	<b>1.410</b>	<b>5.160</b>	<b>7.980</b>	<b>300</b>	<b>3.670</b>

Tabel 5: Opgave betaalbaarheid en plancapaciteiten gemeenten

### Plannen met betrekking tot sociale huurwoningen

Voor de provincie Noord-Brabant is de inzet om in de periode t/m 2030 39.200 sociale huurwoningen te realiseren. Vertaald naar de regio West-Brabant West betekent dit een opgave van 2.890 sociale huurwoningen. Uitgaande van de beschikbare gegevens is de inschatting dat op basis van de huidige gemeentelijke plannen voor deze periode slechts 1.410 sociale huurwoningen en 1.410 middeldure huurwoningen voorzien zijn. Terwijl de vraag naar sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen groot is en de wachtlijsten toenemen. En het dus belangrijk is dat er meer van deze woningen bijkomen.

### Verdeling per project

Om deze opgave voor sociale en middeldure huurwoningen versneld te bereiken, hanteren partijen in de huidige (waar juridisch mogelijk) en toekomstige plannen als uitgangspunt de volgende verdeelsleutel per project:

- 30% sociale huur
- 2/3 betaalbare woningen.

Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

<sup>3</sup> Bij de inzet van Rijksmiddelen wordt de prijsgrens van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) voor betaalbaar gehanteerd.

Partijen spreken af hiervan in onderling overleg per plan af te kunnen wijken, zodat toegewerkt wordt naar een percentage van 30% sociale huur. Het kan voorkomen dat in bepaalde kernen een groter aandeel in sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Het uiteindelijke doel is in de regio West-Brabant West gezamenlijk voldoende sociale huurwoningen toe te voegen om aan de vraag te voldoen.

### **Middeldure huurwoningen**

Op landelijk niveau is de ambitie uitgesproken om 50.000 middeldure huurwoningen door woningcorporaties toe te voegen in de periode t/m 2030. Vertaald naar de regio West-Brabant West gaat het om 500 woningen.<sup>4</sup> Hoewel de corporaties en gemeenten in onze regio hieraan naar rato van de landelijke opgave willen bijdragen, zijn in de huidige plannen van de corporaties tot op heden minder dan 500 middeldure huurwoningen opgenomen. Partijen maken daarom in 2023 afspraken op welke manier deze huurwoningen alsnog opgenomen kunnen worden in de (huidige en toekomstige) plannen tot het aantal van 500 woningen is bereikt. Daarnaast zullen ook door andere marktpartijen middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

### **Betaalbare en sociale koop**

Er ligt ook een opgave voor het toevoegen van betaalbare en sociale koopwoningen. Partijen maken afspraken over de toe te voegen aantal nieuw te bouwen sociale koopwoningen per kern c.q. gemeente. Het kan voorkomen dat in bepaalde kernen een groter aandeel in sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Partijen spreken in dat geval af om binnen nieuwbouwprojecten in lijn met overheidsbeleid toch 30% sociale nieuwbouwwoningen toe te voegen. Dit kan er dan vervolgens wel toe leiden om binnen de bestaande voorraad een gelijk aantal sociale huurwoningen te verkopen. Dit draagt bij aan een evenwichtige spreiding per kern en levert een bijdrage aan het verhogen van het aantal betaalbare koopwoningen.

### **Vervangingsopgave**

Om te zorgen dat de woningvoorraad van woningcorporaties up-to-date is en blijft, hebben corporaties naast een onderhouds- en renovatieopgave ook een vervangingsopgave: nieuw voor oud door nieuwbouw met daartegenover sloop en /of verkoop van woningen. Dit is aanleiding om in kernen met al veel sociale woningbouw toch te investeren in nieuwbouw. De verkoop die daartegenover staat, levert een aandeel in de bijdrage aan betaalbare koopwoningen.

### **Stand Woningbouwplannen corporaties: betaalbaar en sociale huur**

In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen in heel Nederland. De woningcorporaties in de regio West-Brabant West hebben plannen om in de periode 2022 t/m 2030 in totaal 3.517 sociale huurwoningen en 326 midden huurwoningen te realiseren (zie onderstaande tabel). Daarmee wordt ruim voldoende ingespeeld op de opgave van 2.890 sociale woningen. Al moet wel de kanttekening gemaakt worden dat niet alle plannen meteen uitvoerbaar zijn. Van de 4.026 woningen in de plannen is 40% hard en 60% zacht. Bovendien is verkoop en sloop niet meegerekend in de aantallen.

---

<sup>4</sup> Berekening: 9.000 (nieuwe woningen afgerond) / 900.000 (totale opgave tot 2030) \* 50.000 = 500 woningen.

Betaalbaarheid woningbouw en planaanbod										
Jaar	Woningbouwopgave		Groei woningvoorraad				Plancapaciteiten woningcorporaties			
			Opgave tweederde betaalbaar		Opgave 30% sociale huur		Sociale huur in plannen	Middeldure huur in plannen	sociale koop	Totale plancapaciteit
2022	980	5.595	650	3.720	290	1.660	91	25	0	116
2023	1.085		720		330		452	32	0	484
2024	1.305		870		390		379	16	10	405
2025	1.125		750		340		596	40	40	676
2026	1.100		730		330		604	88	33	725
2027	1.080	4.040	720	2.690	320	1.210	284	5	0	289
2028	1.055		700		320		405	50	100	555
2029	1.035		690		310		415	20	0	435
2030	870		580		260		291	50	0	341
<b>Totaal</b>	<b>9.635</b>	<b>9.635</b>	<b>6.410</b>	<b>6.410</b>	<b>2.890</b>	<b>2.890</b>	<b>3.517</b>	<b>326</b>	<b>183</b>	<b>4.026</b>

Tabel 6: Opgave betaalbaarheid en plancapaciteiten woningcorporaties

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij partijen het noodzakelijk vinden van de algemene afspraken met betrekking tot betaalbaarheid af te wijken: indien hier sprake van is, wordt dit op de Woondealtafel besproken. Specifieke afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties zijn opgenomen in bijlage 5.

### Afspraken betaalbaarheid

- 2.1. De regionale opgave voor twee-derde betaalbare woningen voor de periode 2022-2030; in totaal betreft dit 6.410 woningen. De regio zet zich in om dit aantal minimaal te behalen.
- 2.2. De regionale opgave voor 30% sociale huurwoningen voor de periode 2022-2030; in totaal betreft dit 2.890 woningen. De regio zet zich in om dit aantal minimaal te behalen. te leveren.
- 2.3. Woningcorporaties in de regio hebben initiatieven en projecten met in totaal 3.520 sociale huurwoningen in de regio. Een deel daarvan zitten in plannen die bekend zijn bij gemeenten. Gemeenten en corporaties gaan in 2023 nader met elkaar in gesprek om de plannen van de corporaties te concretiseren.
- 2.4. De gemeenten en de corporaties spreken af in 2023 gezamenlijk een regionaal woningbehoefte onderzoek te houden. De resultaten van dit onderzoek vormen de input voor nadere afspraken vanaf 2024 over de regionale en daarvan afgeleide gemeentelijke opgave in de sociale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad en sociale koopvoorraad.
- 2.5. In situaties waarbij wordt afgeweken van de algemene afspraken met betrekking tot betaalbaarheid, wordt dit op de Woondealtafel besproken.

