

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
T.a.v. Minister K. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum
25 oktober 2019
Kenmerk
TISB/U201900851
Telefoon
070- 3738393
Bijlage(n)

Onderwerp
Halt aan dak- en thuisloosheid

Geachte mevrouw Ollongren,

Met deze brief verzoeken wij u om samen met ons tot een oplossing te komen om de aanhoudende toename van dak- en thuisloosheid in Nederland terug te dringen.

We moeten constateren dat deze toename geen voorbijaand fenomeen is. Gemeenten zien de complexiteit op straat toenemen maar zien ook dat mensen niet alleen geholpen zijn met een dak boven hun hoofd. Wij willen een gezamenlijke aanpak en een forse financiële impuls voor wonen en begeleiding.

Wat is het probleem?

Uit recent onderzoek van het CBS blijkt dat het aantal dak- en thuislozen in de afgelopen tien jaar verdubbeld¹ is. Voor jongeren geldt zelfs een verdriedubbeling.

In veel gemeenten zien we dat terug in een stijgend beroep op de maatschappelijke opvang en de nachtopvang.

Het gaat daarbij in toenemende mate om zwaardere en complexe problematiek. Debet daaraan is onder andere de afbouw van bedden in instellingen en minder of afnemende beschikbaarheid van behandeling zoals voor verslavingszorg. Gemeenten vangen veel op met intensieve begeleiding. Dit slokt een flink deel van het Wmo-budget op.

Maar we zien ook de diversiteit in de opvang toenemen. Vaak betreft het mensen die in de eerste plaats een dak boven hun hoofd nodig hebben. Zoals mensen die na een scheiding, schulden of verlies van een baan hun woning verliezen en vanwege het tekort aan betaalbare huisvesting niet in staat zijn om een passende woning te vinden. Voor hen geldt dat er vanzelf een (grotere) zorgvraag

¹ CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/34/aantal-daklozen-sinds-2009-meer-dan-verdubbeld>

ontstaat als dit dak met eventuele ondersteuning niet beschikbaar is. Hoe langer het duurt voor we dit fundamenteel omkeren, hoe groter het leed voor de mensen zelf en hoe hoger de risico's van onveiligheid, hogere maatschappelijke kosten en het afbrokkelen van draagvlak dat zo nodig is voor een inclusieve samenleving.

De toename van de dak- en thuisloosheid wijst naar het brede vraagstuk van wonen en zorg: het tekort aan passende woonruimte voor mensen met lage inkomens en daaraan gekoppeld de uiteenlopende zorgvraag en multiproblematiek (denk aan schulden). Dit is een groeiende zorg voor alle gemeenten.

Wat is er nodig?

Er is nu actie nodig want deze ontwikkelingen staan in schril contrast met de continue boodschap van het Kabinet dat het goed gaat met de economie en dat iedere Nederlander hiervan profiteert.

Wij willen:

1. Een gezamenlijke aanpak: met rijk, woningbouwcorporaties en aanbieders van ondersteuning en zorg
2. Voldoende passende woonruimte
3. Voldoende budget voor gemeenten om begeleiding en ondersteuning te bieden om dakloosheid te kunnen voorkomen

1. Gezamenlijke aanpak

De gemeenten zijn zich bewust van hun regierol. Een deel van de oplossing ligt bij gemeenten; zij doen ook al veel en zetten de problematiek hoog op de agenda. Maar we concluderen dat een deel van de oplossing buiten onze invloedssfeer ligt en dat een gezamenlijke aanpak met Rijk en ketenpartners nodig is om de trend te keren.

In een aantal regio's zien we hoe het kan werken:

- In het programma Weer Thuis! zijn VNG, Aedes, Leger des Heils en Federatie Opvang aan de slag om passende woningen met begeleiding te realiseren om uitstroom uit opvang te stimuleren. De aanpak is effectief: bouwers, gemeenten, zorgaanbieders en doelgroep zelf komen bij elkaar. Partijen maken concrete afspraken over aantallen en wat nodig is om deze mensen goed te huisvesten en ondersteunen teneinde weer mee te kunnen doen in de samenleving. Afspraken liggen vast in convenanten waarop men elkaar kan aanspreken. Vaak is het al voldoende bestaande bouwwerken te transformeren, waarbij geschikte woonruimte ontstaat. Bijvoorbeeld in de gemeente Zoeterwoude, waar gemeente, corporatie en zorgaanbieder samen een bestaand leegstaand gebouw verbouwen dat plaats kan bieden aan een groep jongeren die daar samen onder begeleiding kan gaan wonen.
- Daarnaast worden in een aantal regio's afspraken gemaakt om dakloosheid verder te voorkomen bijvoorbeeld door veel housing first projecten te starten; waar mogelijk gericht op jongeren.
- BZK voert in een aantal regio's vergelijkbare projecten uit met woondeals, zoals die voor de regio Rotterdam/Rijnland.

Maar hiermee komen we niet tot een landelijk dekkende aanpak. Bovendien signaleren we dat de subsidie onder het programma Weer Thuis! te gering is om in alle regio's die dat wensen een fundament neer te zetten en te borgen.

We roepen u op om: met ons over te gaan naar een versnelling door de opbrengst van de losse aanpakken zoals hierboven genoemd om te zetten naar een gezamenlijke aanpak met als doel landelijke dekking te organiseren en borgen. Daarin zien wij een gezamenlijke analyse van oorzaken en dynamiek in de groep dak- en thuislozen als belangrijk vertrekpunt. Wij maken hier graag concrete afspraken over, bijvoorbeeld in een IBP-opzet, tijdens het komend Bestuurlijk Overleg Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

2. Betaalbare huisvesting

Betaalbare huisvesting is de belangrijkste oplossing van het probleem. Niet alleen zodat er doorstroom en uitstroom uit de opvang gerealiseerd kan worden, maar juist ook omdat een groot deel van de mensen die zich nu bij gemeenten melden in de eerste plaats een urgente woonproblematiek heeft.

We weten dat een passend dak boven je hoofd, 'goed wonen', van groot belang is om weer mee te gaan doen en het leven op te pakken. Gemeenten zijn zich er goed van bewust dat zij hierin instrumenteel zijn. Maar gemeenten kunnen dat alleen doen in afstemming met corporaties. Corporaties in de schaarstegebieden en de gebieden uit de woondeals is een korting op de verhuurdersheffing toegezegd. Dit is geen landelijk dekkende aanpak. Dat betekent dat de andere corporaties hier geen gebruik van kunnen maken. Laatstgenoemde corporaties moeten de korting op de verhuurdersheffing ook krijgen om te kunnen gaan bouwen, voorrang te geven aan kwetsbare groepen en ervoor te zorgen om zoals dat wordt genoemd 'dragers' en 'vragers' evenredig in wijken te laten wonen zodat er gemengde wijken zijn.

Wij roepen u op om: alle corporaties de middelen en instrumenten te geven om snel in huisvesting te voorzien van alle mensen die dak- en thuisloos zijn.

3. Extra financiële middelen voor begeleiding in de Wmo

Zoals hierboven aangegeven is een dak boven het hoofd de allerbelangrijkste oplossing om dakloosheid terug te dringen. Echter met alleen een woning redden de meeste mensen het niet. Er is behoefte aan (soms langdurige) ondersteuning om mensen (weer) duurzaam mee te kunnen laten doen in de samenleving én te werken aan preventie: voorkomen dat mensen dakloos raken. Onze roep om een stevige, integrale aanpak van deze problematiek is eerder dit jaar door onze ALV bekrachtigd: alle gemeenten van Nederland hebben ons opgeroepen om zorg te dragen voor sluitende financiële basis die er volgens gemeenten op dit moment niet is. Inmiddels wordt aan een deel van de problematiek door VWS en VNG in de zogenoemde GGZ-parapluonderzoeken ook uitwerking gegeven. Maar daarmee zijn we er nog niet.

Hiervoor is er nu een *structurele financiële investering* nodig in de Wmo voor begeleiding zodat gemeenten de juiste ondersteuning kunnen bieden. Op dit moment zijn gemeenten voor deze extra zorgtaken nog onvoldoende gecompenseerd. Daarnaast hebben we bij de decentralisaties juist te maken gehad met een bezuiniging op de middelen voor begeleiding.

Wij roepen u op om: op korte termijn een aanvulling in financiële middelen toe te kennen aan gemeenten om voldoende begeleiding en ondersteuning kunnen bieden aan inwoners zodat dakloosheid wordt voorkomen of structureel wordt opgelost en deelname aan de samenleving (weer) mogelijk is.

Tot slot

De VNG heeft deze zomer het GGZ Akkoord getekend omdat gemeenten een belangrijke rol moeten en kunnen spelen om psychisch kwetsbare mensen mee te laten doen in de samenleving. Met de extra bijdrage die gemeenten daarvoor hebben gekregen leggen we een goede basis. Maar de werkelijkheid haalt ons in: voor de toenemende instroom in de opvang, stijgende dakloosheid en de grote opgave om wonen en zorg voor psychisch kwetsbare mensen te organiseren komen we gewoon tekort.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

5.1.2.e

J. Kriens
Algemeen directeur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

verslag

Breed Beraad Wonen en Bouwen

Datum

14 juni 2019

Kenmerk

2019-0000636387

Vergaderdatum

12 juni 2019

Aanwezig

5.1.2.e (NVM)
5.1.2.e, 5.1.2.e (AEDES)
5.1.2.e, 5.1.2.e (IVBN)
5.1.2.e (Nederlandse Woonbond)
5.1.2.e, 5.1.2.e (Vastgoed Belang)
5.1.2.e (HHP)
5.1.2.e, 5.1.2.e (VNG)
5.1.2.e, 5.1.2.e (Vereniging Eigen Huis)
5.1.2.e (Bouwend Nederland)
5.1.2.e, 5.1.2.e (Neprom)
5.1.2.e, 5.1.2.e (NVB-Bouw)
mevr. Ollongren, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e,
5.1.2.e, 5.1.2.e (Ministerie BZK)
IPO, Unie van Waterschappen

Afwezig

1. Opening en mededelingen

Het verslag van het afgelopen overleg in november 2018 wordt zonder opmerkingen vastgesteld. Er zijn geen verdere mededelingen.

Het overleg begint met de constatering van de minister dat er het afgelopen half jaar veel is gebeurd. Er zijn in verschillende samenwerkingsverbanden akkoorden gesloten, zoals het Sociaal Huurakkoord, het convenant MBO-Klimaattechniek, het Verstedelijkingsakkoord en drie gesloten Woondeals. Ook in andere trajecten zoals omtrent de maatschappelijke opgaven corporaties en goed verhuurderschap zijn stappen gemaakt. Tegelijkertijd zien we door de aanhoudende krapte op de woningmarkt dat er nog steeds excessen zijn en zien we in de bouw de aanhoudende knelpunten in personeel en materialen. Hoewel er dus goede stappen worden gemaakt, gaat het nog niet snel genoeg en moeten alle partijen blijven bijsturen. Dit moeten we samen blijven doen. De minister onderschrijft daarom het belang van dit overleg.

2. Dashboard

Vanuit BZK wordt een toelichting gegeven op het aangeleverde dashboard. In 2018 zijn 66.023 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 69.892 vergunningen verleend. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld 7,5 duizend niet-woongebouwen

Datum
14 juni 2019

getransformeerd. Rekening houden met dit aantal transformaties komt het totaal aantal nieuwe woningen in 2018 uit op bijna 74 duizend. Verwacht wordt dat de productie in 2019 zal toenemen. Het aantal afgegeven vergunning in het eerste kwartaal van 2019 lag 26% lager dan in diezelfde periode in 2018. BZK vraagt de aanwezige partijen op hun visie voor deze afname en hun verwachtingen voor de komende periode.

Bouwend Nederland herkent de problematiek en wijst op een aantal knelpunten in de bouwsector, vooral grote verschillen tussen harde en zachte plancapaciteit. Er is een grote behoefte aan harde, realiseerbare plancapaciteit op de korte termijn. Hoewel er veel plannen worden bedacht, blijken er veel nog moeilijk uitvoerbaar. Door toenemende stapelingen van eisen stranden plannen nog regelmatig en er zijn nog te vaak discrepanties in wensen voor plancapaciteit tussen gemeenten en provincies, vooral met betrekking tot buitenstedelijk bouwen. Tijdens het overleg wordt dit beeld breed herkend door de aanwezige partijen. De Woondeal zuidelijke Randstad wordt genoemd als een goed voorbeeld hoe dit met duidelijke afspraken is opgelost, onder andere over buitenstedelijk bouwen.

HHP geeft aan dat er behoefte is aan capaciteit voor het behandelen van vergunningen en ingediende bezwaren. Er zijn daarnaast zorgen over de toename in bezwaren bij geplande woningbouwprojecten. Dit kan leiden tot lange vertragingen en soms het doen stranden van plannen. De NVB vult aan dat vertragende processen bouwers schuw maakt.

Hierbij is ook een ontwikkeling te zien van personen die lijken te verdienen aan het indienen van bezwaren. HHP benadrukt dat dit niet de bedoeling is van het systeem. De Neprom sluit zich hierbij aan en vraagt de minister naar haar visie hierop.

AEDES vult aan dat zij regelmatig meemaken dat gemeenten meer inspraak- en inzagemomenten hanteren dan wettelijk nodig, soms op basis van oude wetgeving (bv. voorontwerp bestemmingsplan). Zij vragen om meer ondersteuning voor gemeentes in het gebruik van de procedures om onnodige vertragingen te vermijden. VNG benadrukt dat draagvlak creëren en behouden altijd vakwerk blijft, afhankelijk van het project. De minister zegt toe dat het inderdaad goed is om begeleiding hierin aan te bieden.

Vastgoed Belang geeft aan dat hoewel beleggers interesse hebben in investeren, zij moeilijk de weg kunnen vinden in verouderde wetgeving, bureaucratie en de stapelingen van eisen. Daarnaast wijst Vastgoed Belang op de effecten van rendement beperkende maatregelen op de wil om te investeren. De Woonbond vult aan dat eerder gevulde investeringsfondsen gebruikt moeten worden in de gebieden met de grootste nood.

De IVBN vult later aan dat het invoeren van de Noodknop met de huidige koppeling aan waardeontwikkeling een enorm effect zal hebben voor pensioenbeleggers. De VNG, Vastgoed Belang en de Woonbond reageren in de discussie over vormgeving van de Noodknop. De minister nodigt de partijen uit om binnenkort met elkaar en met BZK de vormgeving verder te bespreken.

AEDES wijst erop dat nieuwe ontwikkelingen kleinschaliger zijn dan voorheen en dat er geen grootschalige uitbreidingen meer zijn waarbij marktpartijen,

Datum
14 juni 2019

corporaties en de overheid samen optrekken. Ze doen een oproep om de markttoets af te schaffen, zodat dit weer mogelijk wordt. Ze wijzen hierbij op de conclusie uit de evaluatie Woningwet dat regelgeving flexibel moet zijn, zodat partijen lokaal een passende aanpak kunnen bepalen. Ook de Neprom geeft aan behoefte te hebben aan opschaling van plannen en meer PPS-structuren.

Partijen dragen breed aan dat er behoefte is om op korte termijn concrete afspraken te maken over anticyclisch bouwen. De NVB geeft aan dat anticyclisch bouwen door corporaties niet meer mogelijk is door de verhuurderheffing. De Woonbond benoemt de mogelijkheid om corporaties samenwerkingen aan te laten gaan met ROC's. BZK herkent de roep om afspraken te maken over anticyclisch bouwen en geeft aan dat er al gesprekken zijn met de partijen over hun mogelijke bijdrage hieraan.

3. Woondeals, majeure trajecten, medeoverhedenoverleg

Vanuit BZK wordt een korte toelichting gegeven op de woondeals en de majeure trajecten. De minister wijst erop dat de gesloten deals verschillende invullingen hebben gekregen en dat het sluiten hiervan slechts het begin is. In de woondeals herkennen partijen duidelijk commitment van de medeoverheden op de bouwopgave waaraan ook individuele partijen zoals bouwers en ontwikkelaars steun hebben.

Bouwend Nederland vraagt n.a.v. de majeure trajecten hoeveel gebruik er al is gemaakt van de Transformatiefaciliteit en wie er betrokken is bij het onderzoek naar de Ladder van duurzame verstedelijking.

BZK licht het medeoverhedenoverleg toe. Dit overleg voorziet in een duidelijke behoefte om tegengestelde belangen met elkaar te bespreken.

Afspraken en vervolgproces

Er is gevraagd om toevoegingen aan het Dashboard, namelijk de huurontwikkelingen inclusief harmonisatie (bij nieuwe verhuringen), woonquotes, en bouwkosten.

De minister nodigt de partijen uit om binnenkort met elkaar en met BZK de vormgeving van de Noodknop verder te bespreken.

Vastgoed Belang heeft aangegeven dat zij in het kader van aanpassingen aan de Crisis- en herstelwet (Chw) locaties had doorgeven waar deze aanpassingen een doorbraak zouden kunnen betekenen, maar dat zij hier nooit een reactie op hebben gekregen. BZK geeft aan hier alsnog op te zullen reageren.

De minister heeft toegezegd de vergunningsprocedure en de toename van het aantal bezwaren, soms met winstoogmerk, hierbij te onderzoeken. Daarnaast heeft de minister toegezegd gemeentes meer begeleiding te bieden bij deze procedures om onnodige vertragingen te vermijden.

De minister heeft toegezegd om na de zomer een stand van zaken te geven bij de Transformatiefaciliteit.

Datum
14 juni 2019

De Minister constateert dat er een goed gesprek is gevoerd, waarbij niet alleen maar met BZK werd gesproken, maar ook de aanwezigen onderling constructief met elkaar in gesprek gaan. De vervolgafspraken zijn dan ook deels met deelnemers aan het breed beraad.

Gezamenlijke rapportage Versnelling Woningbouw Overijssel

(Provincie Overijssel, Deventer, Enschede, Zwolle, BZK)

7 oktober 2020

Inhoudsopgave

H.1. Inleiding en korte terugblik op conferenties	3
H.2. Opbouw van de rapportage	4
H.3. Kwantitatief inzicht	4
H.4. Overzicht bouwplannen Overijssel	6
H.5. Mogelijkheden tot flexwonen in Overijssel	15
H.6. Aansluiting woningbouwplannen met woningbehoeften voor de toekomst	16
H.7. Conclusies	17
Bijlagen	18

1. Inleiding en korte terugblik op de conferenties

In het overleg van de minister voor Milieu en Wonen met de gedeputeerden Wonen op 2 maart zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Provincies en Rijk brengen gezamenlijk in kaart hoe de bouwopgave, herstructureringsopgave en plancapaciteit (hard en zacht) er per provincie uitzien (rekening houdend met de nieuwe bevolkingsprognose), en delen informatie onderling. Daarbij gaat het niet alleen om de kwantitatieve opgave, maar ook om de juiste woningen op de juiste locaties (relatie met integrale verstedelijkingsstrategie NOVI).
- Provincies en Rijk brengen ook in kaart waar grote/strategische projecten op vastlopen of waar tijdige realisatie van afhangt, en hoe deze kunnen worden losgetrokken/gerealiseerd. Voorts gaan we best practices inventariseren en delen.
- Na de zomer komen provincies en het Rijk weer bestuurlijk bij elkaar om het net op te halen. Daarvoor vindt een ambtelijke ronde en gezamenlijke voorbereiding plaats.

Deze rapportage beschrijft de situatie in Overijssel. Overijssel heeft de afgelopen jaren gemiddeld 4000 woningen per jaar gebouwd. In de drie gehouden digitale, ambtelijke, conferenties bleek al snel dat er in ieder geval in theorie en in kwantitatieve zin tot 2025 een goede balans is tussen de beschikbare en de benodigde plancapaciteit. Wel zijn de verschillen tussen de gemeenten in de provincie groot als het gaat om de woningbouwopgave. Met name de stedelijke regio's Deventer, Enschede en Zwolle zijn in trek en hebben een forse groeiopgave. Provincie Overijssel wil een bijdrage leveren aan het oplossen van het landelijk woningtekort en een extra woningbouwopgave realiseren in met name deze regio's. Op basis van de trends en de potentie van de provincie en de positie in stedelijk netwerk Nederland is de verwachting dat er meer groeimogelijkheden zijn in deze provincie dan de huidige prognoses aangeven. De stedelijke regio's Deventer, Enschede en Zwolle willen hierin voorzien. Deze ambities sluiten aan bij de regionale woonagenda's en de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle. Het aangaan van dit commitment biedt kansen voor een sterkere (sociaal-)economische positie en verlichting van de huidige druk op de woningmarkt. In de aanloop naar het bestuurlijk overleg MIRT van 26 november heeft afstemming plaatsgevonden over dit aanbod. BZK wil ruimte nemen om te inventariseren in hoeverre de gemeenten Zwolle en Kampen meer zouden kunnen groeien dan de prognoses aangeven.

De provincie en de drie grote gemeenten die in de conferenties participeerden hebben er vertrouwen in dat ook na 2025 de benodigde aantallen zullen worden gehaald. Om deze reden is er in de conferenties meer stilgestaan bij kwalitatieve gegevens (inhoud van grote projecten) dan bij de kwantitatieve gegevens. De provincie benadrukte dat BZK erop kan vertrouwen dat de realisatie in Overijssel de laatste jaren over het algemeen geen probleem is geweest. Wel is er grote druk op de woningmarkt in de grote steden Zwolle, Deventer en Enschede en is er versnelling van de woningbouw nodig om de druk te verlichten. Bovendien moet er aandacht zijn voor het wegnemen van knelpunten die vertraging kunnen opleveren. Overijssel wil meer de nadruk leggen op de kwalitatieve woningbouwprogrammering en de samenwerking hierin tussen de drie overheden. In de drie conferenties hebben de drie grote steden de grote bouwprojecten gepresenteerd en is

gesproken over de mogelijkheden die er zijn om vanuit de provincie en het rijk de bouwopgave te ondersteunen. Ondanks dat de conferenties op afstand (digitaal) plaatsvonden, waren het constructieve overleggen.

Er is gekozen voor een conferentie met de drie grote gemeenten, omdat de focus in het begin van het traject met name lag op kwantitatieve gegevens. De grote aantallen liggen met name in deze gemeenten. Gedurende de contacten is, het zwaartepunt echter komen te liggen op kwalitatieve informatie en uitwisseling. De rapportage is vanwege de selectie met name gebaseerd op de informatie vanuit de provincie en deze drie steden. Er is door de contactpersonen wel geprobeerd aanliggende grote gemeenten zoveel mogelijk al te betrekken. Opgemerkt moet worden dat landelijk gebied vooral in de kwantitatieve gegevens is opgenomen en niet in de diepere kwalitatieve analyse; alleen in paragraaf 4.1. Daarnaast geven de drie grote gemeenten aan dat de opgave voor hen groter is dan wat er blijkt uit de kwantitatieve gegevens voor de provincie als geheel.

2. Opbouw van rapportage

In hoofdstuk 3 wordt kort aangetoond dat in Overijssel – wanneer de (mogelijke) knelpunten zich niet voordoen - er tot 2025 in ieder geval een goede kwantitatieve balans is tussen de beschikbare en de benodigde plancapaciteit. Ook wordt de ambitie beschreven om te sturen op kwaliteit en toegankelijkheid in plaats van puur op kwantiteit. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de grote projecten/gebiedsontwikkelingen die lopen in de drie grootste steden in Overijssel (Deventer, Enschede, Zwolle), wordt beschreven in hoeverre het rijk hierbij al betrokken is en wordt aangegeven wat knelpunten zijn om snelle realisatie te garanderen. In 4.1. wordt de woningbouw in de rest van Overijssel beschreven. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid van flexwonen in Overijssel. In hoofdstuk 6 wordt beschreven in hoeverre de bouwplannen aansluiten bij de woonbehoeften voor de toekomst. In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe de drie grote steden denken over mogelijke stimuleringsmogelijkheden vanuit de provincie en de rijksoverheid om komende jaren te kunnen blijven voldoen aan de bouwopgave.

3. Kwantitatief inzicht

De huidige netto plancapaciteit en de gewenste netto plancapaciteit (100% en 130%) staan voor de perioden 2020-2024 en 2025-2029 beschreven in onderstaande tabel. Het verschil tussen de gewenste netto plancapaciteit voor 130% en de huidige netto plancapaciteit tot 2030 (de "gap") is 4330 woningen. Overijssel heeft aangegeven niet te rekenen met 130% vanwege de grote realisatie in de afgelopen jaren en omdat Overijssel de komende jaren de nadruk wil leggen op de kwalitatieve woningbouwprogrammering. Er is in Overijssel geen sprake van dat 30% van de plannen niet gerealiseerd wordt. Wel zien we dat met name binnenstedelijke plannen dusdanig complex zijn dat het planproces vaak een proces van lange adem is en realisatie snel vertraging oploopt. Het verschil tussen de gewenste netto plancapaciteit voor 100% met de huidige netto plancapaciteit tot 2030 is slechts 200 woningen.

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034
Gewenste bruto plancapaciteit (zonder uitval)	23,000	18,900	11,100
Gewenste bruto plancapaciteit (met 30% uitval)	29,900	24,570	14,430
Gewenste netto plancapaciteit (zonder uitval)	19,500	15,100	7,200
Gewenste netto plancapaciteit (met 30% uitval)	25,350	19,630	9,360
Huidige netto plancapaciteit	22,900	15,300	
Vershil huidig en gewenst (met 30% uitval)	-2,450	-4,330	

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van de ABF-berekening en de meest recente bevolkingsprognose. In het verleden is gebleken dat aantallen in woningbehoeften over zulke lange termijnen moeilijk zijn te voorspellen. De cijfers zijn een goede indicatie; er zijn echter onzekerheden die moeilijk zijn in te schatten; denk aan de invloed van de coronacrisis op migratiestromen. Migratiestromen zijn met name in Enschede van grote invloed op de groei van de stad. Enschede wil graag werken op basis van meerdere scenario's (voorstellingen i.p.v. voorspellingen van de toekomst).

In het vervolg van deze rapportage zal blijken dat de groeiambitie in Overijssel dusdanig groot is, dat de verwachting dat de gap van 4330 (uitgaande van 130%) zal worden ingehaald met nog te creëren plancapaciteit. De gap in Overijssel lijkt daarmee niet verontrustend.

Ambitie: sturen op kwaliteit en toegankelijkheid; toevoegen van 60.000 woningen tot 2030

In de regionale woonagenda's gaan gemeenten en provincies de slag maken van sturen op aantallen, naar sturen en verleiden op kwaliteit en toegankelijkheid. En wordt een verbinding gelegd tussen nieuwbouw en herstructurering/transformatie van de bestaande voorraad. Het gaat daarbij ook om de balans tussen het aansluiten en inspelen op de vraag op de korte termijn en de behoefte op langere termijn. De aantallen zijn de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. Om welke kwaliteitseisen het gaat moet nog vastgelegd worden in de regionale woonagenda's die naar verwachting eind 2020 gereed zullen zijn. Op grond van landelijke cijfers en trends, de trek vanuit de Randstad naar onder andere Overijssel, de hoge druk op de woningmarkt in steden als Zwolle, Deventer en Enschede ligt er een forse woningbouwopgave. Bovendien wil Overijssel een substantiële kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. Daarom zet ze als ambitie in op het toevoegen van netto 60.000 woningen tot 2030. De huidige behoefteprognoses laten een behoefte zien van ongeveer 40.000 en daarnaast is er een extra ambitie van circa 20.000 woningen om een gedeelte van de landelijke opgave aan woningbouw in Overijssel te realiseren. Het vraagt een grote inzet van overheden, woonpartners en lokale partijen om dit te realiseren in de juiste kwaliteiten. Op 5 juni 2020 is er een werkbezoek geweest van de SG BZK aan Zwolle, waarbij gesproken is over de ambities en kansen voor de stad en de regio. Ook is gesproken over de mogelijkheid om een deel van de landelijke woonopgave in Zwolle en omgeving te laten landen.

4. Overzicht bouwplannen Overijssel

4.1. Lopende samenwerkingsverbanden tussen rijk, provincie en gemeente (zie ook bijlage 3)

- a. Stedelijk Netwerk Nederland: In haar nieuwe richtinggevendende keuzes, zoals verwoord in de Voorjaarsbrief over de NOVI (april 2020), stelt het kabinet dat de opgaven waar Nederland voor staat alleen aangepakt kunnen worden door samen met decentrale overheden het ontwikkelpotentieel van heel Nederland te benutten. Het kabinet stuurt op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, door nieuwe woon- en werklocaties te koppelen aan (met name OV) infrastructuur en goede omgevingskwaliteit. De groei in het gebied Randstadstad-Amersfoort-Zwolle-Arnhem-Nijmegen-Brabantse stedenrij is het meest manifest.
- b. Regio Deal Twente: Vorig jaar juli hebben het Rijk, regionale partners en de provincie Overijssel een akkoord bereikt over de Regio Deal Twente. Met behulp van deze Regio Deal wordt een duurzame impuls aan het leef-, werk- en woonklimaat in Twente gegeven, stevig verankerd in de Twentse (MKB-)maakindustrie.
- c. Regio Deal Regio Zwolle: Begin juli 2020 is tussen Rijk en Regio overeenstemming bereikt over de Regio Deal Regio Zwolle. Met behulp van deze Regio Deal geven Rijk en Regio samen een impuls aan de brede welvaart, door in te zetten op een sociaal sterke, circulaire, innovatieve, klimaatbestendige groeiregio Zwolle.
- d. Regio Deal Cleantech Regio: Op 13 juli 2020 heeft de Minister van LNV de Tweede Kamer laten weten dat er overeenstemming tussen Rijk en Regio is bereikt over de Regio Deal Cleantech Regio. Met behulp van deze Regio Deal geven Rijk en regio samen een impuls aan de brede welvaart, door in te zetten op het investeren en randvoorwaarden te creëren om de (economische) veerkracht van de Cleantech Regio te versterken.
- e. In de Omgevingsagenda Oost-Nederland is met de regio Twente afgesproken om gezamenlijk onderzoek te doen naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede. Specifiek gaat het om mogelijkheden van het ontwikkelen van een nieuw (hoog)stedelijk vestigingsmilieu rond de stations, in relatie tot de bereikbaarheid van de topwerklocaties. In de Cleantechregio waar Deventer toe behoort, wordt oa ingezet op het versterken van de economische topwerklocaties waarbij het vasthouden van young-professionals en versterking van het vestigingsklimaat belangrijke opgaven zijn.
- f. Verstedelijkingsstrategie Zwolle: Rijk en Regio hebben afgesproken een verstedelijkingsstrategie uit te werken voor Regio Zwolle, waarin nader richting wordt gegeven aan de verstedelijkingsopgave in samenhang met bereikbaarheid, energietransitie, landschap en de opgaven rondom klimaatadaptatie. Het gebiedsgericht MIRT-onderzoek bereikbaarheid Zwolle en omgeving wordt interactief met de verstedelijkingsstrategie uitgevoerd.
- g. Gebiedsontwikkeling Spoorzones Zwolle en Stationsomgeving Nijmegen: In het kader van de Omgevingsagenda Oost is in het BO MIRT 2019 besloten dat Rijk (BZK, IenW) en regio een onderzoek doen naar de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling in de Spoorzones van

Zwolle en Nijmegen. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de kritische succesfactoren voor samenwerking in stationsgebieden, en welke opgaven en kansen dit met zich meebrengt voor gebiedsontwikkeling in de stationsgebieden van Zwolle en Nijmegen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn voorzien voor het BO MIRT van 2020.

- h. In de kamerbrief over de Nationale Omgevingsvisie van afgelopen voorjaar is de Regio Zwolle gepositioneerd als voorlopig Novi- gebied als het gaat om de klimaatbestendige groeiregio. Er wordt de komende maanden gewerkt aan het plan van aanpak op basis waarvan de definitieve keuze gemaakt zal worden door BZK.

Deventer	Enschede (en Hengelo)	Zwolle (en Kampen)
Welke grote woningbouwplannen bestaan er in de provincie?		
- Voorstad Deventer (schil rond de binnenstad) - Centrumschil, 1500 woningen (2022-2030) - Keizerslanden, 1500 woningen (2021-20230) - Steenbrugge, 1000 woningen (heden-2025) Overig: verspreid ca 800 woningen De huidige plannen voorzien in een aantal grote binnenstedelijke ontwikkelingen en de uitleglocatie Steenbrugge. De plannen voor Centrumschil, Keizerslanden, 'overig verspreid in Deventer' en Steenbrugge zijn al tamelijk concreet: marktpartijen zijn betrokken en planvorming loopt. De plannen gaan onderdeel uitmaken van de provinciale, regionale woonagenda en passen in het provinciaal omgevingsbeleid. Realisatie wordt voorzien in de periode 2020-2030. De focus ligt hier op het komen tot versnelde realisatie en vertraging voorkomen. De versnellingsopgave pakt Deventer samen op met Platform Wonen waarin corporaties, bouwende en ontwikkelende partijen, makelaars en gemeente verenigd zijn. Optimalisatie van aantallen vindt zoveel mogelijk plaats, veel grotere aantallen liggen niet voor de hand. Met name de projecten Centrumschil en Keizerslanden bieden kansen om dichtbij de voorzieningen in de binnenstad en station aantrekkelijke woonmilieus toe te voegen en tegelijkertijd de verduurzaming van het bestaande stedelijk gebied een impuls te geven. Voor 640 woningen in het gebied Centrumschil is een aanvraag ingediend voor de 1^e tranche van de Woningbouwimpuls.	Enschede - Nu -2030: Centrumkwadraat 1.000 woningen - 2022-2025: Kop van de Boulevard 600 woningen - Nu - 2027: Zuiderval 500 woningen - 2023-2025: Kennispark/Tweckelerveld 400 woningen - 2021-2028: Eschmarke 600 woningen Hengelo Voor het woningbouwprogramma van Hengelo wordt uitgegaan van een behoefte aan 2.240 woningen (inclusief vervanging) voor een periode van 10 jaar - Hengelo Binnenstad PM - Hengelo hart van Zuid 1.000 woningen De gebiedsontwikkelingen zijn vooral gekoppeld aan en gelegen in de directe nabijheid van NS-stations, langs hoofdwegen/invalswegen. Het gaat om zowel centrumstedelijke als groen-stedelijke woonmilieus. De woonmilieus in de gebiedsontwikkelingen vullen elkaar kwalitatief en daardoor ook wat betreft de beoogde doelgroepen aan. Het realiseren van deze gebiedsontwikkelingen maakt het mogelijk om wooncarrières te starten en/of hier stappen in te maken. Zowel binnen Enschede als van buitenaf. De gebiedsontwikkelingen zorgen daarmee voor doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Ze geven invulling aan de eigen strategische opgaven talent aantrekken en behouden, bereikbaarheid van banen en duurzame groen stad. De plannen passen in het provinciale omgevingsbeleid en sluiten aan bij het provinciale coalitieakkoord en de (concept)-woonagenda. In totaal gaat het in de 5 gebiedsontwikkelingen – op dit moment - om ongeveer 3.000 woningen. Ongeveer de helft van de huidige, totale plancapaciteit. De gebiedsontwikkelingen maken deel uit van de Pilot expertteam Wonen "Adaptief programmeren in de bestaand stedelijk gebied". Op dit moment is deze pilot vooral	- Spoorzone, 3.000 woningen of meer (verdichting is hier serieuze optie) (realisatie 2023-2035) - Zwartewaterallee, 1300 woningen (realisatie 2023-2028) - Stadshagen, 3.000 woningen (realisatie heden tot 2027) (verdichting is ook mogelijk) - Oosterenk: 1.000 woningen (realisatie 2022- 2030) - Binnenstad, excl. Spoorzone 2500 woningen (realisatie 2022-2035). - Harculo: 500 woningen, (realisatie 2025-2030) Alle genoemde projecten kennen de verdeling 30-40-30 in goedkope, middeldure en dure woningbouw: En er is een mix van grondgebonden en gestapelde bouw, waarbij sub-urbaan meer grondgebonden kent en binnenstedelijke locaties zich richten op appartementen. Voor de woonimpuls 1^e tranche wordt een aanvraag voor 1.000 woningen in Spoorzone voorbereid, voor de 2^e tranche zijn we bezig om een aanvraag voor circa 750 woningen in Zwartewaterallee voor te bereiden. Kampen: Harde plannen: Reeve I 600 woningen en Het Onderdijks (de tuinen en de terpen) Zachte plannen: Fuite 300 woningen, Venedijk West en Oost 500 woningen, Reeve II 700 woningen

	gericht op (gezamenlijk) onderzoek en kennisdeling en -inzet. Eind 2020 loopt de pilot in principe af. Twee Gebiedsontwikkelingen (Kennispark Twente en Centrumkwadraat) vormen – samen met de stationsomgeving van Hengelo – de Spoorzone Twente. In de afspraken met de minister over de Pilot Omgevingsagenda Oost-Nederland (11 juni 2020) is de spoorzone Twente benoemd als een belangrijke gebiedsontwikkeling in het kader de Internationale en bereikbare technologische topregio Twente. Regio en Rijk doen gezamenlijk onderzoek naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark- Enschede (de Innovatiedriehoek). Specifiek gaat het om mogelijkheden van het ontwikkelen van een nieuw (hoog)stedelijk vestigingsmilieu rond de stations, in relatie tot de bereikbaarheid van de topwerklocaties. Dat moet leiden tot een verstedelijkingstrategie voor het gebied dat bijdraagt aan het aantrekken en behouden van talent, dat aantrekkelijk is voor hoogopgeleide technologische (internationale) kenniswerkers en expats en dat goed bereikbaar is. Het gebied vormt één van de motoren van de Nederlandse economie. De spoorzone Hengelo-Kennispark/UT-Enschede moet doorgroeien als centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-Twente-Münster. Daarbij moet een vestigingsmilieu ontstaan van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren. Binnensteden, stationsomgevingen en kennishotspots worden verbonden met elkaar, met alle topwerklocaties en met de omliggende steden, dorpen en het landelijk gebied. Verdichting maakt het mogelijk om op deze locaties interessante en nieuwe binnenstedelijke en klimaat- en toekomstbestendige woon- en werkvormen toe te voegen. Daarbij richten we ons op doelgroepen die we nu nog onvoldoende kunnen bedienen. Op dit moment mist Twente dergelijke hoogstedelijke vestigingsmilieus. Het project centrumkwadraat is door de gemeente Enschede ingediend in het kader van de 1^e tranche Woningbouwimpuls.	
--	---	--

Wat zijn mogelijke woningbouwplannen om naar voren te brengen in tijd?

De focus ligt enerzijds op het versneld realiseren van de genoemde binnenstedelijke woningbouwplannen en de uitleglocatie Steenbrugge. Samen met de partijen in Platform Wonen werken we aan versnelling van de woningbouwopgave van Deventer. Een aantal binnenstedelijke plannen is nu nog zacht. Vanuit de potentie van de gebieden is versnelde realisatie kansrijk en gewenst. Echter, de complexiteit en kostbaarheid van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen speelt ook hier.

Naast focus op versnelling van de huidige plannen, moeten tegelijkertijd keuzes gemaakt worden over toekomstige woningbouwlocaties om de woningbouw na afronding van Steenbrugge te kunnen voortzetten. Daarvoor zijn voor de middellange termijn enkele suburbane locaties in beeld. Het tijdig voldoende plannen beschikbaar hebben is noodzakelijk om continuïteit in productie te kunnen faciliteren en snel op de vraag te kunnen inspelen.

Voor de grotere regionale verstedelijkingsopgave op langere termijn maken we vanuit de positie in het Stedelijk Netwerk Nederland graag samen afspraken.

- Verkenning Deventer ca 1500 woningen
- Verkenning Bathmen ca 1000 woningen

Er worden verkenningen uitgevoerd voor toekomstige uitbreiding aan de stad (ca 1500) en de mogelijkheid wordt onderzocht om in Bathmen met ca 1000 woningen uit te bereiden.

Deze ontwikkelingen kunnen versneld tot ontwikkeling worden gebracht. De verkenning Deventer betreft een nieuwe uitbreiding aan de bestaande stad waar de gemeente gronden bezit. Verdere uitbreiding van deze locatie is ruimtelijk mogelijk.

Bathmen is daarnaast specifiek te noemen. Deze kern aan de oostzijde van Deventer is gelegen aan de A1 en profiteert van deze goede ontsluiting. De samenleving in Bathmen heeft een groeiambitie uitgesproken. In samenwerking met Rijk, provincie en gemeente kan deze ambitie versneld tot ontwikkeling gebracht worden.

Specifieke locatie binnen Centrumschil is 'Roto', de locatie direct gelegen aan de binnenstad waar vorig jaar een drukkerij failliet ging. De nieuwe locatie biedt een grote kans om een bijzonder gemengd woon-werkmilieu te ontwikkelen. De locatie wordt in 2020 op de markt gebracht door de curator. Deze

Op dit moment heeft Enschede in haar woningbouwprogrammering geen/nauwelijks plannen voor de periode 2030-2034. In het kader van versnellen is het nu in eerste instantie belangrijk dat het huidige woningbouwplanning ook realiteit wordt. Oorzaken (juridische procedures, te weinig menskracht, onvoldoende specifieke kennis, te weinig financiële middelen vanwege en t.b.v. de integrale kwaliteitsopgave) die kunnen leiden tot vertraging moeten (samen) worden voorkomen. Daardoor kan de gemiddelde jaarlijkse uitbreiding in de periode 2020-2025 toenemen van 500 naar 800 woningen. Het is daarnaast – ook rekening houdend met het feit dat grote gebiedsontwikkelingen vaak veel tijd kost (ongeveer 10 jaar) – vooral ook zaak om samen nieuwe plannen te ontwikkelen die vervolgens 'gereed' op de plank liggen en snel kunnen worden uitgevoerd als de realiteit daar om vraagt. Dit past bij het adaptief, kwalitatief programmeren. Enschede voorziet een toekomst waarin hittestress wordt voorkomen door integraal na te denken over natuur, water, klimaat en energie de leidraad is. En waar rekening wordt gehouden met de effecten van corona ("meer ruimte gewenst in en om het huis"). Ruimte die in Enschede/Twente aanwezig is.

Zwolle:

De keuze voor een nieuwe grote uitleglocatie voor Zwolle nadat Stadshagen, (versneld) is afgebouwd wordt een belangrijke keuze die binnen afzienbare tijd genomen moet worden. We zien deze keuze ook in het licht van de verstedelijkingsstrategie en willen deze graag samen nemen. Vooruitlopend verkennen we nu enkele kleine suburbane locaties om een mogelijk gat te kunnen opvangen in subuurbaan wonen. Verder zijn er veel zachte plannen in grotere gebiedsontwikkelingen waarvoor nu visievorming plaatsvindt. Als dit is afgerond kan de realisatie ook versneld plaatsvinden, echter er moet wel voldoende financiering zijn voor de mobiliteitsoplossingen die gekozen worden. Samen met het Zwolse Concilium wordt gewerkt aan het naar voren halen van enkele plannen en deze versneld te realiseren. De marktpartijen hebben hierop aangedrongen bij de gemeente om zo de druk op de Zwolse woningmarkt enigszins te verlichten.

Specifieke versnellingslocatie:

Locatie Harculo, voormalige energiecentrale is een kans om circa 500 woningen te versnellen (2 jaar eerder dan voorzien) naar eerste oplevering 2023.

Het is een kansrijke suburbane woonlocatie in Zwolle waarbij nog enkele hobbels te nemen zijn. O.a., stikstof/ Natura 2.000 gebied. En er ligt een Barro bestemming op. Gebied is kansrijk als cultureel erfgoed en de vernieuwing van het energiestation biedt kansen voor energieneutrale en circulaire wijk. De visievorming bevindt zich in afrondende fase. Door helderheid rondom Stikstof en de Barro kan deze locatie mogelijk versneld gerealiseerd worden.

Kampen:

De locaties die in vastgestelde structuurvisie (2009) zijn aangewezen als toekomstige woningbouwlocaties: Reeve II (700 woningen), Venedijk West en Oost (totaal 500 woningen) Venedijk West biedt ook ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Fuite woningbouwlocatie in IJsselmuiden (300 woningen)

locatie is gezien de ligging zeer kansrijk om als nieuwe locatie versneld tot ontwikkeling te brengen in de periode 2020-2030.		
Wat zijn mogelijkheden om bestaande plannen van een groter aantal te voorzien (uitbereiding)?		
Voor de zachte plannen zijn er mogelijkheden de capaciteit te verhogen. Daarbij moet wel de balans worden gezocht met de bijbehorende parkeeropgave, kwaliteit van de leefomgeving etc.	In de huidige bestaande (zachte) plannen is – afhankelijk van de planstatus – de mogelijkheid om de plancapaciteit te verhogen in aantallen. Dit zal echter – conform adaptief, kwalitatief programmeren – altijd moeten worden gezien in relatie tot de gewenste kwaliteit van de te realiseren woonmilieus, de effecten op de bestaande woningvoorraad en – uiteraard – de woningmarkt. Kwaliteit van de openbare leefomgeving is vaak gebaat bij meer ruimte. Verdichten betekent dan ook dat – om aan deze kwaliteitseisen te voldoen – meer financiën nodig zijn. Verdichten betekent dat eisen aan de integrale omgevingskwaliteit nog groter worden en daarmee ook de kosten verder omhoog gaan. Enschede beschikt niet over deze middelen.	Vooral in de uitleglocaties, en zachte plancapaciteit zijn er mogelijkheden voor verdichten. Hierbij is het wel de opgave om te zorgen dat het verhogen van het aantal woningen niet ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving, oftewel er zullen vaak extra inspanningen gedaan moeten worden om bijvoorbeeld de parkeerdruk op een goede manier te kunnen oplossen. Daarnaast willen we zorgen dat er voldoende plannen beschikbaar zijn, adaptief, om snel op de vraag te kunnen inspelen.
Zijn er mogelijke extra plannen om de kwantitatieve gap te dichten?		
Deventer heeft een groeiambitie en wil de potentie van de regio benutten om te voorzien in extra woningbouw. Het gaat daarbij om 7000 woningen. Voor de regionale verstedelijkingsopgave op langere termijn maken we graag samen regionale afspraken.	Zie ook de antwoorden hiervoor. Het is vooral zaak om met elkaar de oorzaken die zorgen voor vertraging op te lossen. (zie bijlage 1 en 2). Kansen om te versnellen liggen vooral in Eschmarkerveld.	Zwolle is recent al van 600 naar minimaal 1.000 woningen realisatie per jaar gegaan. Ambitie voor Zwolle is om dit de komende jaren te realiseren en vanaf 2025 richting 1.500 woningen te kunnen gaan. Dit alles om een 25.000 woningen in Zwolle te kunnen realiseren in de periode tot 2040. Kampen wil ook graag meedoen en kan haar productie verhogen door diverse locaties naar voren te halen, hiervoor is wel commitment vanuit provincie en rijk op nodig om de investeringen te doen die nodig zijn.
Welke randvoorwaarden en grootste knelpunten zijn er op hoofdlijnen en/of op de belangrijkste projecten om tot realisatie van de bestaande of extra plancapaciteit te komen (denk aan financiële middelen, infrastructuur, OV, stikstof, energie, ambtelijke capaciteit, politieke wil)?		
<u>Knelpunten</u> - Commitment en governance: gezamenlijke bestuurlijke wil uitspreken om in te zetten op versnelling en extra woningaanbod. Samenwerken om vertraging te voorkomen. Ook vanwege financiële druk gemeenten is commitment aan de voorkant nodig om investeringen te doen. - Publieke onrendabele top bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling vanwege o.a. milieuproblematiek, parkeeroplossingen en infrastructuur. Betaalbaarheid van de woningen komt hierbij onder druk te staan wat kan leiden tot lange onderhandelingen.	<u>Knelpunten</u> In Enschede gaat het vooral om inbreiding in de bestaande stad. Dit zijn – uitgezonderd Eschmarke – complexe gebiedsontwikkelingen (veel partijen, integrale kwalitatieve opgave ((OV)infrastructuur, duurzaamheid (natuur, water, klimaat, energie)) waarbij sprake is van grote financiële onrendabele toppen. De verdien capaciteit binnenstedelijk is hier lager dan in het westen van het land. Hierdoor komt onder andere de betaalbaarheid van de nieuwe woningen onder druk te staan. Daarbij komt – ook door de onzekerheid bij kopers vanwege corona – dat er recent signalen zijn dat projecten moeizamer in de verkoop	1. Stikstof is met name in de uitleglocaties een probleem waardoor op dit moment vertraging optreedt. Een oplossing kan hier zijn het openstellen van stikstofbank voor bestemmingsplannen en gebiedsgerichte aanpak (b.v. natuur/landschapsontwikkeling binnen de regio icm woningbouw) 2. Flora & fauna in relatie tot natura 2000 gebieden. 3. Ambtelijke capaciteit: voor een versnelling en het naar voren halen van projecten hebben we meer ambtelijke armslag nodig; flexpools bieden hier een oplossing

- Infrastructurale maatregelen, ontsluiting van ontwikkelgebieden. Versterking van de hoofdontsluiting van Deventer, via de Stadsassen, moet nog op enkele delen uitgevoerd worden. Op hoger schaalniveau regionale/landelijke bereikbaarheid van de regio voor OV en wegverkeer borgen. - Stikstofproblematiek, vanwege Natura2000 gebieden. Is bij een aantal binnenstedelijke locaties een knelpunt waardoor plannen vertraging oplopen. - Inzet expertise op specifieke vraagstukken rondom b.v. instrumentarium. Flexpools kunnen daarbij helpen. Datzelfde geldt voor meer ambtelijke capaciteit die mogelijk nodig is om projecten naar voren te halen. Specifiek plan ROTO In 2019 ging een grote drukkerij op een locatie, pal tegen de binnenstad, failliet. De transformatie van dit gebied met een omvang van ca 6 hectare naar een gemengd woon-werkmilieu en het aanmerken van de locatie voor woningbouwversnelling, is gezien de ligging zeer kansrijk. Toch zijn er op voorhand meerdere risico's op knelpunten. De locatie wordt geveild door de curator aan de hoogste bidder, het belang van de curator/bank is snelle verkoop, niet de snelheid van de transformatie. Er is nog sprake van een hoge hypotheek op het pand. Aankoop voor een hoge prijs zet snelheid van ontwikkelen en betaalbaarheid van toekomstig programma onder druk. Dit kan tot jarenlange onderhandelingen leiden. Ook bestaat het risico dat bodemverontreiniging aanwezig is. <u>Oplossing:</u> - Gezamenlijke inzet van de drie overheden, met marktpartijen om tot ontwikkeling van het gebied te komen waarbij ieder vanuit zijn rol zijn bijdrage levert. - Een pilot is denkbaar waarbij de focus van elke partij ligt op snelheid in proces en procedures. - Expertise - Gezamenlijke grondaankoop door 3 overheden, die risicodragend worden voor de ontwikkeling	komen omdat de 70% voorverkoop niet gehaald wordt. Ook is een actievere gemeentelijke grondbeleid – en daarmee een meer risiconemende rol - in sommige binnenstedelijke opgaven gewenst. De financiën hiervoor ontbreken echter. Tijdens de bijeenkomst op 15 juni 2020 is per gebiedsontwikkeling op de knelpunten die (naar verwachting gaan) spelen en de mogelijke oplossingen ingegaan. Deze zijn in bijlage 1 en 2 in een matrix samengevat. <u>Oplossingen:</u> De oplossingen passen uitstekend bij pijler 2 'De bouw moet kunnen doorbouwen' uit de BZK-brief van 20 mei 2020. De oplossingen zitten vooral in bijdragen in financiële zin, meer ontwikkelruimte voor corporaties (NB de samenwerking met de Enschedese corporaties loopt goed. (Stedelijke investeringsafweging (SIA) en dynamische investeringsaanpak (DIA)), bijdragen in specifieke kennis en in extra menskracht zodat het proces/ procedures ('slimme juridische kennis') en daarmee de planontwikkeling sneller gaat. Belangrijk daarbij is dit het onderlinge commitment en de structurele samenwerking concreet wordt vastgelegd (coalition of te willing'). In welke vorm moet op korte termijn nader worden verkend.	4. Politieke wil: de wil is er wel, de besluitvorming moet nog wel plaatsvinden 5. Infrastructuur: Het huidige verkeersnetwerk in en door de stad loopt vast. Bereikbaarheid van de stad is een opgave die nog urgenter wordt als er 60% binnenstedelijk wordt gerealiseerd de komende jaren. De woningbouwopgave voor Zwolle kent een schaa sprong, van stadsring naar stadsruit. Dit vergt een sprong in het mobiliteitsnetwerk van Zwolle als stad. Veel ontwikkelingen liggen aan de Stadsruit en daardoor ontstaat er een forse publieke onrendabele top en er is wel commitment nodig op de benodigde financiering hiervan willen deze gebieden niet gaan vertragen. De Stadsruit moet de nieuwe binnenring van Zwolle worden, en er zullen meer langzaam verkeersroutes moeten komen, zie onze conceptomgevingsvisie voor verdere duiding. Op dit moment wordt een investeringsplaatje gemaakt voor alle opgaven die liggen in de Stadsruit, van daaruit kunnen we verder het gesprek voeren. In het MIRT onderzoek naar de A28 Amersfoort – Hoogeveen is geconstateerd dat de positie van Zwolle en omgeving en het bijbehorende Daily Urban System (met de A28 als onderdeel daarvan), om een eigen benadering vraagt. Doel van het onderzoek is om in samenwerking met de verstedelijkingsopgave de bereikbaarheid van Zwolle en omgeving in beeld te brengen. Daarbij wordt voor bereikbaarheid het gehele vervoerssysteem rondom Zwolle bekeken, waaronder de A28, en worden voor de geconstateerde aandachtspunten oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van de geïnventariseerde maatregelen binnen het MIRT Onderzoek A28 Amersfoort – Hoogeveen van februari 2020. 6. Belangrijke notie is het financieel perspectief van gemeenten. Door corona is het nog onduidelijk hoe het financieel perspectief er voor de gemeenten de komende jaren komt uit te zien. Daarnaast vragen de ontwikkelingen, zeker in Zwolle met ook behoorlijke mobiliteitsingrepen, een forse investeringsclaim. Een woonimpuls helpt hierbij, maar niet alle kosten zijn toerekenbaar aan de woningen omdat de gebieden breder worden ontwikkeld. Een voorwaarde van cofinanciering van 50% samen met provincie is dan nog te overzien, maar daarnaast moet de gemeente ook zich committeren aan de overige kosten die niet toerekenbaar zijn. Dus een dubbele claim op de financiële middelen van een gemeente. 7. Een gezamenlijke governance op het gebied van versnellen. Laat niet alleen via de minister en gedeputeerde dit lopen, maar ook de wethouders en colleges van de regio/steden hierin betrekken. Zodat de versnellen iets van ons allemaal wordt. Gezamenlijke
--	--	--

		urgentie benadrukken in BO MIRT waar deze rapportage op de agenda staat.
Welke interventies kunnen relatief eenvoudig zonder dat het extra geld kost?		
Gezamenlijk commitment overheden voor extra groei Deventer en regionale verstedelijkingsafspraken SNN. Naast ambtelijke samenwerking ook bestuurlijk commitment op versnelling en opgave.	Vraag kan het beste worden beantwoord in en na overleg over alle 5 de gebiedsontwikkelingen afzonderlijk.	Dit is per project verschillend, op dit moment zou het heel erg helpen als de Stikstofbank ruimte geeft voor bestemmingsplannen. (probleem stadshagen is dan opgelost) Voor Harculo geldt zowel stikstof als ook de Barro procedure die via BZK moet lopen. Versnelling hierop kan procedure in bestemmingsplan helpen.
Waar zouden eenvoudige interventies zijn tegen lage kosten?		
	Vraag kan het beste worden beantwoord in en na overleg over alle 5 de gebiedsontwikkelingen afzonderlijk.	
Welke interventies zijn ingewikkelder maar vergen niet politiek overleg?		
	Vraag kan het beste worden beantwoord in en na overleg over alle 5 de gebiedsontwikkelingen afzonderlijk.	
Welke plannen kunnen door gemeenten, corporaties en ontwikkelaars worden gerealiseerd?		
	Vraag kan het beste worden beantwoord in en na overleg over alle 5 de gebiedsontwikkelingen afzonderlijk. Alle genoemde gebiedsontwikkelingen/plannen kunnen uiteraard gerealiseerd worden. Meer ontwikkelruimte voor de corporaties en – in deze tijd - zekerheden voor ontwikkelende partijen is een belangrijke voorwaarde.	Alle plannen worden door een ontwikkelende partijen gerealiseerd, waarbij de corporaties binnen Zwolle vast onderdeel zijn van de ontwikkelende combinatie om te zorgen dat Zwolle een inclusieve stad blijft.
Welke plannen vergen een beperkt interventie (interventie binnen de geldende juridische en financiële kaders van provincie en Rijk)?		
Voor het project Centrumschil doet Deventer een aanvraag voor de Woningbouwimpuls.	Vraag kan het beste worden beantwoord in en na overleg over alle 5 de gebiedsontwikkelingen afzonderlijk.	
Welke plannen vergen een zwaardere interventie (aanpassing van juridische of financiële kader van provincie of Rijk, politiek/bestuurlijk overleg)?		
	Vraag kan het beste worden beantwoord in en na overleg over alle 5 de gebiedsontwikkelingen afzonderlijk.	

4.2. Woningbouwplannen in de rest van Overijssel

Overijssel bestaat in totaal uit 25 gemeenten. Naast de drie bovengenoemde steden (en Hengelo en Kampen) is ook Almelo nog een stad van een behoorlijke omvang met een aanzienlijke woningbouwopgave. Voor de rest zijn het vooral plattelandsgemeenten. De streekcentra Hardenberg en Steenwijkerland nemen daarbinnen nog wel een bijzondere positie in gezien hun omvang (grote gemeenten qua oppervlakte met veel kernen) en ze zijn gelegen in de randgebieden van Overijssel. In het algemeen bouwen de plattelandsgemeenten voor de lokale behoefte en is er in de meeste gemeenten voldoende plancapaciteit aanwezig om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. De grote druk op de woningmarkt in Zwolle en Deventer heeft wel effecten op buurgemeenten als Dalfsen, Raalte, Olst-Wijhe en Zwartewaterland. Ook deze gemeenten zien de druk op de woningmarkt toenemen. In andere gedeelten van Overijssel is er sprake van afnemende groei. Het gaat hier vooral om plattelandsgemeenten in Twente, als Hof van Twente, en Haaksbergen. In sommige van deze gemeenten is er zelfs al sprake van een daling van het inwonersaantal. Echter in alle gemeenten is er tot 2030 nog sprake van huishoudensgroei met name door gezinsverdunding.

5. Mogelijkheden tot flexwonen in Overijssel

In het wonenbeleid/woonbeleid van de provincie Overijssel is het flexwonen een van de speerpunten. Daarom vindt de provincie het van belang dat in de regionale woonagenda's die op dit moment ontwikkeld worden circulair bouwen en flexwonen een belangrijke plek te krijgen.

Daarnaast is het van belang dat er in de woonprogramma's aandacht is voor het aanbrengen van meer flexibiliteit op de woningmarkt. Door een breed aanbod van flexibele woonconcepten, flexibiliteit in de bestaande woningvoorraad en juridische constructies/contracten is het woningaanbod goed aanpasbaar aan veranderende woonbehoeften. Provincie Overijssel organiseert samen met BZK en Platform 31 op 14 oktober een congres over flexwonen.

Deventer heeft de behoefte aan een 'flexibele schil' van woningen in de Woonvisie benoemd. Doel is het snel beschikbaar hebben van woningen voor inwoners die op korte termijn een woning zoeken en moeite hebben zich op de reguliere markt te redden. Het kan gaan om tijdelijke woningen, contracten of flexibel indeelbaarheid. Deventer wil de mogelijkheden en concrete kansen voor flexwonen als oplossing van de druk op de woningmarkt onderzoeken.

De gemeente Enschede ziet de trend dat wonen voor veel mensen geen "lifetime experience" meer is. Door verschillende redenen is er meer behoefte aan tijdelijk wonen. Enschede ziet het flexwonen als paraplu en antwoord op deze trend en inventariseert de mogelijkheden. Ze redeneert daarbij vanuit de behoefte aan tijdelijke woonruimte en niet zozeer vanuit doelgroepen. Enschede ziet het flexwonen als een toevoeging op de bestaande woningvoorraad. Het 'tijdelijke' wordt niet (alleen) ingevuld door tijdelijkheid in de woning – de bouw – maar vooral aan de tijdelijke behoefte aan woonruimte – tijdelijke contracten, snelle instap woonruimte.

Enschede ziet dat de behoefte bestaat bij een grote diverse groep inwoners, maar ziet urgente vraagstukken rond de uitstromers beschermd wonen en maatschappelijke opvang, kwetsbare jongeren, arbeidsmigranten en echtscheidingslieden. Juist in deze diversiteit ziet Enschede kansen om een goede balans te vinden tussen vragers en dragers. Dit pakt Enschede graag met het rijk en de provincie op.

Zwolle verkent samen met RVO de mogelijkheden voor flexwonen in combinatie met de groei van de stad. Welke slimme oplossingen kunnen we hier bedenken om de druk te verlichten op de woningmarkt en locaties vast te benutten. Flexwonen wordt daarbij in de breedste zin van het woord gezien, flexibel in locatie, product en tijd.

6. Aansluiting woningbouwplannen met woningbehoeften voor de toekomst

Deventer	Enschede	Zwolle
Voldoen de bestaande bouwplannen in kwalitatieve zin aan de toekomstige woonbehoefte voor 2030 (huur/koop, prijzen, woonmilieus, eengezins/meergezins, krimplocaties, herstructurering) en het ruimtelijke beleid voor 2030 (uitgangspunten NOVI, POVI, opbouw bevolking en trends hierin) en passen deze bij de lange termijnontwikkelingen 2040/2050?		
Deventer zal nog jaren groeien en heeft ook de ambitie van betekenis te zijn in de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland en biedt het Rijk aan de potentie van de regio te benutten. De genoemde bouwplannen voldoen aan de kwalitatieve woonbehoefte. E.e.a. op basis van de gemeentelijke Woonvisie. Er is specifieke aandacht voor de bevolkingstrends van vergrijzing en toename van kleine huishoudens. Daarnaast wordt de relatie gelegd met de arbeidsmarkt en wordt ingezet op het aantrekken en behouden van jong-talent en benodigd personeel. Ingespeeld wordt op de toegenomen aantrekkelijkheid van locaties nabij de stad en op goed ontsloten plekken. De groei van Bathmen is specifiek. In samenwerking met Rijk en provincie kan een bijzonder deel van de Deventer opgave hier gerealiseerd worden.	Uiteraard voldoen de huidige plannen/gebiedsontwikkelingen op hoofdlijnen aan de toekomstige behoefte 2030 en verder. Enschede heeft de ambitie om te groeien naar 170.000 inwoners wat neerkomt op een netto toevoeging van de ongeveer 8.500 woningen. Zowel centrum als groenstedelijke woonmilieus. Intern zijn wij op dit moment in Enschede – wat betreft de grote, majeure projecten – wel aan het bekijken of er verschuivingen in het programma nodig zijn. Eerste signalen zijn – ook op basis van een recent onderzoek van STEC naar aanleiding van WoOn 2018 (begin 2020) – dat er in totale plancapaciteit meer grondgebonden woningen en meer koopwoningen nodig zijn ten koste van het (vrije sector) appartementen huur segment. Over de te herstructureren gebieden zijn wij in goed overleg met de corporaties. Daartoe zijn wij een – ook voor het rijk en provincie – interessante SIA/DIA tool aan het ontwikkelen.	Gemeente Zwolle wil groeien met 25.000 woningen. Wij zien zelfs mogelijkheid voor meer groei als het Stedelijk Netwerk van NL verder vorm krijgt en het toekomstbeeld OV040 verder uitgewerkt gaat worden. Ook door corona en het vele thuiswerken zullen mensen hun woning anders waarderen en de pullfactoren (zoals groen en ruimte) van Oost Nederland kunnen weleens aantrekkelijker worden. Dit past in het beeld van de NOVI en de ontwikkelingen die wij op lange termijn op ons zien afkomen, zoals de trek naar de steden. Voor alles geldt dat Zwolle en omgeving elkaar versterken en geen concurrent zijn van elkaar. De groei van Zwolle is ook groei voor de regio. Voor de kwalitatieve verdeling van de woningbouw voldoen wij aan de gemeentelijke woonvisies die beleid hebben op gebied van betaalbaarheid en woonmilieus.
Geldt dit ook voor benoemde mogelijke extra plannen?		
Ja	Ja	Ja
Is deze extra opgave te combineren met de huidige lopende trajecten (denk aan regiodeals, woondeals, verstedelijkingsstrategie)?		
Bestuurlijk commitment vanuit de drie overheden voor de opgave is essentieel om deze gerealiseerd te krijgen. De bestaande regiodeals, woondeals en verstedelijking strategieën bieden daarvoor nog onvoldoende ruimte. Vanuit de positie in het Stedelijk Netwerk Nederland en de huidige regionale samenwerking pakt Deventer deze rol graag op. Voor het project Centrumschil doet Deventer een aanvraag voor de Woningbouwimpuls.	E.e.a. is heel goed te koppelen aan de verstedelijkingsstrategie. Juist ook op dit punt vragen wij – in het kader van de omgevingsagenda -oost – samen met Hengelo commitment en samenwerking. Belangrijk daarbij is dit het onderlinge commitment en de structurele samenwerking concreet wordt vastgelegd. In welke vorm moet op korte termijn nader worden verkend. Daarnaast zou voorzetting van het Expertteam Wonen wenselijk zijn waarbij de aandacht van het rijk en provincie verschuift van 'gericht op onderzoek' naar de concrete bijdrage aan de uitvoering van projecten/ gebieds-ontwikkelingen. Eerste stap daarin is om met elkaar de gebiedsontwikkelingen te gaan bekijken en per gebied nader in te zoomen op de knelpunten en mogelijke oplossingen.	De extra groei voor deze regio kan prima een plek krijgen in de verstedelijkingsstrategie, maar dit moet dan wel expliciet ook meegenomen worden bij de te onderzoeken ontwikkelpaden binnen dit traject. Een gezamenlijke afspraak vanuit het project 'Versnelling' kan hierbij helpen.

7. Conclusies

De provincie Overijssel en de drie stedelijke regio's hebben het gedaan aanbod aan het rijk om de realisatie van de woningbouw te versnellen en meer woningen te bouwen dan de huidige prognoses aangeven om een extra bijdrage te leveren aan het oplossen van het landelijke woningtekort. Op basis van de trends en de potentie van de provincie en de positie in stedelijk netwerk Nederland is de verwachting dat er meer groeimogelijkheden zijn in deze provincie dan de huidige prognoses aangeven. De stedelijke regio's Deventer, Enschede en Zwolle willen hierin voorzien. Deze ambities sluiten aan bij de regionale woonagenda's en de verstedelijkingsstrategie regio Zwolle. Het aangaan van dit commitment biedt kansen voor een sterkere (sociaal-)economische positie en verlichting van de huidige druk op de woningmarkt. Er is na afstemming besloten te inventariseren in hoeverre de gemeenten Zwolle en Kampen meer zouden kunnen gaan bouwen dan de prognoses aangeven. Dit aanbod wordt besproken in het BO MIRT van 26 november.

Het rijk zal Overijssel ondersteunen door de gelden die vrijkomen voor flexpools, in combinatie met het provinciaal aanjaagteam (expertise en capaciteit).

Overige kansen/onderwerpen die zijn benoemd zijn om op samen te werken:

- De mogelijkheid beknellende regelgeving aan te passen die versnelling belemmert (o.a. stikstof, afschaffen markttoets)
- Mogelijkheid om garant te staan bij grote investeringen: dekking van risico's wanneer deze zich voordoen (bv bodemverontreiniging);
- Gezamenlijk investeren in publieke onrendabele top en grote infrastructurele ingrepen (Woningbouwimpuls).

Bijlage 1

	Complex gebiedsontwikkeling Financien integrale opgave (infra, natuur, water, energie) financien kwaliteit openbare ruimte beperkte ontwikkelruimte Stkstof Energietransitie bestaande corpo's juridische procedures Ambtelijke capaciteit politieke wil									
1. Centrumkwadraat	x	x	x		x		x	x		
2. Kop van de Boulevard	x	x	x		x		x			
3. Zuiderval (wonen)	x	x	x	x			x			
4. Kennispark / Tweekelerveld	x	x	x	x		x	x	x		
5. Eschmarke		x			x		x	x		

Bijlage 2

	Commitment verstedelijkingstrategie Samenwerking planontwikkeling + uitvoering Financiën bouwimpuls Financiële impulsen kwaliteit or "ISV-gelden" Meer ontwikkelruimte corpora's Specifieke kennis (C&H, stikstof, niches) externe capaciteit									
1. Centrumkwadraat	x	x	x	x			x	x		
2. Kop van de Boulevard	x			x			x			
3. Zuiderval (wonen)		x		x		x	x			
4. Kennispark / Tweekelerveld	x			x	x	x	x	x		
5. Eschmarke		x					x	x		

Bijlage 3: Aanpalende trajecten vanuit het Rijk

Het traject om gezamenlijk met provincies regie te geven aan een versnelling van de woningbouw is gestart vanwege de urgente woningtekort en de hogere bevolkingsprognose van het CBS van eind 2019. Die hogere groei leidt ertoe dat tussen nu en 2030 ongeveer 900.000 woningen moeten worden gebouwd. De bestaande woningbouwplannen van gemeenten en de woondeals zullen tot de bouw van ongeveer 600.000 woningen leiden. In de verstedelijkingsstrategieën worden afspraken gemaakt over de woningbouwlocaties tot 2040 i.r.t. onder andere infrastructuurinvesteringen en werklocaties. Gebruikmakend van de afspraken uit de woondeals en de verstedelijkingsstrategieën werken we uit welke extra locaties nodig zijn en op welke locaties we de bouw naar voren kunnen halen. Aanvullend zijn er plannen nodig voor de bouw van 300.000 extra woningen tot 2030.

De woondeals zijn afspraken met 6 regio's (Metropoolregio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, regio Arnhem-Nijmegen, gemeente Groningen, Eindhoven en Zuidelijke Randstad). In deze deals zijn afspraken gemaakt over woningbouw, werking van de woningmarkt en soms ook over wijkvernieuwing en integrale gebiedsontwikkeling. De afspraken zijn gemaakt tussen januari 2019 en maart 2020. Voor de langere termijn worden deze opgaven uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategieën.

Rijk en regio werken in 7 regio's gezamenlijk aan verstedelijkingsstrategieën (de woondealregio's, in een aantal gevallen wat vergroot, en de regio Zwolle). In deze verstedelijkingsstrategieën wordt voor de middellange en lange termijn een gezamenlijke strategie uitgewerkt voor verstedelijking (wonen/werken/voorzieningen) i.r.t. de bereikbaarheidsopgave en andere opgaven zoals landschap, energietransitie en klimaatadaptatie. Besluitvorming hierover vindt plaats in het BO Leefomgeving en het BO MIRT.

De Woningbouwimpuls is een regeling op grond waarvan gemeenten een Rijksbijdrage kunnen krijgen voor het versnellen van de bouw van meer betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen in een bredere gebiedsontwikkeling. De projecten moeten voldoen aan diverse toelatings- en beoordelingscriteria die zijn beschreven in het Besluit en de Regeling, en worden beoordeeld door een onafhankelijke toetsingscommissie. Na een positief advies van de toetsingscommissie volgt een besluit van de minister tot toekenning van middelen. Er is in totaal 1 miljard euro beschikbaar. De aanvragen voor een bijdrage voor de eerste tranche kunnen rond de zomer van 2020 worden ingediend. De afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Nationale Woonagenda, woondeals, verstedelijkingsstrategieën en het MIRT zijn ook van belang voor keuzes over het inzetten van de impuls.

Vanuit de Regiodeals werken regio's, provincies en het Rijk aan maatschappelijke opgaven.

Alle provincies ontvangen 250.000 euro om flexwonen te stimuleren. Dit staat opgenomen in het bestuursakkoord op het gebied van flexibele/tijdelijke woningbouw.

Het programma leefbaarheid & veiligheid: binnen het programma is het aanpakken van de woningmarkt één van de opgaven binnen het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Flexpools: Sommige regio's hebben de afgelopen jaren ervaring opgedaan met flexibel inzetbare capaciteit tussen gemeenten in een regio, waarmee capaciteit en kennis over de plan- en bouwfase wordt gedeeld. Met 20 miljoen euro extra in 2020 kunnen bestaande flexpools behouden blijven en verder uitgerold worden over 20 regio's.

Gezamenlijke rapportage BZK en Noord-Brabant: Versnelling Woningbouw

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pagina 3
2. De Brabantse werkwijze en gegevens afgelopen jaren	pagina 4
3. Ambitie komende jaren	pagina 6
4. Uitdagingen en oplossingsrichtingen komende jaren	pagina 8
5. Onderwerpen om op samen te werken en te versnellen trajecten	pagina 14
Bijlagen	pagina 15

1. Inleiding

Deze gezamenlijke rapportage van de provincie Noord-Brabant en BZK is opgesteld in het kader van het project versnelling woningbouw dat vanuit BZK is gestart na de interbestuurlijke bijeenkomst van 2 maart 2020. In deze bijeenkomst is afgesproken dat interbestuurlijk meer zal worden samengewerkt op het onderwerp woningbouw en dat het rijk meer regie zal nemen hierin. In deze rapportage wordt de stand van zaken tot 2030 beschreven over woningbouw in Noord-Brabant. Het gaat om zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve stand van zaken. Ook wordt in de rapportage beschreven op welke wijze het rijk, de provincie en gemeenten de komende jaren kunnen samenwerken in het blijven behalen van de doelstellingen op het gebied van woningbouw in Noord-Brabant. Deze rapportage wordt o.a. gebruikt als input voor het bestuurlijk overleg van 12 oktober.

1.1. Aanpak

In de eerste helft van juli 2020 hebben er drie digitale conferenties plaatsgevonden. Voor elke regio één: Den Bosch e.o., Breda/Tilburg e.o. en Eindhoven e.o. De informatie die in de conferenties is gedeeld, is verwerkt in deze rapportage. Ook is gemeenten gevraagd specifieke vragen te beantwoorden. Deze zijn opgenomen in bijlage 7. Ook de stand van zaken v.w.b. flexwonen is besproken (bijlage 5). Ondanks dat de conferenties digitaal plaatsvonden, waren het constructieve overleggen. De verschillende overheden gaven aan de meerwaarde te zien van intensievere samenwerking. De provincie noemt daarbij wel het risico van overvraging en vraagt BZK goed na te denken over de wijze van uitvraag die plaatsvindt.

De informatie die is opgehaald in de conferenties is door BZK en de provincie verwerkt in deze rapportage. Ook is er vanuit de drie bij het onderwerp betrokken BZK-directies en door de I&W-gebiedscoördinator input geleverd op het stuk.

1.2. Opbouw van de rapportage

In hoofdstuk 2 wordt teruggekeken op de bouwopgave en de resultaten in Noord-Brabant van de afgelopen jaren. In hoofdstuk 3 wordt de ambitie (zowel kwantitatief als kwalitatief) beschreven. Deze ambitie wordt ook afgezet tegen de richtlijnen/kaders van BZK. In hoofdstuk 4 worden de uitdagingen voor de komende jaren beschreven die van negatieve invloed kunnen

zijn in het succesvol doorbouwen in Noord-Brabant. In hoofdstuk 5 zal concreet worden benoemd op welke onderwerpen het rijk en de provincie in de toekomst intensiever zouden kunnen samenwerken.

2. De Brabantse werkwijze en de gegevens van de afgelopen jaren

Vanuit de provincie stuurt men vooral op realisatie en minder op de hoogte van de plancapaciteit op de lange termijn. Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat gemeenten voor de korte termijn steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod beschikken, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Hiermee wordt voortgang van de woningbouw van jaar op jaar gewaarborgd.

Voor de middellange en langere termijn is het volgens de provincie juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering. Er wordt ruimte gelaten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma ver vooraf vastgelegd in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers, dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken zullen aandienen.

Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw kan bovendien beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod.

Sturen op realisatie is alleen mogelijk als de focus niet uitsluitend ligt op de plancapaciteiten. Met de Brabantse gemeenten is jarenlang ingezet op een regionale samenwerking en het jaarlijks maken van regionale wonen-afspraken in de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's). Aan de basis hiervan ligt een consequente beleidslijn over de woningbouwprogrammering vanuit de provincie, een gedragen provinciale prognose die richtinggevend is voor de kwantitatieve woningbehoefte en een uitgebreid en up-to-date monitoringssysteem over de beschikbare plancapaciteiten. Alle gemeenten leveren hiervoor jaarlijks gegevens aan.

Wanneer er overeenstemming is over de (kwantitatieve) regionale afspraken, ontstaat er ruimte om in de regionale samenwerking te richten op andere vraagstukken, zoals nieuwe woonvormen, betaalbaarheid van woningen en voldoende sociale huurwoningen.

De laatste jaren is er Brabant-breed sprake van een (stevig) herstel van de woningmarkt en van de woningbouwproductie. Nu is het vooral zaak het bouwtempo op peil te houden, waarbij in sommige gemeenten het bouwtempo verder omhoog moet. Met die gemeenten gaat de provincie in gesprek om met hen te analyseren waardoor het bouwtempo vertraagt en hoe de oorzaken daarvan kunnen worden weggenomen. Bijvoorbeeld door de focus niet op één grote locatie te leggen maar meer te spreiden over verschillende locaties, door te bezien hoe en gemeente van 'slechte' (bouwclaim) contracten af kan komen, door meer balans in kwalitatieve vraag en aanbod aan te brengen, waardoor de markt nieuwe projecten gemakkelijker opneemt, etc. Hierbij neemt de provincie de successen van andere gemeenten als voorbeelden mee (ook een vorm van kennisdeling).

In de afgelopen decennia is in Brabant de groei van de woningvoorraad teruggelopen van zo'n 13.000 gemiddeld jaarlijks in de tweede helft van de jaren '90 naar een niveau van (soms ver) onder de 10.000 in de eerste jaren van deze eeuw. In 2003 bereikte de groei een (naoorlogs) dieptepunt met 5.600 woningen.

De (na-ijl)effecten van de kredietcrisis op de woningmarkt zijn in Brabant ook nog lange tijd duidelijk zichtbaar geweest. De opgeleverde nieuwbouwproductie, die in de periode 2010 t/m 2013 nog altijd tussen de 8.500 en de 10.000 woningen lag, bereikte haar laagste niveaus pas in 2014, 2015 en 2016. Tegelijkertijd nam ook de groei van de woningvoorraad duidelijk af. In 2015 kende de voorraad in Noord-Brabant een groei van (slechts) 6.700 woningen, waarmee het dieptepunt van de financieel-economische crisis kon worden gemarkeerd.

In 2016 ligt de groei echter weer wat hoger (bijna 8.000), een lijn die zich versterkt heeft doorgezet in 2017 en 2018, toen de Brabantse voorraad met liefst 11.800, resp. 12.750 woningen toenam. In 2019 lag de groei op 11.800, een niveau – zo rond de (benodigde) 12.000 woningen – waarop Brabant op basis van het aantal woningen dat recent in aanbouw is genomen naar verwachting ook dit jaar uit zullen komen. Naast de toegenomen nieuwbouw speelt, met name in de (grotere) steden ook het aantal 'toevoegingen anderszins' een rol, zoals het herbestemmen naar woonruimte van leegstand kantoor-, bedrijfs-, winkel-, maatschappelijk- en ander vastgoed.

De uitgangspunten van Noord-Brabant ten aanzien van de benodigde plancapaciteit komen voor de korte termijn (5 jaar) overeen met de door BZK voorgestelde lijn waarin 130%-plan-capaciteit wordt nagestreefd. Voor de middellange tot lange termijn (van 5 tot 10 jaar) streeft BZK er vanwege de lange doorloop van bouwtrajecten en de gemiddelde verwachte 30% uitval

van plannen eveneens naar 130% plancapaciteit. Noord-Brabant geeft aan dat er slechts zelden sprake is van planuitval in de zin dat locaties niet worden ontwikkeld. Dit komt volgens Noord-Brabant mede door de door de provincie gehanteerde uitgangspunten om op de korte termijn (5 jaar) over ruim voldoende harde plancapaciteit te beschikken en voor de lange termijn vast te houden aan flexibiliteit. Het gebeurt zeer zelden dat projecten uit de door de gemeenten aangeleverde matrices verdwijnen. In het bestuurlijk overleg waarvoor deze rapportage input is, zal gedeputeerde Ronnes de in Noord-Brabant gehanteerde methode toelichten.

Lokaal worden er initiatieven genomen om de woningbouw te versnellen. Als voorbeelden de '100-dagen aanpak van de gemeente Breda' en de 'rode looper' van de gemeente Eindhoven. Beide werkwijzen zijn ontwikkeld om in nauwe samenspraak met een ontwikkelaar/initiatiefnemer deze snel duidelijkheid te geven over de kansrijkheid van zijn woningbouwinitiatief, waardoor hij veel eerder dan pas aan het eind van een bestemmingsplanprocedure het vertrouwen krijgt dat het goed komt. Hierdoor zal hij eerder beginnen met de uitwerking van de plannen. En die uitwerking loopt dan parallel met de bestemmingsplanprocedure. Daardoor kan veel tijd worden gewonnen.

3. Ambitie komende jaren

Noord-Brabant zet door de demografische, sociaal-maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen in op een gevarieerd en flexibel planaanbod, met blijvende aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen. Om vaart te houden in de woningbouwproductie, zal ook de komende tijd het (verder) in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt en de kwalitatieve samenstelling van (harde) woningbouwplannen een belangrijk thema zijn op de (sub)regionale agenda's en in het overleg met gemeenten en marktpartijen. Van belang hierbij is ook dat er een goed beeld bestaat welke strategische toevoegingen en vervangingen (sloop en vervolgens nieuwbouw) nog nodig zijn, gelet ook op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad ('verrijk het bestaande'). En dat woningbouw een belangrijke bijdrage levert aan gebiedsontwikkelingen.

3.1. Stand van zaken: kwantitatief

In bijlagen 1 tot en met 3 zijn de kwantitatieve gegevens die door de provincie beschikbaar zijn gesteld weergegeven. De huidige netto plancapaciteit staat voor de perioden 2020-2025 en

2020-2030 weergegeven. Voor de provincie als geheel is er in de periode 2020-2025 voldoende capaciteit, volgens de door BZK gehanteerde norm: 136%. Voor de periode 2020-2030 is het 99%. De provincie geeft hierbij aan voldoende vertrouwen te hebben in een groei van dit percentage voor de komende jaren. De provincie geeft aan dat de voorraad voldoende zal groeien voor de komende jaren en verwijst hierbij naar de in hoofdstuk 2 beschreven methode van werken.

De prognose die de provincie Noord-Brabant hanteert, wijkt iets af van de prognose die door BZK gehanteerd wordt voor dit traject (Primos 2020). In de prognose van Noord-Brabant is rekening gehouden met de effecten van corona op de bevolkingsgroei. In de Primos 2020 prognose is hier geen rekening mee gehouden.

In tegenstelling tot veel andere provinciale prognoses, gaat desondanks de meest recente Brabantse bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020), uit van een hogere toename van de woningbehoefte dan Primos 2020 voor de periode 2020-2030 (118.500¹ tegenover 112 duizend) mede als gevolg van hogere aannames t.a.v. het inlopen van het woningtekort. Door te programmeren aan de hand van de provinciale prognose die een vergelijkbare of zelfs hogere groei voorziet dan Primos 2020, kan voor voldoende plancapaciteit gezorgd worden.

Regio	Woningbehoefte prognose Noord-Brabant (2020)	Woningbehoefte Primos 2020
Provincie Noord-Brabant	118.500	112.000
Regio Eindhoven	39.500	36.600
Regio Breda-Tilburg**	32.250	38.100
Regio 's-Hertogenbosch***	18.000	16.000

*Dit zijn de gemeenten conform de woningmarktregio-indeling van ABF-research. In de bijlage zijn de cijfers voor het Stedelijk Gebied Eindhoven opgenomen.

**De gebiedsindeling komen niet volledig overeen. In de Primos-prognose is de gemeente Altena opgenomen bij de gebiedsindeling Breda-Tilburg. Deels hierdoor is de opgave volgens de Primos prognose hoger.

***De gebiedsindeling komt niet volledig overeen. Deels hierdoor is de opgave volgens de prognose van Noord-Brabant hoger.

¹ Dit is inclusief het inlopen van het gehele tekort in 2030 en exclusief sloop

In september 2020 heeft Noord-Brabant een update van de gegevens op haar eigen website geplaatst: www.brabant.nl/bevolkingsprognose. Zie bijlage 6 voor een aantal relevante tabellen en grafieken. Specifieke gegevens op planniveau (meer dan 100-woningen) worden ook in september 2020 geleverd.

4. Uitdagingen en oplossingsrichtingen komende jaren

De provincie heeft in de conferenties en de nadere analyses een aantal uitdagingen/knelpunten benoemd. Deze worden beschreven in hoofdstuk 4.1 inclusief mogelijke oplossingsrichtingen. In hoofdstuk 4.2 worden de door de gemeenten benoemde uitdagingen/knelpunten en oplossingsrichtingen beschreven.

4.1. Door de provincie benoemde uitdagingen en oplossingsrichtingen

Stikstof

Door de snelheidsverlaging op snelwegen ontstaat er in Noord-Brabant voldoende stikstofruimte voor alle woningbouwprojecten, die op korte termijn een vergunning nodig hebben in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb-vergunning). In augustus 2020 liggen er bij de Omgevingsdienst 22 vergunningaanvragen voor. Van 13 aanvragen is de stikstofruimte in het stikstofregistratiesysteem gereserveerd. Hierbij gaat het in totaal om bijna 3.000 woningen.

Hoewel er op dit moment geen belemmering vanuit stikstof lijkt te zijn voor de woningbouw in Brabant, kan dit in de toekomst uiteraard wel anders worden waardoor woningbouwlocaties in de knel kunnen komen. Het is belangrijk hier vinger aan de pols te houden.

Corona

Vooralsnog is niet in te schatten of en welk effect corona zal hebben op het bouwtempo in Brabant de komende jaren. Voor 2020 en 2021 worden op basis van de afgegeven bouwvergunningen goede bouwjaren verwacht, in lijn met de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020. Er is aan het begin van de coronacrisis een gemeenschappelijke verklaring over doorbouwen tijdens de coronacrisis gesloten, die ook door de provincies is ondertekend. Het vraagt van veel partijen een grote inspanning om de bouw op gang te houden.

Deze coronaperiode kan mogelijk ook leiden tot veranderingen in bijvoorbeeld de kwalitatieve vraag naar woningen. Of dit gebeurt, is nu nog niet te voorspellen. De coronacrisis onderstreept wel nogmaals het belang van een flexibele woningbouwprogrammering, die zich op de kwalitatieve vraag aan kan passen.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Er is een tekort aan sociale huurwoningen, die tot het betaalbare segment behoren. Dit leidt tot oplopende wachtlijsten. Dit tekort hangt samen met de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties. Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties is het vaak lastig een solide percentage sociale huurwoningen in de plan-capaciteiten op te nemen, omdat de grondexploitatie dan niet rondkomt of gemeenten niet tot afspraken kunnen komen met een ontwikkelaar. Tegelijk is er een tekort aan middeldure huurwoningen in de vrije sector, met een huurprijs tot maximaal 1.000 euro. Met name het handhaven van de huurprijs onder de 1.000 euro blijkt erg lastig, waardoor huurprijzen voor modale inkomens die aangewezen zijn op de vrije sector toch onbetaalbaar zijn.

Nu door corona veel mensen hun baan verliezen en er een groeiende groep is met problematische schulden, zal betaalbaarheid de komende jaren een belangrijk knelpunt zijn voor de woningbouw. Het kwalitatief (her)programmeren van woningbouwlocaties is nodig, maar is niet eenvoudig te realiseren.

Vergrijzing en toenemende vraag wonen met zorg

Brabant kent een vergrijzende bevolking. Op het platteland en in de dorpen wordt dat nog versterkt door de ontgroening en is het effect nog groter dan in de stedelijke regio's. De (rijks)lijn is dat mensen zo lang mogelijk in eigen huis blijven wonen en hier de benodigde zorg ontvangen. Dit legt een grote belasting op de thuiszorg en ambulante zorg. Ook gemeenten ervaren (financiële) druk met de uitvoering van de WMO. Hoe is dat goed te organiseren met de beperkte (personele en financiële) capaciteit? Ook bestaande woningen zijn niet altijd geschikt of eenvoudig geschikt te maken op de zorgvraag. De wereld van het wonen moet bij overheden nog veel beter gekoppeld worden aan de wereld van de zorg. Deze werelden werken nu nog te veel naast elkaar, zowel lokaal als landelijk.

Gebrek aan ambtelijke capaciteit bij gemeenten

Van gemeenten ontvangen wij signalen, dat er gebrek is aan ambtelijke capaciteit in de planvoorbereidingsfase naar woningbouwontwikkeling, bij de vergunningverlening, in het oppakken van de verduurzaming van de bestaande woningbouw. Ook herstructurerings- en transformatielocaties zijn complex en vragen veel tijd en inzet. Daarnaast leidt gebrek aan capaciteit ertoe dat gemeenten soms beleidskaders niet op orde hebben, zoals bijvoorbeeld een beleidsvisie op wonen met zorg.

Gebrek aan personele capaciteit en bouwmaterialen bij ontwikkelaars, aannemers en bouwers

De bouw is een zeer conjunctuurgevoelige sector. Met als gevolg dat in economisch lastige tijden er veel personeel de bouw verlaat en die mensen komen maar deels terug als de markt weer aantrekt. Ook de instroom op bouwopleidingen loopt terug als de bouw stagneert. Dit leidt tot personeelstekorten bij ontwikkelaars, bouwvoorbereiders, aannemers en op de bouwplaats zelf, waarbij het jaren duurt voordat deze weer zijn ingelopen (en dan dient de volgende economisch dip zich al weer aan). Als er minder gebouwd wordt, wordt de productie en ontwikkeling van bouwmaterialen ook getemporeerd (want geen afzet). Het vervolgens weer opvoeren van de productie kost veel tijd. Overheden willen zich ervoor inspannen dat de woningmarkt minder conjunctuurgevoelig wordt door in te zetten op anticyclisch bouwen. Dit staat nog in de kinderschoenen. Daarnaast is de bouw een tamelijk traditionele sector, waar innovatie maar langzaam wordt doorgevoerd. Door meer prefab te gaan bouwen kan een hogere productie worden bereikt met uiteindelijk minder personele capaciteit. Deze innovaties voltrekken zich maar mondjesmaat en ontstijgen het niveau van experiment of pilot nauwelijks.

Complexiteit en duur van planvoorbereiding, planprocedures en participatie

Ook de lange procedures, (te) hoge grondprijzen en de vaak complexe vraagstukken rond de (financiële) haalbaarheid van binnenstedelijke (her)ontwikkelingstrajecten worden geregeld aangehaald. Daarbij worden vaak de vele onderzoeken die nodig zijn bij planontwikkeling als ballast genoemd (terwijl tegelijkertijd erkend wordt dat deze nodig zijn om de vereiste plankwaliteit te krijgen). Het zijn met name die onderzoeken die veel tijd vragen (bijv. archeologie) of maar in een beperkt deel van het jaar kunnen worden uitgevoerd (bijv. flora en fauna), of hoge onderzoeks- of maatregelkosten met zich meebrengen (bijv. bodemonderzoek, onderzoek naar niet-gesprongen explosieven of externe veiligheid). Vooral als pas tijdens het proces duidelijk wordt dat aanvullende onderzoeken nodig zijn, is een vertraging al snel het gevolg. Om dit knelpunt op te lossen is een goede intake van een planinitiatief aan de voorkant noodzakelijk, waarbij in één keer duidelijk is wat er allemaal onderzocht moet worden, zodat hiervoor een goede planning gemaakt kan worden. De omgevingsdialoog kan ook vertragend werken, als bewoners een ander beeld hebben dan wat programmatisch nodig is aan woningbouw.

Mismatch vraag en aanbod

Ten slotte sluiten vraag en aanbod in woningbouwplannen (nog) niet altijd voldoende op elkaar aan. In de plancapaciteiten is het nodig nog beter in te spelen op de kwalitatieve vraag, zoals

de vraag naar betaalbare woningen en naar nieuwe woonvormen, zoals woonvormen voor ouderen.