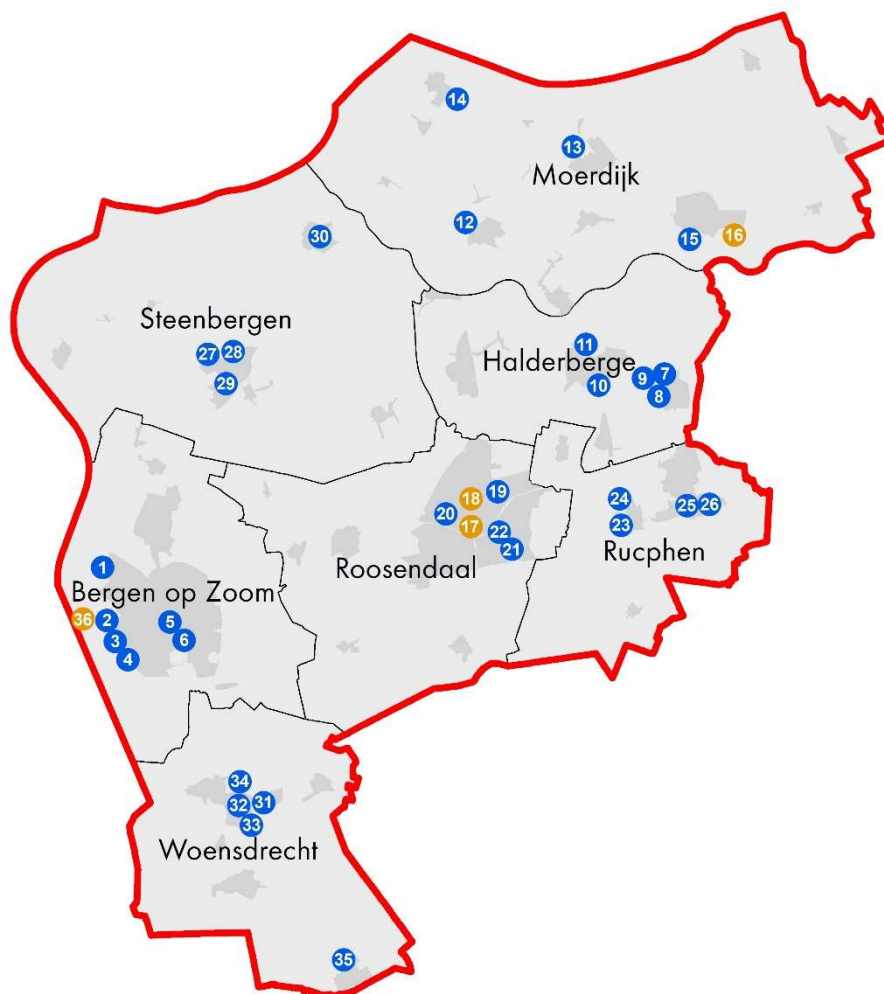
### 3. Versnellen woningbouw: sleutelprojecten

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de regio 35 projecten aangewezen als sleutelprojecten. De focus van gemeentes ligt op deze grotere sleutelprojecten. De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutelprojecten te definiëren:

- Plannen zijn regionaal afgestemd;
- Plannen leveren substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave/ c.q. leveren een substantiële bijdrage aan de lokale woningbouwopgave;
- Plannen hebben een zekere mate van uitvoerbaarheid: plannen zijn uitvoeringsgereed of hard, dan wel op korte termijn hard te maken;
- Plannen dragen zo veel mogelijk bij aan doelstelling van twee-derde betaalbaar en/of 30% sociaal.

De sleutelprojecten dragen niet allemaal bij aan de doelstelling van twee-derde betaalbaar en 30% sociaal. Dat geldt met name voor de sleutelprojecten in Bergen op Zoom en Halderberge. Dat komt omdat de sleutelprojecten bestaande plannen zijn met een zekere mate van uitvoerbaarheid (uitvoeringsgereed cq. hard). De planvorming heeft jaren geleden plaatsgevonden, destijds is ervoor gekozen om duurdere woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

In figuur 1 en tabel 7a zijn de actuele 35 regionale sleutelprojecten aangeduid. De knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn opgenomen in Hoofdstuk 11. A.



Figuur 1: Kaart met regionale sleutelprojecten



Regionale sleutelprojecten woningbouw								
	Gemeente / locatie	plan fase	Inbreiding / uitbreiding	woningbouw capaciteit	realisatie 2022 t/m 2026	realisatie 2027 t/m 2030	2/3 betaalbaar	30% sociale huur
	Bergen op Zoom							
1	Schelde Vesting - Nieuwe Vesting	ONH	I	375	375			
2	De Markiezzaten - De Meander II	ONH	U	450	450			
3	De Markiezzaten - De Wal - fase II	PLV	U	130	130			
4	De Markiezzaten - De Terpen	PLV	U	152	71	81		
5	Louis Porquinlaan 1	PLV	I	52	52			
6	Marzairac	OTW	I	85	85			
	Halderberge							
7	Centrum Hoeven Oost	PLV	I	75	75			
8	Hoeven Zuid	PLV	U	250	250			
9	Bovendonksestraat, Hoeven	ONH	U	65	65			
10	Sportpark Pagnevaart	ONH	I/U	110	110			
11	Havendijk-Drimmelaarstraat	PLV	I/U	52	52		√	
	Moerdijk							
12	Waterwijk, Fijnaart	UIT	U	63	63			
13	Westchans, Klundert	PLV	U	133	109	24	√	√
14	Willemstad Oost	PLV	U	180		180	√	√
15	Bosselaar Zuid, Zevenbergen	UIT	U	318	318			
16	Zevenbergen Oost	PLV	U	1.000	330	670	√	√
	Roosendaal							
17	Dr.Brabersstraat/V&D	OTW	I	175	141	34	√	√
18	Groot Mariadal	VST	I	144	144			
19	Takspui	OHN	I	60	60		√	√
20	Stadsoevers	ONH	I	500	293	207	√	
21	Permekeplein	VST	I	50	50		√	√
22	Josephbuurt	ONH	I	200	200		√	√
	Rucphen							
23	Hofstede	UIT	U	159	159		√	
24	Rucphen Noordwest	PLV	U	249	100	149	√	√
25	Kerkeheidestraat 38 Fase II	ONH	I	39	39		√	
26	Sint Janstraat (Onder de molen)	PLV	I	50	50		√	√
	Steenbergen							
27	Buiten de Veste, fase 3	ONH	U	130	130		√	
28	Buiten de Veste, fase 4	PLV	U	80	80			
29	Kaaistraat/Berenstraat/Visserstraat	UIT	I	52	52		√	
30	Van Heemskerckstraat	PLV	I	58	58		√	
	Woensdrecht							
31	METO, Hoogerheide	PLV	I	77	77		√	√
32	Raadhuisstraat 126-130	OTW	I	26	26			
33	Ossendrechtseweg 61	PLV	I	25	25			
34	Semmelweisstraat	PLV	I	28	28		√	√
35	Antwerpsestraat 237, Putte	OTW	I	120	120			
	<b>totaal</b>			<b>5.712</b>	<b>4.367</b>	<b>1.345</b>		

I = Inbreiding / U = uitbreiding  
 PLV = planvorming  
 OTW = ontwerpplan

VST = vastgesteld plan  
 ONH = onherroepelijk plan  
 UIT = In uitvoering / uitvoeringsgreed

Tabel 7a: Regionale sleutelprojecten

Het Rijk heeft via het BO MIRT in West-Brabant West aan 3 grote woningbouwlocaties financiële bijdragen toegekend in het kader van mobiliteitsmaatregelen (tabel 7b). Een deel hiervan (Zevenbergen Oost en enkele projecten van Rondje Roosendaal) behoren tot de regionale sleutelprojecten (tabel 7a), de rest zal volgen op moment dat planvorming hiervoor plaatsvindt.