Ontwikkelaars bouwen graag de woningen waar ze direct afzet voor zien in de markt, dit zijn niet altijd de woningtypen die op basis van lokaal volkshuisvestingsbeleid en de mismatch tussen de bestaande en gewenste woningvoorraad nodig zijn. Dat kan spanning opleveren tussen ontwikkelaar en gemeente en andere betrokken partijen. Daarnaast is de financiële haalbaarheid doorgaans een issue waar ontwikkelaar en gemeente lang over onderhandelen: grondprijzen, verdeling van de woningen over de verschillende prijssegmenten, bijdragen in de inrichting van de openbare ruimte en aan bovenwijkse voorzieningen (ontsluiting), (bovenwettelijke) eisen t.a.v. duurzaamheid, klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, etc.

4.2 Door gemeenten benoemde uitdagingen en oplossingsrichtingen

- Stikstofproblematiek

Voorbeeld 's-Hertogenbosch: stikstofproblematiek heeft extra onderzoek en daarmee vertraging opgeleverd bij Paleiskwartier (171 woningen) en Willemspoort Zuid (circa 500 woningen). Lijkt nu te zijn opgelost, maar de benodigde onderzoeken en de afgifte van de Wnb vergunning hebben bij Terrazzo wel tot vertraging geleid (latere oplevering).

- Afhankelijkheid andere partijen:

- o Gemeentelijke grondposities ontbreken

Voorbeeld 's-Hertogenbosch: De Groote Wielen: gemeentelijke grondposities waren belast met een bouwclaim. De gronden zijn voor een zeer groot deel belast met bouwclaims.

- o Geen pressiemiddelen richting marktpartijen om (hard) plan in ontwikkeling te brengen (financiële prikkel tot snelle realisatie lijkt soms onvoldoende aanwezig)

- Binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen vragen grote investeringen in het casco van de stad (mobiliteit, klimaatadaptatie, etc.)

Voorbeeld 's-Hertogenbosch: De Bossche Stadsdelta (1300 woningen vanaf 2025)

- Het behouden van de juiste woningen voor de doelgroepen op de lange termijn.
- Procedures zijn lang en ambities (op meerdere terreinen dan wonen) zijn groot; betaalbaarheid projecten staat daarmee onder druk
- Subsidies/regelingen ingewikkeld, versnipperd en belemmerend. Ambtelijke capaciteit beperkt.
- Woningbouwprogrammering mag niet hoger zijn dan groeiprognozes provincie. Is belemmering (m.n. voor kleinere gemeenten)!
- Toenemende druk op betaalbare huisvesting: lastige opgave
- Grondposities:
 - o Inventariseren beschikbaarheid Rijksvastgoed t.b.v. transformatie naar wonen
 - o Versoepel procedures voor wonen in buitengebied (bv doelgroep arbeidsmigranten, bijzondere woonvormen)
 - o Versoepelen procedures uitleggebieden
- Financiën:
 - o Maak regelingen beter toegankelijk/minder complex, zoals woningbouwimpuls
 - o Zorg dat de corporaties voldoende draagkrachtig blijven: afschaffen verhuurderheffing/continueren regeling verminderen Verhuurderheffing
 - o Financiële haalbaarheid binnenstedelijke herontwikkelingen staat onder druk. Bijdrage voor betaalbare woningen kan plannen wel haalbaar maken.
- Snelheid:
 - o Geef groeiregio's meer ruimte om te groeien, haal belemmeringen weg (ladder)/anders organiseren
 - o Verwijder/verspoel regelgeving die vertraagt. Gemeenten noemen de ladder van duurzame verstedelijking

- Binnenstedelijk gaat voor uitleg maar kost veel tijd. Organiseer nu ook versnelling op de juiste uitleglocaties.
- Beschikbaarheid:
 - Ruimte corporaties voor middeninkomens (passend toewijzen) en in middenhuur (boven lib.grens) wenselijk en dus niet belemmeren. Dit draagt bij aan goede opbouw in de voorraad en doorstromingsmogelijkheden.
 - Voer puntenstelsel in voor MD huur (en verminder effect WOZ)
 - Tijdelijke woonvormen: Organiseer daadkracht. Expertise delen, belemmeringen wegnemen, grondposities mogelijk maken (gemeenten hebben deze veelal niet). Versnellen traject verruimen tot 15 jaar.
- Stop met onderzoek, onderneem actie! Landelijke en provinciale onderzoeken dragen niet altijd bij aan betere lokale plannen. Elke regio kent een eigen kenmerkende opgave. Vertrouw op deze lokale kennis.
- Ambtelijke capaciteit is een probleem, zowel vanuit optiek beleid als project gerelateerd (PL, vergunningen)
- Accountmanager die gemeenten helpt bij regelingen?

5. Onderwerpen om op samen te werken en te versnellen trajecten

In hoofdstuk 4 is een aantal uitdagingen geformuleerd door de provincies en gemeenten waarbij het rijk mogelijk hulp en ondersteuning kan bieden. Er loopt al een aantal samenwerkingsverbanden tussen het rijk, de provincie Noord-Brabant en enkele gemeenten. Deze worden beschreven in bijlage 4. Het rijk zal Noord-Brabant na Prinsjesdag 2020 ondersteunen met de gelden die vrijkomen voor de flexpools. Daarnaast is er een aantal trajecten goedgekeurd voor de Woningbouwimpuls. Samenwerking zal hier plaats gaan vinden.

Betrokkenheid van het rijk is vooral gewenst bij die opgaven die zo groot of complex zijn dat gemeenten en provincies ze niet zelf of samen kunnen oplossen. Dan gaat het niet om woningbouw alleen, maar is er sprake van multidisciplinaire opgaven: woningbouw, centrumontwikkeling, natuurontwikkeling, klimaatadaptatie, mobiliteits- en bereikbaarheidsopgaven, verplaatsing van bedrijven, herontwikkeling van verouderd vastgoed, versnipperd grondeigendom, etc. in alle mogelijke combinaties. En om een integrale oplossing voor deze opgaven te vinden die alle betrokken belangen zo goed mogelijk dient, financieel haalbaar is én kan rekenen op maatschappelijk draagvlak, dat is de uitdaging waar we als gezamenlijke overheden voor staan. Waarbij ieder vanuit zijn rol en mogelijkheden bijdraagt.

Voorbeelden van dergelijke opgaven zijn Eindhoven Knoop XL, de spoorzones van de andere grote Brabantse steden (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Helmond), grote transformaties van verouderde bedrijventerreinen in of tegen de spoorzones aan die herontwikkeld worden naar nieuwe woon- en werkgebieden en nieuwe delen van het centrum (bijvoorbeeld De Bossche Stadsdelta in 's-Hertogenbosch, Strijp S en T in Eindhoven, Via Breda, herontwikkeling NS-complexen in Tilburg).

Bijlage 1: groei woningvoorraad en planaanbod voor woningbouw Breda en Tilburg

GROEI WONINGVOORRAAD EN PLANAANBOD VOOR WONINGBOUW						
> NOORD-BRABANT						
> STEDELIJKE CONCENTRATIEGEBIEDEN BRED A EN TILBURG						
Provincie Noord-Brabant, juni/juli 2020						
Bronnen:						
- Prognosegegevens: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 en 2020 (concept)						
- Planaanbod (concept): opgaven gemeenten in matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit, stand per 1-1-2020 (bewerking: provincie Noord-Brabant)						
- De te verwachten sloop is berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2010 t/m 2019						
	PROGNOSE 2017	PROGNOSE 2020 (CONCEPT)	VERSCHIL	groei voorraad 2020-2030 (2020=100)	planaanbod woningbouw 2020 (CONCEPT)	verschil met prognose 2020 (incl. sloop) (CONCEPT)
> NOORD-BRABANT						
Woningvoorraad						
2020	1.140.500	1.140.500	0			
2025	1.189.000	1.203.500	14.500			
2030	1.225.500	1.259.000	33.500			
2035	1.242.500	1.299.500	57.000			
Groei woningvoorraad						
2020-2025	48.500	63.000	14.500		93.750	24.650
gemiddeld/jaar	9.700	12.600	2.900			136%
verwachte sloop		6.100				
2020-2030	85.000	118.500	33.500	110,4	129.000	-1.650
gemiddeld/jaar	8.500	11.850	3.350			99%
verwachte sloop		12.150				
2020-2035	102.000	159.000	57.000			
gemiddeld/jaar	6.800	10.600	3.800			
> STEDELIJKE CONCENTRATIEGEBIEDEN BRED A EN TILBURG						
Groei woningvoorraad						
2020-2025	13.000	16.750	3.750		22.000	3.300
gemiddeld/jaar	2.600	3.350	750			118%
verwachte sloop		1.950				
2020-2030	23.000	32.250	9.250	111,0	32.250	-3.900
gemiddeld/jaar	2.300	3.225	925			89%
verwachte sloop		3.900				
2020-2035	28.750	44.500	15.750			
gemiddeld/jaar	1.925	2.975	1.050			

Bijlage 2: groei woningvoorraad en planaanbod voor woningbouw Den Bosch

GROEI WONINGVOORRAAD EN PLANAANBOD VOOR WONINGBOUW						
> NOORD-BRABANT						
> STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED 'S-HERTOGENBOSCH						
Provincie Noord-Brabant, juni 2020 / conceptversie						
Bron: BEVOLKINGS- EN WONINGBEHOEFTEPROGNOSE NOORD-BRABANT, 2017 en 2020 (concept)						
	PROGNOSE 2017	PROGNOSE 2020 (CONCEPT)	VERSCHIL	groei voorraad 2020-2030 (2020 = 100)	planaanbod woningbouw 2020 (CONCEPT)	verschil met prognose 2020 (CONCEPT)
> NOORD-BRABANT						
Woningvoorraad						
2020	1.140.500	1.140.500	0			
2025	1.189.000	1.203.500	14.500			
2030	1.225.500	1.259.000	33.500			
2035	1.242.500	1.299.500	57.000			
Groei woningvoorraad						
2020-2025	48.500	63.000	14.500		93.750	24.650
gemiddeld/jaar	9.700	12.600	2.900			136%
verwachte sloop					6.100	
2020-2030	85.000	118.500	33.500	110,4	129.000	-1.650
gemiddeld/jaar	8.500	11.850	3.350			99%
verwachte sloop					12.150	
2020-2035	102.000	159.000	57.000			
gemiddeld/jaar	6.800	10.600	3.800			
> STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED 'S-HERTOGENBOSCH						
Groei woningvoorraad						
2020-2025	7.500	9.250	1.750		12.250	2.350
gemiddeld/jaar	1.500	1.850	350			124%
verwachte sloop					650	
2020-2030	13.750	18.000	4.250	111,5	19.750	500
gemiddeld/jaar	1.375	1.800	425			103%
verwachte sloop					1.250	
2020-2035	17.500	24.750	7.250			
gemiddeld/jaar	1.175	1.650	475			

Bijlage 3: groei woningvoorraad en planaanbod voor woningbouw Stedelijk Gebied Eindhoven

GROEI WONINGVOORRAAD EN PLANAANBOD VOOR WONINGBOUW						
> NOORD-BRABANT						
> STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (SGE)						
Provincie Noord-Brabant, juni/juli 2020						
Bronnen:						
- Prognosegegevens: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 en 2020 (concept)						
- Planaanbod (concept): opgaven gemeenten in matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit, stand per 1-1-2020 (bewerking: provincie Noord-Brabant)						
- De te verwachten sloop is berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2010 t/m 2019						
	PROGNOSE 2017	PROGNOSE 2020 (CONCEPT)	VERSCHIL	groei voorraad 2020-2030 (2020=100)	planaanbod woningbouw 2020 (CONCEPT)	verschil met prognose 2020 (incl. sloop) (CONCEPT)
> NOORD-BRABANT						
Woningvoorraad						
2020	1.140.500	1.140.500	0			
2025	1.189.000	1.203.500	14.500			
2030	1.225.500	1.259.000	33.500			
2035	1.242.500	1.299.500	57.000			
Groei woningvoorraad						
2020-2025	48.500	63.000	14.500		93.750	24.650
gemiddeld/jaar	9.700	12.600	2.900			136%
verwachte sloop		6.100				
2020-2030	85.000	118.500	33.500	110,4	129.000	-1.650
gemiddeld/jaar	8.500	11.850	3.350			99%
verwachte sloop		12.150			12.150	
2020-2035	102.000	159.000	57.000			
gemiddeld/jaar	6.800	10.600	3.800			
> STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (SGE)						
Groei woningvoorraad						
2020-2025	10.750	16.750	6.000		30.250	12.450
gemiddeld/jaar	2.150	3.350	1.200			170%
verwachte sloop		1.050				
2020-2030	19.250	32.000	12.750	113,5	38.000	3.850
gemiddeld/jaar	1.925	3.200	1.275			111%
verwachte sloop		2.150				
2020-2035	25.000	44.250	19.250			
gemiddeld/jaar	1.675	2.950	1.275			

Bijlage 4: Aanpalende trajecten vanuit het Rijk (algemeen)

Het traject om gezamenlijk met provincies regie te geven aan een versnelling van de woningbouw is gestart vanwege de urgente woningtekort en de hogere bevolkingsprognose van het CBS van eind 2019. Die hogere groei leidt ertoe dat tussen nu en 2030 ongeveer 900.000 woningen moeten worden gebouwd. De bestaande woningbouwplannen van gemeenten en de woondeals zullen tot de bouw van ongeveer 600.000 woningen leiden. In de verstedelijkingsstrategieën worden afspraken gemaakt over de woningbouwlocaties tot 2040 i.r.t. onder andere infrastructuurinvesteringen en werklocaties. Gebruikmakend van de afspraken uit de woondeals en de verstedelijkingsstrategieën werken we uit welke extra locaties nodig zijn en op welke locaties we de bouw naar voren kunnen halen. Aanvullend zijn er plannen nodig voor de bouw van 300.000 extra woningen tot 2030.

De woondeals zijn afspraken met 6 regio's (Metropoolregio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, regio Arnhem-Nijmegen, gemeente Groningen, Eindhoven en Zuidelijke Randstad). In deze deals zijn afspraken gemaakt over woningbouw, werking van de woningmarkt en soms ook over wijkvernieuwing en integrale gebiedsontwikkeling. De afspraken zijn gemaakt tussen januari 2019 en maart 2020. Voor de langere termijn worden deze opgaven uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategieën.

Rijk en regio werken in 7 regio's gezamenlijk aan verstedelijkingsstrategieën (de woondealregio's, in een aantal gevallen wat vergroot, en de regio Zwolle). In deze verstedelijkingsstrategieën wordt voor de middellange en lange termijn een gezamenlijke strategie uitgewerkt voor verstedelijking (wonen/werken/voorzieningen) i.r.t. de bereikbaarheidsopgave en andere opgaven zoals landschap, energietransitie en klimaatadaptatie. Besluitvorming hierover vindt plaats in het BO Leefomgeving en het BO MIRT.

De Woningbouwimpuls is een regeling op grond waarvan gemeenten een Rijksbijdrage kunnen krijgen voor het versnellen van de bouw van meer betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen in een bredere gebiedsontwikkeling. De projecten moeten voldoen aan diverse toelatings- en beoordelingscriteria die zijn beschreven in het Besluit en de Regeling, en worden beoordeeld door een onafhankelijke toetsingscommissie. Na een positief advies van de toetsingscommissie volgt een besluit van de minister tot toekenning van middelen. Er is in totaal 1 miljard euro beschikbaar. De aanvragen voor een bijdrage voor de eerste tranche kunnen rond de zomer van 2020 worden ingediend. De afspraken die zijn gemaakt in het

kader van de Nationale Woonagenda, woondeals, verstedelijkingsstrategieën en het MIRT zijn ook van belang voor keuzes over het inzetten van de impuls.

Vanuit de Regiodeals werken regio's, provincies en het Rijk aan maatschappelijke opgaven.

Alle provincies ontvangen 250.000 euro om flexwonen te stimuleren. Dit staat opgenomen in het bestuursakkoord op het gebied van flexibele/tijdelijke woningbouw.

Het programma leefbaarheid & veiligheid: binnen het programma is het aanpakken van de woningmarkt één van de opgaven binnen het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Flexpools: Sommige regio's hebben de afgelopen jaren ervaring opgedaan met flexibel inzetbare capaciteit tussen gemeenten in een regio, waarmee capaciteit en kennis over de plan- en bouwfase wordt gedeeld. Met 20 miljoen euro extra in 2020 kunnen bestaande flexpools behouden blijven en verder uitgerold worden over 20 regio's.

Lopende samenwerkingstrajecten in Noord-Brabant

a. Omgevingsagenda Noord-Brabant en Limburg

Sinds 2019 wordt gewerkt aan een eerste Omgevingsagenda voor Brabant en Limburg. Najaar 2020 worden gezamenlijke opgaven in de fysieke leefomgeving geformuleerd. Beschreven wordt hoe woonopgaven samenhangen met andere opgaven voor bijv. mobiliteit, klimaat(adaptatie), groen, kwaliteit landschap/leefomgeving, leefbaarheid kleine kernen. Bestaande trajecten Rijk-regio worden in beeld gebracht. In 2021 zal een eerste concept gereed zijn waarin zo nodig aanvullende afspraken worden gemaakt over het meer verbinden stroomlijnen of aanvullen van bestaande aanpakken. De aanpak van De Peel als NOVI-gebied maakt hiervan onderdeel uit.

b. Woondeal Eindhoven en regiodeal Brainport

In maart 2019 hebben het Rijk, het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de provincie Noord-Brabant afspraken in een Woondeal vastgelegd.

De woondeal sluit aan bij regiodeal Brainport Nationale Actieagenda van Rijk, provincie Brabant en de Metropoolregio Eindhoven en bij de inspanningen van I&W en BZK voor de ontwikkeling van Eindhoven internationale Knoop om de economische groei in de regio te accommoderen. Voor de groei van de Brainportregio is een goed vestigingsklimaat van belang.

Voldoende aanbod van woonruimte en een goede werking van de woningmarkt zijn hiervoor voorwaarden.

De afspraken van de woondeal gaan over het versnellen van de woningbouw, transformatie (met name Knoop XL), stedelijke vernieuwingsaanpak Woensel Zuid, de beschikbaarheid van voldoende betaalbaar aanbod en de aanpak van excessen.

Rijk en regio hebben tijdens het BO-MIRT (20/11) besloten een MIRT-onderzoek verstedelijking en bereikbaarheid voor de Brainport regio (MRE) te starten.

In Woensel-Zuid krijgt de stedelijke vernieuwingsaanpak een impuls door samen te werken aan een integrale leefbaarheidsaanpak waarbij het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad samengaat met een aanpak op sociaal terrein.

De versnelling van de woningbouw moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Het merendeel van deze woningen landt binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio. Daarnaast zijn in het SGE negen majeure uitbreidingslocaties voor woningbouw vastgelegd.

Zo'n 15.000 van de 27.000 woningen komen in Eindhoven en dan vooral het centrumgebied en de transformatielocatie Knoop XL.

In Eindhoven komt dit neer op een jaarlijkse woningbouwproductie van ongeveer 3.000 woningen gemiddeld per jaar. Ook komen er op korte termijn nog 1.000 tijdelijke woningen.

Om de woningbouw te realiseren en te volgen wordt onder meer de een versnellingstafel woningbouw (inclusief corporaties en marktpartijen) en een monitoringssysteem ingericht, wordt gekeken naar wet- en regelgeving, de investeringscapaciteit en de woningbehoefte in beeld gebracht.

c. Verstedelijkingsstrategie voor stedelijk netwerk Brabant

De provincie Noord-Brabant is een aantrekkelijke, veelzijdige regio met ruim 2,5 miljoen inwoners. De stedelijke regio's in Brabant zijn samen onderdeel van het stedelijke netwerk Nederland en hebben te maken met een grote verstedelijkingsdruk met de bekende opgaven: woningbouwopgave, verduurzamingsopgave, knelpunten in het mobiliteitssysteem, beperkingen en overlast door basisnet spoor, klimaatopgave, huisvesting arbeidsmigranten, accommoderen economische groei en een opgave in het sociaal domein. Hierbij is de vraag steeds: Hoe kun je

duurzaam verstedelijken met behoud en versterken van bestaande kwaliteiten en identiteit in en rondom de steden? Hiermee is het niet alleen een vraagstuk van de steden, maar van de stedelijke regio's (inclusief waterschappen) geworden.

Op het BO Leefomgeving is besloten om samen als Rijk en Regio tijdens het BO-MIRT een plan van aanpak vast te stellen om te komen tot een verstedelijkingsstrategie voor stedelijk netwerk Brabant. Deze strategie zal uiteindelijk per stedelijke regio uitgewerkt worden in een verstedelijkingsakkoord met concrete afspraken om de gezamenlijke ambities te bereiken.

Doel van een verstedelijkingsstrategie is een gedeelde ambitie en bijbehorende adaptieve ontwikkelstrategie voor stedelijk Brabant in relatie tot de rest van stedelijk Nederland. De strategie maakt duidelijk wat de verstedelijkingsopgaven zijn in Brabant en waar deze zich concentreren en waar inzet nodig is om de gestelde ambities te bereiken. Per wordt de verstedelijkingsstrategie uitgewerkt tot een verstedelijkingsakkoord met concrete afspraken tussen partners binnen de betreffende stedelijke regio, provincie en/of Rijk over de uitvoering van de verstedelijkingsopgaven (afhankelijk wat van toepassing is gezien de aard van de opgave). De ministeries BZK, IenW, EZK en LNV zijn aangehaakt bij dit traject.

d. Eindhoven International Knoop XL

De ontwikkelvisie en ontwikkelkader is vastgesteld door de Raad. Inmiddels melden zich al een aantal ontwikkelaars bij de gemeente.

Voor enkele aanpassingen aan Infra zijn afspraken gemaakt in het BO-MIRT van 2018 (fietsenkelder, HOV3, treinverbinding Düsseldorf).

e. Herijking basisnet spoor

Bij IenW loopt een traject herijking basisnet spoor. Doel van dit traject is om de knelpunten bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor in beeld te brengen en mogelijk oplossingen te identificeren.

Bijlage 5: Mogelijkheden tot flexwonen in Noord-Brabant

Beleidscontext flexwonen

Flexwonen is een van de nieuwe woonvormen die bij kan dragen aan het voldoen aan een veranderende woonbehoefte en woonwensen. Het Brabantse "Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw" (2020) beoogt dat nieuwe woonvormen, zoals flexwonen, in het hart van de woonopgave worden opgenomen. Dit Actieprogramma is een uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen (2017). Een van de prioriteiten van het Actieprogramma is om op korte termijn besluiten te nemen over de inzet van de financiële impuls van het rijk.

Aanbod en plannen voor flexwonen

De provincie Noord-Brabant heeft geen actuele cijfers beschikbaar over hoeveel plannen er voor de realisatie van flexwoningen zijn en hoeveel flexwoningen de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Ook zijn geen kwalitatieve gegevens beschikbaar over bijvoorbeeld de doelgroep(mix).

Jaarlijks vraagt de provincie aan gemeenten om haar zachte en harde plancapaciteiten voor woningbouw per locatie op te geven in de zogenaamde "Woningbouwmatrix". In de matrix van 2020 zijn de plannen voor flexwoningen niet opgevraagd. Wij zijn voornemens in de matrix van 2021 dit in de uitvraag mee te nemen. Dit betekent dat rond de zomer 2021 de eerste gegevens over flexwonen beschikbaar zijn. Wat de uitvraag evenwel bemoeilijkt, is het ontbreken van een heldere definitie van flexwonen.

BZK heeft in 2020 een onderzoek uit laten voeren naar hoeveel projecten met flexwoningen er zijn. Uit het rapport "De productie van verplaatsbare- en andere flexwoningen in Nederland" blijkt, dat er in 2019 in 7 Brabantse gemeenten projecten zijn gerealiseerd met een totaal van 410 woningen. Voor 2020 hebben 12 gemeenten aangegeven voor in totaal 1955 woningen aan flexwoningen te verwachten te realiseren. Hieruit kunnen we afleiden dat er in Noord-Brabant een toename is in de belangstelling voor projecten met flexwonen. Deze toename is vooral te zien in de grotere Brabantse gemeenten, de B5.

In het rapport wordt terecht opgemerkt, dat het hebben van plannen echter niet per definitie leidt tot realisatie van flexwoningen. Gezien de huidige coronacrisis en de verwachte daaropvolgende economische crisis, ontstaat er onzekerheid over de realisatie van flexwoningen in de komende jaren.

Inzet financiële impuls rijk

In december 2019 hebben alle provincies van het rijk een financiële impuls van 250.000 euro ontvangen om het flexwonen te stimuleren. Momenteel is nog geen besluit genomen hoe deze middelen in te zetten in Noord-Brabant. Met gemeenten verkent de provincie een aantal opties, waarna voor de zomer een besluit wordt genomen over de inzet. Het streven is om in 2020 ca 125.000 euro en in 2021 ca 125.000 euro van de financiële impuls in te zetten om het flexwonen te stimuleren.

Noord-Brabant organiseert vanuit het “Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw” een Woonmanifestatie in de tweede helft van november 2020. Een van de te belichten thema's is het flexwonen. Een deel van de financiële impuls wordt ingezet voor het organiseren van de Woonmanifestatie.

Breda

In gemeente Breda worden oplossingen gecreëerd binnen de bestaande woningvoorraad en is een locatie gevonden waar 100 tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd voor dak- en thuislozen/spoedzoekers met- en zonder ondersteuningsvraag. Voor deze laatste locatie wordt beroep gedaan op landelijke investeringsgelden, die ter beschikking wordt gesteld om de bouw van (flexibele) huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, waaronder dak- en thuisloze mensen, te versnellen.

In de bestaande woningvoorraad worden 17 eengezinswoningen geschikt gemaakt om dak- en thuislozen/spoedzoekers met een ondersteuningsvraag te huisvesten in een ‘gemengd wonen-concept, met ambulante begeleiding.

Daarnaast is er een locatie gevonden waar het mogelijk is om dit jaar /na de zomer 100 tijdelijke woningen te realiseren. De beoogde doelgroep betreft dak- en thuislozen/spoedzoekers met- en zonder ondersteuningsvraag. Deze locatie is dermate groot dat daar, naast spoedzoekers ook gezinnen en mensen met een begeleidingsvraag terecht kunnen. De woningen zijn in principe allemaal zelfstandig. Daar waar het nodig is, zal sociaal beheer worden opgetuigd. De verwachte huurprijs varieert van de kwaliteitskortingsgrens (432) tot aan de lage aftoppingsgrens (619). De hoge aftoppingsgrens maakt de woning ook bereikbaar voor kleine gezinnen. Voor dit project doen we een beroep op de landelijke investeringsgelden die een versnelling in de woningbouw mogelijk moet maken.

Den Bosch

Voor de korte termijn (2020 en 2021) kan versnelling alleen nog bewerkstelligd worden door het vergroten van het aantal tijdelijke woningen. Deze mogelijkheid pakken we, met medewerking van de raad, actief op door een extra tranche van 250 tot 300 tijdelijke woningen (in totaal staan voor de periode 2020-2022 500 tijdelijke woningen op de planning) Het realiseren van tijdelijke woningen is in het verleden vlot getrokken door een forse investering hierin als gemeente. Die gemeentelijke bijdrage staat voor komende projecten onder druk, waardoor het moeilijker wordt de tijdelijke woningen te realiseren en dus de woningbouw (voor de korte termijn) te verhogen. Een bijdrage vanuit bijvoorbeeld het Rijk zou de productie van de tijdelijke woningen kunnen versnellen.

Eindhoven

Eindhoven wil in het noorden van de stad een grote locatie tijdelijke woningen realiseren. Dit is ook een van de projecten die in het kader van de eerste tranche woningbouwimpuls is ingediend.

Tilburg

Op dit moment is concreet sprake van een tijdelijke locatie voor studentenhuisvesting en diverse locaties voor arbeidsmigranten. Daarnaast zijn we bezig met een plan voor prikkelarm wonen en een locatie voor tijdelijke huisvesting gemengd wonen spoedzoekers. Voor beiden wordt de haalbaarheid nog onderzocht.

Etten-Leur

25-30 tijdelijke woningen voor spoedzoekers die de corporatie uiterlijk in 2021 wil plaatsen en verhuren.

Oosterhout

Oosterhout is gestart samen met de provincie met een pilot revitalisering recreatieterreinen waarbij we een deel van een recreatiepark tijdelijk (max. 9 jaren) gaan 'bestemmen' voor gebruik huisvesting door buitenlandse werknemers. Daarnaast een tweetal pilots innovatief bouwen respectievelijk tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers. Tenslotte zijn we bezig om op een binnenstedelijke locatie die we hebben aangekocht (van Juzt) om de mogelijkheden voor tijdelijke, maar wel wat meer grootschaliger en divers huisvestingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen nader te onderzoeken/uit te werken.

Waalwijk

Tijdelijke locatie (10 jaar) voor 400 short-stay arbeidsmigranten – in aanbouw

Tijdelijke locatie (10 jaar) voor ca. 300 short-stay arbeidsmigranten – onderzoeksfase

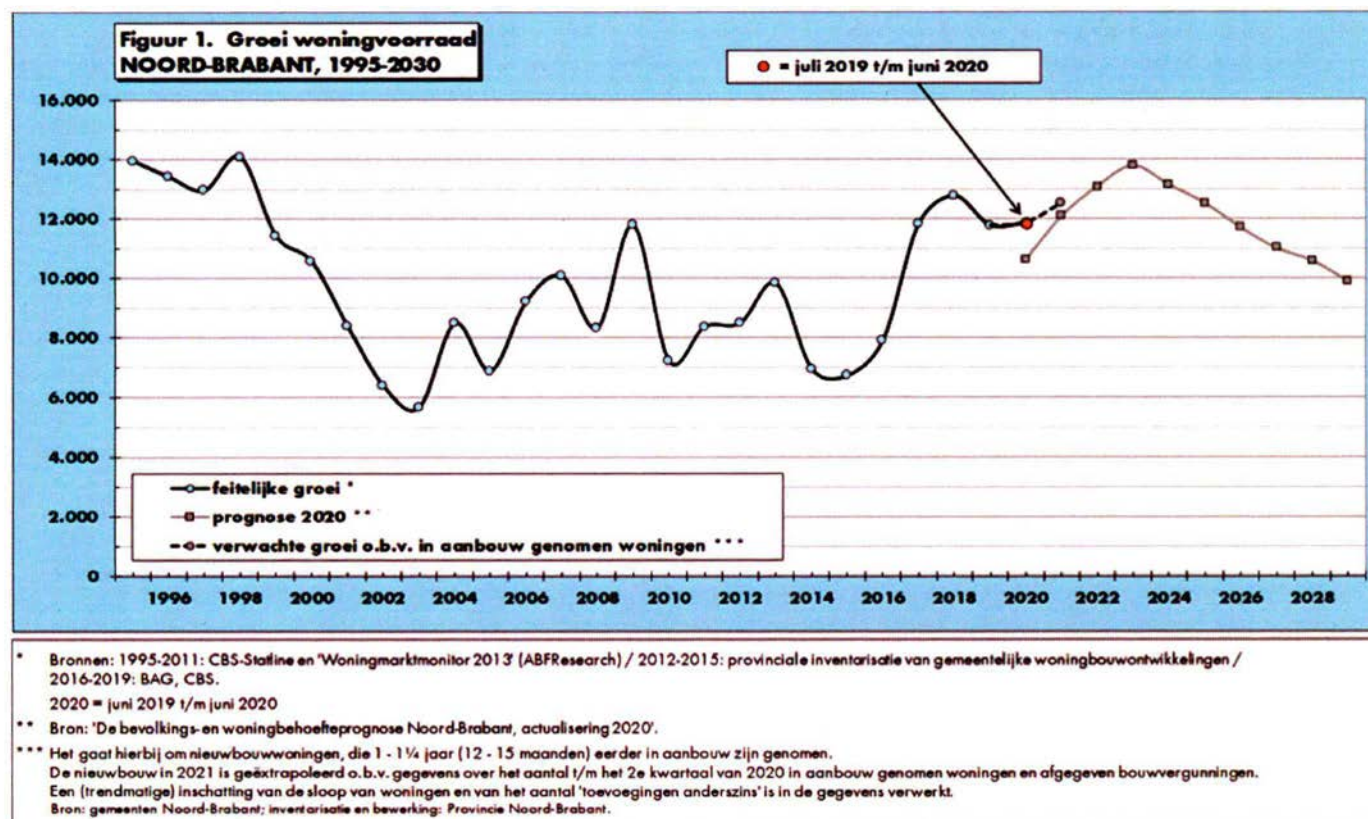
Twee locaties (10 jaar) voor tiny wonen – samen ca. 18 woningen

Vught

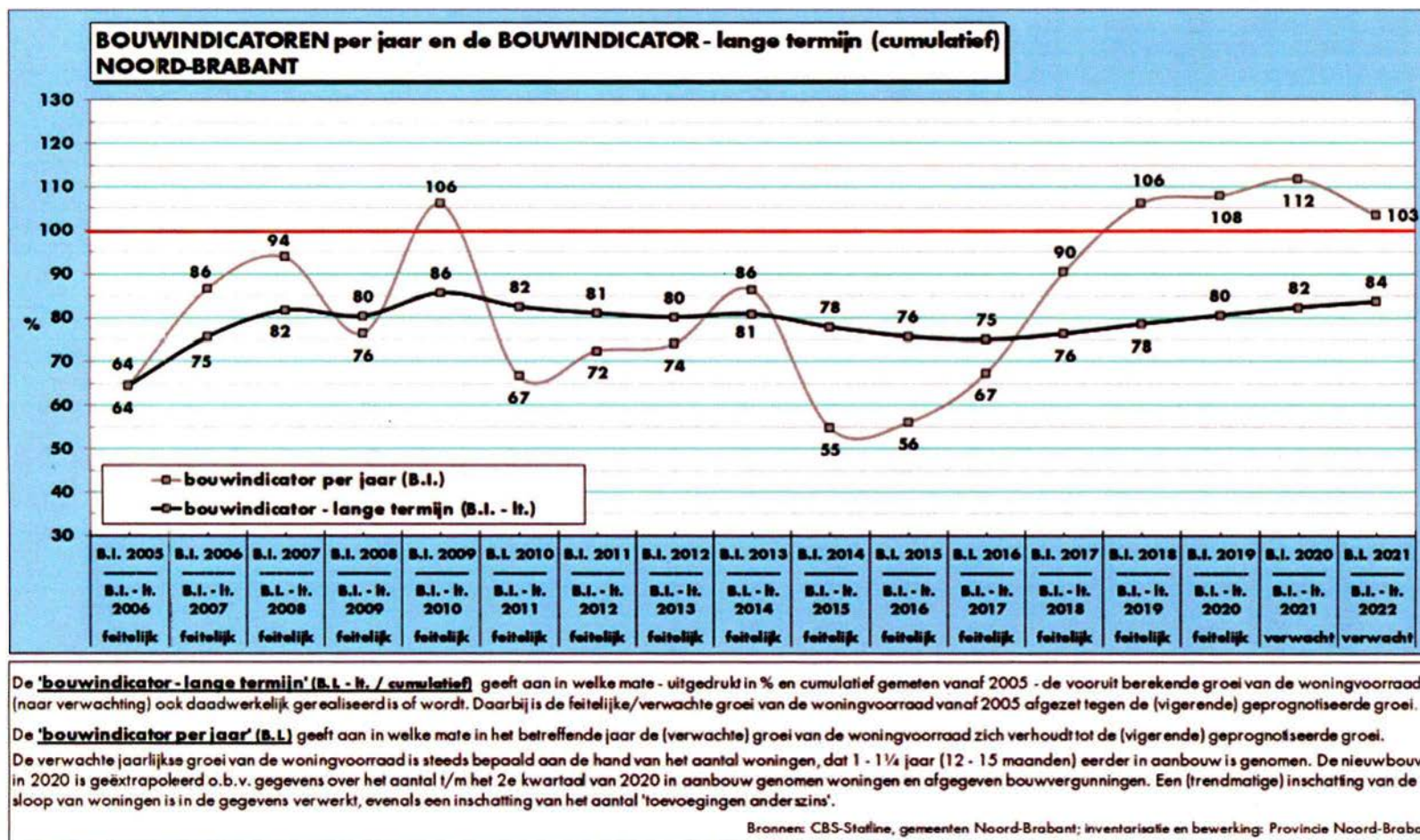
De gemeente Vught wil graag op één locatie flexwoningen realiseren. Dit komt moeizaam van de grond.

Bijlage 6: kwantitatieve gegevens op basis van de meest recente inventarisatie plancapaciteit (1-1-2020) en de provinciale prognose 2020

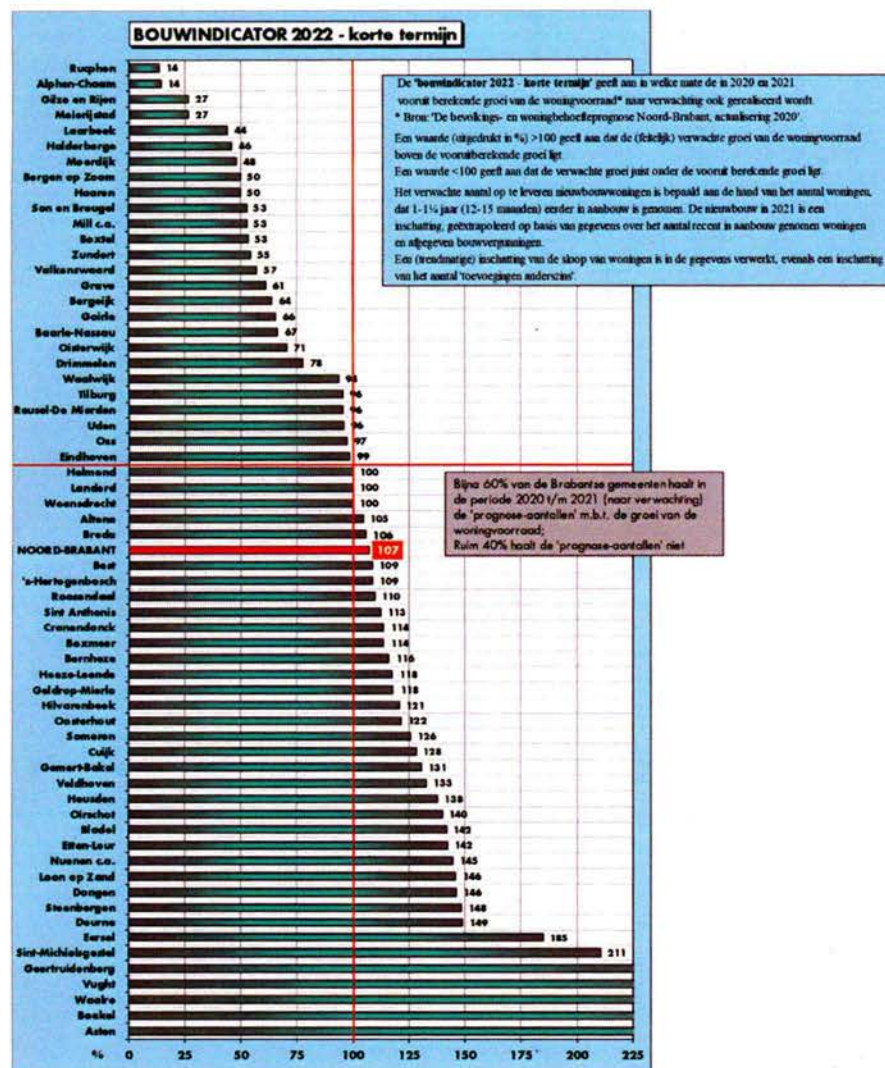
1. Realisatie van de woningbouwopgave (jaarlijkse netto productie in Brabant) sinds medio jaren '90 incl. verwachting tot 2030 op basis van in aanbouw genomen woningen en onze nieuwe prognosecijfers.



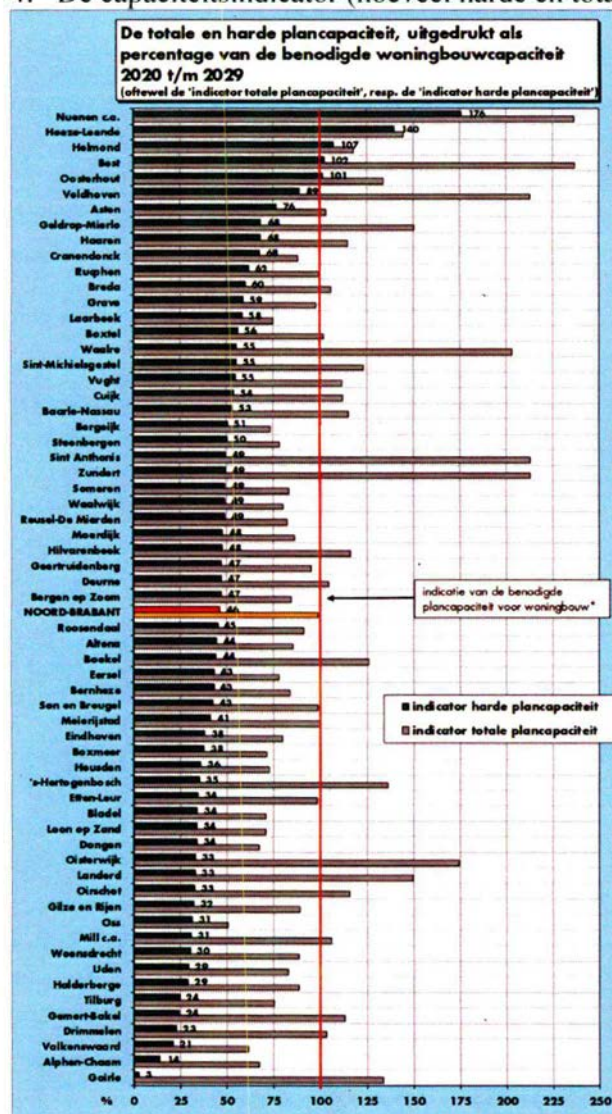
2. De bouwindicator (netto toename van de woningvoorraad als percentage van de verwachting op basis van de op dat moment geldende prognoses).



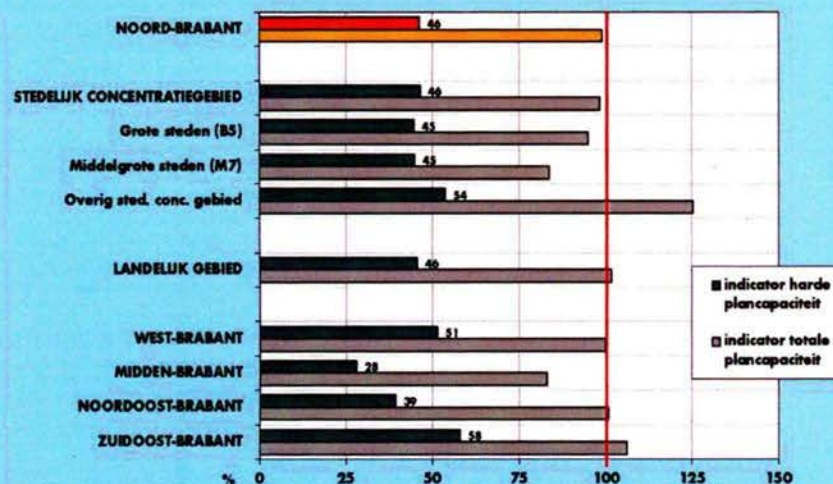
3. De bouwindicator, uitgesplitst naar gemeente en van Brabant als geheel.



4. De capaciteitsindicator (hoeveel harde en totale plancapaciteit is er per gemeente en naar regio beschikbaar).



De totale en harde plancapaciteit, uitgedrukt als percentage van de
benodigde woningbouwcapaciteit, 2020 t/m 2029
NOORD-BRABANT
(oftewel de 'indicator totale plancapaciteit', resp. de 'indicator harde plancapaciteit')



* De '100-lijn' kan worden gezien als indicatie van het benodigde aantal woningen om te kunnen voorzien in de vooruitberekende groei van de woningvoorraad¹⁾. Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen is in de gegevens verwerkt.

¹⁾ Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020'.

De 'indicator harde plancapaciteit' geeft aan hoe de harde plancapaciteit (= de onberoeplijke of door gemeenteraden vastgestelde plannen) voor de eerstkomende 5 jaar (2020 t/m 2024), respectievelijk 10 jaar (2020 t/m 2029), zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. In de berekeningen is rekening gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop van woningen.

De 'indicator totale plancapaciteit' geeft aan hoe de totale plancapaciteit voor de eerstkomende 5 jaar (2020 t/m 2024), respectievelijk 10 jaar (2020 t/m 2029) zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. In de berekeningen is rekening gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop van woningen.

Een waarde >100 is een indicatie dat er (ruim) voldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van onvoldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering.

Een waarde <100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van voldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering.

Bijlage 7

Breda, Tilburg, Etten-Leur, Oosterhout, Waalwijk	Den Bosch, Heusden, Oss, Vught	Eindhoven
Welke grote woningbouwplannen bestaan er in de provincie (denk o.a. aan verstedelijkingsstrategie, woondeals, regiodeals: zie bijlage 4)? <u>Breda</u> In de gemeente Breda lopen 2 grote gebiedsontwikkelingen, CrossMark en de Gasthuisvelden. CrossMark is de ontwikkeling van de Bredase spoorzone met onder meer de realisatie van ruim 3.000 woningen rondom het internationale knooppunt van het station Breda. Onderdeel hiervan is de gebiedsontwikkeling Havenkwartier, waarvoor voor de eerste fase hiervan, De Strip, een aanvraag Woningbouwimpuls is ingediend. De Gasthuisvelden is de ontwikkeling van onder meer het oude Seelig-kazerneged met onder meer een park en woningbouw. Hier is de realisatie van ruim 1.000 woningen voorzien. Daarnaast loopt een groot aantal woningbouwontwikkelingen (>200 woningen), onder meer de herontwikkeling van Cosunpark, de voormalig Nibb-it locatie, Bouverijen, F1 Heuvel het Hero-terrein, Moleneind-West, Amphia Langendijk, Woonakker (Teteringen) en Beeks Buiten (Prinsenbeek). Daarnaast loopt een 2e ronde van de Bredase 100-dagen aanpak, hierin worden gezamenlijk met marktpartijen de mogelijkheden van (versnelde) realisatie van woningbouw onderzocht. Dit zijn de locaties Winkelcentrum Hoge Vugt, OM panden Gasthuisvelden, Kemeldestede en Lucia Haga. Ook loopt een verkenning naar woningbouwmogelijkheden in Bavel. <u>Tilburg</u> De totale plancapaciteit (hard en zacht) betreft op dit moment ca. 14.000 woningen. <u>Etten-Leur</u> Etten-Leur heeft geen grote plannen (>500 woningen). De woningbouwplannen concentreren zich binnenstedelijk met een maximum van 225 woningen. Pas op termijn (vanaf 2024) wordt rekening gehouden met de start bouw van een nieuwe uitleglocatie (ca. 600 woningen). <u>Oosterhout</u> Het betreft de locaties: Arendsplein (bankenlocatie), Dorst Oost, Slotjes Mid-den, Wilhelminahaven, Zwaaiikom eiland en Galvanitas (zie bijlageoverzicht plannen en locaties) <u>Waalwijk</u>		
	<u>Den Bosch</u> Er is voor 2 locaties een aanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls. Met de nieuwe woonvisie is de ambitie wat betreft de woningproductie verhoogd naar 10.500 in de periode 2020-2030. De potentiële woningbouwcapaciteit is in ieder geval voor de komende 5 jaar voldoende (er zijn voldoende plannen in voorbereiding). De gemeente hanteert overigens zelf een overmaat in de voorbereiding zijnde plannen van 50% voor de komende 5 jaar. De vertraging is door diverse oorzaken vaak zo groot dat deze overmaat in plannen nodig is om de doelen te kunnen realiseren. Dat is dus geen overmaat van 50% harde plancapaciteit, maar van in voorbereiding zijnde plannen. Den Bosch heeft circa 25 projecten van meer dan 100 woningen. Grote ontwikkelingen (meer dan 500 woningen) zijn voorzien in Willemspoort, EKP, Bossche staddelta, Station Oost (Vliertkwartier) en de Groote Wieden. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> Oss kent geen plannen die raken aan verstedelijkingsstrategie, woondeals en regiodeals. De woningbouwambities van de gemeente Oss zijn hoog. Het college heeft de ambitie de woningbouw voor de korte termijn te versnellen van ca. 300 (langjarig gemiddelde) naar 600 woningen op jaarbasis. De huidige productie is fors (tot en met mei 2020 al 270 woningen). De omvang van de bestaande plancapaciteit is echter onvoldoende om het huidige bouwtempo langere tijd vol te houden. In tegenstelling tot veel andere gemeenten in de regio en de provincie als geheel heeft de gemeente Oss en fikse opgave om nieuwe plancapaciteit te ontwikkelen. De huidige totale plancapaciteit voor Oss bedraagt ca. 65% van de opgave volgens de geldende prognose.	Eindhoven heeft een woondeal met BZK. In deze deals zijn afspraken gemaakt over woningbouw, werking van de woningmarkt en soms ook over wijkvernieuwing en integrale gebiedsontwikkeling. De afspraken zijn gemaakt tussen januari 2019 en maart 2020. Voor de langere termijn worden deze opgaven uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategieën (zie bijlage 4). Er zijn drie locaties ingediend in het kader van de Woningbouwimpuls, te weten Kop Kennedylaan (onderdeel van Knooppunt XL), Emmasingelkwadrant en Castilielaan. Deze drie locaties worden nader omschreven in het regionale bidboek. Een van de locaties voor grootschalige woningbouw en werken is Eindhoven Internationale Knoop XL (EIK XL). De ontwikkelvisie en ontwikkelkader is vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels melden zich al een aantal ontwikkelaars bij de gemeente. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wil in Cluster 9 (Dorgeolaan) een pand neerzetten. Om dit deel van EIKXL aantrekkelijk, toekomstbestendig en duurzaam te maken zijn zij bezig met een uitwerking voor cluster 9. Hierbij is samenwerking een aandachtspunt. Het is de kunst om gemeente met KCAP te verbinden aan RVB en andere externe partijen. Om de groei in woon- en werklocaties te accommoderen is een MIRT-onderzoek gestart naar verstedelijking en mobiliteit. In dit kader wordt ook gekeken naar een strategie voor verstedelijking (woon- en werklocaties) voor het SGE en bijbehorend mobiliteitssysteem. In dit onderzoek wordt ook de OV-bereikbaarheid (inclusief Brainportlijn) meegenomen.

	Daarbij is dus ook nog geen rekening gehouden met de nieuwe prognose, waarin de woningbehoefte voor de komende 10 jaar nog een stuk hoger uitvalt. Voor het toevoegen van extra plancapaciteit ligt de focus, ook in Oss op inbreiding. Van de bestaande plancapaciteit van circa 3.000 woningen is tweederde binnenstedelijk. Maar Oss kan niet volstaan met binnenstedelijke ontwikkelingen. Er is ook behoefte aan nieuwbouw aan de randen van de stad/stedelijke gebieden. De gemeente heeft een aantal locaties/projecten in beeld voor uitbreiding van de plancapaciteit: OssWest (totaal ca. 1.000), Geffen-Oost (100-200?), Ravenstein (100-200?), Belastingkantoor/Raadhuislaan (afh. Van omvang mogelijk enkele honderden) en Euterpelaan (ca. 250-350 woningen). De gemeente heeft op enkele van deze locaties reeds posities verworven (belastingkantoor en gronden Oss-West zijn aangekocht). Deze locaties hebben dan ook veel potentie voor versnelling van woningbouw voor de komende jaren. Daarnaast heeft de gemeenteraad recent besloten € 400.000 vrij te maken voor een versnellingssteam woningbouw, dat aan de slag gaat met het toevoegen van plancapaciteit en het bevorderen van de realisatie van woningbouwplannen. Evenals de G40 in haar brief van 18 juni 2020 wil Oss inzetten op anticyclische investeringen in de woningbouw, om enerzijds de economie draaiende te houden en tegelijkertijd het woningtekort aan te pakken. Het is essentieel dat het Rijk daaraan bijdraagt en de gemeenten helpt om samen met de corporaties deze beweging te maken. <u>Vught</u> De woningbouwplannen van de gemeente Vught zijn in het algemeen inbreidingslocaties die hooguit ongeveer 100 woningen beslaan. Er is in die zin geen sprake van grote woningbouwplannen (meer dan 500 woningen).	
Wat zijn mogelijke woningbouwplannen om naar voren te brengen in tijd?		
<u>Breda</u> In Breda hebben we middels de 100-dagen aanpak mogelijkheden verkend voor (versnelde) realisatie van woningbouw. Onder meer bij de locaties Consunpark, Nibb-it, voormalig Hero, Woonakker en Moleneind-West wordt versneld gewerkt om tot realisatie te komen. Deze locaties geven zicht op de versnelde realisatie van circa 2.000 woningen. De 2e ronde 100-dagen aanpak loopt nog waarin nog meer mogelijkheden worden verkend voor versnelde realisatie van woningen. Ook ontwikkeling van De Strip, onderdeel van de gebiedsontwikkeling CrossMark, kan versneld gerealiseerd worden mits de specifieke uitkering	<u>Den Bosch</u> Dip in de woningproductie in 2020 wordt verklaard door: - de overgang naar gasloos bouwen (en de daarmee gepaard gaande aanpassingen en overstap naar andere installatieoplossingen) - capaciteitsproblemen in de bouw (qua personeel én materiaal) en de sterke bouwkostenstijging waardoor de haalbaarheid van plannen onder druk is komen te staan en de planvoorbereiding langer duurde.	Als het gaat om versnelling, dan is in theorie op elke locatie tijdswinst te boeken. Hoeveel en waar is per locatie verschillend. In het kader van ons Bouwoffensief kijkt Eindhoven continu naar mogelijkheden om te versnellen.

Woningbouwimpuls wordt toegekend. Ook in Prinsenbeek en Bavel is gezocht naar mogelijkheden voor woningbouw. Voor deze locaties worden de mogelijkheden verkend voor een aanvraag voor de 2e tranche Woningbouwimpuls. Ontwikkeling hiervan vraagt publieke investeringen die we als gemeente niet volledig kunnen dragen. Met een bijdrage van het Rijk kan hier mogelijk een verdere versnelling worden gerealiseerd. Tot slot hebben we in Breda de mogelijkheden voor het versnellen van ruimtelijke procedures onderzocht en waar mogelijk toegepast.

Tilburg

Versnelling kan met name gezocht worden in de uitleggebieden aan de randen van de stad. Daarnaast kunnen eenvoudige subsidieregelingen voor het realiseren van sociale/betaalbare woningbouw bijdragen aan versnelling. Bij een aantal majeure ontwikkelingen, zoals de leefbaarheid- en veiligheidsaanpak Tilburg Noordwest (PACT-wijken) en bij de ontwikkeling van de kennis-as en de stationsomgevingen kan actieve betrokkenheid van het Rijk in financiële en organisatorische zin bijdragen aan versnelling.

Etten-Leur

Die mogelijkheden zijn er nu niet. Veel van de plannen voor de komende jaren liggen planologisch vast en zijn deels in uitvoering. De daadwerkelijke realisatie is mede afhankelijk van de markt en de beschikbare capaciteit bij bouwers. Mogelijke plannen op uitleg zijn nog onderwerp van gesprek in het kader van de omgevingsvisie, zowel lokaal als sub regionaal.

Oosterhout

Arendspolein Bankenlocatie (transformatie van een deel van het winkelcentrum ter verkleining van het winkelopervlak areaal met woningbouw. Overigens ook aangemeld als pilot bij de provincie i.h.k.v. transformatie binnensteden): 147 woningen

Terrein Galvanitas (transformatie van leegstaand bedrijvengebouw naar 'cultuur, ontspanning, wonen en horeca): 210 woningen.

Waalwijk

Versnelling kan met name gezocht worden in de woonwijk Driessen. Daar zijn de plannen al hard en heeft de gemeente behoorlijke invloed op het bouwtempo.

Akkerlanen is bijna hard (raadsbesluit over vaststelling bestemmingsplan volgt binnenkort). Voor de start van de uitvoering zijn we wel nog afhankelijk van de beroepsprocedure.

- Voor een aantal locaties is in het verleden afspraken gemaakt met ontwikkelaars waardoor we deels afhankelijk zijn van de ontwikkelingssnelheid van deze partijen en het niet altijd mogelijk is om de gewenste snelheid in de bouwplanrealisatie te bewerkstelligen

Versnellen kan door het aanpakken van de oorzaken van vertraging:

Voor de korte termijn (2020 en 2021) kan versnelling alleen nog bewerkstelligd worden door het vergroten van het aantal tijdelijke woningen. Deze mogelijkheid pakken we, met medewerking van de raad, actief op door een extra tranche van 250 tot 300 tijdelijke woningen. Het realiseren van tijdelijke woningen is in het verleden vlot getrokken door een forse investering hierin als gemeente. Die gemeentelijke bijdrage staat voor komende projecten onder druk, waardoor het moeilijker wordt de tijdelijke woningen te realiseren en dus de woningbouw te versnellen. Een bijdrage vanuit bijvoorbeeld het Rijk zou de productie van de tijdelijke woningen kunnen versnellen.

Heusden

Geen specifieke inbreng ontvangen.

Oss

OssWest (totaal ca. 1.000), Geffen-Oost (ca. 150 won.), Ravenstein (ca. 150), Belastingkantoor/Raadhuislaan (afh. Van omvang mogelijk enkele honderden) en Euterpelaan (ca. 250-350 woningen).

Vught

Een groot deel van de projecten is nu in voorbereiding (planvormingsfase).

Nog meer projecten naar voren halen, zou tot gevolg hebben dat de jaarlijkse woonbehoefte wordt overstegen. Hiermee zou er niet zozeer voor de lokale bevolking worden gebouwd, terwijl dit wel de beleidsmatige insteek is.

Wat zijn mogelijkheden om bestaande plannen van een groter aantal te voorzien (uitbereiding)?		
<u>Breda</u> De gemeente Breda heeft een 'Versnellingsagenda' opgesteld. Hierin zijn meer dan 80 acties het kompas om tot versnelling van de productie van woningen en bedrijventerreinen te komen. Eén van deze acties is het verkennen van de mogelijkheden van verdichting van een aantal woningbouwlocaties. Naar aanleiding hiervan is op de locaties De Strip en Eureka het woningbouwprogramma fors verhoogd. <u>Tilburg</u> Dit hebben we opgenomen in het overzicht. Ook hier geldt dat deze mogelijkheden zich vooral voordoen op de uitleglocaties aan de randen van de stad. Daarbij hebben we wel te maken met de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. <u>Etten-Leur</u> Die mogelijkheden zijn er niet. <u>Oosterhout</u> N.v.t. <u>Waalwijk</u> Bij het vergroten van het aantal woningen in bestaande plannen komt Waalwijk op dit moment nog in de knel met de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Mogelijk dat de nieuwe prognoses in september meer ruimte bieden, maar het vergt dan weer veel tijd om harde plannen aan te gaan passen (dan moet de procedure weer opnieuw). De extra ruimte die er vermoedelijk in september komt, zal daarom met name benut worden voor de ontwikkelingen in het centrum van Waalwijk (zachte plannen, die nog aangepast kunnen worden).	<u>Den Bosch</u> De gemeente werkt continu aan het optimaliseren van plannen. Dat is ook zichtbaar in de ontwikkeling van de plancapaciteit. Ondanks de hoge productie in de periode 2017 tot en met 2019 is de potentiële capaciteit niet afgenomen. Dat wordt veroorzaakt door nieuwe (binnenstedelijke) locaties en optimalisering van de bestaande locaties. Voor met name de projecten in de spoorzone en station Oost (Vliertkwartier) is de huidige plancapaciteit voorzichtig ingeschat. Het effect van deze optimalisering is echter niet op korte termijn voorzien (het gaat met name om plannen die vanaf 2025 gerealiseerd gaan worden). Met de woningcorporaties onderzoeken we de mogelijkheden in de bestaande woonomgeving (verdichting van bestaande woonwijken). <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> De bestaande plannen zijn doorgaans binnen de kaders van 'een goede ruimtelijke ordening' en gezien de woningbehoefte en -wensen geoptimaliseerd. <u>Vught</u> Het totale woningbouwprogramma voorziet in ruime mate in de demografische/kwantitatieve behoefte. Het aantal huishoudens neemt in 10 jaar tijd met ongeveer 900 toe. Het aantal geplande woningen voor deze periode is ongeveer 1200. Dat is exclusief enkele PM's. Er is vooralsnog geen aanleiding om projecten van een groter aantal woningen te voorzien, alhoewel dit bij enkele bestaande/lopende projecten al voorkomt.	Deze mogelijkheden hangen af van de planfase van een project en worden vaak beperkt door stedenbouwkundige overwegingen.
Zijn er mogelijke extra plannen om de kwantitatieve gap te dichten?		
<u>Breda</u> Met de Bredase 100-dagen aanpak zijn/worden de mogelijkheden verkend voor (versnelde) realisatie van woningbouw. De uitkomsten van de eerste ronde geeft zicht op de versnelde realisatie van circa 2.000 woningen. De verkenningen van de 2e ronde lopen nog.	<u>Den Bosch</u> Kwantitatief is er niet zozeer een probleem. Er zijn veel plannen in beeld en voorbereiding. Het is hard werken om met de ontwikkelaars te komen tot plannen die haalbare plannen die voldoen aan de ambities op het gebied van wonen (betaalbaarheid), stedenbouw, verduurzaming etc. Opgave is	Deze mogelijkheden hangen af van de planfase van een project en worden vaak beperkt door stedenbouwkundige overwegingen.

<u>Tilburg</u> Zoals genoemd in het antwoord bij vraag 1 lopen er naast de grotere projecten nog verschillende kleinere plannen. Dit betreft doorgaans plannen op grond van particulieren of projectontwikkelaars, waarbij de gemeente dus niet alle controle heeft over het tempo. <u>Etten-Leur</u> Er zijn nog plannen in ontwikkeling maar die zullen voor de korte termijn slechts beperkt een bijdrage leveren in de kwantitatieve gap. Met de wellicht iets te versnellen start van een nieuwe uitleglocatie is de gap mogelijk wel te verkleinen. <u>Oosterhout</u> Op dit moment wordt gewerkt aan een woningbouwstrategie die antwoord moet geven op de vragen: voor wie, wat en waar gaan we bouwen? Naast de harde plannen zijn er ruim 30 locaties op dit moment beschikbaar en bekend (deels al met initiatieven) om binnenstedelijk extra woningen te realiseren. Daarnaast gaat de gemeente onderzoeken welke uitbreidingslocaties in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling om uitvoering te kunnen geven aan de 'opdracht' vanuit de Toekomstvisie Oosterhout 2030 om jonge gezinnen aan onze gemeente te binden (met name via grondgebonden woningen). <u>Waalwijk</u> Er lopen naast de grotere plannen nog allerlei plannen die kleiner zijn. Van een enkele inbreiding tot plannen van 60 tot 80 woningen. Het betreft dan wel vaak plannen op grond van particulieren of projectontwikkelaars, waarbij de gemeente dus niet alle controle heeft over het tempo.	dus vooral het voorkomen van vertraging in het voorbereidings- en realisatietraject. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> Zie hierboven. <u>Vught</u> Er is geen sprake van een kwantitatieve gap in het woningbouwprogramma van de gemeente Vught.	
Welke randvoorwaarden en grootste knelpunten zijn er op hoofdlijnen en/of op de belangrijkste projecten om tot realisatie van de bestaande of extra plancapaciteit te komen (denk aan financiële middelen, infrastructuur, OV, stikstof, energie, ambtelijke capaciteit, politieke wil)?		
<u>Breda</u> In Breda hebben we uitzonderlijk veel ruimte om binnenstedelijk woningen toe te voegen. Om dit potentieel optimaal te benutten dienen publieke investeringen te worden gedaan in het casco van de stad (o.a. mobiliteit, klimaatadaptatie). Hiervoor hebben we als gemeente onvoldoende publieke middelen en zoeken hierin de samenwerking met (semi) publieke en private partijen. In 2018 is een samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en gemeente Breda gesloten rond de transformatie van centrumgebieden in Breda. Hierin hebben partijen afgesproken kennis, kunde, kwaliteiten en krachten te bundelen om een slag te maken in thema's welke gerelateerd zijn aan deze ontwikkeling: economie, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie en sociale innovatie. De SOK is afgesloten om de centrumstedelijke opgave van Breda gezamenlijk te ontwikkelen. Ook kan de stikstofproblematiek mogelijk op locaties tot vertraging leiden. Tot slot	<u>Den Bosch</u> Financiële middelen (gemeentelijke kosten tijdelijke woningen en publieke investeringen (o.a. infrastructurele maatregelen) bij complexe binnenstedelijke projecten) Ondersteuning bij stikstof-problematiek. (Voorkom verdere) onduidelijkheid rondom nieuwe regelgeving en (voorkom) snelle introductie van nieuwe regelgeving. Stapel van wettelijke en lokale ambities	Dit vraagt om een nader analyse per locatie.

staat ook de ambtelijke capaciteit onder druk om het geheel van alle versnellingsopgaven te kunnen realiseren. <u>Tilburg</u> Binnenstedelijke locaties kosten veel tijd om alle betrokken partijen mee te krijgen en de financiële haalbaarheid staat hier vaak onder druk Financiële haalbaarheid, zeker bij ontwikkelingen voor de sociale doelgroep of voor bijzondere doelgroepen Ambtelijke capaciteit is beperkt Proceduretijd, benodigde onderzoeken, waaronder de stikstofproblematiek Samenhang met andere opgaven in het ruimtelijk domein (bijvoorbeeld duurzaamheid) <u>Etten-Leur</u> Regeling zonering agrarische bedrijven (geur, gezondheid (geitenmoratorium), infrastructuur, ambtelijke capaciteit, besluitvorming en financiële middelen. <u>Oosterhout</u> In de basis zijn de grootste knelpunten: procedures, financiële middelen, infrastructuur incl. verkeer/parkeren, openbare ruimte en ambtelijke capaciteit. <u>Waalwijk</u> Ladderruimte: de prognoses uit 2017 zijn een erg remmende factor. Procedures vergen veel voorbereiding en onderzoek, waar lastige belemmeringen uit naar voren kunnen komen, zoals stikstof Ontwikkelingen voor sociale doelgroep of voor bijzondere doelgroepen zijn regelmatig financieel niet haalbaar. Een enkel aspect kan al voor problemen zorgen (aanpassing riolering die nodig is, PFAS, bodemverontreiniging) Binnenstedelijk kost het veel tijd om partijen op 1 lijn te krijgen én een kwalitatief (betaalbaar) plan te ontwikkelen Ambtelijke capaciteit is beperkt Ook op andere gebieden (bv. duurzaamheid) liggen er grote opgaven	Woningbouw is heel ingewikkeld geworden en vergt veel (specialistisch) onderzoek (bodem, geluid, stikstof, etc). <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> Specifiek voor het plan Euterpeaan, een beoogde transformatie van een sterk verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een vitaal gemengd woon-werk gebied is complex en vraagt om specifieke/extra inzet. De ondersteuning van het expertteam woningbouw van RVO helpt. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn om naar mogelijkheden voor binnenstedelijke kavelruil te kijken. Voor de bestaande (middel-)zware bedrijven is ondersteuning/facilitering voor uitplaatsing naar een andere locatie gewenst. Een stapeling van ambities zoals duurzaamheid (gasloos), natuurinclusief en betaalbaarheid, kan een negatief effect hebben op de (woon)kwaliteit van nieuwbouw. Een goed woon- en leefklimaat wordt ook bepaald door zaken als een goede infrastructuur en bereikbaarheid en het aanwezige voorzieningenniveau. De ontsluiting van Oss richting het noorden is beperkt (via veerponten), een brug over de Maas is er nooit gekomen. Ook een verdubbeling van de spoorbrug bij Ravenstein is belangrijk voor de verbinding tussen de Brabantse stedenrij (Eindhoven/Den Bosch) en Arnhem-Nijmegen. Oss ligt op een knooppunt van verstedelijkingsregio's en kan een verbindende rol spelen. Dit bevestigt ook de ambitie van Oss als woonstad met een regionale woonfunctie en meer specifiek de 'plus' voor Geffen en Ravenstein die daaraan is verbonden. <u>Vught</u> Stikstof, financiële middelen (t.a.v. projecten met betaalbare woningen (goedkope koop, sociale huur), lange procedures, ambtelijke capaciteit.	
---	---	--

Welke interventies kunnen relatief eenvoudig zonder dat het extra geld kost?		
<u>Breda</u> Het slimmer koppelen van investeringen van publieke en private partijen. Dit doen wij onder meer door het opstellen van een Regionale Investeringsagenda (RIA) voor de subregio Breda. Ook kan dit mogelijk door het 'ontschotten' van verschillende subsidiemogelijkheden. <u>Tilburg</u> Extra mogelijkheden vanuit provincie om te ontwikkelen buiten stedelijk gebied, zodat daarmee juridische risico's (tijdelijk) beperkter zijn. Versoepelen regelgeving voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting Stimuleringsmaatregelen/subsidies vereenvoudigen. Het is nu een stapeling van maatregelen, wat het overzicht niet ten goede komt. <u>Eindhoven</u> Niet van toepassing. <u>Oosterhout</u> Intern worden de bestaande procedures tegen het licht gehouden (welke kunnen vervallen). Daarnaast wordt gezien of we tot een set van (de belangrijkste) kaders/randvoorwaarden kunnen komen die we aan de voorkant aan ontwikkelende partijen kunnen meegeven en willen we via gezamenlijke werksessies met de partijen sneller komen tot een draagvlak voor/met de juiste invulling van de betreffende locatie. <u>Waalwijk</u> Extra ladderruimte, zodat daarmee juridische risico's (tijdelijk) beperkter zijn. Bijvoorbeeld door verplichte ladderonderbouw op te schorten gerelateerd aan het woningtekort in de regio (hoe groter het tekort, des te langer opschorten) Versoepelen regelgeving voor bv. tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten in het buitengebied Stimuleringsmaatregelen/subsidies vereenvoudigen	<u>Den Bosch</u> Daar waar dat mogelijk is, wordt dit al uitgevoerd. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> Zie hierboven. <u>Vught</u> Prioriteit leggen in meest haalbare plannen (snel resultaat), daarna in meest wenselijke (goede invloed op woningmarkt). Ambtelijke flexpool: gemeenten wisselen ambtelijke capaciteit uit. Meer gebruik maken van Crisis-en-herstel-wet.	Als deze er zijn, dan worden ze al gedaan.
Waar zouden eenvoudige interventies zijn tegen lage kosten?		
<u>Breda</u> Zie beantwoording vorige vraag.	<u>Den Bosch</u>	Als deze er zijn, dan worden ze al gedaan.

<u>Tilburg</u> Versnelling kan vooral plaatsvinden in uitleggegebieden. Ambtelijke capaciteit hiertoe is nodig. Daarnaast is financiële ondersteuning gewenst bij ontwikkelingen voor doelgroepen waarbij betaalbaarheid onder druk staat. <u>Etten-Leur</u> Niet van toepassing. <u>Oosterhout</u> Zie hierboven <u>Waalwijk</u> Financiële hulp bij ontwikkelingen voor doelgroepen waarbij betaalbaarheid onder druk staat	<u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> Zie hierboven. <u>Vught</u> Inschakelen projectleiders via provincie of externe inhuur. Het toepassen van financiële constructies waardoor de meest wenselijke wooncategorieën aantrekkelijker worden (met name goedkope koop). Deels passen ontwikkelaars dergelijke constructies zelf al toe. Ruimere toepassing van toelatingsbeleid (bijv.: raad kan op voorhand tegen bepaalde ontwikkelingen / woningbouwprojecten een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven. De investering (ambtelijke capaciteit) is dat de raad moet definiëren welke ontwikkelingen in aanmerking komen voor een vvgb.	
Welke interventies zijn ingewikkelder maar vergen niet politiek overleg?		
<u>Breda</u> <u>Tilburg</u> Ingewikkelde keuzes vragen doorgaans om politiek overleg. <u>Etten-Leur</u> Niet van toepassing. <u>Oosterhout</u> Procedures die niet door de gemeente beïnvloed kunnen worden, zoals de toets aan de 'Ladder' en de regionale afstemming die nodig is tbv ruimtelijke procedure. <u>Waalwijk</u>	<u>Den Bosch</u> <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> <u>Vught</u> Interventies in woonbeleid vragen in de gemeente Vught altijd politiek overleg.	

Welke plannen kunnen door gemeenten, corporaties en ontwikkelaars worden gerealiseerd?		
<u>Breda</u> Breda heeft als gemeente 110 projecten lopen, waarvan circa 80% gericht is op de realisatie van woningen door deze partijen. <u>Tilburg</u> In basis kunnen alle plannen door partijen worden gerealiseerd, maar er kunnen verschillende knelpunten bestaan. We gaan ervan uit dat de harde plancapaciteit het snelst tot realisatie gebracht kan worden. In de nieuwe Woonagenda hebben we meer sturende doelstellingen opgenomen voor nieuwe woningbouwinitiatieven ten aanzien van sociale (20%) en middeldure (10%) huurwoningen. Het blijft een uitdaging deze in initiatieven vervolgens om te zetten naar harde plannen. <u>Etten-Leur</u> De meeste plannen die u in het actuele programma zijn opgenomen worden door deze drie partijen gerealiseerd. <u>Oosterhout</u> Alle partners staan gezamenlijk "aan de lat". <u>Waalwijk</u> Meer sturen in bv. Woonvisie, bijvoorbeeld om goedkope woningbouw af te dwingen.	<u>Den Bosch</u> We hebben als gemeente samen met ontwikkelaars, corporaties en particulieren plannen voor 7500 woningen in voorbereiding voor de komende 5 jaar. De planfase verschilt maar is gericht op realisatie van tenminste 1.000 woningen per jaar (10.500 tot 2030). <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> Belemmering voor de inzet door de corporaties door verhuurderheffing/ATAD/VPB, beperken hun armslag. Dat staat haaks op de Nationale woningbouwopgave. Het is gelet op de gewenste versnelling en de nationale opgave (en het signaal dat het Rijk daarmee afgeeft) belangrijk de verhuurderheffing af te schaffen. Wellicht kunnen daaraan voorwaarden worden gesteld voor investering van die gelden door de corporaties in de woningbouw- en verduurzamingsopgave. Het Rijk stelt eisen aan de impuls gelden (o.a. minimaal 500 woningen, binnen 3 jaar start bouw) waardoor de gemeente Oss en andere middelgrote steden en kleinere gemeenten daarop geen aanspraak kunnen maken. Een aanpassing van deze regeling, zoals ook bepleit in de consultatiereactie op de regeling Woningbouwimpuls van de regio Noordoost-Brabant, kan een stimulans zijn voor de ontwikkeling en realisatie van kleinere projecten die samen ook een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave. Een regeling zoals in het verleden door de provincie gevoerd (stimuleringsregeling goedkope koop) is door zijn opzet met een bijdrage per gerealiseerde woning, voor alle projecten groot en klein van meerwaarde en kan ook een stimulans zijn voor meer woningbouw in algemene zin, in plaats van alleen voor groten projecten. Het Rijk kan ook (en m.i. eerlijker) een bijdrage leveren aan de woningbouw in heel Nederland. <u>Vught</u> In de gemeente Vught zijn vooral ontwikkelaars die op grond van de gemeente plannen realiseren. De woningstichting participeert af en toe in ontwikkelingen; het grootste project (152 woningen) is zelfstandig door de woningstichting gedaan.	

Welke plannen vergen een beperkt interventie (interventie binnen de geldende juridische en financiële kaders van provincie en Rijk)?		
<u>Breda</u> Projecten met een publiek tekort drukt op businesscase. Als gemeente hebben we onvoldoende financiële mogelijkheden om de aanwezige publieke tekorten te dekken. Daarnaast lopen verkenningen voor twee uitbreidingslocaties in Bavel en Prinsenbeek. Hier kan door een versoepelde ladderonderbouwing en aanpassing van de verordening ruimte tot mogelijkheden voor woningbouw worden gekomen. <u>Tilburg</u> Financiële ondersteuning en meer ruimte voor uitleglocaties, zodat tempo gemaakt kan worden. <u>Etten-Leur</u> Niet van toepassing. <u>Oosterhout</u> Onderdeel regionale afstemming samen met provincie en rijk. Vereenvoudiging van subsidieregels. <u>Waalwijk</u> Meer ruimte voor uitleglocaties, zodat tempo gemaakt kan worden. Ladder vereist een onderbouwing waarom het ook niet binnenstedelijk had gekund. Dat brengt risico's met zich mee, want binnenstedelijk zijn er soms ook wel mogelijkheden, maar die vergen veel meer tijd en zijn onzekerder.	<u>Den Bosch</u> Zorg (en ondersteun) een goede balans tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> <u>Vught</u> De gemeente Vught wil graag op één locatie flexwoningen realiseren. Dit komt moeizaam van de grond. Projecten uit het woningbouwprogramma vragen vooralsnog niet om een interventie, hooguit dat extra ambtelijke capaciteit wenselijk is.	
Welke plannen vergen een zwaardere interventie (aanpassing van juridische of financiële kader van provincie of Rijk, politiek/bestuurlijk overleg)?		
<u>Breda</u> Het afdwingen van de realisatie/afname van sociale huurwoningen door woningcorporaties in gebiedsontwikkelingen door marktpartijen. Indien deze sociale huurwoningen worden afgenomen door een woningcorporatie blijven de sociale huurwoningen duurzaam beschikbaar voor de sociale doelgroep. <u>Tilburg</u> Financiële ondersteuning is welkom voor ontwikkelingen waar voor doelgroepen waarvoor de financiële haalbaarheid onder druk staat (sociale, bijzondere doelgroepen). Uit het onderzoek opgaven/middelen van de corporatiesector blijkt dat corporaties op termijn onvoldoende in staat zijn om te voldoen aan hun maatschappelijke opgaven. Mogelijke oplossingsrichtingen worden in voorbe-	<u>Den Bosch</u> Ondersteun gemeenten door risicodragend mede te investeren in woningbouw (bijvoorbeeld door fonds waarmee woningen kunnen worden opgekocht en na tijdelijke verhuur verkocht weer verkocht kunnen worden of door te participeren in grondexploitaties van complexe binnenstedelijke locaties) Verruim mogelijkheden voor tijdelijk huren (sluit nu niet aan op 10 en 15 jaarstermijn van tijdelijke woningen) Verstevig de positie van corporaties in gebiedsontwikkelingen (dat leggen we nu zoveel mogelijk privaatrechtelijk op, maar dat loopt tegen grenzen).	Locaties als Knooppunt XL vragen een grote betrokkenheid van het Rijk en het aanpassen van kaders ten behoeve van een betere bekostiging. Hierover loopt al intensief overleg.

reiding van een volgend kabinet in het najaar verder verkend, waaronder aanpassing van de verhuurderheffing en huurverhoging. Voorts wordt ingezet op het realiseren van de woningen waarvoor een vermindering verhuurderheffing is aangevraagd; op landelijk niveau zijn dit er zo'n 120.000. Daarnaast heeft BZK op het netvlies dat er een vraag is om corporaties meer (en eenvoudigere) mogelijkheden te bieden en laten benutten om zich in te zetten voor het middeldure huursegment.

Etten-Leur

Woningbouw gelegen binnen geitenmoratorium (Haansberg-Oost, Hoge Haansberg).

Oosterhout

Aanpassing 'Laddertoets' vanuit Rijk, minder regels in z'n algemeenheid (we stapelen allerhande regels op elkaar onder het mom van 'integraal' maar bereiken juist het tegenovergestelde (geen keuzen in echte prioriteiten en lange, stroperige procedures die te veel tijd kosten).

Waalwijk

- Meer (en eenvoudigere) mogelijkheden voor corporatie ten aanzien van middeninkomens. Inkomensgrenzen liggen te laag. Daardoor vallen veel mensen buiten de boot, terwijl zijn geen andere mogelijkheden op de woningmarkt hebben.
- Afschaffen verhuurdersheffing
- Invoering puntenstelsel voor middeldure huur.

Heusden

Geen specifieke inbreng ontvangen.

Oss

Uit het onderzoek opgaven/middelen van de corporatiesector blijkt dat corporaties op termijn onvoldoende in staat zijn om te voldoen aan hun maatschappelijke opgaven. Mogelijke oplossingsrichtingen worden in voorbereiding van een volgend kabinet in het najaar verder verkend, waaronder aanpassing van de verhuurderheffing en huurverhoging. Voorts wordt ingezet op het realiseren van de woningen waarvoor een vermindering verhuurderheffing is aangevraagd; op landelijk niveau zijn dit er zo'n 120.000.

Het Rijk stelt eisen aan de impuls gelden (o.a. minimaal 500 woningen, binnen 3 jaar start bouw) waardoor de gemeente Oss en andere middelgrote steden en kleinere gemeenten daarop geen aanspraak kunnen maken. Een aanpassing van deze regeling, zoals ook bepleit in de consultatiereactie op de regeling Woningbouwimpuls van de regio Noord-Brabant, kan een stimulans zijn voor de ontwikkeling en realisatie van kleinere projecten die samen ook een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

Een regeling zoals in het verleden door de provincie gevoerd (stimuleringsregeling goedkope koop) is door zijn opzet met een bijdrage per gerealiseerde woning, voor alle projecten groot én klein van meerwaarde en kan ook een stimulans zijn voor meer woningbouw in algemene zin, in plaats van alleen voor groten projecten. Het Rijk kan ook (en m.i. eerlijker) een bijdrage leveren aan de woningbouw in heel Nederland.

Vught

Geen

1.

Breda, Tilburg, Etten-Leur, Oosterhout, Waalwijk	Den Bosch, Heusden, Oss, Vught	Eindhoven
Voldoen de bestaande bouwplannen in kwalitatieve zin aan de toekomstige woonbehoefte voor 2030 (huur/koop, prijzen, woonmilieus, eengezins/meergezins, krimplocaties, herstructurering) en het ruimtelijke beleid voor 2030 (uitgangspunten NOVI, POVI, opbouw bevolking en trends hierin) en passen deze bij de lange termijnontwikkelingen 2040/2050?		
<u>Breda</u> In 2019 zijn de Gebiedsprofielen wonen vastgesteld. Deze profielen zijn tot stand gekomen dankzij data-analyseonderzoek. In de gebiedsprofielen wordt aangegeven op welke wijze een gebied kan bijdragen aan de beleidsdoelen wonen en wordt per gebied concreet richting gegeven aan de koers van het wonen. Uiteindelijk geeft dit per gebied inzicht in welke productsegmenten al in voldoende aanwezig zijn in een gebied en wordt duidelijk welke productmarktcombinaties het beste kunnen worden toegevoegd om bepaalde doelgroepen in een gebied aan te trekken. Dit maakt het mogelijk om woningbouwprogramma in kwalitatieve zin goed vorm te geven (huur/koop, woningtype i.r.t. doelgroep). Dit inzicht wordt meegenomen in lopende projecten, onder meer in de projecten die onderdeel zijn van de 100-dagen aanpak. <u>Tilburg</u> Niet helemaal, er is sprake van een kwalitatieve mismatch in de plancapaciteit. Er zijn tekorten in het sociale en middeldure huursegment. Ook is behoefte aan meer grondgebonden koopwoningen in een groenstedelijke omgeving. Tot slot is sprake van diverse opgaven voor specifieke doelgroepen (zorgbehoevenden, arbeidsmigranten, studenten, geschikte woningen en bijzondere woonvormen voor senioren). We sturen hierop bij nieuwe woningbouwinitiatieven, maar het blijft lastig om plannen met een goede prijs-kwaliteitopbouw gerealiseerd te krijgen. Financiële haalbaarheid blijft hierbij een aandachtspunt. <u>Etten-Leur</u> Voor zover nu bekend voldoen alle plannen aan de meest actuele behoeften. Een belangrijke kwaliteit van Etten-Leur is het bieden van een groenstedelijk woonmilieu, met een mix van diverse woningtypen, prijzen voor uiteenlopende huishoudens. In het actuele programma blijft nu het aanbod van goedkope koop (tot 225.000) en midden huur wat achter bij de behoeften. Alle plannen voldoen aan ruimtelijk beleid. <u>Oosterhout</u> De bestaande bouwplannen voldoen aan de marktvraag op korte en middellange termijn. Gebleken is dat er behoefte is en blijft aan de 'traditionele' woningbouw	<u>Den Bosch</u> In grote lijnen wel. Met name het middensegment is ondervertegenwoordigd en de opgave wonen en zorg vergt nadere aandacht. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> De gemeente stuurt door middel van het Portefeuille-management Wonen (geactualiseerd in december 2019) op een compleet woningbouwprogramma dat aansluit op de woningbehoefte en voorziet in woningen voor alle doelgroepen. Zowel koop als huur, goedkoop als middelduur en duur, grondgebonden als gestapeld, op inbreidings-locaties en aan de randen van de stad. <u>Vught</u> De plannen van de gemeente Vught zijn in kwalitatieve zin nog niet geheel uitgewerkt. Deze coalitie zet stevig in op een prijsverdeling van 40% goedkoop (= sociale huur, goedkope koop tot €250.000,-), 40% middelduur en 20% duur (= huur >€1000,- en koop > €400.000,-). Dit beleid blijft in ieder geval tot en met 2020 van kracht. Het programma is niet uitgewerkt op bijvoorbeeld woontype (grondgebonden of appartementen) of doelgroep (starters, senioren etc.) Een prioritering is op hoofdlijn gedaan, deze is vooral ingestoken op haalbaarheid en niet op wenselijkheid. De woningbouwplannen van de gemeente Vught voldoen aan het ruimtelijke beleid. Bij elk uitbreidingsplan of "groot" inbreidingsplan (>75 woningen) is er op ambtelijk en bestuurlijk niveau afstemmingsoverleg met regio en provincie.	Er zit nog een discrepantie in de vraag naar eengezinswoningen en het aanbod daarvan. We willen inzetten op verdichting, maar dit betekent dat we relatief meer appartementen realiseren dan we op basis van de behoefte zouden moeten realiseren, dit hangt ook samen met het woonmilieu natuurlijk. De betaalbaarheid van de nieuwbouw, vooral in de koop is een groot zorgpunt. Er is een grote vraag naar goedkope koop (25% van de vraag), maar dit is in de markt bijna niet meer te realiseren. We zijn daarom op zoek naar constructies om beter aan deze vraag te voldoen. Bij het realiseren van de vraag naar sociale huur lopen we tegen de financiële beperking van woningcorporaties aan die vanaf 2025 geen middelen meer hebben voor nieuwbouw, terwijl nu de investeringsbeslissingen moeten worden genomen.

(grondgebonden, gestapeld met een toenemende vraag naar patio achtige woonvormen) en (meer in beperkte mate) 'niches' rondom bijzondere woonvormen als tiny houses, flexibele woonvormen en woongroepen. We proberen hier vanuit de op te stellen woningbouwstrategie op in te gaan spelen. Overigens staat een woning tenminste 50 jaren en meestal langer, dus dat betekent dat de woonvorm geschikt moet zijn voor bewoning door diverse doelgroepen en niet uitsluitend en alleen ten behoeve van één specifieke doelgroep. Wel zien we de vraag naar tijdelijke bewoning (in zowel tijdelijke, als structurele huisvestingvormen) toenemen. <u>Waalwijk</u> Redelijk. Het percentage sociale huur is niet in ieder plan even hoog, maar de komende jaren wordt het percentage langzaam omhoog gebracht. Middeldure huur onder € 850,- aanvangshuur is erg lastig (bijna onmogelijk) om gerealiseerd te krijgen met tevens toch kwalitatieve woningen. Daardoor blijft het gat bestaan voor middeninkomens. Dat zien wij de komende jaren niet verbeteren. Sturingsmogelijkheden bij middeldure huur zijn beperkt.		
Geldt dit ook voor benoemde mogelijke extra plannen?		
<u>Breda</u> De gebiedsprofielen zijn meegenomen en vertaald in het woningbouwprogramma van ontwikkellocaties. <u>Tilburg</u> Ja, de diversiteit aan opgaven wringt. De gemeente Tilburg kent weinig eigen grondposities, waardoor we voor nieuwe plannen afhankelijk zijn van locaties in particulier eigendom. Tempo maken betekent dat veelal inleveren op kwaliteit. <u>Etten-Leur</u> Voor zover sprake is van extra plannen worden deze altijd getoetst aan de meest actuele behoeften en ruimtelijk gewenste kaders <u>Oosterhout</u> Ja <u>Waalwijk</u> Voor de extra plannen is er geen gemeentelijke grond beschikbaar. Daar zijn we afhankelijk van externe partijen die de grond in bezit hebben. Daar is het vaak: wil je tempo, dan moet je toegeven op kwaliteit. Wil je kwaliteit: dan duurt het langer.	<u>Den Bosch</u> Extra plannen bijvoorbeeld van tijdelijke woningen, maar ook de hogere woningbouwaantallen door optimalisering van bestaande plannen, zijn vooral gericht op kleine huishoudens. Gezinnen zijn daarin ondervertegenwoordigd. Met name gezinnen uit de middeninkomensgroep is daarbij een aandachtspunt. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> BZK kent deze regelingen beter en is daarmee m.i. ook beter in staat te beoordelen of en zo ja hoe een combinatie of koppeling mogelijk is. <u>Vught</u> Ja	Is niet concreet te beantwoorden.

Is deze extra opgave te combineren met de huidige lopende trajecten (denk aan regiodeals, woondeals, verstedelijkingsstrategie)?