Grote woningbouwlocaties financiële bijdrage Rijk								
	Gemeente / locatie	plan fase	Inbreiding / uitbreiding	woningbouw capaciteit	realisatie 2022 t/m 2026	realisatie 2027 t/m 2030	2/3 betaalbaar	30% sociaal
	Bergen op Zoom							
36	Schelde Vesting - Spaensche Scharen	POC	I	600		600	✓	✓
	Moerdijk							
16	Zevenbergen Oost	PLV	U	1.000	330	670	✓	✓
	Roosendaal							
17	Rondje Roosendaal	PLV	I	2.816	1.185	1.461	✓	
	<b>totaal</b>			<b>4.416</b>	<b>1.515</b>	<b>2.731</b>		

I = Inbreiding	POC = Planinitiatief
U = uitbreiding	PLV = planvorming

Tabel 7b: Grote woningbouwlocaties met financiële bijdrage van het Rijk

### Afspraken sleutelprojecten

- 3.1. Gemeenten, corporaties, provincie en rijk geven prioriteit aan 35 sleutelprojecten in de regio om tot versnelling van de regionale woningbouwopgave te komen.
- 3.2. De regionale sleutelprojecten dragen zoveel mogelijk bij aan de doelstelling 30% sociaal en/of twee-derde betaalbaar.

## 4. Versnelling woningbouw: flexwoningen

Flexibele of tijdelijke woningen zijn woningen die snel kunnen worden gerealiseerd, door gebruik te maken van een versnelde procedure (tijdelijke afwijking). Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen en zijn verplaatsbaar. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

De regiogemeente hebben gezamenlijk de ambitie om voor de periode 2022-2030 met 3.300 flexwoningen een forse bijdrage te leveren aan de woningbouwversnelling. Momenteel zitten circa 800 flexwoningen in concrete plannen. Dit aantal is onderdeel van de totale woningbouwopgave opgenomen in tabel 1. Hierbij geldt dat flexwoningen wordt gezien als instrument om te versnellen, het bouwen van flexwoningen is geen doel op zich. De ambitie voor flexwoningen kan zowel door woningcorporaties als door marktpartijen (ontwikkelaars en bouwers) worden opgepakt.

De woningcorporaties binnen de regio zien dat flexwoningen voor de korte en middellange termijn een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de opgave. Corporaties hebben daarbij de bereidheid om vanuit de gezamenlijkheid en los van een specifieke locatie aanzienlijke aantallen flexwoningen in te kopen en deze vervolgens op diverse nader te bepalen locaties te plaatsen.

De regio heeft ambitieuze doelstellingen ten aanzien van de realisatie van flexwoningen. Voor de realisatie van deze woningen is de recent vastgestelde herplaatsingsgarantie van het Ministerie belangrijk. Deze garantie neemt een groot deel van het risico van een mogelijk kortere exploitatietermijn grotendeels uit de businesscase. De regio maakt gebruik van de herplaatsingsgarantie volgens de 'contouren financiële herplaatsingsgarantie d.d. 6-12-2022'.

Overzicht flexwoningen					
Projecten	Ambitie 2022-2030	Flexwoningen in plannen	inbreidng / uitbreiding	Planfase	Jaartal beoogde oplevering
Bergen op Zoom	900	35			
PM		35	U	PLV	2022
Halderberge	200	0			
Moerdijk	600	600			
Zevenbergen - Schansdijk		300	U	PLV	vanaf 2022
Diverse (uitvraag huisvesting arbeidsmigranten waarvan 20% flex)		260	U	PLV	vanaf 2023
Zevenbergen - Zevenbergen-Oost		40	U	PLV	2025
Roosendaal	900	40			
Roosendaal		40	I		2023
Rucphen	300	70			
Thuisvester		70	U		2023
Steenbergen	200				
Woensdrecht	200	30			
METO		30	I	PLV	2023
<b>totaal</b>	<b>3.300</b>	<b>775</b>			

Tabel 8: Projecten & initiatieven flexwoningen regio West-Brabant West

Flexwoningen regio West-Brabant West										
Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Bergen op Zoom	35									35
Halderberge										0
Moerdijk		70	70	110	70	70	70	70	70	600
Roosendaal		40								40
Rucphen		70								70
Steenbergen										0
Woensdrecht		30								30
<b>totaal</b>	<b>35</b>	<b>210</b>	<b>70</b>	<b>110</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>775</b>

Tabel 9: Geplande flexwoningen 2022-2030 (indicatief), regio West-Brabant West

Om invulling te geven aan de versnelling van de woningbouwopgave met de ambitie om 3.300 flexwoningen t/m 2030 toe te voegen zijn alle gemeenten momenteel bezig met de mogelijkheden binnen hun gemeente in beeld te brengen:

#### Bergen op Zoom

Een gemeentelijke projectgroep is in het kader van de woningbouwversnelling gestart met een locatieonderzoek voor meerdere locaties voor de realisatie van flexwoningen. Woningcorporatie Stadlander maakt onderdeel uit van deze projectgroep. Over aantallen kunnen nog geen uitspraak worden gedaan.

#### Halderberge

De gemeente Halderberge staat positief ten opzichte van initiatieven om flexwoningen te realiseren. De gemeente wil onderzoeken of er mogelijkheden zijn om flexwoningen te realiseren in samenhang met grotere uitbreidingslocaties, daarnaast wordt ook gekeken of deze woningen inpasbaar zijn en een mogelijke oplossing kunnen bieden voor enkele inbreidingslocaties.

#### Moerdijk

Moerdijk wil in de periode tot 2030 ten minste 600 flexwoningen realiseren. Met de huidige plannen (zie overzicht) zou Moerdijk daaraan invulling moeten kunnen geven. Daarnaast onderzoekt Moerdijk of het wenselijk en mogelijk is om boven op deze opgave meer flexwoningen te realiseren.

#### Roosendaal

In de gemeente Roosendaal is onlangs vergunning aangevraagd voor de bouw van 40 flexwoningen. Daarnaast is minimaal één grotere locatie in beeld en wordt in samenspraak met de woningcorporatie onderzocht of flexwoningen sneller gerealiseerd kunnen worden dan reguliere woningen. Op korte termijn worden specifiek voor deze woonvorm locaties in beeld gebracht.

#### Rucphen

Een gemeentelijke projectgroep is in het kader van de woningbouwversnelling gestart met een locatieonderzoek voor meerdere locaties voor de realisatie van flexwoningen. Woningcorporatie Thuisvester maakt onderdeel uit van deze projectgroep. Circa 70 woningen worden voorzien in het eerste project dat momenteel gestart is.

### Steenbergen

De gemeente staat positief ten opzichte van initiatieven om flexwoningen te realiseren. Gezamenlijk met woningcorporaties Stadlander en Woonkwartier worden mogelijkheden onderzocht in samenhang met het versneld huisvesten van specifieke doelgroepen en/of grootschalige herstructurerings-/renovatieplannen in het centrumgebied van Steenbergen en directe omgeving.

### Woensdrecht

De gemeente is actief opzoek naar locaties waar flexwoningen gebouwd kunnen worden. Er is op dit moment één concrete locatie in beeld (locatie METO). Momenteel wordt in overleg met de woningcorporaties afgewogen of hier flexwoningen of prefab woningen gebouwd gaan worden. Naast METO worden ook andere locaties getoetst op hun geschiktheid. De woningcorporaties hebben de bereidheid uitgesproken om mee te denken over de realisatie van dit soort woningen.

#### **Afspraken Flexwoningen**

- 4.1. Gemeenten gaan hun ambitie voor 3.300 flexwoningen in 2023 verder onderzoeken. Per 01-02-2023 zitten er circa 800 flexwoningen in plannen.
- 4.2. Gemeenten en woningcorporaties gaan ervaringen met flexwoningen met elkaar delen om, bij goede ervaringen, dit type woningbouw vaker onderdeel te kunnen laten uitmaken van het bouwprogramma.
- 4.3. Gemeenten gaan begin 2023 samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie in regionaal verband met elkaar in gesprek welke acties gezamenlijk opgepakt worden om tot plannen en tot uitvoering daarvan te komen.

## 5. Aandachtsgroepen

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

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

De huisvestingsopgave voor deze zogenaamde bijzondere doelgroepen hoeft niet persé vertaald te worden in nieuwbouw. Door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad zijn er ook mogelijkheden om de extra huisvestingsopgave te realiseren.