<u>Breda</u> Breda werkt op dit moment in samenwerking met de omliggende regiogemeenten een Regionale Investeringsagenda (RIA) uit. Crux van deze RIA is zicht te krijgen op een slimme combinatie van grootschalige opgaven in het fysieke domein. De woningbouwopgave is een van de thema's die in dit verband wordt beschouwd in relatie tot de groenopgave, bereikbaarheidsopgave, energie en klimaatopgave etc. Een tweede spoor wat in dit verband benoemd moet worden betreft de uitwerking van een verstedelijkingsakkoord voor de stedelijke regio Breda-Tilburg (als concrete uitwerking van de verstedelijkingsstrategie). Het gaat hierbij om 19 gemeenten in de regio Hart van Brabant en de subregio Breda (Baronie). De woonopgave is een van de thema's die in dit verband worden uitgewerkt en biedt mogelijkheden tot een verkenning van een extra woonopgave. <u>Tilburg</u> We doen ons best om de kwalitatieve ambities zo goed mogelijk te laten landen in de diverse plannen, maar daarmee komt de betaalbaarheid doorgaans wel verder onder druk. We willen graag participeren in de diverse trajecten die landelijk lopen, maar dat zet de ambtelijke capaciteit verder onder druk. <u>Etten-Leur</u> Ja, voor zover van toepassing. <u>Oosterhout</u> De extra opgave komt deels in de lokaal op te stellen woningbouwstrategie, deels in de concept verstedelijkingsagenda. De ambtelijke capaciteit om al deze (extra) projecten te runnen in combinatie met alle lopende plannen staat onder druk. <u>Waalwijk</u> De regio Hart van Brabant komt niet in aanmerking voor een woondeal. De verstedelijkingsstrategie moeten we zelf opstellen. Dat vergt veel ambtelijke capaciteit, die je ook op ontwikkelingen in zou kunnen zetten.	<u>Den Bosch</u> Ja kan gecombineerd worden met verstedelijkingsstrategie omdat de extra opgave binnenstedelijk wordt opgevangen. <u>Heusden</u> Geen specifieke inbreng ontvangen. <u>Oss</u> De gemeente Oss werkt samen met corporatie BrabantWonen aan de realisatie van tijdelijke woonruimte in de stad (bv. Voor spoedzoekers, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, etc.). Momenteel is een viertal locaties in beeld dat volgtijdelijk worden opgepakt. De doelstelling is om de komende jaren circa 240 tijdelijke huurwoningen te realiseren in Oss, uitgaande van circa 50 tot 70 woningen per jaar en circa 40 tot 80 woningen per locatie. Hierbij is een versnelling mogelijk. Aandachtspunt is wel dat realisatie hiervan in de sociale huur een forse (financiële) bijdrage van de gemeente vergt, waarin nog niet is voorzien. <u>Vught</u> Ja. De meeste plannen verkeren in de planvormingsfase. In principe zouden er op korte termijn nog bijstellingen gedaan kunnen worden.	
---	--	--

Planaanbod woningbouw Noord-Brabant, 2020
Overzicht van woningbouwplannen met meer dan 100 woninger
ABFresearch / 5 maart 2021

GEMEENTE	AANTAL	KERN
ALPHEN-CHAAM	0	
ALTENA	1	WERKENDAM
	1	WOUDRICHEM
ASTEN	1	ASTEN
BAARLE-NASSAU	0	
BERGEN OP ZOOM	1	BERGEN OP ZOOM
	1	BERGEN OP ZOOM
	1	BERGEN OP ZOOM
	1	BERGEN OP ZOOM
BERGEIJK	1	BERGEIJK
	1	BERGEIJK
	1	BERGEIJK
BERNHEZE	1	HEESCH
	1	HEESWIJK-DINTHER
	1	NISTELRODE
	1	NISTELRODE
BEST	1	BEST
	1	BEST
	1	BEST
	1	BEST
	1	BEST
BLADEL	0	
BOEKEL	1	BOEKEL
	1	BOEKEL
BOXMEER	1	BOXMEER
	1	BOXMEER
	1	SAMBEEK

BOXTEL	1	BOXTEL
BREDA	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
	1	BREDA
CARANENDONCK	0	
CUIJK	1	CUIJK
	1	CUIJK
DEURNE	1	DEURNE
DONGEN	1	DONGEN
	1	DONGEN
	1	'S-GRAVENMOER
DRIMMELEN	1	MADE
EERSEL	1	EERSEL
EINDHOVEN	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN

	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
	1	EINDHOVEN
ETTEN-LEUR	1	ETTEN-LEUR
	1	ETTEN-LEUR
	1	ETTEN-LEUR
	1	ETTEN-LEUR
	1	ETTEN-LEUR
GEERTRUIDENBERG	1	GEERTRUIDENBERG
	1	RAAMSDONK
GELDROP-MIERLO	1	GELDROP
	1	GELDROP
	1	MIERLO
	1	MIERLO
GEMERT-BAKEL	1	GEMERT
GILZE EN RIJEN	1	RIJEN
GOIRLE	1	GOIRLE
	1	GOIRLE
	1	GOIRLE
	1	RIEL
GRAVE	1	GRAVE
HAAREN	1	HAAREN
	1	HELVOIRT

[illegible]

	1	'S-HERTOGENBOSCH
	1	'S-HERTOGENBOSCH
	1	'S-HERTOGENBOSCH
	1	NULAND
HEUSDEN	1	VLIJMEN
	1	VLIJMEN
	1	HAARSTEEG
	1	NIEUWKUIJK
HILVARENBEEK	0	
LAARBEEK	1	BEEK EN DONK
	1	BEEK EN DONK
LANDERD	1	SCHAIJK
		ZEELAND
LOON OP ZAND	1	KAATSHEUVEL
	1	KAATSHEUVEL
MEIERIJSTAD	1	ERP
	1	VEGHEL
	1	VEGHEL
	1	VEGHEL
	1	VEGHEL
	1	VEGHEL
	1	VEGHEL
	1	VEGHEL
	1	WIJBOSCH
MILL EN SINT HUBERT	0	
MOERDIJK	1	FIJNAART
	1	KLUNDERT
	1	ZEVENBERGEN
	1	ZEVENBERGEN
NUENEN C.A.	1	NUENEN
OIRSCHOT	1	OIRSCHOT
OISTERWIJK	1	MOERGESTEL
	1	MOERGESTEL
	1	OISTERWIJK
OOSTERHOUT	1	DORST
	1	OOSTERHOUT
	1	OOSTERHOUT
	1	OOSTERHOUT

	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	TILBURG
	1	UDENHOUT
	1	UDENHOUT
UDEN	1	UDEN
	1	UDEN
	1	UDEN
	1	UDEN
VALKENSWAARD	1	VALKENSWAARD
	1	VALKENSWAARD
VELDHOVEN	1	VELDHOVEN
	1	VELDHOVEN
	1	VELDHOVEN
	1	VELDHOVEN
	1	VELDHOVEN
VUGHT	1	VUGHT
	1	VUGHT
	1	VUGHT
	1	VUGHT
	1	VUGHT
WAALRE	1	WAALRE
	1	AALRE
WAALWIJK	1	SPRANG
	1	WAALWIJK

	1	WAALWIJK
WOENSDRECHT	0	
ZUNDERT	1	ZUNDERT

LOCATIE**VERTROUWELIJK**

uitbreidingswijk Werkendam
 uitbreidingswijk Werkendam
 Hoge Maasdijk 1-5

Loverbosch fase 1, 2 en 2b

ScheldeVesting - div. fases
 ScheldeVesting (Spaensche Scharen e.a.)
 De Markiezaten - div. fases
 Guido Gezellelaan
 Warandeflat

Achterste Loo
 Terlo
 Hooge Berkt (fase 2)

Westzijde Heesch
 Westzijde Heesch
 Kamersche Hoef
 Zwarte Molen, fase 2 en 3
 Weijen

Stationsgebied
 Zomereik-Bosseweg
 Dijkstraaten
 Steegsche Velden, fase A
 Steegsche Velden, fase B
 Steegsche Velden, fase C
 Aarlesche Erven

De Run
 De Burgt, fase 1

Maasbroekschee blokken (restant fase 2)
 Rigida / Schothorst
 Ten zuiden van Sambeek

VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK

Selissen

Amphia Langendijk
 Backer & Rueb
 Beeks Buiten
 Bouverijen (div. deelplannen)
 Cosunpark
 Coulissen West - 5Tracks
 Drie Hoefijzers Noord
 Drie Hoefijzers Noord - Puntgebouw
 Eureka
 F1
 Havenkwartier - Schiereiland & Hoge Dennen
 Hero
 Hooilaan
 Kadaster
 Kemelstede
 Kerry
 KPN
 Liesboslaan/Lucia Haga
 Lunet
 Rechtbank & kantoren
 ROC-Tuinziglaan
 Thes
 Tuinen van Genta
 UWV
 Winkelcentrum Hoge Vugt
 Woonakker

Grotestraat Zuid

Heeswijkse Kampen (diverse locaties)
 Heeswijkse Kampen (verdere uitwerkingen)

Stationsstraat Boerenbondterrein

VERTROUWELIJK

Beljaart (volgende fasen)
 Noorderlaan
 Jualanalaan-Waspikseweg

Made Oost II

Kerkebogten
 (door opleveringen inmiddels <100)

Blixembosch Noordoost
 Deken van Somerenstraat
 Drents Dorp
 Geldropseweg 65-83
 John F. Kennedylaan 3 (vh Bunker)

Kanaaldijk Zuid/Dirk Bouts In (Campina)
Karel de Grotelaan 355/Humperdincklaan 2-4
Lardinoisstraat (Beursgebouw)

VERTROUWELIJK

Marconilaan 9/Marconiplein
Mathildelaan Philips Lighting/Emmasingelkwadrant
Meerhoven (Bosrijk)
Meerhoven (Meerrijk)
Meerhoven (Waterrijk)

Oud Woensel/Vredesplein

PSVlaan (hoek A. Philipslaan)
PSVlaan 83 (vh Ziggo)
Stadhuisplein (MO/TiO)

VERTROUWELIJK

Stationsdistrict
Strijp R (Zwaanstraat)
Strijp S

Tongelresche Akkers

Winkelcentrum Achtse Barrier Ardechelaan

Van Vorststraat
Vestdijk (Van der Meulen Ansems)
Vredeoord
Vredeoord 105
Woensel West

Spoorzone Juvenaats
GGZ (Van Bergenpark)
De Streek
Couperuspark
Hoge Haansberg

VERTROUWELIJK

Koninginnebastion
Prisma Theresiastraat

De Jonkvrouw/spoorzone
Centrum Geldrop
Groot Luchen
Omgeving Luchen

Doonheide-Boekelseweg
Doonheide-Handelseweg

Tussen de Leijen - fase 1 en 2
Tussen de Leijen - fase 3

Boschkens West (fase 4)
Locatie Zuidrand
Bakertand
Transformatiegebied Noord

Koninginnedijk

Sportvelden
Den Hoek

Sportpark Pagnevaart

De Bulders
Kloostervelden (terrein Providentia)

t Hout
Abdijlaan
Azalealaan/Deurneseweg

Brandevoort - BSD
Brandevoort - Hazenwinkel
Brandevoort - Liverdonk
Brandevoort - Veste
Brouwhuis - afbouw
Centrum de Waart
Centrum/AHXL
Centrum/omvorming bedrijventerreinen
Eeuwsels/Nachtegaallaan
Helmond-Noord
Helmond-West
Houtsdonk
Leonardusbuurt
Rembrandtlaan/Weth. Ebbenlaan
Rijpelberg
Stationskwartier
Stiho
Stiphout-Centrum
Suytkade

GZG-locatie (vlek 1a t/m f)
GZG-locatie Bloemenkamp
ANWB-Loeffplein
Zuidwal - KPN
Bossche stadsdelta (Kop van t Zand / Ortenpoort Z)
Zuiderschans
Vliertkwartier
Brabantbad / IJzeren Vrouw
Orthenseweg 2-4
Coudewater
Rodenborch college
De Groote Wielen I, Lanen
De Groote Wielen I, Vlietdijk
De Groote Wielen I, Centrum
De Groote Wielen, Noordoosthoek
Hustenweg / Wateringen
Carolus / De Herven AM Bouwfonds
Carolus / De Herven Slokker
Hervensebaan 1
Stedelijke as Rompert Noord en Zuid
WeenerXL
Boschveld sloop / nieuwbouw Vlijmenseweg
EKP-terrein Noord
Paleiskwartier Upstairs en Terrazzo
Paleiskwartier deelgebied F

Avanslocatie (studentenwoningen)
 Willemspoort-zuid
 Haverleij (Oeverhuyse, Heesterburgh)
 Pelgrimsche Hoeve, fase 4 en 5

Geerpark
 De Grassen - fase 2
 De Grassen - restant
 Victoria
 Landgoed Steenenburg

De Beekse Akkers (fase 1 en 2)
 De Hoge Regt

Akkerwinde fase 3
 Repelakker fase 3

VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK

Chalet Fontaine
 Westwaard - fase 1 en 2
 Westwaard - fase 3 en 4

De Bolst
 De Bolst (latere fases)
 Herontwikkeling Bernhoven (Kloosterkwartier)
 Klooster Franciscanessen (Kloosterkwartier)
 Ontwikkeling Rembrandtlaan
 Scheifelaar II
 Veghels Buiten
 Veghels Buiten - noordoost
 Veghels Buiten - noordoost
 Laverhof (herontwikkeling klooster e.o.)

Waterwijk (Fijnaart-west)
 Blauwe Hoef
 Bosselaar-Zuid
 Zevenbergen-noord

VERTROUWELIJK

Nuenen-west (div. deelgebieden)

Ekerschot/Oude Grintweg

Klooster Nieuwenhof e.o.
 Oostelvoortjes II
 Pannenschuur VI

VERTROUWELIJK

Dorst Oost
 Arendsplein (bankenlocatie)
 Slotjes Midden
 Warandelaan (Intergas/Thebe)

Wilhelminahaven (MPO-terrein)
 Zwaaiikom eiland
 Zwaaiikom vaste wal
 Galvanitas terrein

Berghem-Zuid, Piekenhoef
 Geffen-Oost
 Centrum, Walkwartier
 Horzak
 Oijense Zij-Noord
 Sibeliuspark (diverse fases)
 Sibeliuspark (diverse fases)
 Oss-West / 't Brand
 Koornstraat/Begijnenstraat (Fraterspark)
 OudeTheater/Lucaya
 Raadhuislaan belastingkantoor
 Raadhuislaan-Zuid
 Herontwikkeling bedrijventerrein Euterpelaan
 Ravenstein-West

Dr. Brabersstraat (voormalig V&D)
 Groot Mariadal
 Stadsoevers West
 Stadsoevers Oost/Vlietpark

Hofstede

De Drieskes II - de Lange Loop II

Kentalis terrein
 Beekveld fase 1, 2 en 3

Groote Hoeven

Buiten de Veste (fase 2 en 3)

Akker
 Heikant
 Nieuwe Warande
 Abdijhof (Koningsoord)
 Mariënkroon (Koningsoord)
 Enschtsebaan - deel zuid
 UWV-kantoor, Besterdring
 Clarissenhof II
 Spoorzone Kerngebied/Werkplaats
 Zwijsen I
 Zwijsen II
 Theresiazone

VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK

VERTROUWELIJK

VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK
 VERTROUWELIJK

Irabander Woongebouw Westflank Stadscampus (fase I)

Hendrikhof	
Koningswei plandeel Amvest	VERTROUWELIJK
Koningswei plandeel TBV	VERTROUWELIJK
Huize Mater Misericordiae (fase 1 t/m 3)	
Toren Pieter Vreedeplein	VERTROUWELIJK
Talent Square (fase 2)	VERTROUWELIJK
Woontoren Spoorlaan CRA (De Bankier)	VERTROUWELIJK
Smariuskade	VERTROUWELIJK
Aan de Waterkant (Piushaven)	
Spinaker (Piushaven)	VERTROUWELIJK
Fabriekskwartier Noord (Piushaven)	VERTROUWELIJK
Reitseplein 15	VERTROUWELIJK
Willemsbuiten Stappegoor	
Poort van Stappegoor	VERTROUWELIJK
Willem II Kazerne Stappegoor	VERTROUWELIJK
Puijacker (Havep-terrein)	
Generaal Smutslaan 224a (Koningsvoorde Oud)	VERTROUWELIJK
Westermarkt Oost	VERTROUWELIJK
Stadsrand Dalem Noord (Park Centraal)	
Koolhoven	
Kouwenberg	VERTROUWELIJK
Sweelincklaan 700-710	VERTROUWELIJK
Den Bogerd	
Bakertand	VERTROUWELIJK
Dico terrein	
Eikenheuvel	
De Ruiter	VERTROUWELIJK
Uden-noord	
Lage Heide	
Dommelseweg-Luikerweg (EMA)	
Zilverackers - Drie Dorpen Huysackers	
Zilverackers - restgebied Drie Dorpen	
Schimmerik Bossebaan	
Djept	VERTROUWELIJK
Westrand centrum	VERTROUWELIJK
Stadhouderspark (fases 1 en 2)	
Stadhouderspark (fase 3)	
Zusters JMJ	
Grote Zeeheldenbuurt (herstructureringsplan)	
Fort Isabella	
Waalre-Noord, fase 1 en 2 (deels)	
Waalre-Noord, fase 2 (deels)	
Waalre-noord, fase 3	
Ekenrooi - zuid	
Landgoed Driessen	
Landgoed Driessen II	VERTROUWELIJK
Gedempte Haven	VERTROUWELIJK

Akkerlanen

De Tuinderij, fase 1 en 2

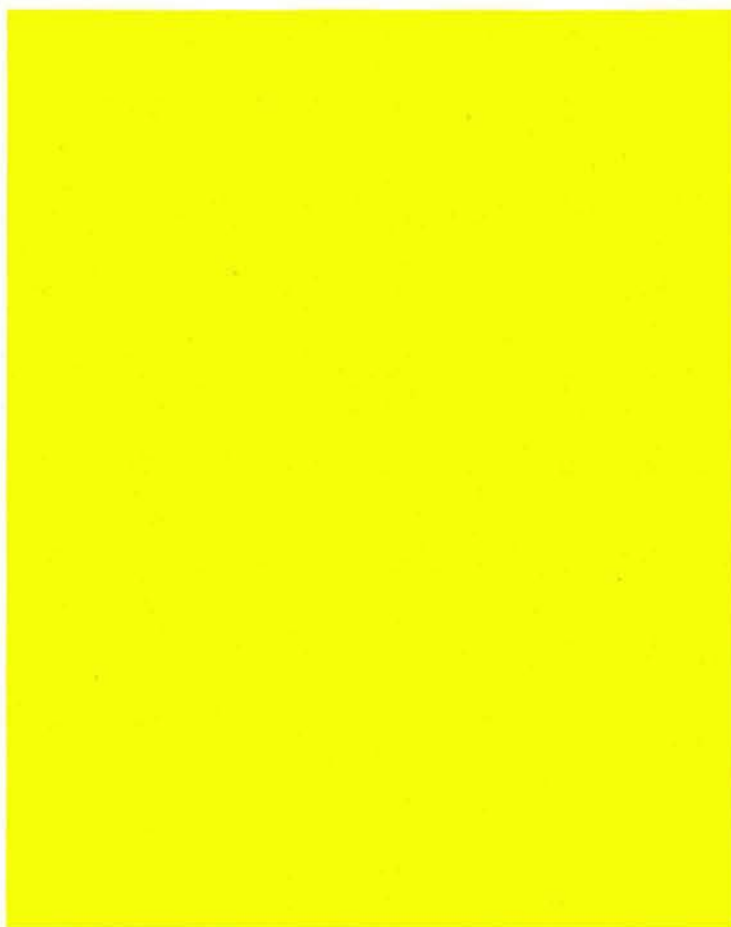
De Tuinderij, fase 3 en 4

COÖRDINATEN (benadering / RD)		PROCEDUREFASE
X-coördinaat	Y-coördinaat	
122142	424416	VST
		POC
128808	425006	POC
180809	379946	ONH
77617	390195	ONH
		POC
78976	388351	ONH
79497	388904	ONH
80147	388884	PLV
151553	368647	POC
151126	368904	ONH
151869	370472	PLV
163263	415623	ONH
		POC
160304	407300	PLV
167687	412395	ONH
166836	413324	POC
155172	391186	PLV
155572	392393	PLV
154678	391757	ONH
155158	392624	ONH
154994	392820	PLV
154732	392437	POC
154166	391531	VST
175255	400790	ONH
175300	402192	POC
192918	407958	ONH
193024	406588	PLV
		ONH

150519

401717

VST



OTW
POC
POC
PLV
OTW
PLV
PLV
PLV
VST
VST
OTW
POC
OTW
POC
POC
POC
OTW
POC
PLV
OTW
POC
ONH
POC
PLV
POC
OTW

189447

415186

PLV
POC
ONH
PLV

187234

416451

182630

385413

PLV

123990

405454

ONH

123057

405220

PLV

124841

407931

PLV

114639

410455

POC

151034

374153

ONH

161200

389483

ONH

161101

382834

OTW

158700

384317

PLV

162092

382747

PLV

161426

384225

ONH

162935	382826	PLV
160049	382005	PLV
161199	383788	POC
160355	384687	ONH
160750	383503	ONH
156915	383922	ONH
156508	383754	ONH
155808	383227	ONH
160662	384645	ONH
160382	383851	PLV
160469	383776	PLV
161424	382990	PLV
161564	383680	OTW
159058	384641	ONH
159909	384173	ONH
164606	382938	PLV
158715	388828	PLV
160409	385494	ONH
161610	383437	PLV
159600	385507	ONH
159448	385325	ONH
159902	385029	ONH
102907	398857	ONH
104422	399757	ONH
102898	396617	ONH
103970	397692	ONH
102721	40017	POC
118088	412066	ONH
119420	411706	PLV
166275	381226	ONH
166462	381254	POC
170198	384074	ONH
170060	383914	POC
176013	397836	PLV
176769	397764	POC
123443	400677	PLV
		POC
131844	394141	PLV
132694	391876	OTW
133460	393896	PLV
129945	393468	POC
178953	419548	ONH
143595	400928	POC
143855	405053	ONH

96450	399827	POC
167267	376368	ONH
171645	374322	ONH
		ONH
		PLV
		ONH
170248	386009	VST
169927	385109	ONH
169685	385543	ONH
170156	385775	ONH
177647	386432	ONH
173689	388212	ONH
173491	388377	VST
173269	388081	POC
174401	389424	ONH
174402	389282	ONH
172771	387309	ONH
173482	387013	POC
174649	388619	VST
174894	388645	POC
177337	387429	VST
173792	387587	POC
173436	388640	VST
171256	388572	VST
173818	387094	ONH
		ONH
149408	411400	PLV
149215	411331	PLV
149190	410723	PLV
148909	411915	PLV
150261	41012	VST
151192	412665	POC
150341	411839	PLV
149163	412087	ONH
153761	412447	PLV
153931	414023	POC
		ONH
		OTW
152454	416579	PLV
		PLV
151354	416265	ONH
		ONH
150398	412775	ONH
		PLV
150406	412524	POC
149999	413700	POC
148161	412036	POC
148156	41172	PLV
148632	412187	PLV
		ONH
148094	41071	VST

148100	410907	PLV
147571	41054	PLV
145453	415828	ONH
158962	415129	PLV
141977	412558	ONH
144015	412604	PLV
		POC
142513	413414	ONH
139897	411748	PLV
172189	392824	ONH
171125	393481	ONH
172382	416957	PLV
174750	412690	PLV
130804	408059	POC
129234	407900	ONH
		POC
170068	401940	ONH
		PLV
165693	403643	ONH
165637	403526	PLV
165534	402434	PLV
166696	401855	ONH
166732	401813	ONH
		PLV
166948	402197	POC
160264	403065	POC
90768	406105	ONH
95075	408747	POC
100304	405503	ONH
101715	407068	POC
164733	386133	ONH
149583	391369	PLV
140739	395567	POC
141608	395281	POC
139637	398941	POC
118873	400431	VST
118104	406326	VST
118704	405094	ONH
117988	404864	VST

117512	405647	ONH
117375	406680	PLV
117593	406326	VST
118579	40481	VST
167836	41934	ONH
160889	416654	POC
164513	419928	PLV
164819	420967	ONH
164340	421441	PLV
164515	418209	ONH
		PLV
161839	419229	POC
164346	420177	PLV
164950	419688	POC
164325	419516	POC
164106	419400	POC
163638	418780	POC
172170	422771	POC
90248	394148	PLV
90680	394696	PLV
89969	394745	ONH
		PLV
97025	393774	ONH
189647	404722	POC
152027	405889	POC
155284	41015	ONH
177142	376483	ONH
80757	400793	ONH
		POC
		POC
137050	400177	ONH
137578	399826	ONH
		ONH
		OTW
134452	397063	VST
		POC
		POC
		POC
		PLV
		POC
134030	39702	ONH

134309	396376	ONH
		POC
		POC
134003	396098	ONH
		OTW
		POC
		OTW
		POC
136000	396071	ONH
		POC
		POC
		PLV
132853	394622	ONH
		POC
		POC
132756	395148	ONH
		POC
		POC
126498	400433	ONH
127379	397973	ONH
		POC
		POC
138785	402913	ONH
		POC
171304	407298	ONH
170352	406230	POC
170782	405846	OTW
169907	409359	ONH
158127	372764	ONH
159733	373275	POC
154167	379903	ONH
154483	379842	ONH
156303	380842	PLV
156246	382030	POC
156140	381211	POC
147749	408936	ONH
		OTW
147249	406386	ONH
148305	406947	PLV
148299	409436	ONH
159284	378447	ONH
		PLV
		POC
162046	377989	POC
130528	409346	ONH
130528	409346	POC
132249	411379	PLV

134600

410429

OTW

104154

387479

ONH
PLV

*de in de tabel opgenomen gegevens zijn af,
hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwij*

INBREIDEN/UITBREIDEN	WONINGBOUWCAPACITEIT			KOOP
	TOTAAL	2020-2025	2025-2030	
	<i>een deel van de totale capaciteit kan voorzien zijn >2030</i>			
U	150	30	100	70
U	150		50	30
I	100	100		55
U	205	135	75	165
I	425	330	95	270
I	180		115	80
U	960	280	230	360
I	125	125		
I	260		260	
U	100			
U	110	95	15	95
U	150	60	90	100
U	430	325	105	320
U	290		290	240
U	150	70	80	105
U	160	115	45	120
U	150		50	40
I	800		800	
I	100		100	100
I	660	660		490
U	45	45		45
U	110	110		110
U	500		500	300
U	905	445	460	860
U	130	130		95
U	280	280		150
I	540			
I	160			
U	200			

U	465	465		395
I	270			220
I	450			345
U	800			
U	335			235
I	170			85
I	250			
I	125			55
I	25			25
I	220			170
I	240			130
I	600			420
I	440			180
I	100			
I	150			75
I	300			150
I	615			435
I	120			95
U	250			125
I	200			100
I	350			175
I	185			110
I	120			
I	195			155
I	160			115
I	300			150
U	400			

I	150	150		150
I	100		100	85
U	290	290		140
U	130	100	35	130
I	120	120		80
U	150	150		150
U	195	95	100	100
U	100	100		100
U	100	30	20	
U	105	105		80
U	190	190		190
I	240	240		90
I	140	140		75
I	105	105		
I	210	210		85

I	600	600		400
I	365	365		135
I	400	400		
I	230	230		
I	1.245	1.245		
U	215	215		210
U	340	340		330
U	225	225		190
I	150	150		
I	265	265		65
I	425	425		160
I	330	330		
I	1.385	1.385		15
I	105	105		105
I	2.660	2.350	310	545
U	555	555		425
I	110	110		
I	155	155		80
I	515	195	320	175
I	300	300		135
I	165	165		
I	100	100		
I	120	120		100
I	220	220		160
U	175	175		130
I	100	100		85
U	300		300	250
I	125	125		50
I	100	100		60
I	225	225		
I	800	765	35	370
U	390	185	205	230
U	200	5	195	160
U	270	270		165
U	150		150	100
U	280	160	120	260
U	95		95	95
I	140	20		20
I	400		190	190
I	735	735		540
U	255			
I	100	100		100
I	160			
U	140	110	30	90

U	130	130		130
U	340	210	125	290
U	150	105		105
I	175	95	65	95
I	125		125	
I	120			
U	2.005	455	675	815
U	465	465		415
U	180	180		150
U	360	360		320
I	150		150	150
I	250	150		
I	265	265		190
I	1.000			
I	115	115		
I	200		200	
I	410	285	125	105
I	700			
I	480		480	
I	100		100	
I	105	55	50	100
I	180		180	
I	265	190	75	175
I	150	150		90
I	700	685	15	110
I	200	200		200
I	120	120		65
I	105	105		
I	220	220		
I	1.300	150	1.150	
I	125	125		
I	1.000	200	800	
I	180	180		135
I	110	110		
I	415	200	215	
I	140		140	
U	395	300	95	
U	335	260	70	
U	600	200	400	
U	2.000		2.000	
U	115	115		80
I	120	120		100
I	60	60		40
I	275	275		
I	350		350	
I	200	100	100	
I	210	110	100	
I	820	300	520	
I	235	235		180
I	100	100		100

I	200	200		
I	480	380	100	
U	145	145		135
U	130	40	90	
U	515	415	100	365
U	190	30	160	130
U	450		185	125
U	110	75	35	110
U	225	115	110	220
U	160	160		140
U	145	125	20	120
U	125		125	125
U	100		100	100
I	100	50	50	50
U	250	90	110	165
U	180			
U	140	40	100	100
U	100		100	75
I	145	145		65
I	100		100	
I	225	70	155	200
U	125	65	60	125
U	605	605		520
U	500		500	350
U	580			
I	100	50	50	25
U	120	120		120
U	100	100		70
U	415	345	65	310
U	400	100	100	200
U	1.565	500	640	945
U	165	165		120
I	245		245	245
U	185		185	140
U	270		270	220
U	150	150		125
I	145	145		110
I	450	450		200
I	165	165		

I	225	225		155
I	350	350		320
I	140	140		140
I	210		210	50
U	245	245		185
U	150	50	100	150
I	120	120		70
U	100	100		35
U	210	210		150
I	275	245	30	200
I	110	110		30
U	1,000	200	800	800
I	100	100		100
I	100	100		50
I	150	150		75
I	150	75	75	150
I	400	200	200	200
U	200	100	100	200
I	235	100	135	115
I	140	75	65	140
I	500	500		500
I	250	150	100	150
U	180	70	60	75
U	100	40	60	80
U	120		120	95
I	105	105		105
U	165	165		110
U	180	155	25	130
U	550		550	550
U	570		570	570
I	140	140		140
U	135	135		100
U	75	75		75
U	150	150		150
I	150	150		
I	250	250		90
I	735	415	320	90
I	105	105		
I	145	145		
I	180		180	100
I	160	160		

I	170	170		
I	235		235	170
I	235		235	
I	185	185		25
I	120	120		
I	140	140		
I	105	105		55
I	705	705		200
I	110	110		110
I	170		170	30
I	400	240	160	280
I	400	400		
I	155	155		120
I	190	190		
I	245	245		
I	180	180		
I	100	100		
I	200	200		
U	250	250		190
U	160	160		160
U	250		250	250
I	120	120		25
U	235	235		210
U	350	140	175	210
I	200	200		185
U	200	140	60	170
U	165	165		120
U	140	140		140
U	150	150		105
I	100	100		70
U	450	450		305
U	820	820		495
I	165	165		30
I	200	200		40
I	500	300	200	300
I	140	70	65	90
I	135	30	100	90
I	120	120		
I	155	155		
I	110		110	60
U	80	80		80
U	150	150		135
U	200		200	135
U	200		200	150
U	620	245	375	470
U	700			
I	120		120	60

U	210	210	155
---	-----	-----	-----

U	175	175	145
U	110	70	45

gerond op 5-tallen,
rondingen voorkomen

WONINGTYPE		
2020-2030		
HUUR	EENGEZINS	MEERGEZINS

60	95	35
20	50	
45	20	80
40	205	

150	225	200
35	80	35
150	395	115
125		125
260	130	130

10	110	
50	150	
110	380	50
50	290	
45	150	
40	160	
10	50	

800		800
	100	
165	660	
	45	
	110	
200	500	
45	905	

35	120	10
130	150	130

70	465	
50	270	
105	150	300

100	335	
85		170
250		250
70		125
	25	
50	75	140
110	130	110
180	600	
260	180	260

75		150
150		300
180		615
25		120
125		250
100	200	
175		350
75		185
120		120
40	155	40
45	10	150
150		300

	150	
15		100
150	185	105
	130	
40	50	70
	150	
100	105	90
	100	
50	50	
20	105	
	190	
155		240
65	75	65
105		105
125		210

200		600
235		365
400		400
230		230
1.245		1.245
5	195	20
10	60	280
35	190	35
150	105	45
200	5	260
265		425
330		330
1.375		1.385
	105	
2.115	55	2.605
130	555	
110		110
75	155	
340		515
165	240	60
165		165
100	100	
20	20	100
60	110	110
45	155	20
15		100
50	250	50
80	50	75
40		100
225		225
430	150	650
160	390	
40	200	
105	270	
50	150	
20	280	
	95	
	20	
	190	
195	605	130
	85	15
50	140	

	130	
45	340	
	105	
65	95	65
125		125
315	1.130	
55	465	
25	180	
45	305	60
	150	
150	15	135
75	5	260
115		115
200	200	
305	100	310
480	480	
100		100
5	100	5
180		180
90	90	175
60	110	40
590	130	570
	65	130
55		120
105		105
220		220
	150	1.150
125		125
	450	550
45		180
110		110
	315	200
	100	40
	395	
	30	305
	300	300
	2.000	
35	80	35
20	100	20
20	40	20
275		275
	150	200
	100	100
		110
		820
		235
55		100

200		200
		480
10	135	10
	130	
150	515	
60	160	30
60	160	25
	110	
	100	120
20	160	
25	135	10
	125	
	100	
50	50	50
40	200	
	100	
25	100	
80	50	100
100		100
25	225	
	125	
85	585	20
230	550	30
75	25	75
	100	20
30	60	40
105	305	110
	200	
195	1.140	
50	90	75
	155	90
45	165	20
50	270	
25	150	
35		145
255	165	285
165		165

70	105	120
30	320	30
	140	
160		210
60	245	
	150	
50		120
65	60	40
60	180	30
75	160	115
80	30	80
200	800	200
	20	80
50		100
75	30	120
		150
200	40	360
	200	
115		235
	80	55
	500	
100	250	
55	130	
20	100	
25	120	
	85	25
55	135	30
55	130	50
	550	
	570	
	105	35
35	115	20
	5	70
	150	
150		150
160		250
645		735
105		105
145		145
80	30	150
160		160

170		170
65		235
235		235
165		185
120		120
140		140
50		105
510	135	570
		110
140	30	140
120	120	280
400		400
35	155	
190		190
245	235	15
180		180
100		100
200		200
60	250	
	160	
	250	
95	20	100
25	235	
105	315	
15	175	25
30	200	
45	165	
	140	
45	150	
30	100	
145	405	45
325	820	
135		165
160	40	160
200		500
50	90	50
45	85	50
120		120
155	85	70
50	55	55
	75	5
15	150	
65	140	60
50	170	30
150	525	95
60		120

55

190

20

30

175

25

70

Eindhoven Woensel-Zuid

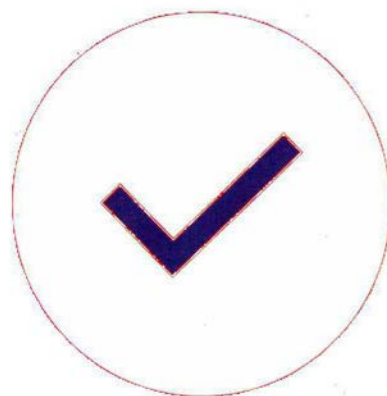
- Kenmerken Woensel Zuid
- Prioritaire thema's



EINDHOVEN



Woensel Zuid



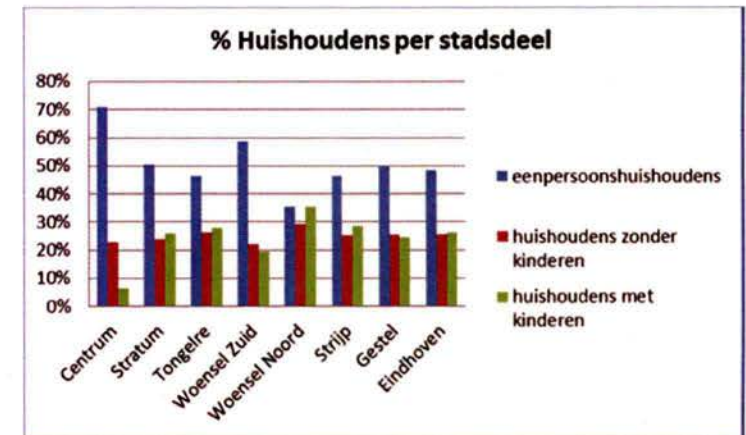
KENMERKEN WOENSEL ZUID

FACTS & FIGURES

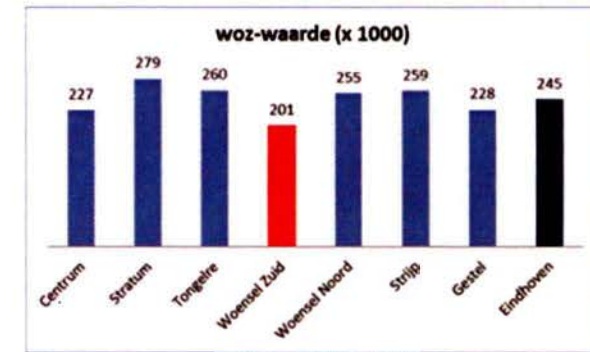
Samenstelling

- Globaal: 40.000 inwoners

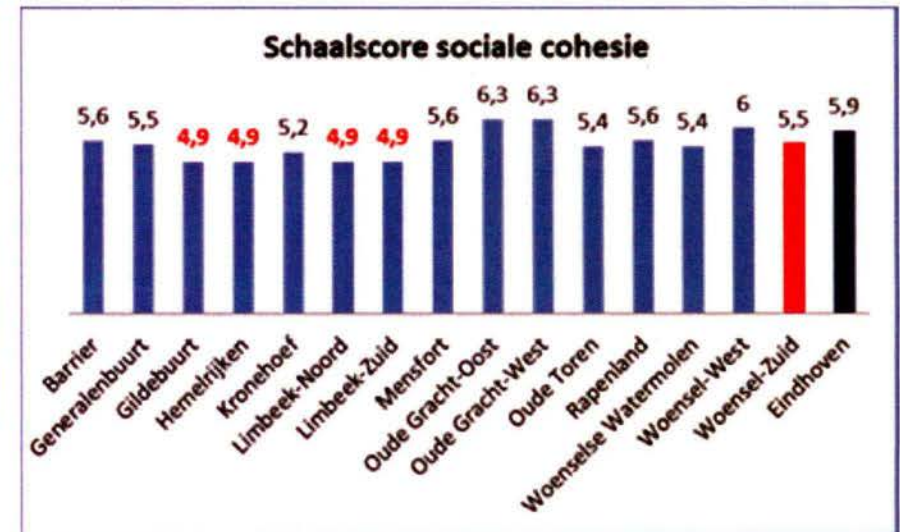
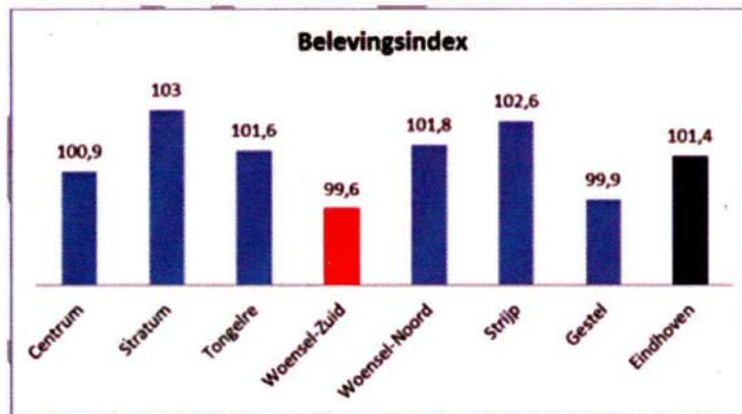
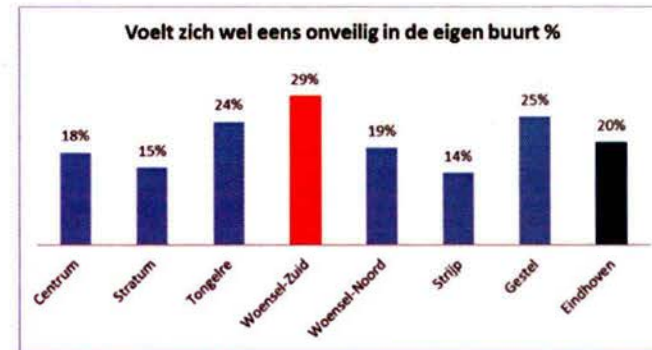
- Bijna 60% eenpersoonshuishoudens
- Aandeel gezinnen met kinderen in alle wijken lager dan stedelijk gemiddelde
- Meer dan de helft van de inwoners zijn bewoners met een niet-westerse migratieachtergrond



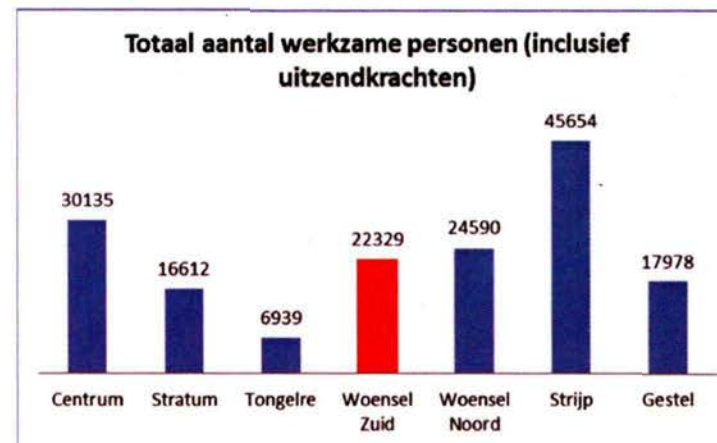
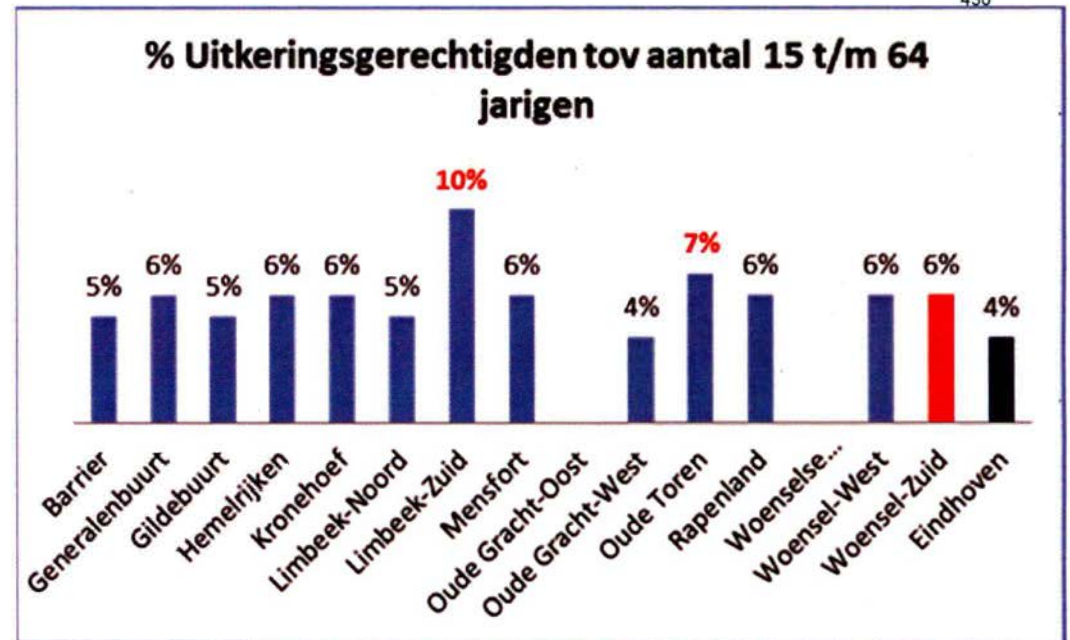
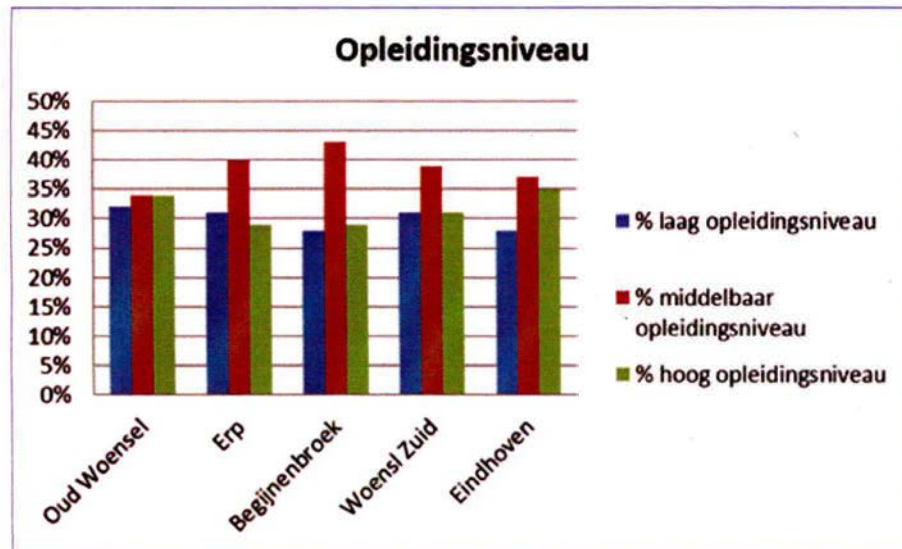
Wonen



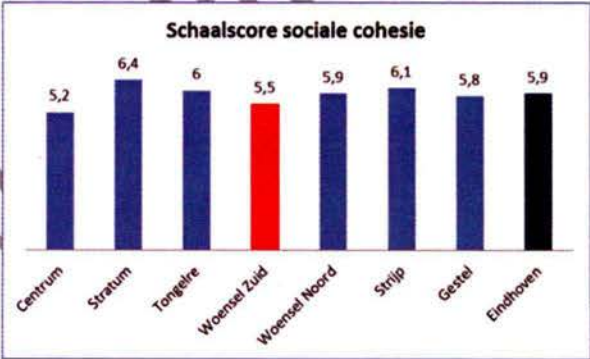
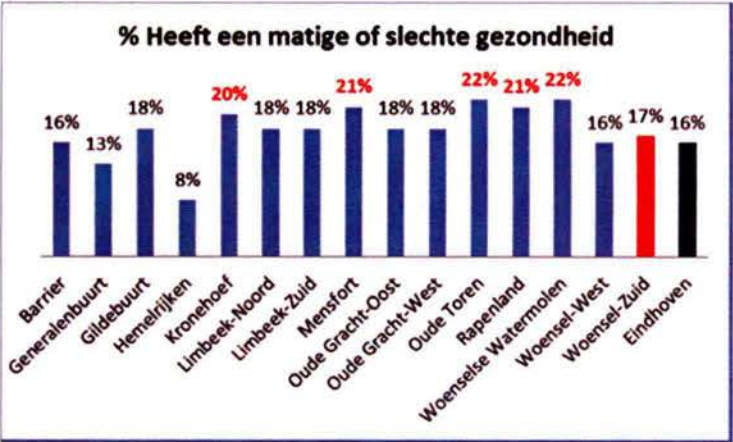
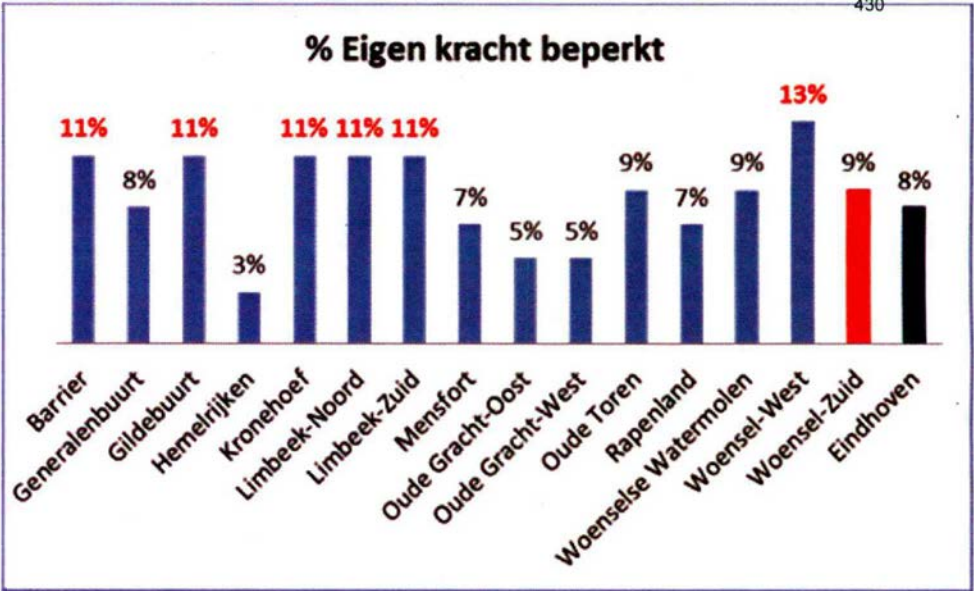
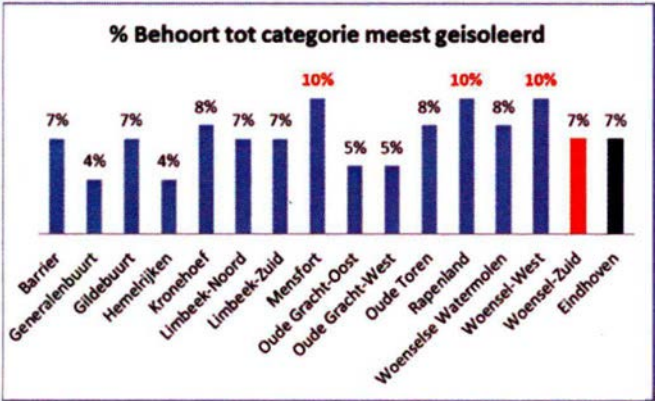
Veiligheid



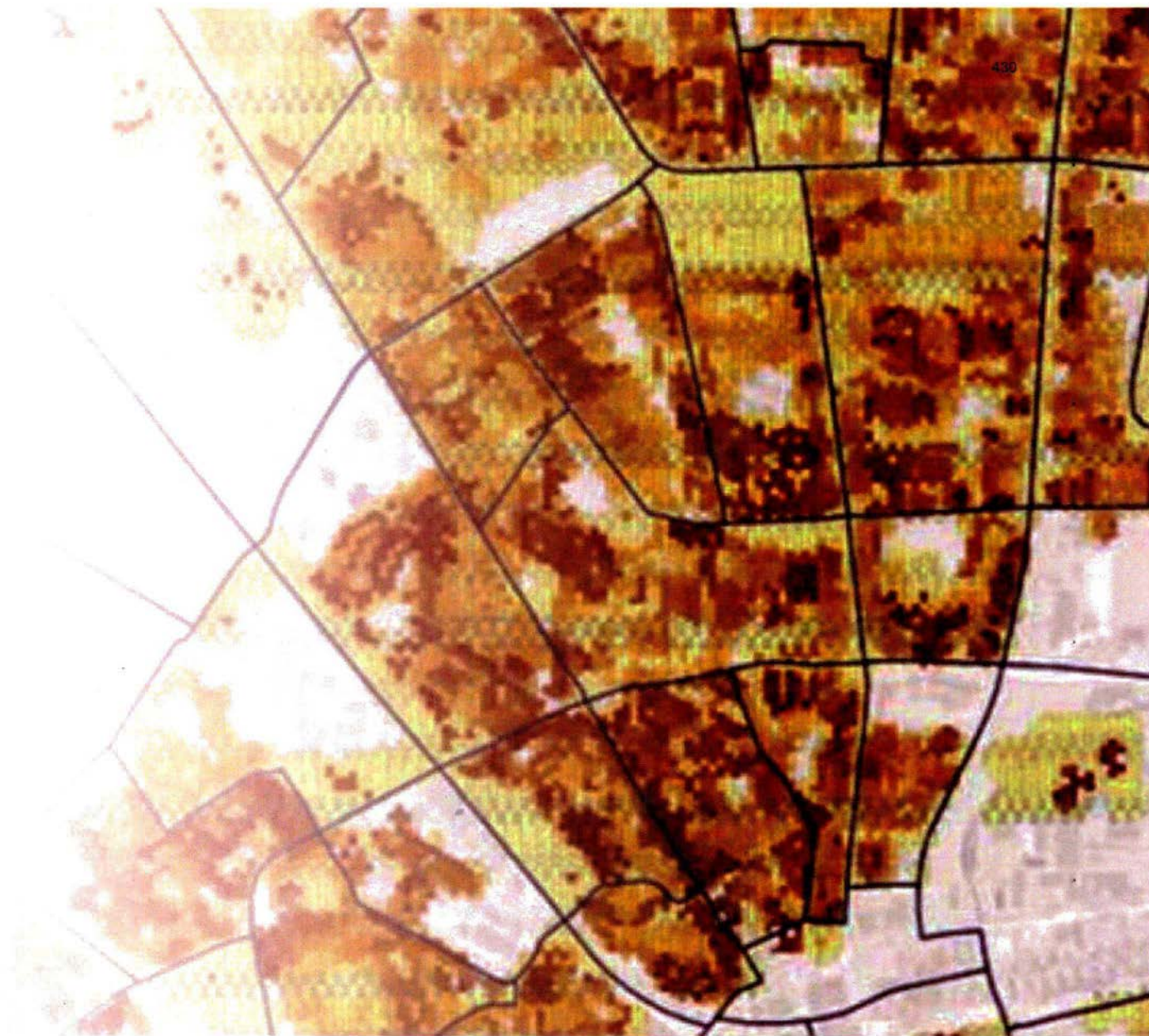
Werk & opleiding



Sociaal & welzijn



Sociaal economisch zwakke plekken



Stadsdeel met een stedelijk karakter

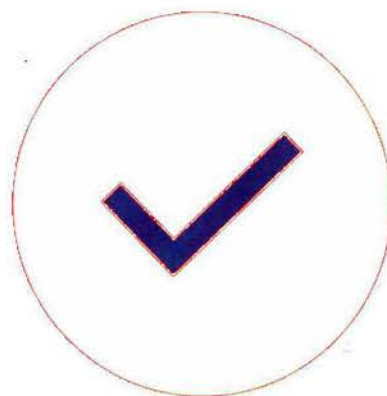
- Hoog stedelijk karakter:
 - Hoge adresdichtheid
 - Meer meergezinswoningen (flats, appartementen) dan eengezinswoningen
 - Raster van grote verkeerswegen
 - Diversiteit aan woonmilieus en relatief veel woningbouw
 - Kleurrijke en multiculturele bevolking
 - Vooral eenpersoonshuishoudens
 - Dynamische stedelijke omgeving met veel (grote) ontwikkelingen

Contrasten binnen gebied

- Geen uniform gebied:
 - Contrast tussen zuid en noord, gebaseerd op na-oorlogse ontwikkeling van de stad
 - Ruimte verkeersontsluiting met tweede busstation van de stad
 - Grote verkeersaders fungeren als fysieke scheiding (barrière) tussen wijken en buurten
 - Veel stedelijke voorzieningen en bijzondere functies:
 - Beide Eindhovense ziekenhuizen
 - Instituut voor Geestelijke Gezondheids Zorg "de Grote Beek"
 - Meerdere scholen en grote instellingen voor hoger en beroepsonderwijs
 - Basisscholen met stedelijke functie vanuit specifieke grondslag of methodiek
 - Grote groenstructuren vs. groenarme buurten

Maatschappelijke voorzieningen

- Belangrijke functie t.a.v. kwetsbare voorzieningen:
 - Raamprostitutie op het Baekelandplein
 - Stedelijke voorzieningen voor:
 - zorg en opvang voor daklozen, verslaafden en mensen met een geestelijke handicap of psychische problematiek



PRIORITAIRE THEMA'S

5 speerpunten

Aanpak integrale problematiek in buurten voor de korte en lange termijn

- Multiproblematiek achter de voordeur (jeugd, gezondheid, eenzaamheid, non- participatie)
- Verouderde en eenzijdige woningomgeving; woningvoorraad, woonomgeving, voorzieningen (toegespitst op de buurten uit de zestiger en zeventiger jaren)

Bevorderen samenleven en sociale cohesie, tegengaan spanningen in buurten

- Voorkomen van spanningen (preventieve aanpak) en bevorderen samenleven/sociale cohesie

Veiligheid; integrale aanpak Oud Woensel

- Criminaliteit en ondermijning
- Balans tussen goede zorg en opvang versus leefbaarheid en veiligheid
- Kwetsbare ondernemingen en bedrijven

Leren en werken (versterken sociaal economische positie van bewoners op korte en lange termijn)

- Armoede en werkgelegenheid
- Onderwijsachterstanden

Gezondheid

- Preventieve aanpak
- Gezondheidsbevordering

*"Als het zo eenvoudig was,
hadden we het al lang gedaan."*

burgemeester J. Jorritsma

EINHÖHNEN



AB AMRO

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Ministerie van
Binnenlandse Zaken
Project Versnelling
woningbouw

Turfmarkt 147
Den Haag

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

verslag

BO. Versnelling woningbouw Noord-Brabant en Woondeal
SGE

Datum

5 januari 2021

Kenmerk

Vergaderdatum

26 november 2020

Aanwezig

Kajsa Ollongren (minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voorzitter), Erik Ronnes (gedeputeerde Ruimte en Wonen provincie Noord-Brabant), Yasin Torunoglu (wethouder Wonen, Wijken, Werk en RO gemeente Eindhoven, bestuurlijk trekker woondeal SGE samen met Caroline van Brakel), Paul de Beer (wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Vastgoed, Klimaat en Regionale Samenwerking gemeente Breda), Oscar Dusschooten (wethouder Wonen gemeente Tilburg), Berend de Vries (wethouder RO gemeente Tilburg), Roy Geers (wethouder Wonen, RO en Participatie gemeente 's-Hertogenbosch), Marc van Schuppen (wethouder Wonen en RO gemeente Best, voorzitter poho wonen SGE), Caroline van Brakel (wethouder RO, Wonen en Mobiliteit gemeente Nuenen, bestuurlijk trekker woondeal SGE samen met Yasin Torunoglu (voorzitter), 5.1.2.e

5.1.2.e

Ambtelijke ondersteuning:

5.1.2.e (Ministerie van BZK, 5.1.2.e Versnelling Woningbouw), 5.1.2.e (BZK, 5.1.2.e woondeal SGE), 5.1.2.e (BZK, directie RO) en 5.1.2.e (BZK, 5.1.2.e Versnelling Woningbouw Noord-Brabant)

1. Opening

De voorzitter (MBZK) opent de vergadering en geeft aan dat het overleg bestaat uit twee delen, namelijk (1) de bespreking van de versnelling woningbouw in heel Brabant (agendapunten 1, 2 en 3) gevolgd door (2) de bespreking van de voortgang van de woondeal met het Stedelijk Gebied Eindhoven (agendapunt 4).

Datum
5 januari 2021

2. Actualiteiten

MBZK informeert de deelnemers over een aantal extra maatregelen voor de woningmarkt en de woningbouw die voortkomen uit de begrotingsonderhandelingen.

Er komt 450 miljoen voor een Volkshuisvestingsfonds, 20 miljoen voor de transformatiefaciliteit, 50 miljoen extra voor flexibele huisvesting van kwetsbare groepen en 20 miljoen voor geclusterde woonvormen voor ouderen.

Daarnaast zijn er o.a. maatregelen aangekondigd om kansen van starters te vergroten, de financiële positie van corporaties op peil te houden, de marktverkenning tijdelijk buiten werking te stellen en de huurstijging in de gereguleerde én de vrije sector te beperken tot 1% + inflatie.

Ook is de taskforce woningbouw ingericht om de bouw door corporaties te versnellen.

Noord-Brabant ontvang 3,75 miljoen euro (excl. BTW) voor de inzet van flexpools. Gedeputeerde Ronnes geeft aan dat dit een grote toevoeging is. Belangrijk is nu om te bepalen hoe je het op de plek krijgt waar de bijdrage het grootst is. Ook wethouder Torunoglu spreekt tevredenheid uit over de manier waarop het Rijk versnelling tot stand wil brengen.

In de eerste tranche WBI is in Noord-Brabant aan projecten voor in totaal 3100 woningen een bijdrage toegekend. Ook voor de tweede tranche heeft Noord-Brabant projecten ingediend. Begin 2021 wordt bekend voor welke projecten een bijdrage wordt toegekend. Gedeputeerde Ronnes geeft aan dat de grens van 500 woningen hoog is.

In de evaluatie van de eerste en tweede tranche wordt de plangrootte meegenomen.

Er is 100 miljoen per jaar voor knelpunten rondom stikstof, PFAS en geluid beschikbaar. Door de snelheidsverlaging en de Brabantse aanpak stikstof (warme sanering veehouderij) ontstaat er in Noord-Brabant stikstofruimte voor alle woningbouw, die op korte termijn een vergunning nodig hebben. Er is nu geen belemmering vanuit stikstof, maar het is goed om de vinger aan de pols te houden.

Bij het verslag wordt een overzicht van recente maatregelen en middelen meegezonden [zie bijgevoegde Kamerbrieven, een overzicht van recente wijzigingen in wet- en regelgeving biedt:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/12/29/wijzigingen-wet--en-regelgeving-wonen-per-1-januari-2021>

Besluitvorming over de investeringscapaciteit van de corporaties is aan het nieuwe kabinet. BZK werkt neutrale, technische, oplossingen uit. In aanloop naar de formatie is het aan de corporaties om met een ambitieus en realistische plan te komen, waarin wordt benoemd wat nodig is aan locaties en bouwcapaciteit.

Datum
5 januari 2021

Gedeputeerde Ronnes benoemt dat tijd en zekerheid van belang zijn voor de corporaties. Hij hoop dat BZK voor de formatie aan de corporaties aangeeft hoe zij actief kunnen bijdragen aan de nieuw opgave.

3.a. Versnelling woningbouw

MBZK benoemt dat uit de rapportage versnelling woningbouw Noord-Brabant blijkt dat de provincie de afgelopen jaren flink heeft doorgebouwd, volgens de woningbehoefte. MBZK wil de provincie stimuleren hiermee door te gaan. De plancapaciteit voor 2020-2025 is ruim voldoende met 136%. Het valt MBZK op dat voor de periode 2025-2030 de capaciteit ruim onder de 130% ligt. Voor het stedelijk gebied vindt ze dit zorgelijk en ongewenst. De voorzitter nodigt gedeputeerde Ronnes uit om een toelichting te geven op de wijze waarop Noord-Brabant met plancapaciteit om gaat.

Gedeputeerde Ronnes legt uit dat realisatie in Noord-Brabant op een hoog niveau is. Het huidige niveau van 12.000 moet worden volgehouden om de achterstand in 2030 in te lopen. De provincie doet altijd aan overprogrammering voor de eerste 5 jaar. Iedere keer blijkt dat er op tijd nieuwe initiatieven oppoppen die hogere prioriteit hebben. Daarom is het juist noodzakelijk niet te lang vooruit te programmeren. De opgave in de steden is wel groter en deze moet langjariger vooruit gepland worden. **Ronnes is voornemens om een splitsing te maken tussen steden en landelijk gebied, waarin voor de steden wel wordt gestreefd naar een plancapaciteit van 130% voor een periode van 10 jaar. In gebieden met minder druk wordt gestreefd naar 130% voor een periode van 5 jaar. Er is focus op realisatie op de korte termijn; verder kan er flexibiliteit worden ingebouwd. Gedeputeerde Ronnes en de voorzitter spreken af dat deze werkwijze het uitgangspunt zal zijn.**

Wethouder De Beer vraagt aandacht voor de regionale investeringsagenda en omliggende gemeenten. Middelgrote gemeenten spelen een grote rol in de extra opgave. In Breda blijkt het normale tempo onvoldoende. Om tot een hogere capaciteit te komen werken Breda, Tilburg en de omliggende gemeenten steeds meer samen. Momenteel worden er in de gemeente Breda jaarlijks 800 woningen gerealiseerd. De ondergrens zal naar 1500 moeten.

Wethouder Dusschooten (Tilburg) bevestigt wat De Beer zegt en geeft aan dat in de rapportage angst lijkt te zijn voor overprogrammering. Hij heeft zelf echter nog nooit substantiële leegstand meegemaakt. Het credo moet zijn bouwen, bouwen, bouwen. De angst voor te hoge cijfers moet verdwijnen. Dusschooten geeft aan dat in Tilburg sprake is van een verdichtingsopgave, met vooral locaties langs het spoor. Hij roept BZK en I&W op samen op te trekken, meer regie te voeren en gezamenlijk in gesprek te gaan met de regio.

De voorzitter geeft aan dat het goed is als de drie overheidslagen op korte termijn om tafel gaan om verder te spreken over de plancapaciteit en dat er in maart maximaal overzicht bestaat. Ronnes beaamt dit en geeft aan dat de realisatie van 124.000 tot 2030 prioriteit moet hebben.

3.b. Brabantse Stedenrij

Het kabinet heeft 14 grootschalige woningbouwgebieden aangewezen waar zij extra aandacht aan besteedt de komende jaren. Twee van deze gebieden liggen in Noord-Brabant. Deze gebieden zullen in de toekomst bijdragen aan een hoger percentage plancapaciteit in de Brabantse steden. Om dubbelingen te voorkomen

Datum
5 januari 2021

wordt in het tweede deel van de agenda Eindhoven Internationale Knoop XL besproken.

Het Rijk en de regio werken momenteel samen aan een verstedelijkingsstrategie voor het stedelijk netwerk Brabant met bijbehorende verstedelijkingsakkoorden per stedelijke regio. Onderdeel van deze akkoorden zijn grootschalige woningbouwgebieden en de koppeling met bereikbaarheid. MBZK stelt voor dit ook mee te nemen in de vervolgbespreking die bij het vorige agendapunt is afgesproken. De voorzitter vraagt of er extra wensen liggen in de regio aangaande de verstedelijkingsstrategie. De deelnemers geven aan dat voortzetten van de ingezette koers gewenst is.

5.1.2.e benoemt dat de Brabantse stedenrij een nieuw initiatief is en dat BZK ambitie heeft hierin ook gezamenlijk op te trekken. Wethouder Dusschooten geeft aan blij te zijn als wordt geconcludeerd dat de rij bestaat uit Breda, Tilburg en Den Bosch.

Wethouder De Beer geeft aan blij te zijn met de extra inzet. Hij vindt dat de verschillende overheidslagen elkaar momenteel op een goede en bijzondere manier stimuleren.

Wethouder Geers sluit zich hierbij aan. Ook wethouder Torunoglu heeft behoefte aan bredere afspraken voor heel Noord-Brabant.

De voorzitter stelt voor dat het rijk en de provincie de gebiedsafbakening van de grote woningbouwlocaties in de Brabantse stedenrij snel concreet maken en vervolgens de concrete business cases opstellen.

4.a. Versnellen in het stedelijk gebied Eindhoven

MBZK benoemt dat de woondeal SGE anderhalf jaar geleden is ondertekend. Wethouder Torunoglu beschrijft de voortgang sindsdien. De samenwerking tussen regio en BZK is goed. Ook op SGE-niveau heeft de woondeal verbindend gewerkt. In de woondeal staat de ambitie dat er gemiddeld 3000 woningen per jaar in Eindhoven bij moeten komen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over o.a. de standaard van sociale woning en flexibele huisvesting. BZK heeft dit concreet mogelijk gemaakt. Eindhoven is hier zeer tevreden mee.

Wethouder Torunoglu geeft aan dat de flexpool belangrijk is, maar ook een watermanager bijvoorbeeld.

Wethouder Van Schuppen (Best) geeft aan dat er gezocht is naar mogelijkheden om betaalbare huurwoningen te realiseren. Er is een pilot gestart voor de ontwikkeling van een standaard sociale huurwoning. Dit heeft geleid tot een gemeenschappelijke raamovereenkomst met de bouwbedrijven. Corporaties in het stedelijk gebied zullen naar aanleiding hiervan schaalvoordelen ondervinden. Ook wordt het doorlopen van de gemeentelijke procedures versneld. Eén gemeente toetst de bouwkundige eisen; dit oordeel wordt overgenomen. Dit scheelt tijd en geld. Dit is een nieuwe en unieke samenwerking tussen gemeenten en corporaties. De middelen in de woondeal hebben dit mogelijk gemaakt. De werkwijze zou elders ook overgenomen kunnen worden. De minister reageert hier enthousiast op en ziet dit al een aantrekkelijke propositie vanuit corporaties. De gedeputeerde deelt dit. **Wethouder Torunoglu nodigt de minister uit om het eerste project te openen. De minister geeft aan graag te komen.**

Datum
5 januari 2021

Wethouder Torunoglu geeft aan blij te zijn met de samenwerking in de afgelopen jaren. BZK is zichtbaarder geworden en nauwer betrokken. Hij vindt het een mooi partnerschap. De wethouder complimenteert de minister en het ambtelijk apparaat.

Wethouder Torunoglu benoemt de problematiek van de goedkope koopmarkt (hypotheke van ongeveer 250.000 euro). Dit is een groep die tussen al en schip lijkt te vallen als het gaat om de huidige wetgeving. Voor deze doelgroep leeft het idee om samen met één corporatie te komen tot een fixed prize van 250.000 euro voor een bepaald type koopwoningen. Eindhoven zal de minister hierover een brief sturen. Als zaken in de parameters anders kunnen worden geboekt, kan dit 2000 tot 3000 van dit type woningen opleveren. **De minister zegt toe er zorgvuldig naar te kijken.**

Gedeputeerde Ronnes steunt deze oproep van Eindhoven. Ronnes benoemt dat in de loop van het voorjaar nieuwe afspraken gemaakt worden met SGE. Hierbij moet volgens hem nadrukkelijker worden gekeken naar prognoses en actualiteit. Tegenvallers moeten worden gecompenseerd met sneller bouwen.

4.b. Stedelijke vernieuwingsaanpak, Woensel Zuid

Wethouder Torunoglu geeft aan blij te zijn met de vrijgemaakte middelen. Hij wijst erop dat er een verdeelsysteem lijkt te komen die projectmatig is ingestoken. Hij geeft aan dat er een duidelijke voorkeur is voor een programmatische wijkaanpak, aangezien het gaat om een lange termijn aanpak vergelijkbaar met Rotterdam Zuid. MBZK en de DG geven aan dat de uitwerking nog plaats vindt; hetzelfde geldt voor het volkshuisvestingsfonds. Eindhoven denkt hier graag mee.

4.c. Verstedelijking

Over het BO MIRT van 25 november wordt kort gewisseld wat is teruggekoppeld. Geconcludeerd wordt dat betrokkenheid van BZK bij BO MIRT voor de regio van groot belang is. Ook wordt opgeroepen in de formatie woningbouw niet te laten wachten op het oppakken van mobiliteitsvraagstukken in het mobiliteitsfonds. MBZK geeft aan dat sinds deze kabinetsperiode de samenwerking tussen beide ministeries is verbeterd. Daarnaast biedt het groeifonds mogelijk een oplossing door het indienen van proposities.

Wethouder Torunoglu geeft aan dat de WBI een goed instrument is. Eindhoven heeft een beperkt aantal projecten ingediend. Voor het SGE zal ook op stedelijk gebiedsniveau worden ingediend voor een derde tranche.

MBZK geeft aan dat de derde tranche nog niet formeel is aangekondigd. Afstemming hierover met het ministerie van Financiën vindt nog plaats.

Ten slotte wordt stilgestaan bij de stand van zaken m.b.t. Knoop XL. Ook hier gaat het om een langjarige samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en Eindhoven wordt binnenkort ondertekend. Er is sprake van 4 clusters, waarvan in 2 het komende jaar de bouw start. Eén cluster zit in de laatste fase van ontwikkeling. Het laatste cluster wordt voorzien voor de derde tranche WBI (gekoppeld aan mobiliteitsopgave). De samenwerking op de versnellingsstafel met BZK loopt goed. De komende 4 a 5 jaar is het streven te komen tot een productie van 3000 woningen per jaar. De jaren daarna kan het mogelijk nog wat hoger zijn.

Datum
5 januari 2021

Gedeputeerde geeft aan dat het belangrijk is met de 3 overheden snel tot een scherpe business case te komen voor EIK XL. MBZK sluit zich hierbij aan.

5. Afronding

Alle deelnemers geven aan tevreden te zijn met de wijze van en de uitkomsten van het overleg. De voorzitter sluit de vergadering.

akd

MEMO

AAN Provincie Utrecht
5.1.2.e

VAN 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

TELEFOON 5.1.2.e
E-MAIL 5.1.2.e@akd.nl

DATUM 7 december 2020
ONS KENMERK 298782
KOP E AAN

ONDERWERP Managementsamenvatting advies 'Borgen prijs/kwaliteitverhouding middenhuur'

1. De provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Bunnik, De Bilt en Nieuwegein en het Ministerie van Binnenlandse Zaken hebben AKD verzocht om advies uit te brengen over de vraag of (en hoe) de (maximale) huurprijs voor middenhuurwoningen publiekrechtelijk kan worden gedifferentieerd naar oppervlakte, om aldus een bepaalde prijs/kwaliteitverhouding te borgen. Meer in het bijzonder wensen zij te vernemen hoe publiekrechtelijk kan worden gestuurd op een minimale oppervlakte, bij voorkeur gekoppeld aan verschillende huurprijsniveaus.
2. In bijgevoegd advies hebben wij deze vragen beantwoord naar huidig recht en het komend recht na invoering van de Omgevingswet per – naar verwachting – 1 januari 2022. Daarbij hebben wij de juridische houdbaarheid onderzocht van de verschillende modaliteiten waarop gemeenten een prijs/kwaliteitverhouding zouden kunnen borgen. Een modaliteit waarbij de differentiatie vergaand is doorgevoerd, is die waarbij binnen de bandbreedte voor middenhuur vijf of meer verschillende huurprijsniveaus worden onderscheiden, waarbij steeds per niveau een grotere minimale oppervlakte wordt voorgeschreven. Voor een deel van de gemeenten is dit de meest wenselijke variant.

Oppervlakte-eisen in bestemmingsplan en omgevingsplan

3. In het advies concluderen wij dat het mogelijk is om in een bestemmingsplan of het omgevingsplan (onder komend recht) een minimale oppervlakte voor middenhuurwoningen voor te schrijven, mits die minimale oppervlakte gemotiveerd wordt vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening c.q. de fysieke leefomgeving. Wij zien in de jurisprudentie voldoende handvatten voor een dergelijke onderbouwing, zij het dat

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Rekening Derdengelden: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 2 van 7

de motivering steeds op de concrete situatie zal moeten worden toegesneden. Gedacht kan worden aan een motivering waarbij beoogd wordt om met een minimale oppervlakte een bepaalde doelgroep te faciliteren, zoals starters, doorstromers, gezinnen en/of middeninkomens. Daarbij kan een beroep worden gedaan op argumenten van leefbaarheid (incl. behoud voorzieningenniveau), toekomstbestendigheid van de wijk, doorstroming en woningdifferentiatie. In deze gevallen geldt voor al die middenhuurwoningen met gedifferentieerde minimale oppervlakte in beginsel één en dezelfde maximale aanvangshuur zoals vastgelegd in de doelgroepenverordening. Deze modaliteit zonder gedifferentieerde huurprijs zal voor sommige gemeenten uitkomst kunnen bieden, maar de behoefte van (een deel van de) Utrechtse gemeenten gaat nadrukkelijk verder.

Vergaande differentiatie van oppervlakte én huurprijs

4. Het treffen van een sluitende (publiekrechtelijke) voor het reguleren van een minimum oppervlakte gekoppeld aan verschillende huurprijsniveaus – de hiervoor beschreven vergaande modaliteit – is naar onze mening niet mogelijk. Het lijkt ons hier om prijs/kwaliteitseisen te gaan, die niet gemotiveerd worden vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening c.q. de fysieke leefomgeving. In de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro in 2017 is uitdrukkelijk bepaald dat het niet de bedoeling is om dergelijke aanvullende (kwaliteits)eisen te stellen, omdat een minimale kwaliteit reeds geborgd is via het Bouwbesluit 2012 en het minimale aantal VWS-punten dat nodig is voor liberalisatie. De wens van gemeenten om regels met betrekking tot woninggrootte op te nemen, is door de regering uitdrukkelijk van de hand gewezen. Het differentiëren van de huurprijs naar oppervlakte waarmee beoogd wordt een goede prijs/kwaliteit verhouding te bewerkstelligen, lijkt ons ook op voorhand niet ruimtelijk relevant. Immers, de precieze huurprijs binnen de bandbreedte voor middenhuur die voor een woning moet worden betaald is – anders dan het segment waarbinnen de huurprijs moet vallen (sociale huur of middenhuur) – niet zonder meer een ruimtelijk relevant aspect.
5. Kortom, het in een doelgroepenverordening differentiëren van de aanvangshuur naar rato van het oppervlak, waarbij de aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens voor een oppervlak van 50m² oploopt tot bijvoorbeeld een aanvangshuur van EUR 950,- voor een oppervlak van 80m², is niet mogelijk. Deze conclusie geldt naar onze mening zowel voor huidig als voor toekomstig recht.

Beperkte differentiatie van huurprijs

6. In ons advies hebben wij onderzocht of het mogelijk is om de huurprijs in beperkte mate te differentiëren naar oppervlak over de band van de doelgroep. De vraag is gerezen of middenhuurwoningen voor bijvoorbeeld starters (ca 45m²) en gezinnen (ca 75m²) qua huurprijs te kunnen differentiëren. Het differentiëren is dan niet zozeer bedoeld als prijs/kwaliteitseis maar ingegeven vanuit het belang van de volkshuisvesting; men wil woningen bouwen waar behoefte aan is (specifieke doelgroepen) en de woning moet voor

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 3 van 7

die doelgroep ook betaalbaar zijn. Het is onzeker of dit mogelijk is.

Beperkte differentiatie van huurprijs via doelgroepenverordening

7. Op grond van de definitie van middenhuur zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro, dient in de doelgroepenverordening voor middenhuurwoningen een maximale aanvangshuurprijs te worden vastgelegd die in ieder geval boven de liberalisatiegrens ligt. Aldus geldt een bandbreedte waarbinnen de huurprijs van middenhuurwoningen dient te vallen. De ondergrens wordt gevormd door de liberalisatiegrens en de bovengrens door de in de doelgroepenverordening genoemde aanvangshuurprijs. Binnen deze bandbreedte zou vervolgens een onderscheid naar een laag segment en een hoog segment kunnen worden gemaakt, waarbij het lage segment bijvoorbeeld ziet op een maximale aanvangshuurprijs tussen EUR 710,00-900,00 voor bijvoorbeeld starterswoningen en bedoeld is voor lagere inkomens (inkomen maximaal x), en het hogere segment op een huurprijs tussen EUR 900,00 en 1.100,00, voor bijvoorbeeld gezinswoningen, en bedoeld is voor hogere inkomens (inkomens tussen x en y). De starterswoningen en gezinswoningen worden dan (binnen de bestemming 'middenhuur') in het bestemmingsplan voorgeschreven en gedefinieerd als woningen met een oppervlakte van bijvoorbeeld 45-65m² respectievelijk een oppervlakte van bijvoorbeeld 65-80m².
8. Zoals gezegd, het in het bestemmingsplan of omgevingsplan voorschrijven van verschillende typen middenhuurwoningen en het differentiëren in oppervlakte voor verschillende type middenhuurwoningen is naar onze mening mogelijk (zie hiervoor). Het is echter de vraag of je ook in de doelgroepenverordening kunt differentiëren naar een hoog en laagprijssegment gekoppeld aan een type woning waarvan de oppervlakte nader is gedefinieerd in het bestemmingsplan. In dat geval wordt er feitelijk een vrij directe relatie gelegd tussen oppervlakte en prijs. Om twee redenen achten wij onzeker of dat is toegestaan. In de eerste plaats geldt ook hier dat in het kader van de wijzing van het Bro in 2017 de wens van gemeenten om regels met betrekking tot de woninggrootte op te nemen, uitdrukkelijk is afgewezen. Hoewel de regering het stellen van regels met betrekking tot de woninggrootte vooral ziet als het stellen van nadere kwaliteitseisen, laat dat onverlet dat het verzoek uitdrukkelijk is afgewezen. Daarmee lijkt het koppelen van een huurprijs aan een bepaalde woninggrootte evenmin mogelijk te zijn als dat vanuit oogpunt van volkshuisvesting gewenst is. Hoe meer gedifferentieerd/gesegmenteerd wordt, hoe risicovoller dit ons lijkt.
9. Ten tweede is in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Bro bepaald dat de aanvangshuurprijs van de aan te wijzen geliberaliseerde woningen voor middenhuur ten minste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag bepaalde bedrag bedraagt en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening te bepalen bedrag. Onder de Omgevingswet geldt dat niet wezenlijk anders. Dit suggereert dat de gemeenteraad enkel de bevoegdheid heeft een maximale aanvangshuurprijs vast te stellen voor het middenhuursegment en dat het niet de bedoeling is om binnen die

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 4 van 7

bandbreedte nader te differentiëren naar huurprijssegmenten.

Beperkte differentiatie van huurprijs via huisvestingsverordening

10. Zoals gezegd lijkt het dus niet mogelijk in de doelgroepenverordening verschillende huurprijssegmenten op te nemen, die gekoppeld zijn aan verschillende oppervlakten. De vraag is vervolgens of misschien op andere wijze een relatie kan worden gelegd tussen prijs en oppervlakte. Dat zou wellicht kunnen via de huisvestingsverordening.
11. Volledigheidshalve merken wij op dat de doelgroepenverordening regelt wat je gaat bouwen (maximale aanvangshuurprijs, instandhoudingstermijn en inkomensdoelgroep). De huisvestingsverordening regelt (aan de hand van een huisvestingsvergunning) de feitelijke toewijzing van de middenhuurwoningen aan de daarvoor kwalificerende huishoudens.
12. Zo zou je in de doelgroepenverordening een hoog en laag prijssegment kunnen opnemen waarbij het lage segment ziet op een lagere huurprijs en die woningen bedoeld zijn voor lagere inkomens en het hogere segment ziet op een hogere huurprijs en hogere inkomens. De huurprijs is dan dus niet gerelateerd aan het oppervlak van de woning maar aan het inkomen van het huishouden.
13. De vraag is vervolgens hoe je dan een koppeling legt tussen het huurprijssegment en de oppervlakte van de woning. Met andere woorden, hoe kun je bewerkstelligen dat een groter oppervlak zich per definitie vertaalt naar het hoge huurprijssegment.
14. Dat zou je kunnen doen door via de huisvestingsverordening de grotere woningen alleen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen (binnen de middenhuurdoelgroep) waardoor – gelet op hetgeen in de doelgroepenverordening is bepaald – het hoge huurprijssegment van toepassing is. Starterswoningen kunnen dan alleen toegewezen worden aan huishoudens met een lager maximaal inkomen, waardoor het lage huurprijssegment van toepassing is. Met andere woorden, doordat in de doelgroepenverordening het prijssegment is gekoppeld aan het inkomen en vervolgens in de huisvestingsverordening de oppervlakte is gekoppeld aan inkomen wordt er dus indirect een koppeling gelegd tussen oppervlakte en prijs. Als de starterswoning via de huisvestingsverordening wordt toegewezen aan een huishouden met een lager inkomen, is het volgens de doelgroepenverordening dus niet mogelijk dat een huurprijs in het hogere prijssegment wordt gevraagd. Immers woningen met een huurprijs in het hogere prijssegment zijn bestemd voor huishoudens met hoger inkomen.¹
15. Voordeel van het indirect koppelen van oppervlakte en prijs via de

¹ NB Om dit ook daadwerkelijk af te kunnen dwingen zal in de doelgroepenverordening wel een verbod moeten worden opgenomen, in die zin dat het – kort gezegd – verboden is om huurwoningen in het lage prijssegment te verhuren aan hoge inkomens en vice versa.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 5 van 7

huisvestingsverordening is dat minder snel sprake lijkt te zijn van het van het (direct) voorschrijven van een minimum oppervlakte gekoppeld aan een bepaalde huurprijs hetgeen de minister in het kader van de internetconsultatie heeft afgewezen. Door de koppeling tussen prijs en oppervlakte (indirect) over de band van de huisvestingsverordening te doen, lijkt de prijs/oppervlakte verhouding meer te zijn ingegeven door een volkshuisvestelijk belang. Nadeel van deze 'constructie' is overigens wel dat gezinnen met een laag inkomen geen grote woning zullen kunnen 'bemachtigen'. Aan de andere kant is het – ook binnen de sociale huursector – niet ongebruikelijk de goedkopere woningen toe te wijzen aan de woningzoekenden met een lager inkomen en de duurdere huurwoningen aan woningzoekenden met een iets hoger inkomen. Echter ook hier blijft de vraag of gemeenteraad de bevoegdheid heeft om in de doelgroepenverordening nader te differentiëren naar huurprijs en doelgroep. Bovendien geldt ook hier dat de huurprijs feitelijk, zij het indirect, wordt gedifferentieerd naar woninggrootte, hetgeen volgens de minister niet de bedoeling is. Kortom, ook de juridische houdbaarheid van een dergelijke regeling is onzeker.

Uitvoerbaarheid en handhaving

16. Uitvoerbaarheid en handhaving van een middenhuurregeling in een bestemmingsplan, kan lastig zijn. Naar huidig recht kan in het bestemmingsplan niet de specifieke locatie van een middenhuurwoning worden bepaald, omdat alleen een percentage middenhuurwoningen mag worden voorgeschreven. Indien blijkt dat het percentage middenhuurwoningen niet wordt gehaald, rijst de vraag welke van de woningen met een te hoge huur tot overschrijding van het gestelde percentage middenhuur heeft geleid en wie derhalve als overtreder kan worden aangemerkt. Dit kan worden ondervangen door een percentage van 100% middenhuur vast te leggen, zij het dat dan alleen met kleine postzegelplannen gewerkt kan worden omdat het percentage gerelateerd moet worden aan het plangebied.
17. De gemeente kan ook beleid vaststellen dat de kaders biedt voor het meewerken aan concrete initiatieven in afwijking van de vigerende bestemmingsplannen (o.a. transformatie) en in dat beleid voorschrijven dat (o.a.) middenhuur moet worden gerealiseerd. Dat vergroot de flexibiliteit. In dat beleid kan dan bijvoorbeeld worden aangegeven dat een aanvraag wordt getoetst aan het gewenste woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het beleid.
18. Om het middenhuurregime zoals verwoord in de doelgroepenverordening effectief te laten zijn is het van belang om in de doelgroepenverordening een verbod op te nemen waarin is bepaald dat het verboden is een middenhuurwoning voor een te hoge prijs te verhuren of binnen de instandhoudingstermijn aan de huurvoorraad te onttrekken.
19. Om er meer controle op te krijgen dat middenhuurwoningen daadwerkelijk aan de juiste doelgroep verhuurd worden, kan ervoor worden gekozen om middenwoningen toe te

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 6 van 7

delen via de huisvestingsverordening.² Daarmee zorg je – via een vergunningensysteem – dat de woningen ook daadwerkelijk bij de beoogde doelgroep terechtkomen en is het ook voor de huurder duidelijk(er) dat hij in een middenhuurwoning woont en wat de maximale aanvangshuur is.

20. Ook in het kader van de verkoop is van belang dat potentiële kopers en notarissen er mee bekend raken dat het een middenhuurwoning betreft. Wij betwijfelen of deze kenbaarheid via de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen voldoende inzichtelijk is
21. Onder de Omgevingswet zijn er wel betere mogelijkheden om te handhaven, met behoud van flexibiliteit in de ontwikkelfase. Onder de Omgevingswet geldt niet langer de beperking dat in het omgevingsplan enkel een percentage middenhuur kan worden voorgeschreven. Het in een omgevingsplan aanwijzen van specifieke locaties voor middenhuur staat echter op gespannen voet met de bedoeling van de Omgevingswet om juist meer flexibiliteit in het omgevingsplan mogelijk te maken en om aldus meer ruimte te geven voor organische gebiedsontwikkeling.
22. Onder de Omgevingswet is het evenwel mogelijk om flexibiliteit te behouden, door in een omgevingsplan de invulling van een algemene woonfunctie aan een omgevingsvergunningplicht te koppelen. Pas na verlening van deze omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag een woning worden gerealiseerd. In het omgevingsplan kunnen voor de vergunningverlening beoordelingsregels worden opgenomen, die nader worden uitgewerkt in beleidsregels. Die beleidsregels kunnen een nadere uitwerking voor aantal, locatie en oppervlakte van middenhuurwoningen bevatten. Hoe ver de mogelijkheid reikt om aldus te werken met een nader afwegingsmoment, valt buiten het bestek van het advies.

Oplossingsrichting

23. Het in een bestemmingsplan en doelgroepenverordening doorvoeren van een vergaande differentiatie ten aanzien van oppervlakte en huurprijs, is naar onze mening onder huidige en toekomstig recht juridisch niet mogelijk, althans de houdbaarheid daarvan is zeer onzeker. Indien gemeenten met een voldoende mate van zekerheid toch een bepaalde verhouding oppervlakte/huurprijs willen kunnen borgen in het bestemmingsplan of omgevingsplan, dan is naar onze mening een wetswijziging aangewezen. Het ligt voor de hand dat dan wordt gezien of onder de Omgevingswet de instructieregels in het Besluit

² Voorheen was de Huisvestingswet van toepassing op schaarse goedkope woonruimte. Het begrip goedkope is geschrapt, teneinde elke discussie omtrent de vraag of middenhuur al dan niet goedkope woonruimte betreft, te voorkomen. Kortom, daar waar schaarste is aan middenhuurwoningen staat nu buiten kijf dat de regels over het toewijzen van woonruimte ook betrekking kunnen hebben op middenhuurwoningen. Gemeenten hebben aldus de ruimte om door middel van een huisvestingsverordening een vergunningstelsel in te voeren en schaarse middenhuurwoningen toe te wijzen aan een specifieke groep huishoudens met bijvoorbeeld een bepaald maximum inkomen

DATUM 7 december 2020
ONS KENMERK 298782
PAG NA 7 van 7

kwaliteit leefomgeving op dit punt kunnen worden aangevuld. Immers, op korte termijn zal die wet al in werking treden.

24. Gedacht kan worden aan de toevoeging van een lid aan artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving met de strekking dat het mogelijk is om in het omgevingsplan minimale oppervlaktes voor te schrijven waarbij ook een gedifferentieerde maximale aanvangshuur per oppervlaktegrens kan worden vastgelegd.
25. Een dergelijke regeling zou wellicht niet helemaal te rijmen zijn met de bedoeling van de regering bij wijziging van het Bro in 2017. Destijds was het standpunt immers dat dergelijke eisen haaks staan op de essentie van het geliberaliseerde huursegment. Het lijkt ons evenwel mogelijk om in de toelichting te verklaren waarom thans, gezien de ontwikkeling op de woningmarkt, het toestaan van prijskwaliteitseisen in de vorm van oppervlakte-eisen wel wenselijk wordt geacht. Bij het uitwerken van een nadere regeling zal bezien moeten worden in hoeverre dit nog past binnen het raamwerk/stelsel van de Omgevingswet, maar op voorhand lijkt ons dat mogelijk.
26. Tegen bovenstaande achtergrond kan het wenselijk zijn om met het ministerie van BZK in overleg te treden om te bezien of de geconstateerde tekortkomingen en onduidelijkheden in wet- en regelgeving weggenomen kunnen worden. Aldus zou het middenhuur-instrumentarium beter kunnen aansluiten op de wensen uit de praktijk en daarmee slagvaardiger kunnen worden ingezet.

5.1.2.e
5.1.2.e

akd

MEMO

AAN Provincie Utrecht

5.1.2.e

VAN 5.1.2.e

TELEFOON 5.1.2.e
E-MAIL 5.1.2.e@akd.nl

DATUM 7 december 2020

ONS KENMERK 298782

KOP E AAN

ONDERWERP Borgen prijs/kwaliteitverhouding middenhuur

I. Inleiding

1. De provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Bunnik, De Bilt en Nieuwegein en het Ministerie van Binnenlandse Zaken hebben AKD gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden om publiekrechtelijk invloed uit te oefenen om een gewenste prijs/kwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen te bereiken.
2. Met name het kunnen stellen van minimumeisen aan de gebruiksoppervlakte van middenhuurwoningen in relatie tot prijsniveaus is een vraagstuk waarmee gemeenten worstelen. De kernvraag is of het stellen van een minimum oppervlakte in het bestemmingsplan ruimtelijk relevant kan worden geacht.
3. Door het koppelen van een minimale oppervlakte aan een maximale huurprijs, lijkt er bovendien sprake te zijn van een extra kwaliteitseis die volgens de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro (Stb 2017, 172) niet zou zijn toegelaten. Veel gemeenten kiezen nu voor het stellen van minimumoppervlakte-eisen, gekoppeld aan huurniveaus, in de doelgroepenverordening, maar twijfelen aan de juridische houdbaarheid daarvan.
4. De gemeente De Bilt heeft voorts in 2017 in het kader van de Crisis- en herstelwet een experimentaanvraag ingediend en daarbij onder meer verzocht het mogelijk te maken dat in een bestemmingsplan een maximum aanvangshuurprijs aan een minimum

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Rekening Derdengelden: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAGINA 2 van 37

woonoppervlak van een middenhuurwoning kan worden gekoppeld.

5. De minister van BZK heeft bij brief van 15 mei 2018 evenwel aangegeven dat gemeenten via het bestemmingsplan publiekrechtelijke mogelijkheden hebben om te sturen op de grootte van de woning, ongeacht de woningbouwcategorie. De minister wijst er daarbij op dat gemeenten in het bestemmingsplan het minimale oppervlak van woningen kunnen opnemen indien daarvoor een ruimtelijke motivering bestaat. Daarnaast kunnen in een bestemmingsplan maximale woningaantallen worden opgenomen. In relatie tot de maximale bouw mogelijkheden kan volgens de minister aldus feitelijk bewerkstelligd worden dat middenhuurwoningen een bepaald minimumoppervlak hebben.¹

II. Vraagstelling

6. U wenst u te vernemen of het juist is dat in een bestemmingsplan – en onder de Omgevingswet, in een omgevingsplan – eisen kunnen worden opgenomen ten aanzien van de grootte van middenhuurwoningen, mede in relatie tot de huurprijs.
7. Meer in het bijzonder wenst u te vernemen op welke wijze een gemeente een sluitende regeling kan treffen voor het reguleren van een minimale oppervlakte voor de categorie middenhuur, bij voorkeur gekoppeld aan verschillende huurprijsniveaus. Het gaat hierbij zowel om de huidige regelgeving als om de mogelijkheden onder de komende Omgevingswet. Belangrijk aandachtspunt is dat de praktische uitvoerbaarheid voor gemeenten wordt meegenomen in het advies.
8. Wij berichten u als volgt waarbij wij onze analyse/conclusies beschrijven onder I) huidig recht en II) komend recht (de Omgevingswet). Voorts zullen wij vragen/input van gemeenten met betrekking tot het publiekrechtelijk borgen van middenhuurwoningen – voor zover die binnen onze opdracht/het onderzoek vallen – beantwoorden.