### 5.1 Ouderen en verpleegzorgwoningen

#### **Ouderenhuisvesting**

Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en Zorg voor Ouderen' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken die ook geschikt zijn voor ouderen. In de 'begrippenlijst' zijn de definities van deze woningen opgenomen. Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen.

Het regionale aandeel in deze opgave is 3.000 nultredenwoningen en 1.200 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van de totale woningbouwopgave opgenomen in tabel 1. Dit betreft de opgave voor de periode 2022 t/m 2030.

#### **Verpleegzorgwoningen**

Aanvullend ligt er een landelijke opgave voor circa 40.000 verpleegzorgplekken op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Het provinciale aandeel is 6.800 in Noord-Brabant. Het regionale aandeel van verpleegzorgplekken is 850 in West-Brabant-West.

### 5.2 Arbeidsmigranten

In de regio West-Brabant West werken ruim 13.000 arbeidsmigranten, grotendeels in onze topsectoren agrofood / biobased en logistiek, de industrie of bij toeleverende bedrijven. Nu, maar ook in de toekomst hebben we deze groep arbeiders hard nodig. Niet alleen in de primaire sectoren, ook in de technische beroepen knelt het op de regionale arbeidsmarkt, zowel nu als in de toekomst. We willen arbeidsmigranten en hun inzet en talenten daarom binden aan onze regio. Daarvoor zetten we in op optimale randvoorwaarden, bijvoorbeeld voor goede en humane huisvesting. Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting (short/midstay) voor arbeidsmigranten blijft een actuele opgave voor gemeenten in de regio. Een aantal gemeenten heeft (recentelijk) haar beleidskaders geactualiseerd, zodat invulling kan worden gegeven aan deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave en

nieuwe initiatieven voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen. Daarnaast hebben gemeenten en provincie in 2021 een aantal zaken vastgelegd in het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant' samen met een aantal uitvoeringsactiviteiten.

Monitor realisatie huisvestingsplaatsen arbeidsmigranten							
Gemeente	Kwantitatief				Kwalitatief		
	Gerealiseerd 2013-2021 <sup>1</sup>	Gerealiseerd 2021-2022 <sup>2</sup>	Concrete plannen <sup>3</sup>	Potentiële plannen	Kleinschalig (tot 20 pers.)	Middelgroot (20-80 pers.)	Grootschalig (> 80 pers.)
Bergen op Zoom	72		276	400		60	616
Halderberge	920		300	180			480
Moerdijk	616			1.500			1.500
Roosendaal	1.000	750	1.100				1.100
Rucphen				160			160
Steenbergen	512	142	400	772		304	868
Tholen	93			925		25	900
Woensdrecht			466				466
<b>totaal</b>	<b>3.213</b>	<b>892</b>	<b>2.542</b>	<b>3.937</b>	<b>0</b>	<b>389</b>	<b>6.090</b>

<sup>1</sup> Gerealiseerde huisvesting arbeidsmigranten tot 01/01/2021 (n.a.v. opgave Quick-scan Arbeidsmigranten West-Brabant, 2013)

<sup>2</sup> Gerealiseerd dan wel vergunning verleend vanaf 01/01/2021 (Afsprakenkader Arbeidsmigranten West-Brabant, 2021)

<sup>3</sup> Plannen waarvoor omgevingsdialoog wordt gevoerd

200 legaal - 720 illegaal

Uitvraag uitgezet voor 1.500 plaatsen, waaronder gemeentelijke grondpositie voor 450 plaatsen

Tabel 10: Geplande huisvesting arbeidsmigranten 2022-2030 (indicatief), regio West-Brabant West

In de periode 2022-2030 zet de regio zich in om voor ruim 6.400<sup>5</sup> arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio.

### 5.3 Statushouders

Gemeenten in het district de Markiezaten zijn, onder voorzitterschap van de gemeente Bergen op Zoom, al enige tijd aan de slag met het "model Markiezaten". Dit model houdt op hoofdlijn in, dat de zeven gemeenten in het district de Markiezaten (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht) onderling afspraken maken over het realiseren van (crisis)noodopvang en/of reguliere opvang van vluchtelingen en huisvesting van statushouders.

Hiermee wordt gezamenlijk invulling gegeven aan de uitvoeringsagenda flexibilisering asielketen welke met name is gericht op een duurzame oplossing voor opvangplekken voor asielzoekers en de huisvesting van statushouders. Al geruime tijd worden er op gemeentelijk en districtsniveau flinke inspanningen verricht om de (on)mogelijkheden van vaste opvangplekken in beeld te brengen, tot op heden ook rekening houdend met opvangmogelijkheden andere doelgroepen:

- Oekraïense vluchtelingen
- Asielzoekers, Crisisnoodopvang (CNO)
- Alleenreizende minderjarige vluchtelingen (AMV)
- Vergunninghouders (statushouders)
- Reguliere opgaven in de opvang van asielzoekers (uitvoeringsagenda flexibilisering asielketen)

<sup>5</sup> Deze aantallen betreffen huisvestingsplekken (geen zelfstandige woningen) en maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit.

Eén van de wettelijke kerntaken van de provincie Noord-Brabant is het toezicht houden op de taakuitvoering die wordt uitgevoerd door de lokale overheden. In dit kader beoordeelt zij ook de prestaties van gemeenten op het gebied van het huisvesten van statushouders. Zij toetst of gemeenten voldoen aan de door het Ministerie van Justitie en Veiligheid opgelegde halfjaarlijkse taakstelling. Bij de toetsing door de Provincie zijn de taakstellingscijfers (peildata 1 januari en 1 juli) van het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) leidend.

Doorgaans worden statushouders gehuisvest in woningen van de woningcorporaties, werkzaam in de afzonderlijke gemeenten. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over deze huisvesting, waarbij de taakstelling (aantallen) leidend zijn en halfjaarlijks worden geactualiseerd. Het huisvesten van de doelgroep statushouders is niet eenvoudig. Of er voldoende juiste woningen op het juiste moment beschikbaar zijn hangt samen met een aantal onzekere factoren. De krapte op de woningmarkt is één van de belangrijkste oorzaken van het (over het algemeen) niet kunnen voldoen aan de opgelegde taakstelling.

In de onlangs verschenen Nationale Woon- en Bouwagenda is een programma huisvesting van aandachtsgroepen opgenomen; waaronder statushouders. Dit programma heeft als doel voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Vooral nog wordt verwacht wordt dat er een taakstelling komt voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen, waarbij de Provincie een toezichthoudende rol krijgt. Ontwikkelingen over de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda worden gegendeerd in de Stuurgroep Wonen WBW.

Voorzien wordt dat het wetsvoorstel ‘Wet gemeentelijke taak aan gemeenten om asielopvang mogelijk te maken’ per 1 februari 2023 in werking zal treden. Deze wetgeving is nodig om de actuele opvangcrisis op te lossen en te komen tot een duurzaam en stabiel opvanglandschap. Uitgangspunt is solidariteit tussen gemeenten en een eerlijke en evenwichtige spreiding over het land. Op dit moment loopt de consultatietermijn van de wet nog en in de wet is op diverse onderdelen voor de uitwerking verwezen naar nog op te stellen algemene maatregelen van bestuur (AMvB). In de wet en de Memorie van Toelichting wordt verwezen naar een nog te maken AMvB voor de capaciteitsraming, minimale omvang en de verdeelsleutel van de provinciale opvangopgave. Hoe deze raming tot stand zal komen is op dit moment nog onzeker. Het ontbreken hiervan maakt het lastig in te schatten wat de impact en uitvoerbaarheid gaat zijn voor gemeenten en provincie.

#### 5.4 Woonwagengewoners

In de afgelopen jaren is de aandacht voor woonwagengewoners toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman, heeft het Ministerie van BZK in juli 2018 het Beleidskader ‘Gemeentelijk woonwagengewoners- en standplaatsenbeleid’ (Beleidskader) uitgebracht dat gemeenten bouwstenen biedt voor de beleidsvorming rondom standplaatsen en woonwagens.

In kader van regionale samenwerking brengt de regio periodiek in beeld wat de vraag en aanbod is naar huisvesting voor woonwagengewoners. Momenteel zijn er ruim 300 standplaatsen verdeeld over de gemeenten aanwezig in de regio. Gemeenten en woningcorporaties willen een gezamenlijke aanpak ten aanzien van uitbreiding van standplaatsen en streven naar regionaal beleidsmatige keuzes te maken.



## 5.5 Dak en thuislozen (i), dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii)

Deze drie groepen zijn gezamenlijk genomen, omdat hiervoor één regionaal project is opgezet, namelijk het project 'de juiste ondersteuning op de juiste plek', welke in 2020 is gestart. Alle gemeenten in de woondealregio, met uitzondering van de gemeente Moerdijk (zij zijn onderdeel van de regio Breda e.o.), nemen deel aan deze regionale samenwerking. In het regionale project zijn de contouren vastgelegd van de toekomst van het beschermd wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO).

De beleidsuitgangspunten van dit in 2020 vastgestelde project worden uitgewerkt in samenwerking met verschillende partners in de regio. Hiervoor is in 2021 een convenant duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen regio West-Brabant ondertekend door de volgende partijen:

- De gemeenten in de regio West-Brabant West: Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht.
- De zorgaanbieders in de regio West-Brabant West: zorgaanbieders die bij de gemeenten onder contract staan voor het bieden van Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg met verblijf.
- De woningbouwcorporaties in de regio West-Brabant West: Alwel, Stadlander, Thuisvester, Woningstichting Woensdrecht, Woonkwartier
- Overige ketenpartners: maatschappelijk werk (Wijzijn Traverse, Surplus), Stichting Twist, Stichting Mozaïk, Intergemeentelijke Sociale Dienst en Werkplein Hart van West-Brabant.
- Herstelacademies: Fameus.

De volgende afspraken uit het convenant zijn de woondeal vooral van belang:

1. Met betrekking tot de beschikbaarheid van en plaatsing voor zelfstandig wonen:
  - Er worden voldoende passende woonplekken gerealiseerd om mensen uit de doelgroep op het moment dat hun zorgvraag dit toestaat zelfstandig te kunnen laten wonen. Hierover maken de zes gemeenten concrete prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties.
  - Het met voorrang plaatsen van mensen uit de doelgroep in passende sociale huurwoningen vindt plaats middels een duidelijke voorrangregeling. Dit proces vervangt de huidige regionale voorrangregeling.
2. Met betrekking tot de inzet van woningen voor beschermd wonen:
  - Er worden voldoende woningen gerealiseerd, verspreid over de hele regio, om mensen uit de doelgroep die een tijdelijke beschermde woonomgeving nodig hebben een passende plek te bieden waar zij zelf kunnen huren. Hierover maken de zes gemeenten afspraken met de woningcorporaties, particuliere investeerders/ verhuurders en zorgaanbieders in de regio. Desgewenst kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden over spreiding tussen gemeenten en corporaties.
  - Met de inwoners die gebruik gaan maken van een BW (Beschermd wonen)-plek worden duidelijke afspraken gemaakt over de tijdelijkheid van het gebruik van de woonplek (gebruik is alleen mogelijk gedurende het BW (Beschermd wonen)-traject bij de desbetreffende zorgaanbieder).

Voor de gehele regio dienen 153 woningen per jaar beschikbaar te worden gesteld via een voorrangregeling voor deze bijzondere doelgroepen. Dit zijn t/m 2030 circa 1.225 woningen, deze maken onderdeel uit van de woningbouwopgave zoals toegelicht in hoofdstuk A1.

Deze totale regionale opgave is vertaald naar een jaarlijks opgave per gemeente, die zal worden nagestreefd:

<b>Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen</b>			
Gemeente	Aantal inwoners (2020)	% per gemeente t.o.v. totaal inwoners regio	Verwachting aantal uitstromende cliënten (per jaar)
Bergen op Zoom	66.811	27%	42
Halderberge	30.194	12%	19
Moerdijk			
Roosendaal	77.032	32%	49
Rucphen	22.572	9%	14
Steenbergen	25.054	10%	15
Woensdrecht	21.866	9%	14
<b>totaal (per jaar)</b>	<b>243.529</b>	<b>99%</b>	<b>153</b>

Tabel 11: verwachting totale uitstromende cliënten per jaar vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (transitie periode). Verdeelsleutel op basis van spreiding over de regio.

### Afspraken aandachtsgroepen

- 5.1. De regio committeert zich aan het realiseren van 3.000 nultredenwoningen en 1.200 geclusterde woonvormen als ouderenhuisvesting en 850 verpleegzorgwoningen.
- 5.2. Regionaal zijn kwalitatieve afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten gemaakt (2021). In de periode 2022-2030 zet de regio zich in om voor ruim 6.400 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio.
- 5.3. In 2023 gaan gemeenten aan de slag met de invulling van de taakstelling ten aanzien van statushouders.
- 5.4. De regio gaat in 2023 aan de slag met een behoefte-inventarisatieonderzoek ten aanzien van woonwagenbewoners en onderzoekt of het wenselijk is om te komen tot regionaal woonwagenbeleid.
- 5.5. De regio committeert zich aan het realiseren van 1.225 woningen (t/m 2030) voor dak en thuislozen en uitstroom uit intramurale situaties.

## 6. Herstructurering en transformatie

Binnenstedelijk liggen veel kansen om extra woningbouw te creëren door herstructurering en het transformeren van vastgoed. In de praktijk wordt circa 60-70% van de woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd. Daarnaast draagt dit bij aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar doormiddel van transformatie.

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid (NPLV) is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. Deze herstructureringsopgave onderscheidt drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben zo over Roosendaal stad concrete afspraken gemaakt in het NPLV.

In het kader van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik en de leefbaarheid van kernen inventariseert de regio elk jaar (in Q2) de mogelijkheden om binnenstedelijk woningen toe te kunnen voegen op transformatie en herstructureringslocaties. De regio zet zich in om een bijdrage te leveren van 5.785 woningen door herstructurering en transformatie te realiseren in de periode 2022-2030. Een deel hiervan is opgenomen in de huidige woningbouwprogramma's en een deel betreft potentiële woningbouw capaciteit in binnenstedelijke gebied.

<b>Actualisatie leegstand en transformatie 2022</b>			
<b>Regionale inventarisatie West-Brabant West</b>			
	woningbouw in plannen binnenstedelijk	potentiele woningbouw binnenstedelijk	totale mogelijkheden binnenstedelijke woningbouw
Bergen op Zoom	1.448	380	1.828
Halderberge	742	85	827
Moerdijk	652	5	657
Roosendaal	1.433	300	1.733
Rucphen	283	95	378
Steenbergen	738	250	988
Woensdrecht	489	140	629
<b>Totaal</b>	<b>5.785</b>	<b>1.255</b>	<b>7.040</b>

Tabel 12: Mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw d.m.v. herstructurering en transformatie

### Afspraken herstructurering en leegstand

- 6.1. De regio inventariseert elk jaar de mogelijkheden om binnenstedelijk woningen toe te voegen op transformatie- en herstructureringslocaties.
- 6.2. De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door binnenstedelijke kansen voor woningwoningbouw te benutten. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van stedelijk groen.