III. Analyse onder huidig recht

9. Onder het huidig recht gaan wij achtereenvolgens in op i) de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak inzake de vraag of in een bestemmingsplan (minimale) oppervlakte-eisen mogen worden opgenomen voor een te bouwen woning (in het bijzonder nieuw te bouwen middenhuurwoningen); ii) de parlementaire geschiedenis bij artikel 3.1 Wro, de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 Bro en de wijziging van het Bro per 1 juli 2017, iii) literatuur/publicaties over het bouwen van middenhuurwoningen, iv) input van gemeenten, v) een analyse inzake het kunnen stellen van eisen aan de gebruiksoppervlakte van

¹ Als wij het goed zien, heeft de minister van BZK de vraagstelling van de gemeente De Bilt beperkt opgevat in die zin of het mogelijk is een minimum oppervlakte voor te schrijven. Naar onze mening was de vraag ruimer ingestoken, namelijk of het mogelijk is de huurprijs te differentiëren naar rato van de (gebruiks)oppervlakte.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 3 van 37

middenhuurwoningen mede in relatie tot de huurprijs, vi) een korte analyse van de nadere vraag of de huurprijs (toch) kan worden gedifferentieerd naar oppervlak over de band van de doelgroep en vii) staan tot slot stil bij handhavingsaspecten van middenhuur. De conclusie is verwoord in een oplegnotitie waarin een zogenoemde managementsamenvatting is opgenomen.

i) Jurisprudentie ABRS inzake (minimale) oppervlakte-eisen woningen

10. Het is vaste jurisprudentie dat voorschriften in een bestemmingsplan alleen zijn toegestaan, indien deze ruimtelijk relevant zijn. Dat volgt uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, dat bepaalt dat de raad voor het grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plangebied begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De vraag is dan vervolgens in hoeverre oppervlakte-eisen voor middenhuurwoningen ruimtelijk relevant kunnen zijn.
11. Allereerst merken wij op dat er geen jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (**de Afdeling**) is inzake oppervlakte-eisen voor nieuw te bouwen middenhuurwoningen. Niettemin is er wel jurisprudentie waaruit blijkt dat in een bestemmingsplan oppervlakte-eisen voor woningen mogen worden gesteld.
12. Uit de Afdelingsuitspraak van 12 september 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB3421, blijkt dat oppervlakte-eisen kunnen worden gesteld teneinde de nieuw te bouwen woningen te laten aansluiten bij de behoefte van de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Het plan voorzag in een complex met woningen bedoeld voor studenten en jongeren, waarbij in de planregels was opgenomen dat de oppervlakte per woning maximaal 65 m² bedraagt. De Afdeling overwoog:

Met het opnemen van het vereiste van een maximale oppervlakte van een woning van 65 m² wordt tegengegaan dat te grote woningen kunnen worden gerealiseerd, zodat ze aantrekkelijk blijven voor studenten en jongeren. Nu het plan beoogt om studenten- en jongerenwoningen mogelijk te maken, is dit vereiste geen ongeschikt middel om deze doelstelling te bereiken.
13. Uit de jurisprudentie blijkt daarnaast dat het voorschrijven van een minimumoppervlakte (van 50 m²) bij nieuwbouw, verbouw of splitsing van woningen uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk is.² Hoewel dat niet uit de uitspraak blijkt, werd volgens de plantoelichting met de betreffende planregel beoogd te voorkomen dat een te groot aantal studenten zich vestigt in een pand dat voor kamerverhuur is bestemd, hetgeen van invloed kan zijn op woon- en leefklimaat van de omgeving.

² ABRS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:173.

DATUM 7 december 2020
ONS KENMERK 298782
PAGINA 4 van 37

14. Ook in een uitspraak van 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3190, overwoog de Afdeling dat:

gelet op de door de raad gegeven toelichting, inhoudende dat de raad wenst te garanderen dat nieuwe woningen en kamers aan een bepaalde basiskwaliteit voldoen en de in het plan opgenomen oppervlakten dit waarborgen, geeft hetgeen de vereniging heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de desbetreffende woning of kamer, de minimumoppervlakte voor woningsplitsing van 50 m² en voor kamerverhuur van 20 m² heeft kunnen vastleggen in het plan.

15. De minimale oppervlakte lijkt daarbij ook de leefbaarheid ten goede te komen. Zie bijvoorbeeld ABRS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:944. Die uitspraak ziet op een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur, waarbij beleidsregels exceptief werden getoetst. De Afdeling overweegt:

Het college heeft in hoger beroep toegelicht dat de minimaal vereiste oppervlakte maat is gesteld om de woonkwaliteit te waarborgen en dat dit de leefbaarheid ten goede komt. De Afdeling acht deze benadering van het college niet onredelijk.

16. Wij verwijzen voorts naar de Afdelingsuitspraak van 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:967, waarnaar ook de minister in haar reactie op de experiment-aanvraag Chw van de gemeente De Bilt heeft verwezen. In die uitspraak was sprake van een beleidsregel die erin voorziet dat verkamering alleen wordt toegestaan ingeval van een (woon)gebouw met een oppervlakte van minimaal 85m², waarbij voorts voor woongebouwen van meer dan 100m² het vereiste geldt dat er per bewoner een minimaal oppervlak van 25m² beschikbaar is. Volgens appellant waren de oppervlakte-eisen echter niet gesteld met het oog op een goede ruimtelijke ordening maar waren deze bedoeld als sturingsmiddel voor het behoud van de woonruimtevoorraad als bedoeld in de Huisvestingswet, hetgeen enkel via een huisvestingsverordening geregeld kan worden.
17. De Afdeling ging daar niet in mee en overweegt in r.o. 3.3 dat de beleidsregel wel degelijk is gesteld vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling wijst er daarbij op dat blijkens de toelichting ook is beoogd om verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de desbetreffende woning te voorkomen (en daarmee dus ook sprake is van een ruimtelijk motief). Hoewel dat niet uit de uitspraak blijkt gaat men er kennelijk vanuit dat wonen op een te klein oppervlak mogelijk tot een aantasting van de leefbaarheid in de buurten kan leiden.
18. Uit de jurisprudentie blijkt dus dat een goed woon- en leefklimaat achter de voordeur

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 5 van 37

(waarbij woonoppervlakte een rol kan spelen) kan doorwerken naar het woon- en leefklimaat van de omgeving waardoor dat dus ruimtelijk relevant kan zijn.

19. Niettemin lijken leefbaarheidsaspecten wel casuïstisch te zijn. Zie bijvoorbeeld VzABRS 16 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2214, waarin de Voorzieningenrechter van de Afdeling het verbod om binnen het plangebied nieuwe mini-studio's te bouwen ruimtelijk relevant achtte. Daarbij speelde een rol dat binnen het plangebied (binnenstad) al te veel sociale huur was en het daarom – uit oogpunt van leefbaarheid van die binnenstad – juist wenselijk werd geacht wat duurdere/grotere appartementen met een oppervlakte van minimaal 60m² voor te schrijven. Let wel, een dergelijke bepaling was hier slechts mogelijk op 'wijkniveau' en kon niet voor het grondgebied van de gehele gemeente gelden. Bovendien lijkt in dat geval een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wenselijk te zijn, zo volgt uit de uitspraak Vz ABRS 14 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3443.
20. Uit de jurisprudentie kan voorts worden afgeleid dat het maximaal aantal woningen kan worden vastgelegd. Zie bijvoorbeeld ABRS 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:810, waarin de Afdeling het ruimtelijk relevant achtte om het maximumaantal woningen in de planregels vast te leggen. Appellanten vreesden namelijk dat nu het maximumaantal woningen niet is vastgelegd dat – in plaats van de beoogde luxere appartementen – meer, kleinere, appartementen worden gerealiseerd en daardoor in de toekomst een andere doelgroep dan nu is beoogd, zoals studenten, in de gebouwen kan gaan wonen, wat invloed heeft op hun woon- en leefklimaat.
21. Ervan uitgaande dat de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn gemaximeerd zou aldus feitelijk bewerkstelligd kunnen worden dat woningen een bepaald minimumoppervlak hebben.

ii) Parlementaire geschiedenis woningbouwcategorieën

22. Onder de oude WRO kwam gemeenten niet de bevoegdheid toe om in een bestemmingsplan te bepalen dat bepaalde categorieën van woningen zouden moeten worden gebouwd. Het werd ruimtelijk niet relevant geacht of ter plaatse sociale dan wel dure woningbouw werd gerealiseerd. Onder de Wro, zoals die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is dat anders en kunnen gemeenten expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In artikel 3.1 Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. De categorieën die de gemeente mag hanteren in het bestemmingsplan (en exploitatieplan) waren tot 1 juli 2017 beperkt tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Per 1 juli 2017 (Stb. 2017, 172) is de categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur toegevoegd.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 6 van 37

23. Artikel 3.1 lid 1 Wro luidt als volgt:

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

24. De achtergrond van het opnemen van woningbouwcategorieën in een bestemmingsplan is (onder meer) terug te vinden in de Nota naar aanleiding van het verslag (28916, 14), waaruit kan worden afgeleid dat het wenselijk werd geacht het woningbouwbeleid te kunnen vertalen naar een afdwingbare uitvoering:

Het beleid op het terrein van sociale woningbouw leggen gemeenten vaak vast in een volkshuisvestingsnota, dikwijls met percentages voor verschillende locaties of typen van locaties. De vertaalslag van beleid naar (afdwingbare) uitvoering, vergt eigenlijk een koppeling naar bestemmingsplannen waarbij woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Daarom wordt van veel kanten, met name uit gemeentelijke kring, gepleit voor het stellen van eisen ter zake van woningbouwcategorieën in een bestemmingsplan. (...)

In het wetsvoorstel houdende wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie wordt aan de suggestie van de leden van de SP-fractie gehoor gegeven. Bij dat wetsvoorstel, dat nagenoeg gelijktijdig met deze nota ter behandeling aan de Tweede Kamer is of wordt aangeboden, zal in de Wro expliciet worden voorzien in de mogelijkheid om uitvoerbaarheidsregels ter zake van woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan en het projectbesluit op te nemen. Onder «uitvoerbaarheid» wordt verstaan de wijze waarop het bestemmingsplan moet worden uitgevoerd.

25. De zinsnede in artikel 3.1 lid 1 Wro "met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied" is ingevoerd bij amendement (30218,16). Daarin is aangegeven:

Gemeenten moeten in hun nieuwbouw en herstructureringsprojecten kunnen sturen op gewenste of na te streven percentages woningbouwcategorieën, zoals bijvoorbeeld sociale huur of koop of in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woningen. In de realisatiefase moet de gemeente ook de mogelijkheid hebben specifieke locaties toe te wijzen aan categorieën woningen. Mocht in de onderhandelingen het maken van afspraken over specifieke locaties niet lukken, dan biedt het exploitatieplan gemeenten de mogelijkheid deze locatie-eisen alsnog te stellen. Het exploitatieplan functioneert daarmee

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 7 van 37

als het uitvoeringsplan van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd. Bij de invoeringswet moet dit ook leiden tot een expliciete koppeling met de onteigeningswet. Op deze wijze wordt enerzijds recht gedaan aan de wens van gemeenten om specifieke locaties te kunnen koppelen aan bepaalde woningtypen en wordt anderzijds voorkomen dat het bestemmingsplan onnodig gedetailleerd wordt en tot verdergaande jurisdisering van het ruimtelijk beleid leidt.

26. De achtergrond van dit amendement houdt verband met de discussie of men op kavelniveau eisen kan stellen aan de wijze waarop het bestemmingsplan moet worden uitgevoerd; zie ook het verslag 30218, nr. 22, p.4:

Dan kom ik op het al dan niet opnemen van locatie-eisen in het bestemmingsplan. Wij hebben hier overleg over gehad met de Neprom en met VNG. Daar is heel veel discussie over geweest. Het lijkt onze fractie het beste om op dit punt de volgende weg te kiezen. In het bestemmingsplan kan desgewenst in de vorm van percentages worden opgenomen hoeveel van welke categorie er gebouwd moet gaan worden. Kan daar geen onmiddellijke overeenstemming over bereikt worden tussen marktpartijen en gemeenten en komt men daardoor in de publiekrechtelijke weg van het exploitatieplan terecht, dan bestaat voor gemeenten de mogelijkheid om alsnog locatie-eisen te stellen. Hiermee wordt op voorhand starheid en gedetailleerdheid van het bestemmingsplan voorkomen. (...) Collega Lenards heeft daarvoor een amendement ingediend.

27. Volgens het aangenomen amendement is het dus niet mogelijk om in een bestemmingsplan op kavelniveau kwalitatieve locatie-eisen te stellen. Voor zover daar behoefte aan bestaat, kunnen daarover regels worden gesteld in het exploitatieplan. Zie ook artikel 6.2.10 Bro waarin is geregeld dat in een exploitatieplan het aantal en de situering van woningcategorieën specifiek kan worden bepaald. In de nota van toelichting (Stb. 2008, nr. 145, p. 80) is hierover het volgende opgemerkt:

Indien in het bestemmingsplan een percentage is opgenomen met betrekking tot ten minste een van de drie woningbouwcategorieën, is het vrijwel onvermijdelijk om hierover regels te stellen in een exploitatieplan, omdat anders het gevaar dreigt van een willekeurige realisatie, zowel qua situering als qua aanvrager. Een percentageregeling gerelateerd aan het totale plangebied leidt immers tot het beginsel: wie het eerst komt, het eerst maalt. Alleen als het bestemmingsplan voorziet in de bestemming van één gebouw of een percentage van 100%, is een aanvullende regeling in het exploitatieplan niet nodig. Stb. 2008, nr. 145, p. 80.

28. In artikel 3.1.2, eerste lid van het Bro is aangegeven welke woningbouwcategorieën voor regeling in een bestemmingsplan in aanmerking komen. Tot 1 juli 2008 waren deze beperkt tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. In de toelichting op het Bro is hierover opgemerkt dat particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw onvoldoende van de grond komen als het

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 8 van 37

aan de markt wordt overgelaten. Zie Stb 2008, 145:

In overeenstemming met de memorie van toelichting bij de wijzigingswet van de Wro inzake grondexploitatie is er voor gekozen de regeling te beperken tot sociale woningbouw en vrije kavels. Zoals in de genoemde memorie van toelichting bij de Grexwet is gesteld, komen deze beide categorieën onvoldoende van de grond als het aan de markt wordt overgelaten. Daarom kan gemeentelijke sturing noodzakelijk zijn.

29. Per 1 juli 2017 is aan artikel 3.1.2 lid 1 Bro de categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur toegevoegd.³ Zie voor de definitie artikel 1.1.1. Bro:

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd

30. Volgens de toelichting bij de wijziging van het Bro is het voor een goed functionerende woningmarkt wenselijk dat er een groter middensegment aan huurwoningen ontstaat.⁴ Bij ongewijzigd beleid komt er met name in schaarstegebieden onvoldoende aanbod van middeldure huurwoningen, hetgeen leidt tot minder doorstroming, meer scheefheid in sociale huurwoningen en langere zoektijden voor starters. Vanwege de grote verschillen tussen gemeenten wat betreft de spanning op de woningmarkt en de daarmee samenhangende marktprijs, is ervoor gekozen geen landelijk uniforme maximale huurprijs te bepalen, maar die over te laten aan gemeenten.

31. In de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro is aangegeven dat het niet mogelijk is nadere eisen aan de kwaliteit van de middenhuur te stellen.

In een deel van de reacties spreekt men zich uit voor de mogelijkheid voor gemeenten om eisen te stellen aan de kwaliteit van de geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Er is voor gekozen om in het besluit geen aanvullende (kwaliteits)eisen mogelijk te maken. De minimale kwaliteit van geliberaliseerde huurwoningen wordt reeds geborgd via het Bouwbesluit 2012 en het minimale aantal WWS-punten dat nodig is voor liberalisatie. Het mogelijk maken van aanvullende sturing op kwaliteit zou haaks staan op de essentie van het geliberaliseerde segment.

32. Zie voorts het document 'Reactie regering op consultatie wijziging Bro' waaruit blijkt dat de gemeente Amsterdam in het kader van de internetconsultatie heeft verzocht om regels met betrekking tot de woninggrootte te kunnen opnemen, maar de minister dat verzoek heeft afgewezen.

³ Stb. 2017, 172.

⁴ Stb. 2017, 172.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 9 van 37

De gemeente Amsterdam spreekt de wens uit om regels met betrekking tot de woninggrootte te kunnen opnemen. Ook de gemeente De Bilt voegt in het verlengde hiervan nog een aantal andere voorstellen tot aanpassing en aanvulling toe; deze belangstellende is van mening dat het aan de gemeenten geboden instrumentarium niet voldoende is voor de oplossing van het kwaliteitsvraagstuk.

Toelichting BZK en IenM:

Er is voor gekozen om in het besluit geen aanvullende (kwaliteits)eisen mogelijk te maken. De minimale kwaliteit van geliberaliseerde huurwoningen wordt reeds geborgd via het Bouwbesluit 2012 en het minimale aantal VWS-punten dat nodig is voor liberalisatie. Het mogelijk maken van aanvullende sturing op kwaliteit zou haaks staan op de essentie van het geliberaliseerde segment.

iii) Literatuur/publicaties en overige relevante informatie

33. In deze paragraaf beschrijven wij kort algemene informatie en documentatie die mogelijk relevant kan zijn in het kader van de vraagstelling. Deze informatie achten wij minder relevant dan de eerder beschreven analyse van de jurisprudentie en de parlementaire geschiedenis. Niettemin hebben we deze informatie opgenomen, teneinde zo volledig mogelijk te zijn, waarbij wij overigens niet instaan voor de juistheid van deze informatie.

VNG publicatie Gemeentelijk instrumentarium middenhuur

34. In de VNG publicatie Gemeentelijk instrumentarium middenhuur (2017) is aangegeven dat de gemeente, naast de privaatrechtelijke mogelijkheden, publiekrechtelijke mogelijkheden heeft om te sturen op de grootte van de woning. De gemeente kan in het bestemmingsplan het minimale oppervlak van woningen – ongeacht de woningbouwcategorie – in het plangebied aangeven. Het is alleen wenselijk dergelijke regels te bepalen voor een relatief klein (deel)plangebied, anders gaat het ten koste van de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Om flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden, kan de gemeente ervoor kiezen de grootte te bepalen in het exploitatieplan.
35. Volgens het document kunnen oppervlakte eisen daarnaast worden opgenomen in een gronduitgifte-overeenkomst, in een anterieure overeenkomst en/of in een exploitatieplan.
36. In dit document is ook stilgestaan bij artikel 122 Woningwet dat bepaalt dat een gemeente geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht kan verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin krachtens artikel 2 Woningwet (het Bouwbesluit) of Wabo zijn voorzien. Aangegeven is:

In het Bouwbesluit staan voorschriften met betrekking tot de doelen van het Bouwbesluit: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Minimale oppervlakt

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG. NA 10 van 37

kunnen worden opgenomen in privaatrechtelijke overeenkomsten, mits het doel de beschikbaarheid van huurwoningen voor een specifieke doelgroep is. Aangezien er dan geen sprake is van een kwaliteitseis zoals bedoeld in het Bouwbesluit en ook geen doel is waarop het Bouwbesluit gericht is, staat artikel 122 van de Woningwet hieraan niet in de weg.⁵

Actieplan Middenhuur Utrecht 2017

37. In het Actieplan Middenhuur van de gemeente Utrecht (dat blijkt de in juli 2019 vastgestelde Woonvisie nog steeds het vigerend beleid bevat voor de realisatie van middenhuurwoningen) zijn oppervlakte-eisen opgenomen:
 - een gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m² GBO bij een kale huur van EUR 950,- per maand
 - voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', is een gebruikersoppervlak (GBO) vastgesteld van minimaal 40 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m² GBO bij een kale huur van EUR 966,15 (prijspeil 2018) per maand
38. In dit actieplan worden de (verschillende) huurprijsniveaus dus gekoppeld aan (minimale) oppervlaktes voor de categorie middenhuur.
39. Uit het Actieplan blijkt dat met de koppeling van de huurprijs aan een minimum-oppervlakte is beoogd te voorkomen dat een overmatige vierkante meterprijs wordt gevraagd:

Niet te kleine woningen en een behoorlijk prijskwaliteitsniveau zijn van belang om doorstroom vanuit de sociale sector te stimuleren. Tevens wordt door het koppelen van het GBO aan een maximale aanvangshuur geborgd dat de woningen beter aansluiten bij de beoogde doelgroepen. Uit onderzoek (o.m. WoON2015) blijkt dat de vraag van de beoogde doelgroepen starters, doorstromers en middeninkomens zich richt op woningen van minimaal 50 m². Om te voorkomen dat er alsnog een overmatige vierkante meterprijs wordt gevraagd door de ondergrens van 50 m² te combineren met de hoogste huurprijs in het middensegment à € 950 per maand, is een continue koppeling van GBO aan

⁵ Artikel 4.2 en 7.18 van het Bouwbesluit bevatten oppervlakte eisen. In ABRS 27 augustus, ECLI:NL:RVS:2014:3190, overwoog de Afdeling: Wat betreft de verwijzing van de vereniging naar artikel 4.2, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, overweegt de Afdeling dat artikel 4.2, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 een technisch bouwvoorschrift uit een oogpunt van bruikbaarheid betreft, terwijl het bestemmingsplan wordt vastgesteld met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Deze minimumnorm uit het Bouwbesluit 2012 staat er niet aan in de weg dat in een bestemmingsplan een grotere minimumoppervlakte dan 18 m² wordt vereist indien dat, zoals hier het geval is, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig wordt geacht. In ABRS 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:967 overwoog de Afdeling: In de omstandigheid dat de oppervlakte-eisen afwijken van die in artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 is evenmin grond te vinden voor het oordeel dat de beleidsregel te beperkend is. De in artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 opgenomen oppervlakte-eisen zijn bedoeld om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners van een gebouw door overbewoning in het geding komt en dienen derhalve een ander doel dan de eisen in de beleidsregel.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 11 van 37

maximale aanvangshuur aangebracht. Zie bijlage 3 voor een overzichtstabel met maximale aanvangshuren op basis van het GBO.

Een minimaal GBO van 50 m2 is consistent met de beleidsregels 'Woningsplitsen en omzetten', waarin eenzelfde minimum wordt gehanteerd.

In de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied' is een lagere ondergrens van 40 m2 aanvaardbaar, vanwege de centrumfunctie en bijbehorend voorzieningenniveau in deze gebieden.

Stec Inzicht in instrumentarium middeldure huur Utrecht d.d. 20 februari 2017

40. In dit rapport (blz. 8) staat dat er geen mogelijkheid bestaat om te sturen op m2 /prijs per m2. Wel op de totale huurprijs.

Stec Starterskit Middenhuur Gooi en Vechtstreek d.d. 15 maart 2019

41. In dit rapport (blz. 10) staat dat los van de woningbouwcategorie in het bestemmingsplan de minimale woninggrootte kan worden vastgelegd.

Rapport sociale koopwoningen in het bestemmingsplan, Platform 31, oktober 2019

42. In het Rapport sociale koopwoningen in het bestemmingsplan staat aangegeven dat gemeenten eisen kunnen stellen aan de minimale oppervlakte van een nieuwbouwwoning:

Slechts twee gemeenten doen dat. De opgenomen eisen voor de oppervlakte zijn: 60m2 Gbo, respectievelijk 90m2 voor grondgebonden en 50m2 voor gestapeld. Een gemeente die er bewust voor koos om geen minimale oppervlakten op te nemen, geeft aan woningen te willen realiseren die marktconform zijn, zodat de koopprijs past bij de woninggrootte en kwaliteit van de woning. De achterliggende gedachte is dat het daardoor gekocht wordt door mensen met een passend inkomen. Als iemand meer verdient, koopt hij/zij meer kwaliteit. Een gemeente in een krappe woningmarkt stelt: "Met de huidige marktontwikkelingen lukt het bijna niet om woningen onder de 200.000 euro te realiseren. Deze zijn dan kleiner dan 60m2 en daarvan willen we maar een beperkt aantal toevoegen."

Doelgroepenverordeningen

43. Onder meer de volgende gemeenten kennen een doelgroepenverordening met oppervlakte eisen voor middenhuur:
- *Doelgroepenverordening Wageningen 2020*, zie artikel 5 (huurprijs gedifferentieerd naar oppervlakte)
 - *Doelgroepenverordening Gemeente Woudenberg*, zie artikel 5 (minimum oppervlakte 60m2)
 - *Verordening doelgroepen woningbouw Maassluis*, zie artikel 6 (minimum oppervlakte 60m2)
 - *Verordening doelgroepen woningbouw Weesp 2020*, zie artikel 5 (minimum oppervlakte 50m2)
 - *Verordening doelgroepen Gemeente Barneveld*, zie artikel 5 (minimum oppervlakte

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 12 van 37

60m2)

- Verordening sociale huur en middenhuur gemeente Amersfoort, zie artikel 3 (minimum oppervlakte 50m2)
- Verordening middenhuur Tilburg 2019, zie artikel 4 (huurprijs gedifferentieerd naar oppervlakte)
- Verordening Middenhuur Weert 2020, zie artikel 3 huurprijs gedifferentieerd naar oppervlakte
- Verordening Middenhuur Gemert-Bakel 2020, zie artikel 3 (huurprijs gedifferentieerd naar oppervlakte)
- Verordening doelgroepen gemeente De Bilt 2019, zie artikel 10 (minimum oppervlakte 75m2)

iv) *Input gemeenten*

44. De gemeente Utrecht heeft ons de concept-doelgroepenverordening toegezonden (niet openbaar), waarin – overeenkomstig het Actieplan – de huurprijs is gedifferentieerd naar oppervlakte.
45. De gemeente Utrecht beschrijft voorts een nieuwbouwproject in Leidsche Rijn. Op een kleine kavel komt hoogbouw met meer dan 1.000 woningen. Er is weinig ruimte voor parkeervoorzieningen. In het Utrechtse parkeerbeleid is een lagere parkeernorm opgenomen voor sociale huur en middenhuur. De ontwikkelaar wil daarom graag dat de gemeente het type woningen vastlegt, zodat hij minder parkeerplaatsen hoeft aan te leggen. Er is op deze manier een duidelijke ruimtelijke relevantie, aldus de gemeente. Als er geen regeling wordt opgenomen moet de ontwikkelaar zijn aantal woningen terugbrengen om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Het uitwijken naar alternatieve locaties voor parkeren in de omgeving blijkt niet mogelijk. Het verlagen van het aantal woningen vindt de gemeente gelet op de enorme woningbouwopgave in Utrecht ongewenst.
46. De gemeente Zeist geeft daarnaast aan dat de meeste problematiek ontstaat bij de afgifte van omgevingsvergunningen, met name de transformaties van bijvoorbeeld leegstaande bestaande kantoorpanden naar woningen. Deze procedures kunnen gelet op de kruimelprocedure binnen 8 weken vergund worden, indien zij aan de eisen van de Woonvisie voldoen. Tijd en of ruimte of een anterieure overeenkomst op te stellen gebeurt niet in alle gevallen en in de omgevingsvergunning kunnen geen voorwaarden worden gesteld, aldus de gemeente. Daarnaast is het de vraag, als er een overeenkomst wordt opgesteld, of deze afspraken over huurprijzen wel privaatrechtelijk kunnen worden vastgelegd en afgedwongen bij de civiele rechter.
47. Verder wordt geïnformeerd naar de status van de overeenkomsten tussen de CV Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) en ontwikkelaars over huurprijzen. In hoeverre is

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 13 van 37

de gemeente partij bij afspraken tussen de WOM en ontwikkelaars? Kan de gemeente hier nog op sturen als ontwikkelaars nu 1.800 euro per maand vragen terwijl ooit medewerking is verleend aan middeldure huur?⁶

48. Daarnaast hebben wij op dinsdag 3 november 2020 een overleg gevoerd met de provincie Utrecht en de Utrechtse gemeenten waarin de voorlopige bevindingen zoals verwoord in de tussenrapportage van AKD d.d. 16 oktober 2020 zijn besproken. Ook hebben wij op 18 november nog een overleg gevoerd met een aantal medewerkers van de gemeente Utrecht. In deze overleggen is een aantal onderwerpen aan de orde geweest die in dit memo (onder de analyses naar huidig en toekomstig recht) nader zijn verwerkt.

v) Analyse naar huidig recht

Bestemmingsplannen

49. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat dat het – in zijn algemeenheid – mogelijk is in een bestemmingsplan een minimum-oppervlakte per woonruimte voor te schrijven. Uit de jurisprudentie blijkt dat een goed woon- en leefklimaat achter de voordeur (waarbij woonoppervlakte een rol kan spelen) kan doorwerken naar het woon- en leefklimaat van de omgeving waardoor het dus ruimtelijk relevant kan zijn. Zo is het uit oogpunt van leefbaarheid bijvoorbeeld mogelijk een minimum-oppervlakte bij verkamering voor te schrijven.
50. Daarnaast lijkt uit de jurisprudentie te kunnen worden afgeleid dat een minimum-oppervlakte relevant kan zijn om een bepaalde doelgroep te faciliteren waarbij als voorwaarde lijkt te gelden dat het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goed woon- en leefklimaat/leefbaarheid, ook wenselijk wordt geacht om die doelgroep te faciliteren. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk grotere woningen voor te schrijven indien de leefbaarheid in een gebied door te veel kleine (sociale) woningen onder druk staat. Kortom, aan het voorschrijven van een bepaald minimum-oppervlakte dient een goede ruimtelijke motivering ten grondslag te liggen, die steeds casuïstisch van aard zal zijn.
51. De vraag is vervolgens of dit algemene uitgangspunt ook van toepassing is bij middenhuurwoningen, gelet op eerder geconstateerde contra-indicaties:
- de tekst in artikel 3.1 Wro waarin is aangegeven "dat regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied";
 - de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro, waarin is aangegeven dat er voor is gekozen geen aanvullende kwaliteitseisen mogelijk te maken;
 - de reactie van de regering op de consultatie van de wijziging van het Bro, waarbij de

⁶ Naar onze mening is de gemeente geen partij bij afspraken tussen de WOM en ontwikkelaars en is het dus aan de WOM om nakoming van de overeenkomst af te dwingen.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 14 van 37

wens van de gemeente Amsterdam om regels met betrekking tot de woninggrootte te kunnen opnemen is afgewezen.

52. Naar onze mening betekenen deze contra-indicaties niet dat bij middenhuur geen oppervlakte-eisen kunnen worden gesteld. Immers, uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat met de tekst in artikel 3.1 Wro ("dat regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied") is bedoeld aan te geven dat het niet is toegestaan in het bestemmingsplan *op kavelniveau* categorieën van woningbouw voor te schrijven. Dat zou volgens de parlementaire geschiedenis ten koste gaan van de flexibiliteit van het bestemmingsplan.
53. Uit de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro blijkt echter naar onze mening dat het niet de bedoeling is om oppervlakte eisen "als zodanig" te stellen omdat in dat geval sprake zou zijn van een zogenoemde kwaliteitseis die nu juist volgens de nota van toelichting niet is toegestaan. Het vorenstaande laat naar onze mening onverlet dat indien de minimum oppervlakte niet (louter) door prijs/kwaliteitsmotieven is ingegeven maar (vooral) door ruimtelijke motieven, het in dat geval mogelijk moet zijn een minimumoppervlakte voor te schrijven. Die ruimtelijke motieven kunnen naar onze mening gerelateerd worden aan het doel om de middenhuurwoningen voor een specifieke doelgroep beschikbaar te laten zijn en het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook wenselijk wordt geacht die doelgroep te faciliteren.
54. Zo kunnen wij ons voorstellen dat het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (leefbaarheid en behoud van een bepaald voorzieningenniveau, zoals scholen) wenselijk wordt geacht in een bepaalde wijk gezinnen te faciliteren en daarom voor de middenhuurwoningen in dat gebied een minimum-oppervlakte voor te schrijven, gericht op het faciliteren van gezinnen.
55. Nu het voorschrijven van een minimum-oppervlak naar onze mening slechts mogelijk is indien het wenselijk wordt geacht een bepaalde doelgroep te faciliteren, is het naar onze mening niet mogelijk om in een bestemmingplan – in combinatie met een doelgroepenverordening – de huurprijs te differentiëren naar rato van het oppervlak. Dat lijkt ons namelijk een kwaliteitseis te zijn die volgens de toelichting bij de wijziging van het Bro niet is toegestaan.⁷
56. Hoewel in het Actieplan middenhuur van de gemeente Utrecht is aangegeven dat woningen van een behoorlijk prijskwaliteitsniveau van belang zijn om doorstroom vanuit de sociale sector te stimuleren, is naar onze mening sprake van een kwaliteitseis, nu de koppeling van de huurprijs met een minimumoppervlakte is ingegeven door de wens te

⁷ Stb. 2017, 172.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 15 van 37

voorkomen dat alsnog een overmatige vierkante meterprijs wordt gevraagd c.q. een goede prijs/kwaliteit verhouding te bewerkstelligen. De idee is dat het Bouwbesluit en het WWS al een minimumkwaliteit garandeert en het stellen van extra eisen zich niet verhoudt met de essentie van het geliberaliseerde segment waarbij de aanvangshuurprijs als enige maatstaf geldt.

57. Het differentiëren van de huurprijs naar oppervlakte, waarmee zoals gezegd, beoogd wordt een goede prijs/kwaliteit verhouding te bewerkstelligen, lijkt ons ook niet op voorhand – zonder nadere motivering – ruimtelijk relevant. Immers, de precieze huurprijs die voor een woning moet worden betaald is – anders dan het segment waarbinnen de huurprijs moet vallen (sociale huur of middenhuur) – niet zonder meer een ruimtelijk relevant aspect, maar lijkt meer een economische maatstaf te behelzen, die is ingegeven vanuit volkshuisvestelijk doel (de omstandigheid dat een woning wat betreft prijs voldoet aan het middenhuursegment wil nog niet zeggen dat sprake is van een betaalbare woning, in die zin dat de woning voldoet aan specifieke woonwensen/eisen, waaronder oppervlakte). In het Actieplan middenhuur van de gemeente Utrecht zien wij op dit specifieke punt – de differentiatie van de (midden)huurprijs naar oppervlakte – geen concrete ruimtelijke onderbouwing.
58. Kortom, de door gemeenten geuite wens een sluitende (publiekrechtelijke) regeling te treffen voor het differentiëren van de huurprijs naar rato van het oppervlak is naar onze mening niet mogelijk.
59. Voor zover het wenselijk wordt geacht starters, doorstromers en middeninkomens te faciliteren door een bepaald minimum oppervlakte voor te schrijven, lijkt ons dat wel mogelijk, mits die minimumoppervlakte goed gemotiveerd wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening.
60. Volledigheidshalve merken wij hierbij nog op daarbij wellicht ook een beroep op argumenten van doorstroming en woningdifferentiatie kan worden gedaan. Dit zijn volgens de jurisprudentie van de Afdeling ook argumenten die ruimtelijk relevant worden geacht.
61. Zie o.a. ABRS 31 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR 63156, waarin de Afdeling overweegt dat volgens de toelichting bij het plan eveneens behoefte bestaat aan reguliere woningen en dat met de bouw van appartementen voor ouderen wordt voorzien in deze behoefte door de doorstroom van senioren die hun reguliere woning achterlaten voor andere huishoudens.
62. Zie voorts ABRS 30 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1747, waarin appellant aanvoerde dat aan de in het plan voorziene woningbouw geen ruimtelijk relevante motieven maar uitsluitend economische motieven ten grondslag liggen. De Afdeling overweegt dat uit het gemeentelijke woonbeleid volgt dat de gemeente toekomstbestendige en gevarieerde

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 16 van 37

wijken wil realiseren die voorzien in de woningbehoeften. Zo dient er per wijk voldoende variatie in woonmilieus, woningtypen, prijsklassen en huur en koop te zijn, zodat mensen niet noodgedwongen hun wijk uit gaan als ze een nieuwe stap willen zetten in hun wooncarrière.

In de plantoelichting is toegelicht wat de ruimtelijke redenen zijn om het plan in deze vorm vast te stellen. Zo wordt in paragraaf 4.1 uiteengezet dat de sloop, renovatie en nieuwbouw van woningen in het plangebied een kwaliteitsverbetering inhoudt voor zowel de (nieuwe) bewoners als de buurt. Het realiseren van ruimere eengezinswoningen biedt ook weer kans voor gezinnen in de wijk. Meer kwaliteit van de woningen (duurzamer, levensloopgeschikter of groter) zorgt ook voor meer woongenot. Door variatie in woningtypen binnen de buurt te maken wordt de buurt toekomstbestendiger en voor meer bewonersgroepen geschikt. Door de woningen betaalbaar en in de huursector te houden wordt ingespeeld op de behoefte van huidige bewoners maar ook op de Nijmeegse woningbehoefte. Gelet op het voorgaande overweegt de Afdeling dat ruimtelijk relevante argumenten ten grondslag zijn gelegd aan de vaststelling van het plan.

63. Gelet op het voorgaande zou kunnen worden betoogd dat met middenhuurwoningen met een minimum oppervlakte van *bijvoorbeeld* 50m² de gewenste doorstroming op de woningmarkt sneller op gang komt, omdat potentiële bewoners van middenhuurwoningen die thans in een sociale huurwoning wonen, die sociale huurwoning eerder zullen willen verlaten indien zij er wat betreft woon- een leefklimaat op vooruitgaan, waarbij oppervlakte een grote rol speelt.
64. Ook zou wellicht kunnen worden betoogd dat met middenhuurwoningen met een minimum oppervlakte van *bijvoorbeeld* 70m² de (gewenste) doorstroming op de woningmarkt sneller op gang komt, omdat de woning daarmee aantrekkelijker wordt voor ouderen die nu in een eengezinswoning wonen.
65. Daarnaast kan wellicht worden betoogd dat voorzover in een bepaalde wijk al veel goedkope huurwoningen aanwezig zijn, het uit oogpunt van woningdifferentiatie en leefbaarheid wenselijk wordt geacht wat grotere middenhuurwoningen met een minimum oppervlakte van *bijvoorbeeld* 60 m² te realiseren.
66. Voorts kan, zoals eerder aangegeven, een minimum oppervlakte van *bijvoorbeeld* 65m² worden voorgeschreven indien het wenselijk wordt geacht gezinnen te faciliteren.
67. Al met al zijn er doorgaans ruimtelijke argumenten te bedenken voor het opnemen van een minimum oppervlak voor middenhuurwoningen. We hebben hiervoor een paar 'oplossingsrichtingen' geschetst, waarbij wij een tamelijk willekeurige minimumoppervlakte hebben gehanteerd. Een dergelijke redenering/motivering zal altijd aan de hand van een rapport door een deskundige/adviseur op het gebied van

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 17 van 37

woningmarkt en woningbeleid moeten worden onderbouwd. Verder zal er ook steeds aandacht moeten zijn voor de 'business-case'; met andere woorden, is het reëel, mede gelet op de grondprijzen, van ontwikkelaars te vragen woningen met het gestelde minimum oppervlak in de categorie middenhuur te realiseren.⁸

68. Een alternatieve wijze om op een minimumoppervlakte te sturen, zonder dat minimum in de planregels vast te leggen is door het maximumaantal woningen vast te leggen. In combinatie met gelimiteerde bouwmogelijkheden kan daarmee impliciet de minimale oppervlakte van een middenhuurwoning worden vastgelegd. NB dan zou het dus wel moeten gaan om een (postzegel)bestemmingsplan dat uitsluitend voor middenhuurwoningen is bestemd⁹ of op één gebouw betrekking heeft, omdat anders de andere – vrije sector – woningen groter zouden kunnen worden ten koste van de middenhuurwoningen. Wij merken daarbij op dat het een redelijk gangbare praktijk is om het maximumaantal woningen in de planregels vast te leggen.

Omgevingsvergunningen voor planologisch afwijkend gebruik

69. Wat betreft de vraag van de gemeenten Utrecht en Zeist of in een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik middenhuurwoningen kunnen worden voorgeschreven, berichten wij u als volgt.
70. Met het opnemen van de categorie middenhuur in artikel 3.1.2 Bro staat buiten kijf dat het voorschrijven van middenhuur ruimtelijk relevant is. Dat kan in een bestemmingsplan, maar ook in een omgevingsvergunning. Daar hoeft geen nadere specifieke ruimtelijke relevantie aan ten grondslag te worden gelegd, in die zin dat het opnemen van middenhuur bijvoorbeeld relevant is in het kader van de van toepassing zijnde parkeernorm.
71. Wat betreft de omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik op grond van artikel 2.12 lid 2 sub a, onder 3 (grote afwijking) verklaart artikel 5.20 Bor artikel 3.1.2 Bro van overeenkomstige toepassing. Kortom in dat geval kan in de omgevingsvergunning expliciet worden voorgeschreven dat 100% middenhuur – met een aanvangshuur zoals opgenomen in het woningbouwbeleid – moet worden gebouwd.¹⁰

⁸ Zie in dit kader ook het Besluit (van 27 september 2026) tot aanpassing van het woningwaarderingstelsel in verband met stimulering middensegment en renova ie; dit besluit voorziet voor Corop gemeenten Amsterdam en Utrecht in een aanpassing van het woningwaarderingstelsel voor woningen tot 40m²; voor de genoemde kleine woningen leidt dit besluit tot een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter, waardoor de woningen eerder voldoen aan middenhuur. Wij begrijpen dat deze aanpassing van het WWS heeft plaatsgevonden op verzoek van de desbetreffende gemeenten en investeerders om middenhuurwoningen te bevorderen.

⁹ Het hanteren van een percentage van 100% voor een plangebied is naar onze mening mogelijk. Zie ook de nota van toelichting bij het Bro, Stb. 2008, 145, pag. 80.

¹⁰ Tijdens ons gesprek op 18 november met enkele medewerkers van de gemeente Utrecht kwam de vraag aan de orde of het wel mogelijk is de aanvangshuur (en instandhoudingstermijn) in het beleid op te nemen in plaats van in een doelgroepenverordening zoals

DATUM 7 december 2020
 ONS_KENMERK 298782
 PAGINA 18 van 37

72. Voor zover in artikel 5.20 Bro niet ook is verwezen naar de kruimelvergunning, lijkt dat een omissie van de wetgever te zijn en laat dat naar onze mening onverlet dat ook bij een kruimelvergunning in de omgevingsvergunning kan worden voorgeschreven dat middenhuurwoningen (met een aanvangshuur zoals opgenomen in het woningbouwbeleid) moeten worden gebouwd. Immers, zoals gezegd, met het opnemen van de categorie middenhuur in artikel 3.1.2 Bro staat buiten kijf dat het voorschrijven van middenhuur ruimtelijk relevant is. Voorts kunnen aan een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik voorwaarden worden verbonden die ruimtelijk relevant zijn. Zie ook artikel 2.22 Wabo dat bepaalt dat aan een omgevingsvergunning de voorschriften worden verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20. Kortom, voorzover het woningbouwbeleid op een bepaalde locatie transformatie alleen toestaat indien middenhuurwoningen worden gerealiseerd kan dus ook in een omgevingsvergunning die op grond van de kruimelgevallenregeling voor die locatie is verleend (en waarbij aan het woningbouwbeleid is getoetst) worden voorgeschreven dat middenhuurwoningen moeten worden gebouwd, met een aanvangshuur zoals opgenomen in het woningbouwbeleid.¹¹
73. Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat ook in het woningbouwbeleid (waaraan zowel bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik als bij een kruimelvergunning ingeval van transformatie getoetst zal moeten worden) desgewenst een minimum oppervlakte voor middenhuurwoningen kan worden opgenomen. Wij sluiten daarbij niet uit dat er iets meer ruimte is om in woningbouwbeleid een minimale oppervlakte voor te schrijven dan in het bestemmingsplan. Dit lichten wij als volgt toe.
74. Hoewel de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsruimte heeft bij het toekennen van bestemmingen met de daarbij behorende planregels, zal de Afdeling de ruimtelijke relevantie van de planregels – indien betwist – ‘vol’ toetsen.

artikel 1.1.1. Bro voorschrijft. Naar onze mening is dat mogelijk. De idee is dat als men in een bestemmingsplan middenhuur voorschrijft dan ook in een verordening moet zijn vastgelegd wat de maximale aanvangshuur is en desgewenst voor wie deze woningen bedoeld zijn (inkomen). Als in woningbouwbeleid middenhuur wordt voorgeschreven zien wij niet in waarom de maximum aanvangshuur en instandhoudingstermijn in dat geval niet in het beleid zou kunnen worden opgenomen. Als maar duidelijk is wat onder middenhuur wordt verstaan. Dat is ook een gangbare handelwijze. Wel is het van belang dat indien binnen een gemeente zowel in bestemmingsplannen als in beleid middenhuurwoningen worden voorgeschreven/gedefinieerd, dezelfde maximum aanvangshuur en instandhoudingstermijn wordt gehanteerd

¹¹ Ook indien het een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (in overeenstemming met het bestemmingsplan betreft), kan naar onze mening in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden voorgeschreven dat middenhuurwoningen met een in de doelgroepenverordening genoemde aanvanghuurprijs moet worden gebouwd. Voorschriften die beogen strijd met het bestemmingsplan te voorkomen zijn altijd toelaatbaar (zie o.a. ABRS 13 november 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AF0268 alsmede recent ABRS 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2638).

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 19 van 37

75. De beslissing om al dan niet met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° en onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan betreft een (discretionaire) bevoegdheid van het college, waarbij de rechter toetst of het college in redelijkheid tot het besluit om al dan niet de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, heeft kunnen komen.¹²
76. Voor zover de gemeente weigert planologische medewerking te verlenen omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van het woningbouwbeleid waarin een minimum oppervlakte voor middenhuurwoningen is opgenomen (c.q. de aanvraag niet aan de gestelde minimumoppervlakte voldoet)¹³, kan dat beleid in een procedure tegen de geweigerde omgevingsvergunning exceptief worden getoetst. Exceptieve toetsing van een beleidsregel houdt in dat het besluit buiten toepassing blijft indien het in strijd is met een wettelijk voorschrift dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel. Het is aan het bevoegd gezag om de verschillende belangen, die bij het nemen van een besluit van algemene strekking betrokken zijn, tegen elkaar af te wegen. De rechter heeft daarbij niet tot taak om de waarde of het maatschappelijk gewicht dat aan de betrokken belangen moet worden toegekend naar eigen inzicht vast te stellen en heeft ook overigens daarbij terughoudendheid te betrachten.¹⁴
77. Kortom de weigering medewerking te verlenen en het daaraan ten grondslag liggende beleid wordt doorgaans minder indringend getoetst dan het bestemmingsplan. Wij sluiten dan ook niet uit dat de enkele onderbouwing (aan de hand van een rapport) dat er behoefte bestaat aan middenhuurwoningen met een bepaald minimum oppervlakte volstaat (zonder dat uitgebreid wordt ingegaan op de ruimtelijke relevantie daarvan).¹⁵ Het voorschrijven in

¹² Zie o.a. ABRS 10 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2318 en ABRS 18 december 2019 ECLI:NL:RVS:2019:4312.