## 7. Vakantieparken

Vakantieparken hebben een recreatieve functie. Het verblijf op deze parken is dan ook hiervoor bedoeld. Om deze reden wil de provincie en de regio in zijn algemeenheid permanente bewoning op vakantieparken tegengaan. Toch zijn er recreatieparken die niet meer vitaal zijn en waar permanente bewoning plaatsvindt. Eén van de mogelijke toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

De provincie Noord-Brabant heeft vanuit de Actieagenda Vitale Vakantieparken – en in lijn met de bestuurlijke afspraken met het Rijk - een inventarisatie gedaan van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie (2022) is gebleken dat circa 10 parken van de circa 200 parken mogelijk in aanmerking komen voor een transformatie naar wonen. Deze parken worden grotendeels gebruikt voor permanent verblijf. Het eventueel toevoegen van extra woningen levert een beperkt aantal op. Nader onderzoek en overleg met gemeenten naar de aard, ligging, verschijningsvorm en zaken als eigendom, veiligheid en ondermijning moet uitwijzen of transformatie wenselijk en haalbaar is.

### Afspraken vakantieparken

- 7.1. De regio wilt vitale vakantieparken behouden voor de recreatie en gaat het permanent bewonen van vakantiewoningen hier tegen.
- 7.2. Bij niet vitale vakantieparken wordt per park bekeken wat een wenselijk en haalbaar toekomstperspectief is.

## 8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

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

De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO<sub>2</sub> op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften. Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe waar mogelijk - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is eind 2022 gereed is.

Tot slot is het voornaamste doel het versneld bouwen van voldoende duurzame én betaalbare woningen. Vergaande duurzaamheidsmaatregelen kunnen op gespannenvoet staan met de betaalbaarheid en (financiële) haalbaarheid van projecten. Dit vraagt maatwerk per project.

### Afspraken duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1. De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Hierbij is het voornaamste doel het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen.
- 8.2. De regio zet zich in om de milieuprestatie te verbeteren, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Hierbij is het voornaamste doel bouwen van klimaat veilige, aantrekkelijke en betaalbare woningen.

## 9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke puzzel de komende maanden opgepakt. Het is in eerste aanleg aan de provincies om deze – soms lastige – puzzel te leggen. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn taakstellend in deze ruimtelijke puzzel.

Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma ‘Water en Bodem Sturend’.

In het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 zijn vijf ontwikkelprincipes vastgesteld die leidraad zijn voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening. De opgaven en ambities voor een leefbare, werkbare en klimaat robuuste regio gaan niet vanzelf. In gezamenlijkheid integraal ruimtelijke afwegingen maken is noodzakelijk voordat doorgeschakeld wordt naar programmatische afspraken.

De vijf ontwikkelprincipes zijn;

1. Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking;
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking;
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp;
4. Mobiliteitstransitie is maatwerk voor stad en dorp;
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie.

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

1. Elke ontwikkeling draagt bij aan een klimaatbestendig en robuust watersysteem
2. We benutten woningbouw als hefboom voor opgaven van wijken en dorpen
3. We zetten verdichting in de spoorzones van Bergen op Zoom en Roosendaal in om nieuwe woningtypes toe te voegen aan het regionale palet
4. Uitleglocaties voor woningbouw passen we slechts toe, als daarmee de opgave van de versterking van de groen-blauwe in kunnen vullen.

### Afspraken ruimtelijke ordeningsaspecten

- 9.1. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn taakstellend in de ruimtelijke puzzel.
- 9.2. Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze.
- 9.3. De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart.

## DEEL B.

In deel B van de Woondeal zijn de afspraken over samenwerking en sturing opgenomen. Daarbij gaat het over monitoring van de voortgang, escalatieniveaus, de kritische succesfactoren en de benodigde ondersteuning en beheersmaatregelen bij de woningbouwprojecten.

### 10. Monitoring, samenwerking en sturing

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

#### A. Monitoring en bespreken voortgang

Met deze woondeal committeren onze gemeenten zich aan interbestuurlijke afspraken over landelijke monitoring en de procesafspraken, zoals omschreven in bijlage 4.

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

Daarnaast zijn c.q. worden er in deze regio een aantal regionale tafels georganiseerd waar monitoring en afstemming over de voortgang wordt besproken:

##### 1. Stuur- en werkgroep wonen

De stuur- en werkgroep wonen bestaat uit de zeven regiogemeenten (en de gemeente Tholen), de provincie Noord-Brabant en de vijf woningcorporaties uit de regio. De stuur- en werkgroep bestaat daarmee enkel uit (semi) publieke partijen. Tweemaal per jaar vindt regionale afstemming plaats over de gemeentelijke woningbouwplannen. Deze afstemming is zowel kwalitatief als kwantitatief (aantallen woningen). In bijlage 3 staan de regionale woningbouwprincipes van de regio omschreven. Om te kunnen sturen op de voortgang van de uitvoering wordt vanuit de provincie het komende jaar actiever gemonitord dan voorheen, de focus ligt daarbij op de sleutelprojecten in de diverse gemeenten. Door op regelmatige basis in gesprek te gaan met gemeenten en woningcorporaties over de voortgang en knelpunten kunnen gemeenten en woningcorporaties ook gericht worden ondersteund door de provincie.

##### 2. Woondeal-overleg

Er vinden reguliere woondeal-overleggen plaats tussen gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk om de voortgang van de woondeal-afspraken te bespreken. In deze overleggen worden onder andere de aantallen gemonitord, als ook het oplossen van de kritische succesfactoren c.q. knelpunten besproken.

##### 3. Versnellingsafspraken woningbouw

In de regio wordt periodiek een regionale woningbouwtafel georganiseerd waarvoor naast de woondealpartijen ook marktpartijen (ontwikkelaars, huurdersorganisaties en bouwers) worden uitgenodigd. Op deze tafel wordt primair de voortgang en uitvoering van de woondeal

besproken. Daarnaast kan het gaan over bijvoorbeeld de planning, knelpunten, haalbaarheid en prioriteiten.

Deze regionale woningbouwtafels moet bestuurlijk worden verankerd. Daarbij zetten we in op een koppeling met reguliere werkprocessen, zodat het een duurzame vorm krijgt. De regionale woningbouwtafel stelt hiervoor een agenda op. Dat is een gezamenlijk product van provincie met gemeenten, corporaties en marktpartijen, waterschappen, eventueel ook drinkwaterbedrijven en elektriciteitsnetwerkbeheerders en bij voorkeur ook het Rijk. Op deze manier sturen partijen gezamenlijk op de goede locaties en realisatie van plannen.

Partijen moeten afspraken maken over het oprichten van een regionale woningbouwtafels (doel, deelnemers, rollen, frequentie, financiering, monitoring van de voortgang en escalatieafspraken) en de agenda van deze overleggen. Op de agenda komen in ieder geval de onderwerpen uit de woondeal aan de orde: de woningbouwopgave, betaalbaarheid, huisvesting voor aandachtsgroepen, flexwonen, et cetera.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".

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

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



## 11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

### A. Kritische succesfactoren: regionaal en per sleutelproject

#### Kritische succesfactoren: regionaal

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

#### 1. Personele capaciteit:

- Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden, is voldoende ambtelijke **capaciteit bij gemeenten** nodig. In veel gemeenten is dit kwantitatief en kwalitatief een knelpunt. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunen Rijk en provincie de gemeenten. Ook kan onderzocht worden of gezamenlijk (extern) projectleiderschap van gemeente - woningcorporatie - bouwende partij mogelijk is, om zo efficiënter met menskracht om te gaan.
- In het verlengde hiervan speelt voor een deel van de woningbouwplannen, dat deze in een procedure door de Raad van State behandeld moeten worden. Door **gebrek aan capaciteit bij de Raad van State** loopt de proceduredtijd op en is er risico op woningbouwvertraging. Gemeenten zetten vervolgens hun beperkte ambtelijke capaciteit in op het opstarten van planprocedures van andere woningbouwplannen. Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede- overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealtafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafels de landelijke versnellingstafel worden ingezet.
- Voor het uitvoeren van de afspraken, waaronder de procesorganisatie voor de regionale woondeals, maar bijvoorbeeld ook de intensivering op de monitoring, is **extra ambtelijke capaciteit** nodig. Het Rijk stelt dit najaar een "Specifieke uitkering woondeals" beschikbaar. De regio zal op korte termijn een aanvraag doen om aanspraak te doen op deze uitkering.

#### 2. Mobiliteit

- Verschillende woningbouwplannen in de regio kunnen mogelijk niet gerealiseerd worden vanwege de kosten voor de noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen. Investerings hierin blijven noodzakelijk om goed ontsloten woningen te bouwen. Een aantal gemeenten in de regio ontvangt al een deel van deze benodigde middelen vanuit de versnellingsafspraken die zijn gemaakt in het BO-MIRT 2022. Extra middelen vanuit het Mobiliteitsfonds zijn deze kabinetsperiode niet voorzien. Wel kan de regio voorstellen indienen voor de door de WBI beschikbare Rijksmiddelen.
- Voor ontwikkeling van locaties langs het spoor is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor een aandachtspunt. Eventuele verdere intensivering van vervoer kan leiden tot aanvullende maatregelen, vertraging of beperkingen ten aanzien van de verdichtingsopgave door de toename van overlast en risico's. Tegelijk is het vervoer van gevaarlijke stoffen voor deze en omliggende regio's

van groot sociaaleconomisch belang en zijn er weinig alternatieve transportwijzen beschikbaar.

### 3. Wet- en regelgeving

- Bij verschillende woningbouwprojecten leidt de **Wet Natuurbescherming** (2017) tot vertraging. Door een gebrek aan toegankelijkheid, mogelijkheden tot afstemming en lange doorlooptijden bij de omgevingsdiensten.
- De huidige **bezwaar- en beroepsprocedures** zorgen voor onnodige vertraging. De tijd tussen het moment dat het bevoegd gezag een besluit heeft genomen of vergunning heeft verleend en het moment dat daadwerkelijk met de bouw van de woningen begonnen kan worden dient verkort te worden om de woningbouwopgave daadwerkelijk te versnellen.
- De Stichting Woonwagengebeheer kan geen uitbreidingen van **woonwagendplaatsen** meer faciliteren omdat er geen financieringsmogelijkheden zijn voor de woningcorporaties om daarin ondersteunen. De woningcorporaties vragen aan de Autoriteit Wonen en het ministerie van BZK een aangepast beleidskader zodat zij de financiering weer mogelijk kunnen maken.

### 4. Stikstof

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

### 5. Energie

- **Beschikbaarheid van energie:** ons huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. Voornog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. Dit betekent dus ook dat er geprogrammeerd en geprioriteerd zal moeten worden. De mate waarin we als gezamenlijke overheden en netbeheerders dit gaan aanpakken is zodoende een belangrijke voorwaarde voor te realiseren woningen en daarbij horende voorzieningen. In elke provincie wordt via het zgn. Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.
- Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingsstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen voor de voortgang besproken.

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

### **Kritische succesfactoren: sleutelprojecten**

Voor sleutelprojecten in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 13. We onderscheiden een aantal kritische succesfactoren: a) kennis en capaciteit, b) wet- en regelgeving, c) mobiliteit, d) stikstof en e) programmering en betaalbaarheid en (f) project-specifiek. Bij deze laatste categorie gaat het bijvoorbeeld om inbrengwaarden van gronden of complexe eigendomsposities.

Er zijn bij 24 van de 35 sleutelprojecten zijn kritische succesfactoren benoemd. Wanneer de kritische succesfactoren c.q. knelpunten niet worden opgelost zijn er 24 projecten die niet gerealiseerd, aangepast (bijvoorbeeld minder woningen of andere type woningen) of vertraagd worden. Dat gaat om circa 5.000 woningen.

De in tabel 13 benoemde kritische succesfactoren worden periodiek besproken in de reguliere woondeal-overleggen (zie Hoofdstuk 10. A), evenals potentiële oplossingsrichtingen. De kritische succesfactoren zijn nog niet voor alle harde en zachte projecten in beeld gebracht. Het komende half jaar maken we dit beeld compleet voor alle woningbouwprojecten in de regio. Dit geldt ook indien nieuwe knelpunten c.q. kritische succesfactoren voor de woningbouw zich opwerpen.

Kritische succesfactoren sleutelprojecten								
	Gemeente / locatie	woningbouw capaciteit	mobiliteit	(personele) capaciteit	stikstof	programming betaalbaarheid	wet- en regelgeving	project specifiek
	Bergen op Zoom							
1	Schelde Vesting - Nieuwe Vesting	375						
2	De Markiezaten - De Meander II	450		√				
3	De Markiezaten - De Wal - fase II	130		√				
4	De Markiezaten - De Terpen	152		√				
5	Louis Porquinlaan 1	52	√	√				
6	Marzairac	85	√	√				
	Halderberge							
7	Centrum Hoeven Oost	75						
8	Hoeven Zuid	250						√
9	Bovendonksestraat, Hoeven	65						
10	Sportpark Pagnevaart	110				√		
11	Havendijk-Drimmelaarstraat, Oudenbosch	52						
	Moerdijk							
12	Waterwijk, Fijnaart	63						
13	Westchans, Klundert	133			√	√	√	
14	Willemstad Oost	180	√		√	√		
15	Bosselaar Zuid, Zevenbergen	318					√	
16	Zevenbergen Oost	1.000	√		√	√		
	Roosendaal							
17	Dr.Brabersstraat/V&D	175	√	√		√	√	
18	Groot Mariadal	144		√		√	√	
19	Takspui	60	√	√		√	√	
20	Stadsoevers	500		√		√		
21	Permekeplein	50	√	√			√	
22	Josephbuurt	200		√				
	Rucphen							
23	Hofstede	159						
24	Rucphen Noordwest	249		√				
25	Kerkeheidestraat 38 Fase II	39						
26	Sint Janstraat (Onder de molen)	50						
	Steenbergen							
27	Buiten de Veste, fase 3	130						
28	Buiten de Veste, fase 4	80						
29	Kaaistraat/Berenstraat/Visserstraat	52						√
30	Van Heemskerckstraat	58					√	
	Woensdrecht							
31	METO, Hoogerheide	77			√	√	√	
32	Raadhuisstraat 126-130	26						
33	Ossendrechtseweg 61	25						
34	Semmelweisstraat	28						
35	Antwerpsestraat 237, Putte	120			√			
	<b>totaal</b>	<b>5.712</b>						

Tabel 13: Kritische succesfactoren bij sleutelprojecten

## B. Ondersteuning bij de woningbouwopgave

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

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

### *Ondersteuning provincie en Rijk:*

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

- *Procesgeld:* Het Rijk ondersteunt de regio WBW in het uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag is gebruikt voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te **ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals**.
- *Procesgeld:* Het Rijk heeft via het BO MIRT een bijdragen gegeven aan **mobiliteitsmaatregelen** voor een aantal locaties in de regio WBW waar woningbouw versneld kan worden. Het betreft Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal. Het gaat om €3,9 miljoen voor Spaensche Scharen in Bergen op Zoom, €12,1 miljoen voor Zevenbergen-Oost in Moerdijk en €2,1 miljoen voor Rondje Roosendaal in Roosendaal.
- *Capaciteit en expertise:* Vanuit de **flexpoolregeling** van de provincie zijn aan twee gemeenten in de regio gelden toegekend die daarmee woningbouwplannen kunnen versnellen. Het gaat om de gemeenten Bergen op Zoom en Halderberge.

### *Aanvullende ondersteuningsvraag aan provincie en Rijk:*

De regio vraagt aanvullend de volgende ondersteuning aan Rijk en de provincie.

- *Procesgeld:* Voor de vijfde tranche van de WBI (**WoningBouwImpuls**) zal de gemeente Moerdijk een aanvraag indienen. Het gaat om de locatie Zevenbergen-Oost. Omdat de ondergrens voor een WBI-aanvraag ligt op projecten met 500 woningen zijn er maar weinig projecten in de regio die in aanmerking komen voor de regeling. Het zou daarom wenselijk zijn wanneer de minimale omvang naar beneden wordt bijgesteld naar bijvoorbeeld 50 of 100 woningen.
- *Capaciteit en expertise:* Gemeenten zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Onder andere door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De regio wil komend jaar een aanvraag doen voor de **flexpoolmiddelen**. Om hiermee bestaande krachten meer uren laten te laten werken en nieuwe mensen tijdelijk in te huren. De Flexpool versnelling woningbouw deel 2 volgt medio 2023.

Een overzicht van de ondersteuning van het Rijk en de provincie via generieke (financiële) regelingen is opgenomen in bijlage 2. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

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

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

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

1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd. Met de provinciale woonopgave (bijlage 1 en 2) draagt GS bij aan realisatie van de nationale opgave. GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.
2. GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. De minister voor VRO zet zich in voor de realisatie van de woningbouwopgave door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk hiertoe nodig hebben. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

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

1. Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
2. GS zet zich, via afspraken met gemeenten in de regionale woondeals, ervoor in dat er tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Met name voor de periode tot en met 2024 wordt daarbij ingezet op het verder vergroten van de harde plancapaciteit.
3. Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor de versnelling van de woningbouw. GS voert daartoe op basis van monitoringsgegevens frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

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

1. GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.
2. GS doet dit door afspraken met gemeenten te maken in de regionale woondeals over voldoende (harde) plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woningvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde "Wet versterking regie op de Volkshuisvesting" zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

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

1. In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de provinciale woningbouwopgave 3. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.
2. In de regionale woondeals vertaalt GS samen met gemeenten en andere partijen -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande plannen. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad (zie paragraaf 3).
3. In de regionale woondeals maken partijen in 2022 afspraken over flex- en transformatiewoningen. Ook maken partijen afspraken over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Waar dit in 2022 niet of niet geheel mogelijk is, overleggen provincie en Rijk waarover procesafspraken kunnen worden gemaakt.
4. Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

### **5. Kritische succesfactoren**

1. De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties en ontwikkelaars, knellende wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen etc.). Het halen van de afspraken is hiervan afhankelijk. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 4 uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgaven).

## 6. Samenwerking en sturing: governance

3. Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over een escalatieladder om bij te sturen als de voortgang stopt.
4. Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouw-opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.



- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
5. Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

6. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
7. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
8. De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.  
Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

9. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen.
10. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

#### **B. Inzet escalatieladder**

9. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

10. Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

#### **Handtekeningen**

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

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

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De heer H.M. De Jonge

## Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
- Procesgeld gekoppeld aan de woondeals:
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - Mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.

### De provincie ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. De provincie informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden.
- Procesgeld woondeals
  - Flexpool versnelling woningbouw deel 1A en 1B
  - Flexpool versnelling woningbouw deel 2 (medio 2023)
  - Ondersteuning bij transformatieopgaven in B5 en M7
  - Brabantse Vloot Flexwoningen
  - Financiële ondersteuning opstellen en uitvoering regionale woondeals
- Het verstrekken van kennis, informatie en expertise. Structurele monitoring woningbouw plannen en realisatie. Periodiek uitvoeren van bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Ondersteunen regionaal overleg en afstemming. Ondersteuningsverklaringen bij aanvragen Woningbouwimpuls.

### Bijlage 3. Regionale woningbouwprincipes

De regio West-Brabant West hanteert de volgende richtinggevende principes op het gebied van bouwen en wonen in de regio:

#### A. Focus bestaande woningvoorraad

1. De regionale woonopgave ligt voornamelijk in de verbetering en verduurzaming van de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad;
2. Verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad betreft naast energiezuinig of -neutraal bouwen of verbouwen ook levensloopbestendig (ver)bouwen;

#### B. Focus bestaande woonomgeving

3. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming;
4. Uitgangspunt is geen nieuwe uitleglocaties meer, maar eerst inzetten op bestaand stedelijk gebied;
5. Nieuwe uitleglocaties worden regionaal afgewogen;
6. Vanuit duurzame verstedelijking wordt uitbreiding gekoppeld aan de sloop van leegstaand vastgoed of bijdrage aan transformatie opgaven;
7. Binnen bestaand stedelijk gebied liggen ook opgaven op gebied van leefbaarheid, energietransitie en klimaatadaptatie;

#### C. Vraaggericht bouwen

8. Nieuwbouw staat zoveel mogelijk in het teken van een strategische toevoeging aan de bestaande woonvoorraad, ter bevordering van doorstroming;
9. Een toenemende differentiatie van de vraag vraagt om ruimte voor nieuwe woonvormen, waaronder tijdelijke en flexibele woonconcepten, zelfbouw en CPO, geclusterde woningen en combinaties van wonen, werken en zorg;
10. Gezamenlijke voorwaarden formuleren t.a.v. nieuwe woningbouwinitiatieven en projecten, w.o. verduurzaming en levensloopbestendigheid;

#### D. Reële woningbehoefte

11. De actuele provinciale behoefteprognose vormt de basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
12. Gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan uit van een reële woningbehoefte en zetten in op flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen.

## Bijlage 4. Monitoring en bespreking voortgang

- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.  
Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeurs en bestuurlijke overleggen.

## **Bijlage 5. Specifieke afspraken per gemeente/corporatie(s)**

### **Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander**

Geen nadere afspraken.

### **Gemeente Halderberge en Woonkwartier**

Geen nadere afspraken.

### **Gemeente Moerdijk en Woonkwartier**

Geen nadere afspraken.

### **Gemeente Roosendaal en Alwel**

Gemeente Roosendaal heeft de ambitie om in de periode tot 2030 de stad uit te breiden met 5600 woningen waarvan 1680 sociale huurwoningen en 900 flexwoningen. Alwel ziet de mogelijkheid om tot 2030 ruim 1200 woningen in de sociale huur te bouwen, een deel daarvan kan een flexwoning zijn. Zij zien flexwoningen niet als doel op zich, maar als een middel om de bouwopgave te versnellen. Daarnaast voegt Alwel 100 sociale koopwoningen en 120 middeldure huurwoningen toe aan de Roosendaalse voorraad. In 2023, en ieder jaar erop volgend, wordt met de uitkomsten van het nieuwe woningmarktonderzoek opnieuw gekeken naar de opgave die er voor Roosendaal ligt op het gebied van sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Alwel zal op basis daarvan ook haar portefeuillestrategie herijken.

### **Gemeente Rucphen en Thuisvester**

Thuisvester heeft de ambitie om van de totale nieuwbouw toevoeging in gemeente Rucphen in de periode 2022-2030 minimaal 30% sociaal te realiseren. Daarnaast zijn we bereid om 10% middenhuur en 10% sociale koop te realiseren. In onze portefeuillestrategie staan voor de periode 2022-2030 250 sociale huurwoningen opgenomen en 50 midden huur.

Inclusief een groot projecten met tijdelijke woningen (flexwonen) staan nu ruim 200 sociale huurwoningen in de plannen. Het is zaak om de komende periode de zachte plannen om te zetten in harde plannen.

### **Gemeente Steenbergen, Stadlander en Woonkwartier**

Geen nadere afspraken.

### **Gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht en Stadlander**

Gezien het beperkte aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht en de verwachte vraagontwikkeling naar sociale huur en koop, wordt het niet realistisch geacht te streven naar 30% sociale huur van de totale woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht. Wel wordt richting 2030 gestreefd naar een netto groei van het huidige aandeel sociale huurwoningen door in de totale nieuwbouwplanning ten minste 30% sociale huurwoningen op te nemen.