¹³ En uit de aanvraag niet blijkt dat aan die minimumoppervlakte wordt voldaan. Kortom, indien de aanvraag wel voldoet aan het beleid, zal in de omgevingsvergunning slechts de voorwaarde van middenhuur hoeven te worden opgenomen. Dat voldaan wordt aan de gestelde minimumoppervlakte blijkt dan uit de aanvraag, die deel uitmaakt van de vergunning (uit de aanvraag/tekeningen zal waarschijnlijk niet blijken dat het gaat om huurwoningen in het geliberaliseerd segment, reden waarom het raadzaam is dat als voorschrift in de vergunning op te nemen.

¹⁴ ABRS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:901 alsmede recent ABRS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:452.

¹⁵ Tijdens het gesprek op 18 november zijn in dit kader ook kort de Beleidsregels uitvoering programma Merwede aan de orde gekomen. Die beleidsregels zien op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deelgebied 5 (bestemming Gemengd) van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone. Het betreft hier een bestemmingsplan verbrede reikwijdte op grond van de Chw waarbij het mogelijk is om de bevoegdheid vergunning te verlenen nader in te kleuren door beleid. Het voorgaande laat onverlet dat ook zonder dat gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheden van de Chw de gemeente beleid kan vaststellen dat de kaders biedt voor het meewerken aan concrete initiatieven in afwijking van de vigerende bestemmingsplannen (o.a. transformatie) en in dat beleid middenhuur kan voorschrijven. In dat beleid kan dan bijvoorbeeld worden aangegeven dat een aanvraag wordt getoetst aan het gewenste woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het beleid. In dat geval is het raadzaam om aan te geven dat de gewenste mix van woningen zoveel mogelijk op het niveau van een bouwblok moet worden gerealiseerd. Dit gaat wellicht ten koste van de flexibiliteit maar

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 20 van 37

woningbouwbeleid van een huurprijs naar rato van de oppervlakte is naar onze mening, net als bij bestemmingsplannen, niet mogelijk omdat het dan om kwaliteitseisen lijkt te gaan.

78. Overigens hebben initiatiefnemers van woningbouwplannen die niet passen in het bestemmingsplan doorgaans geen zin in ellenlange procedures en in een verstoorde relatie met de gemeente en zullen zij vaak eieren voor hun geld kiezen door te voldoen aan de voorwaarden van het woningbouwbeleid. Ook om die reden lijkt de kans dat het woningbouwbeleid exceptief getoetst zal worden niet erg groot.
79. Indien de aanvraag wel voldoet aan het beleid, zal in de omgevingsvergunning slechts de voorwaarde van middenhuur hoeven te worden opgenomen. Dat voldaan wordt aan de gestelde minimumoppervlakte blijkt dan uit de aanvraag, die deel uitmaakt van de vergunning. Mocht gebouwd worden in strijd met bouwtekeningen dan kan daartegen handhavend worden opgetreden. Uit de aanvraag/tekeningen zal waarschijnlijk niet blijken dat het gaat om huurwoningen in het geliberaliseerd segment, reden waarom het raadzaam is dat als voorschrift in de vergunning op te nemen.

vi) Conclusie en nadere vraag

80. De conclusie is dat het mogelijk is voor middenhuurwoningen een minimale oppervlakte voor te schrijven indien daarmee een bepaalde doelgroep wordt gefaciliteerd, maar dat het nader differentiëren van de huurprijs naar rato van de oppervlakte (teneinde een goede prijs/kwaliteit te bewerkstelligen) niet mogelijk is omdat dat ons een (prijs/)kwaliteitseis lijkt te zijn die volgens de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro in 2017 niet is toegestaan.
81. Naar aanleiding van deze (tussen)conclusie is tijdens de bespreking op 3 november de vraag geopperd of het mogelijk is de huurprijs in het middenhuursegment te differentiëren naar oppervlak, waarbij dan bijvoorbeeld voor starters en gezinnen, een verschillend oppervlak wordt voorgeschreven. Zo rijst de vraag of het mogelijk is om middenhuurwoningen voor bijvoorbeeld starters (ca 45m²) en gezinnen (ca 75m²) qua huurprijs te kunnen differentiëren. Het differentiëren is dan niet zozeer bedoeld als prijs/kwaliteitseis maar ingegeven vanuit het belang van de volkshuisvesting; men wil woningen bouwen waar behoefte aan is (specifieke doelgroepen) en de woning moet voor die doelgroep ook betaalbaar zijn.
82. Wij sluiten vooralsnog niet uit dat het mogelijk is om binnen het middenhuursegment de huurprijs te differentiëren naar oppervlakte c.q. doelgroep (starters of gezinnen). In dat

daarmee wordt wel voorkomen dat ontwikkelaars alleen maar aan 'cherry picking' doen. NB daarbij is het wel van belang dat de gewenste mix op bouwblokniveau voor een ontwikkelaar op basis van de businesscase haalbaar is.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 21 van 37

kader merken we op dat in de doelgroepenverordening voor de maximale aanvangshuur een bandbreedte kan worden vastgelegd: de aanvangshuurprijs bedraagt ten minste een huur boven de liberalisatiegrens en ten hoogste (bijvoorbeeld) EUR 950,00. Dat stemt overeen met de definitie van middenhuur zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro: huurwoning met een aanvangshuurprijs van *ten minste* het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en *ten hoogste* een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

83. Als in de doelgroepenverordening een bandbreedte voor de huurprijs is opgenomen, sluiten wij niet uit dat je binnen die bandbreedte naar huurprijs (en doelgroep) kunt differentiëren. Wel merken we op dat de doelgroep – net zoals de doelgroep bij sociale huur- en koopwoningen – meestal is gerelateerd aan het inkomen van het huishouden (en niet aan het oppervlak van de woning).

Beperkte differentiatie van huurprijs via doelgroepenverordening

84. Op grond van de definitie van middenhuur zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro, dient in de doelgroepenverordening voor middenhuurwoningen een maximale aanvangshuurprijs te worden vastgelegd. Aldus geldt een bandbreedte waarbinnen de huurprijs van middenhuurwoningen dient te vallen. Binnen deze bandbreedte zou vervolgens een onderscheid naar een laag segment en een hoog segment kunnen worden gemaakt, waarbij het lage segment bijvoorbeeld ziet op een maximale aanvangshuurprijs tussen EUR 710,00-900,00 voor bijvoorbeeld starterswoningen en bedoeld is voor lagere inkomens (inkomen maximaal x), en het hogere segment op een huurprijs tussen EUR 900,00 en 1.100,00, voor bijvoorbeeld gezinswoningen, en bedoeld is voor hogere inkomens (inkomens tussen x en y). De starterswoningen en gezinswoningen worden dan (binnen de bestemming 'middenhuur') in het bestemmingsplan voorgeschreven en gedefinieerd als woningen met een oppervlakte van bijvoorbeeld 45-65m² respectievelijk een oppervlakte van bijvoorbeeld 65-80m².
85. Zoals gezegd, het in het bestemmingsplan of omgevingsplan voorschrijven van verschillende typen middenhuurwoningen en het differentiëren in oppervlakte voor verschillende type middenhuurwoningen is naar onze mening mogelijk (zie hiervoor). Het is echter de vraag of je ook in de doelgroepenverordening kunt differentiëren naar een hoog en laagprijssegment gekoppeld aan een type woning waarvan de oppervlakte nader is gedefinieerd in het bestemmingsplan. In dat geval wordt er feitelijk een vrij directe relatie gelegd tussen oppervlakte en prijs. Om twee redenen achten wij onzeker of dat is toegestaan. In de eerste plaats geldt ook hier in het kader van de wijzing van het Bro in 2017 uitdrukkelijk de wens van gemeenten om regels met betrekking tot de woninggrootte op te nemen, is afgewezen. Hoewel de regering het stellen van regels met betrekking tot de woninggrootte vooral ziet als het stellen van nadere kwaliteitseisen, laat dat onverlet dat het verzoek uitdrukkelijk is afgewezen. Daarmee lijkt het koppelen van een huurprijs

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 22 van 37

aan een bepaalde woninggrootte evenmin mogelijk te zijn als dat vanuit oogpunt van volkshuisvesting gewenst is. Hoe meer gedifferentieerd/gesegmenteerd wordt, hoe risicovoller dit ons lijkt.

86. Ten tweede is in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Bro bepaald dat de aanvangshuurprijs van de aan te wijzen geliberaliseerde woningen voor middenhuur ten minste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag bepaalde bedrag bedraagt *en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening te bepalen bedrag*. Dit suggereert dat de gemeenteraad enkel de bevoegdheid heeft een maximale aanvangshuurprijs vast te stellen voor het middenhuursegment en dat het niet de bedoeling is om binnen die bandbreedte nader te differentiëren naar huurprijssegmenten.

Beperkte differentiatie van huurprijs via huisvestingsverordening

87. Zoals gezegd, lijkt het wel mogelijk de huurprijs te relateren aan verschillende doelgroepen en de doelgroep daarbij te relateren aan het inkomen. Zo werken sommige doelgroepenverordeningen (binnen de categorie middenhuur) met een laag segment en een hoog segment, waarbij het lage segment ziet op een lagere huurprijs en die woningen bedoeld zijn voor lagere inkomens en het hogere segment ziet op een hogere huurprijs en hogere inkomens. De huurprijs is dan dus niet gerelateerd aan het oppervlak van de woning maar aan het inkomen van het huishouden.
88. De vraag is vervolgens hoe je koppeling legt tussen het huurprijssegment en de oppervlakte van de woning. Met andere woorden, hoe kun je bewerkstelligen dat een groter oppervlak zich per definitie vertaalt naar het hoge huurprijssegment. Dat zou kunnen door bijvoorbeeld via de huisvestingsverordening de grotere woningen alleen toe te wijzen aan gezinnen (huishoudens met drie of meer personen) met een inkomen tussen x en y, waardoor het hoge huurprijssegment van toepassing is en starterswoningen alleen toe te wijzen aan een of tweepersoonshuishoudens met een maximaal inkomen van x, waardoor het lage huurprijs segment van toepassing is.
89. Op die manier wordt wellicht gebleven binnen de kaders die de wetgever heeft gegeven voor middenhuur. Geheel zeker is dat niet. In artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Bro is bepaald dat de aanvangshuurprijs van de aan te wijzen geliberaliseerde woningen voor middenhuur ten minste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag bepaalde bedrag bedraagt *en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening te bepalen bedrag*. Dit suggereert dat de gemeenteraad enkel de bevoegdheid heeft een maximale aanvangshuurprijs vast te stellen voor het middenhuursegment en het niet de bedoeling is om binnen dat segment nader te differentiëren naar doelgroep. Bovendien geldt ook hier dat de huurprijs feitelijk, zij het indirect, wordt gedifferentieerd naar woninggrootte, hetgeen volgens de minister niet de bedoeling is. Kortom, ook de juridische houdbaarheid van een dergelijke regeling is onzeker.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 23 van 37

vii) Handhaving

90. Voor een goede werking van middenhuurbepalingen in een bestemmingsplan, is het van belang dat wordt toegezien op de naleving ervan. Dat kan bewerkelijk en lastig zijn.
91. Indien het vermoeden bestaat dat woningen tegen een te hoge huur worden verhuurd, of het verhuurde oppervlakte niet voldoet aan het vastgestelde minimum, kan door een gemeentelijk toezichthouder een controle worden uitgevoerd. Aan de hand van de huurovereenkomst kan worden vastgesteld of de huur te hoog is, of niet. Aan de hand van de bouwtekeningen bij de bouwaanvraag kan worden vastgesteld of de vergunde oppervlakte daadwerkelijk volledig verhuurd wordt aan één huurder. Indien de huur te hoog is, of indien bijvoorbeeld een deel van de woning aan een andere huurder wordt verhuurd, kan daartegen handhavend worden opgetreden wegens strijd met het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.¹⁶ Handhaving kan bestaan uit het opleggen van een last onder dwangsom aan de verhuurder, inhoudende dat op straffe van een dwangsom binnen een te stellen termijn de overeengekomen huurprijs wordt verlaagd.
92. Indien verhuurder of huurder niet bereid zijn om inzage te verschaffen in de huurovereenkomst, kan inzage worden gevorderd op grond van artikel 5:17, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
93. Naar het huidige recht kan handhaving van middenhuur evenwel problematisch zijn, met name omdat in het bestemmingsplan alleen met percentages middenhuur gewerkt mag worden en niet vastgelegd mag worden op welke locatie wel en welke locatie niet middenhuur mag worden voorgeschreven. Indien blijkt dat het percentage middenhuurwoningen niet wordt gehaald, rijst de vraag welke van de woningen met een te hoge huur tot overschrijding van het gestelde percentage middenhuur heeft geleid. Indien bij een percentage van 50% middenhuur van de 100 woningen maar 48 woningen tegen een middenhuur worden aangeboden, rijst de vraag tegen welk van de (mogelijk) 52 woningeigenaren vervolgens handhavend kan worden opgetreden. Kan dat elk van die eigenaren zijn, of alleen de twee eigenaren die als laatste een huurovereenkomst hebben gesloten? Hoe dan ook zal inzage in alle huurovereenkomsten en bouwtekeningen nodig zijn, hetgeen een grote inspanning van toezichthouders vergt.
94. Het voorgaande kan worden voorkomen, door in een bestemmingsplan een percentage van 100% middenhuur vast te leggen.¹⁷ Echter, dat percentage moet worden gerelateerd aan het plangebied, aldus artikel 3.1 van de Wro. Dit lijkt dan ook alleen goed mogelijk bij een postzegelbestemmingsplan. Indien een percentage van 100 in het bestemmingsplan

¹⁶ Naast eventuele andere handhavingsmogelijkheden wegens bijvoorbeeld het zonder vergunning splitsen van een woning.

¹⁷ Hetzelfde effect wordt bereikt indien een plan op een enkele woning betrekking heeft.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 24 van 37

is opgenomen, kan vervolgens tegen elke huurprijs hoger dan de middenhuur, of oppervlakte kleiner dan het minimum, handhavend worden opgetreden.

95. Om het middenhuurregime zoals verwoord in de doelgroepenverordening effectief te laten zijn is het van belang om in de doelgroepenverordening een verbod op te nemen waarin is bepaald dat het verboden is een middenhuurwoning voor een te hoge prijs te verhuren of binnen de instandhoudingstermijn aan de huurvoorraad te onttrekken.
96. Om er meer controle op te krijgen dat middenhuurwoningen daadwerkelijk aan de juiste doelgroep verhuurd worden, kan ervoor worden gekozen om middenwoningen toe te delen via de huisvestingsverordening.¹⁸ Daarmee zorg je ervoor – via een vergunningensysteem – dat de woningen ook daadwerkelijk bij de beoogde doelgroep terechtkomen en is het ook voor de huurder duidelijk(er) dat hij in een middenhuurwoning woont en wat de maximale aanvangshuur is.
97. Tijdens ons overleg op 18 november is nog aan de orde geweest hoe te handhaven als de woning is verkocht en in het geheel niet meer wordt verhuurd. Daarbij is erop gewezen dat volgens de Nota van Toelichting bij wijziging van het Bro (Stb. 2017, 172) via een WOZ-aanslag direct kan worden achterhaald dat een woning is verkocht. Indien de woning geen huurwoning meer is, wordt de WOZ-aanslag namelijk naar de eigenaar-bewoner gestuurd.
98. Als een woning is verkocht en niet meer wordt verhuurd, kan handhaving problematisch zijn. Het opleggen van een last onder dwangsom aan de nieuwe eigenaar waarbij deze gelast wordt de woning als middenhuurwoning te verhuren gaat ver en afgevraagd moet worden of dat niet in strijd is met het recht op eigendom/ Eerste Protocol EVRM, nu de last er toe leidt dat de eigenaar zelf geen gebruik meer van de woning kan maken.¹⁹
99. Kortom het is in het kader van de verkoop dus van belang dat potentiële kopers en notarissen er mee bekend raken dat het een middenhuurwoning betreft. Wat betreft de kenbaarheid van deze publiekrechtelijke beperkingen heeft de minister aangegeven dat deze via ruimtelijke plannen, het kadaster en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke

¹⁸ Voorheen was de Huisvestingswet van toepassing op schaarse goedkope woonruimte. Het begrip goedkope is geschrapt, teneinde elke discussie omtrent de vraag of middenhuur al dan niet goedkope woonruimte betreft, te voorkomen. Kortom, daar waar schaarste is aan middenhuurwoningen staat nu buiten kijf dat de regels over het toewijzen van woonruimte ook betrekking kunnen hebben op middenhuurwoningen. Gemeenten hebben aldus de ruimte om door middel van een huisvestingsverordening een vergunningstelsel in te voeren en schaarse middenhuurwoningen toe te wijzen aan een specifieke groep huishoudens met bijvoorbeeld een bepaald maximum inkomen

¹⁹ Handhaving van het bestemmingsplan is doorgaans niet in strijd is met recht op eigendom/ Eerste Protocol EVRM (zie o.a. ABRS 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:794); echter dan gaat het meestal om handhavend optreden tegen strijd met het bestemmingsplan waarbij ander gebruik door de eigenaar wel mogelijk is.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 25 van 37

beperingen onroerende zaken (Wkpb) inzichtelijk zullen zijn en een notaris dus op de hoogte zal zijn van de 'beperking tot middenhuurwoning'. Echter in de Wkpb wordt niet verwezen naar het Bro (aanwijzing middenhuur in bestemmingsplannen) noch naar artikel 5.20 Bor (aanwijzing middenhuur in omgevingsvergunning planologisch afwijkend gebruik). Probleem hierbij is bovendien dat indien wordt gewerkt met percentages op voorhand niet duidelijk is welke woningen de middenhuurwoningen zullen zijn.

IV. Analyse onder de Omgevingswet

100. Op de kortere termijn, waarschijnlijk per 1 januari 2022, zal de Omgevingswet in werking treden. De Omgevingswet bundelt en vervangt bestaande wetten op het gebied van het omgevingsrecht. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt het bestemmingsplan als centrale instrument in het ruimtelijke ordeningsrecht. De functie van het bestemmingsplan zal worden overgenomen door het omgevingsplan. Het omgevingsplan zal echter een bredere functie hebben dan de ruimtelijke ordening alleen: het omgevingsplan beslaat de gehele fysieke leefomgeving.
101. Gezien deze aanstaande, ingrijpende, aanpassing van het omgevingsrecht is het van belang om te bezien wat de (on)mogelijkheden zijn onder het komende recht om op lokaal niveau publiekrechtelijk invloed uit te oefenen om een gewenste prijs/kwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen te bereiken?

i) De Omgevingswet op hoofdlijnen

102. De Omgevingswet bundelt in totaal 26 wetten op het gebied van het omgevingsrecht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer (deels). Tegelijk met de Omgevingswet zullen ook vier nieuwe algemene maatregelen van bestuur in werking treden: het Omgevingsbesluit (**Ob**), het Besluit kwaliteit leefomgeving (**Bkl**), het Besluit bouwwerken leefomgeving (**Bbl**) en het Besluit activiteiten leefomgeving (**Bal**). Deze vier besluiten vervangen 60 bestaande algemene maatregelen van bestuur, waaronder het Bro.
103. De Omgevingswet is al in 2016 door de Eerste Kamer aangenomen en gepubliceerd in het Staatsblad.²⁰ Nadien is de Omgevingswet aangevuld en gewijzigd met de Invoeringswet omgevingswet en meerdere aanvullingswetten, waaronder de Aanvullingswet grondeigendom.²¹ De wet is nog niet af: diverse wetsvoorstellen die voorzien in verdere wijzigingen zijn nog in behandeling bij het parlement. Ook de amvb's zijn nog niet definitief: de vier in het Staatsblad gepubliceerde besluiten zijn inmiddels

²⁰ Stb. 2016, 156.

²¹ Stb. 2020, 112.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 26 van 37

gewijzigd door het Invoeringsbesluit²², maar zullen nog wijzigingen ondergaan via diverse aanvullingsbesluiten en andere amvb's die in voorbereiding zijn. Voor dit advies zijn wij uitgegaan van de geconsolideerde wetteksten zoals deze op de datum van afronding van dit advies beschikbaar waren op de website van het programma Aan de slag met de Omgevingswet.²³

104. De Omgevingswet gaat over de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.²⁴ In artikel 1.2, tweede lid, van de Ow is aangegeven wat de fysieke leefomgeving in ieder geval omvat, waaronder bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, natuur en werelderfgoed. Dit is een niet-limitatieve opsomming. Reeds hiermee is duidelijk dat de ordening van de fysieke leefomgeving een veel bredere reikwijdte heeft dan de ruimtelijke ordening.
105. De omgevingswet bevat nieuwe instrumenten die overheden tot hun beschikking zullen hebben. Voor dit advies zijn daarvan het belangrijkste het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Omgevingsplan

106. Gemeenteraden dienen één omgevingsplan vast te stellen waarin regels kunnen worden gesteld over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving.²⁵ Het omgevingsplan dient in ieder geval de regels te bevatten die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.²⁶ Dit lijkt op de functie die het bestemmingsplan naar huidig recht vervult. In het omgevingsplan is, zoals aangegeven, echter aanzienlijk breder dan de ruimtelijke ordening alleen: ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving kunnen in het bestemmingsplan worden geregeld.
107. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in een omgevingsplan. De raad dient deze instructieregels in acht te nemen. De instructieregels beslaan tal van onderwerpen, waaronder externe veiligheid, bescherming van gezondheid en het milieu (waaronder luchtkwaliteit en geluid), bodemkwaliteit, cultureel en werelderfgoed.
108. Ten aanzien van het gebruik van bouwwerken is in paragraaf 5.1.7a een regeling opgenomen voor de aanwijzing van woningbouwcategorieën. Deze regeling is grotendeels gelijk aan de huidige regeling. De raad kan op grond van artikel 5.161c van het Bkl regels stellen over woningbouwcategorieën indien een omgevingsplan

²² Stb. 2020, 400.

²³ <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/regelgeving/stelsel-omgevingswet/tekst-toelichting-omgevingswet-amvb/>.

²⁴ Artikel 1.2 van de Ow.

²⁵ Artikel 2.4 van de Ow.

²⁶ Artikel 4.2, eerste lid, van de Ow.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 27 van 37

bouwactiviteiten toestaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Ow kosten moeten worden verhaald. Kostenverhaal is onder meer voorgeschreven voor de bouw van woningen en de verbouw van gebouwen zonder woonfunctie tot woningen.²⁷ Ten aanzien van deze bouwactiviteiten kan de raad de woningbouwcategorieën opnemen, zoals we deze thans ook kennen, waaronder 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in het omgevingsplan bepaalde jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs'.²⁸

109. Indien woningbouwcategorieën in het omgevingsplan worden opgenomen, dient bepaald te worden dat het gebruik als één van die categorieën in stand blijft voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een in het omgevingsplan bepaalde termijn die voor middenhuur ten minste tien jaar bedraagt na ingebruikname van de woning.²⁹ Deze doelgroep en termijn worden naar huidig recht niet in het bestemmingsplan geregeld, maar in de doelgroepenverordening.
110. Regels over woningbouwcategorieën kunnen alleen worden gesteld ten aanzien van de bouw van woningen, waaronder verbouw van bestaande gebouwen tot woningen. De regels kunnen dus niet gesteld worden over bestaande woningen.³⁰
111. Anders dan naar huidig recht, zijn de regels ten aanzien van woningbouwcategorieën in het omgevingsplan niet beperkt tot percentages gerelateerd aan het plangebied. Ten aanzien van woningbouwcategorieën kunnen daarom ook locatie-eisen worden gesteld, zoals dat thans in het exploitatieplan mogelijk is.

Omgevingsvergunning

112. De omgevingsvergunning onder de Omgevingswet is in belangrijke mate vergelijkbaar met de vergunningplicht onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Via een omgevingsvergunning kunnen bepaalde activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, vooraf worden getoetst. Het aantal activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend is groter dan onder de Wabo. Per activiteit is bepaald onder welke criteria een omgevingsvergunning kan worden verleend. Net als onder het huidige recht is de toetsing derhalve in beginsel sectoraal en niet integraal.³¹
113. Een voor dit advies in het bijzonder relevante activiteit is de omgevingsvergunning voor

²⁷ Artikel 13.11, eerste lid, van de Ow jo. artikel 8.13 van het Ob.

²⁸ Artikel 5.161c, eerste lid, onder c van het Bkl.

²⁹ Artikel 5.161c, tweede en derde lid, van het Bkl.

³⁰ Nota van Toelichting van het Aanvullingsbesluit grondeigendom, p. 67.

³¹ Kamerstukken II, 2018-2019, 35 133, nr. 3, pag. 52 (MvT Aanvullingswet grondeigendom).

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 28 van 37

de omgevingsplanactiviteit.³² De omgevingsplanactiviteit is in de wet gedefinieerd als een activiteit, inhoudende:³³

- a) een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- b) een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- c) een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

114. De omgevingsplanactiviteit omvat de binnenplanse omgevingsplanactiviteit (sub a) en de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (sub b en c). Indien woningbouw is beoogd op een locatie waar het omgevingsplan dat niet toestaat, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. NB: het huidige onderscheid tussen artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2^e en 3^e van de Wabo vervalt met inwerkingtreding van de Omgevingswet. De zogenaamde kruimelgevallenlijst keert niet meer terug.
115. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan omgevingsvergunningaanvragen moeten worden getoetst. Voor een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat de vergunning alleen kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.³⁴ Verder zijn de instructieregels voor omgevingsplannen uit par. 5.1 van het Bkl van overeenkomstige toepassing. Het inhoudelijke kader voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (sub c) is derhalve gelijk aan dat voor het omgevingsplan, net zoals naar huidig recht het toetsingskader voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3^e Wabo gelijk is aan het kader voor een bestemmingsplan.
116. Dit betekent dat het mogelijk is om in een voorschrift bij een omgevingsvergunning dezelfde eisen te stellen voor wat betreft woningbouwcategorieën.³⁵ Bij omgevingsvergunning kan worden bepaald dat de vergunde woningen gebruikt moeten worden voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur, welk gebruik voor ten minste tien jaar na ingebruikname in stand gelaten moeten worden. Voor zover in een omgevingsplan oppervlakte-eisen gesteld kunnen worden, waarover hierna meer, is dat ook mogelijk als voorschrift bij een omgevingsvergunning.

³² Artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Ow.

³³ Bijlage bij artikel 1.1 van de Ow, onderdeel A.

³⁴ Artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl.

³⁵ Zo ook Kamerstukken II, 2018-2019, 35 133, nr. 3, pag. 184 (MvT Aanvullingswet grondeigendom).

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 29 van 37

117. Daarnaast kan de omgevingsplanactiviteit sub a in het bijzonder interessant zijn voor een flexibele uitvoering van een middenhuurregeling in een omgevingsplan al dan niet in combinatie met het stellen van beleidsregels. In een omgevingsplan kan – bijvoorbeeld – een algemene woonbestemming worden toegekend, waarbij via een vergunningplicht een nader afwegingsmoment kan worden gecreëerd. In het omgevingsplan dienen de beoordelingsregels te worden opgenomen, waarbij open normen kunnen gehanteerd met een dynamische verwijzing naar beleidsregels waarin de normen worden uitgewerkt. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit moet dan aan die beoordelingsregels, zoals uitgewerkt in beleid, worden getoetst. Een open norm zou bijvoorbeeld de strekking kunnen hebben dat woningbouw is toegestaan, mits de te bouwen woningen bijdragen aan een toekomstbestendiger en gevarieerde wijk. In beleidsregels zou dan kunnen worden uitgewerkt onder welke omstandigheden, waaronder bij welke verhouding van sociale huur, middenhuur en koop, wordt bijgedragen aan een toekomstbestendiger en gevarieerde wijk. Bij vergunningverlening komt dan aan de orde hoeveel middenhuurwoningen precies worden gerealiseerd en op welke locatie; dat hoeft dan nog niet in het omgevingsplan te zijn vastgelegd middels een specifiek aantal of percentage.
118. Onder de Crisis- en herstelwet heeft de Afdeling reeds in het kader van bestemmingsplannen verbrede reikwijdte bepaald dat het mogelijk is om met vergelijkbare vergunningplichten, open normen en beleidsregels te werken.³⁶ Met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte kan worden geëxperimenteerd, vooruitlopend op de Omgevingswet, zodat deze jurisprudentie een mooi beeld geeft van de mogelijkheden onder de Omgevingswet. Wij merken op dat in de literatuur benadrukt wordt dat het wenselijk is dat het plan voldoende zekerheid geeft over de vraag of voor een bepaald bouwvoornemen een vergunning kan worden verleend en dat het maar de vraag is, in hoeverre de invulling daarvan in beleidsregels zou mogen worden uitgewerkt.³⁷ Hoe ver de mogelijkheid reikt om aldus te werken met een nader afwegingsmoment, valt buiten het bestek van het advies.
119. Een verdere uitwerking van de mogelijkheden op dit punt onder de Omgevingswet, valt verder buiten het bestek van dit advies.
- ii) Reikwijdte Omgevingswet**
120. In deze paragraaf bezien wij de reikwijdte van de Omgevingswet in het licht van de vraag of het mogelijk is om in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning eisen te stellen aan de minimumoppervlakte van middenhuurwoningen.

³⁶ ABRS 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772. Zie over bestemmingsplan en beleid Nijmeijer 2019, Plannen met beleid, TBR 2019/46.

³⁷ H.P. Wiersema, K.M.G. Hamelink in een noot bij ABRS 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772, TBR 2020/5.

DATUM 7 december 2020
ONS KENMERK 298782
PAG NA 30 van 37

121. Om te bepalen welke regels in het omgevingsplan kunnen worden gesteld, is de Omgevingswet het vertrekpunt.³⁸ De Omgevingswet bakt in artikel 1.2, 1.3, 2.1 en 2.4 en in afdeling 2.4.1 de buitengrens af van onderwerpen die in het omgevingsplan geregeld kunnen worden.
122. De Omgevingswet gaat over (a) de fysieke leefomgeving en (b) activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.³⁹ In het omgevingsplan kan de raad over die fysieke leefomgeving regels stellen.⁴⁰ Het begrip 'fysieke leefomgeving' is niet gedefinieerd in de Omgevingswet. Het begrip 'fysieke leefomgeving' is dus bepalend, maar de wetgever heeft ervoor gekozen om dat begrip niet te definiëren.
123. Er is voor gekozen om in de wet op te sommen wat in ieder geval tot de fysieke leefomgeving behoort, maar die opsomming is niet limitatief. De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval:⁴¹
- a) bouwwerken,
 - b) infrastructuur,
 - c) watersystemen,
 - d) water,
 - e) bodem,
 - f) lucht,
 - g) landschappen,
 - h) natuur,
 - i) cultureel erfgoed,
 - j) wereld erfgoed.
124. Ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn met een niet-limitatieve opsomming weergegeven:
- a) het wijzigen van het onderdelen van de fysieke leefomgeving en of het gebruik daarvan,
 - b) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
 - c) activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt,
 - d) het nalaten van activiteiten.
125. Uit deze reikwijdte-bepaling volgt waarop de Omgevingswet in ieder geval geen betrekking kan hebben, namelijk zaken die geen betrekking hebben op de fysieke leefomgeving of

³⁸ Stb. 2020, 400, p. 1102 e.v. (NvT Invoeringsbesluit omgevingswet).

³⁹ Artikel 1.2, eerste lid, van de Ow.

⁴⁰ Artikel 2.4 van de Ow.

⁴¹ Artikel 1.2, tweede lid, van de Ow.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 31 van 37

daarvoor geen gevolgen kunnen hebben. In de toelichting worden genoemd het toekennen van uitkeringen, arbeidsomstandigheden en dierenwelzijn.⁴²

126. De Omgevingswet bakent voorts af wanneer de wet niet van toepassing is, namelijk wanneer een onderwerp met betrekking tot (onderdelen van) de fysieke leefomgeving bij of krachtens een andere wet uitputtend zijn geregeld.⁴³ Voorbeelden zijn de Kernenergiewet en de Meststoffenwet.
127. In het kader van de afstemming met andere wetten wordt in de memorie van toelichting opgemerkt dat de Huisvestingswet, met daarin bepalingen over woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer, niet opgaat in de Omgevingswet, omdat het instrumentarium van die wet geen directe gevolgen heeft voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.⁴⁴
128. In het Omgevingsbesluit is bepaald welke onderwerpen in ieder geval in het omgevingsplan een plek moeten krijgen. Het gaat hierbij om regels over activiteiten die onderwerpen van de fysieke leefomgeving wijzigen.⁴⁵ Daarbij kan worden gedacht aan bouwactiviteiten, het kappen van bomen, het maken van een uitweg. Het *gebruik* van bouwwerken valt hier volgens de toelichting uitdrukkelijk niet onder, omdat dit niet leidt tot een wijziging van de fysieke leefomgeving.⁴⁶
129. Ten aanzien van activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, maar die niet wijzigen, dient een afweging te worden gemaakt of deze in het omgevingsplan horen, of in een lokale verordening. Relevant is of het motief van de 'fysieke leefomgeving' zwaarder weegt dan eventuele andere motieven.⁴⁷ Ook als dat zo is, maar toch een lokale verordening wordt opgesteld – en andersom – leidt dat niet tot onverbindendheid van het omgevingsplan of de lokale verordening, omdat de Omgevingswet alleen dwingend voorschrijft dat activiteiten die de fysieke leefomgeving wijzigen, in het omgevingsplan thuishoren.⁴⁸
130. In het Omgevingsbesluit is voor omgevingsplannen bepaald welke aspecten die deels op de fysieke leefomgeving betrekking kunnen hebben, in ieder geval niet geregeld mogen worden. Het gaat om regelgeving op grond van diverse bepalingen uit de Gemeentewet, inzake openbare orde en veiligheid, gemeentelijke belastingen en strafbaarstelling van

⁴² Stb. 2020, 400, p. 1104 (NvT Invoeringsbesluit omgevingswet).

⁴³ Artikel 1.4, van de Ow.

⁴⁴ Kamerstukken II, 2014–2015, 33 962, nr. 23, pag. 327 (MvT Omgevingswet).

⁴⁵ Artikel 2.1, eerste lid, van het Ob.

⁴⁶ Stb. 2020, 400, p. 1107 e.v. (NvT Invoeringsbesluit omgevingswet).

⁴⁷ Stb. 2020, 400, p. 1108 (NvT Invoeringsbesluit omgevingswet).

⁴⁸ Stb. 2020, 400, p. 1108 (NvT Invoeringsbesluit omgevingswet).

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 32 van 37

gemeentelijke verbodsbepalingen.⁴⁹

131. Bij het vaststellen van het omgevingsplan dient de raad te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aldus artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet kunnen invulling geven aan het begrip 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.⁵⁰ Die maatschappelijke doelen zijn geformuleerd in artikel 1.3 van de Omgevingswet, waaronder het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Onder de 'maatschappelijke behoefte' wordt bedoeld op 'hetgeen de samenleving nodig heeft zoals voedsel, drinkwater, huisvesting, energie, riolering, gezondheidszorg, transport en recreatie'.⁵¹ Huisvesting behoort dus tot de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet en bij de evenwichtige toedeling van functies in een omgevingsplan kan dat belang een rol spelen. Echter, artikel 4.2 van de Omgevingswet moet niet worden gezien als een afzonderlijke grondslag om regels te stellen, aldus de wetgever.⁵² De bepaling dient gezien te worden als een taak van de raad. De grondslag voor regels is artikel 2.4 van de Omgevingswet, op grond waarvan de raad in het omgevingsplan regels stelt over de fysieke leefomgeving. Hieruit leiden wij af dat huisvesting niet reeds op grond van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet thuishoort in het Omgevingsplan, maar enkel voor zover huisvesting van invloed is de fysieke leefomgeving.
132. De ruimte om een bepaald onderwerp in een omgevingsplan te regelen, wordt derhalve in belangrijke mate ingekaderd door het begrip 'fysieke leefomgeving'. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat het ruimtelijk ordeningsperspectief één van de aspecten vormt van de zorg voor de fysieke leefomgeving.⁵³ Het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' uit de Wro gaat verder volledig op in het nieuwe criterium van 'een evenwichtige toedeling van functies', waarbij dat laatste criterium aanzienlijk breder is.
133. Het stellen van regels inzake woningbouwcategorieën is gericht op de ontwikkeling en het gebruik van de fysieke leefomgeving en kan daarom opgenomen worden in een omgevingsplan. Daarvoor is geen nadere grondslag in de Omgevingswet nodig, aldus de toelichting bij de regeling voor woningbouwcategorieën in het Besluit kwaliteit leefomgeving.⁵⁴ In de parlementaire stukken wordt daaraan echter wel toegevoegd dat woningbouwcategorieën alleen mogelijk zijn, indien dat noodzakelijk is in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies.

⁴⁹ Artikel 2.1, tweede lid, van het Ob.

⁵⁰ Kamerstukken II, 2018-2019, 35 133, nr. 3, pag. 139 (MvT Aanvullingswet grondeigendom).

⁵¹ Kamerstukken II, 2014-2015, 33 962, nr. 23, pag. 18. (MvT Omgevingswet).

⁵² Kamerstukken II, 2018-2019, 34 986, nr. 3, pag. 58 (MvT Invoeringswet Omgevingswet).

⁵³ Onder meer: kamerstukken II, 2018-2019, 35 133, nr. 3, pag. 50 (MvT Aanvullingswet grondeigendom).

⁵⁴ Nota van Toelichting van het Aanvullingsbesluit grondeigendom, pag. 67.

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 33 van 37

Al deze onderwerpen kunnen geregeld worden in het omgevingsplan, als regels hierover noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

134. Wij leiden daaruit af dat alleen voor zover dat raakt aan de fysieke leefomgeving, woningbouwcategorieën een plek kunnen krijgen in het omgevingsplan. Het is met andere woorden niet zonder meer mogelijk om alle aspecten van middenhuur, sociale huur, etc. in het omgevingsplan te regelen. De relevantie voor de fysieke leefomgeving zal steeds moeten worden onderbouwd.

iii) Analyse: middenhuur en minimale oppervlakte onder de Omgevingswet

135. Aangezien de reikwijdte van de Omgevingswet ruimer is dan die van de Wet ruimtelijke ordening, behouden gemeenteraden naar onze mening minimaal dezelfde mogelijkheden om voor middenhuur een regeling te treffen in het omgevingsplan. Dat betekent dat wanneer in het bestemmingsplan een minimale oppervlakte kan worden voorgeschreven voor middenhuurwoningen, omdat dat ruimtelijk relevant kan worden geacht, dat eveneens relevant is voor de fysieke leefomgeving en derhalve ook eenzelfde wijze in het omgevingsplan kan worden opgenomen.
136. Uit onze analyse naar huidig recht volgt dat de oppervlakte van woningen ruimtelijk relevant kan zijn. Dat geldt naar onze mening ook voor een minimale oppervlakte voor middenhuurwoningen, bijvoorbeeld omdat dit van belang kan zijn om gezinnen in de wijk te behouden, dit kan leiden tot een betere doorstroming van sociale huur naar vrije sector, leidt tot een toekomstbestendigere wijk en voorzien wordt in een behoefte van bestaande bewoners en de gemeentelijke woningbehoefte (zie hiervoor). In die gevallen zal het stellen van oppervlakte-eisen eveneens relevant voor de fysieke leefomgeving zijn. Die relevantie zal van geval tot geval moeten worden onderbouwd in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat zal onder de Omgevingswet niet wezenlijk anders zijn dan naar huidig recht.
137. Wij verwachten dat de Afdeling de onderbouwing van de relevantie van een minimumoppervlakte voor de fysieke leefomgeving onder de Omgevingswet, niet wezenlijk anders zal toetsen dan onder het huidige recht. Gezien de ruimere reikwijdte van de Omgevingswet, waarbij ook de nadruk gelegd wordt op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet, waaronder nadrukkelijk ook huisvesting, kan niet worden uitgesloten dat de bestuursrechter sneller zal aannemen dat de fysieke leefomgeving in het geding is en dat een minimum oppervlakte voor middenhuur in het omgevingsplan kan worden opgenomen. Dit zal de jurisprudentie moeten uitwijzen.
138. Echter, ook onder de Omgevingswet lijkt het ons niet mogelijk om louter als kwaliteitseis

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAGINA 34 van 37

minimale oppervlakten voor te schrijven voor middenhuur. Het stellen van kwaliteitseisen staat ook onder de Omgevingswet haaks op de essentie van geliberaliseerde huur.⁵⁵ Het feit dat het begrip 'fysieke leefomgeving' aanzienlijk ruimer is dan de 'ruimtelijke ordening', maakt dat naar onze mening niet anders. Ook het binnen het segment middenhuur differentiëren van de huurprijs naar oppervlakte, lijkt ons – net als onder het oude recht – lastig verdedigbaar vanuit het perspectief van de fysieke leefomgeving.

iv) Handhaving onder de Omgevingswet

139. De handhaving van het omgevingsplan of van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit zal in het algemeen niet wezenlijk anders zijn dan onder het huidige recht. Voor wat betreft middenhuur geldt echter dat handhaving minder problematisch kan zijn, omdat niet langer de eis geldt dat de regeling voor middenhuur enkel betrekking kan hebben op een percentage gerelateerd aan het plangebied. Het is zodoende mogelijk om in het omgevingsplan per functie/woonblok of zelfs per woning vast te leggen dat het middenhuurwoningen betreft met een bepaalde minimumoppervlakte. Aldus kan per woning toezicht gehouden worden op de naleving.
140. Het zo specifiek vastleggen van de locatie van middenhuurwoningen staat op gespannen voet met de bedoeling van de Omgevingswet om juist meer flexibiliteit in het omgevingsplan mogelijk te maken en om aldus meer ruimte te geven voor organische gebiedsontwikkeling.
141. Het vastleggen van specifieke middenhuurwoningen in het bestemmingsplan is wellicht niet alleen ongewenst gezien het doel van de Omgevingswet, maar ook lastig bij bijvoorbeeld appartementencomplexen. Immers, dan kan niet worden volstaan met een aanduiding 'middenhuurwoning' voor een specifieke locatie, maar zal voor het appartementencomplex van – bijvoorbeeld vijftig woningen – moeten worden vastgelegd welke van die woningen middenhuurwoningen zijn en welke niet. Dat is in theorie mogelijk, maar eenvoudig is het niet.
142. Zo beschouwd lijkt het opnemen van een middenhuurregeling in een omgevingsplan zelf met name een bruikbaar instrument indien alle woningen binnen een bepaalde, geometrisch vastgelegde locatie als middenhuurwoning worden aangemerkt.
143. Flexibiliteit kan echter worden behouden door in een omgevingsplan de invulling van een algemene woonfunctie aan een omgevingsvergunningplicht te onderwerpen. Zoals hiervoor toegelicht (randnr. 113 e.v.), kan bijvoorbeeld algemene woonbestemming worden toegekend, waarbij kan worden bepaald dat bij vergunningverlening aan het woonbeleid getoetst moet worden. Het beoordelingsmoment schuift aldus op: pas bij de

⁵⁵ Vgl. Stb. 2017, 172, pag. 7 (NvT wijziging Bro).

DATUM 7 december 2020
 ONS KENMERK 298782
 PAG NA 35 van 37

vergunningverlening wordt beoordeeld hoeveel middenhuurwoningen op welke plek worden gerealiseerd. In de omgevingsvergunning kan dit vervolgens worden vastgelegd, zodat handhavend kan worden opgetreden indien een middenhuurwoning niet als zodanig wordt verhuurd.

v) Oplossingsrichting

144. Het in een bestemmingsplan en doelgroepenverordening doorvoeren van een vergaande differentiatie ten aanzien van oppervlakte en huurprijs (zie hiervoor), is naar onze mening onder huidig en toekomstig recht juridisch niet mogelijk, althans de houdbaarheid daarvan is zeer onzeker. Indien gemeenten met een voldoende mate van zekerheid toch een bepaalde verhouding oppervlakte/huurprijs willen kunnen borgen in het bestemmingsplan of omgevingsplan, dan is naar onze mening een wetswijziging aangewezen. Het ligt voor de hand dat dan wordt bezien of onder de Omgevingswet de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving op dit punt kunnen worden aangevuld. Immers, op korte termijn zal die wet al in werking treden.
145. Gedacht kan worden aan de toevoeging van een lid aan artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In dat artikel is bepaald dat in een omgevingsplan een regeling voor middenhuur kan worden opgenomen, vergelijkbaar met de regeling in het Bro. Aan die regeling kan een bepaling worden toegevoegd met de strekking dat het mogelijk is om in het omgevingsplan minimale oppervlaktes voor te schrijven waarbij ook een gedifferentieerde maximale aanvangshuur per oppervlaktegrens kan worden vastgelegd.
146. Een dergelijke regeling zou wellicht niet helemaal te rijmen zijn met de bedoeling van de regering bij wijziging van het Bro in 2017. Destijds was het standpunt immers dat dergelijke eisen haaks staan op de essentie van het geliberaliseerde huursegment. Het lijkt ons evenwel mogelijk om in de toelichting te verklaren waarom thans, gezien de ontwikkeling op de woningmarkt, het toestaan van prijskwaliteitseisen in de vorm van oppervlakte-eisen wel wenselijk wordt geacht.
147. De vraag kan wel gesteld worden of een dergelijke nadere uitwerking van het Bkl past binnen het raamwerk van de Omgevingswet die immers betrekking heeft op 'de fysieke leefomgeving'. Als het standpunt zou zijn dat een gedifferentieerde maximale aanvangshuur per oppervlaktegrens buiten de reikwijdte van die 'fysieke leefomgeving' valt, dan kan niet bij AMvB, die is gebaseerd op de Omgevingswet, die reikwijdte worden uitgebreid. Dat zou dan een wijziging van de Omgevingswet vergen. Een eventuele wijziging van het Bkl zal in de toelichting daarbij daarom bij voorkeur in het kader van de fysieke leefomgeving moeten worden geplaatst. Daarbij zou gemotiveerd kunnen worden dat de beoogde regels inzake een prijs/oppervlakteverhouding in het verlengde liggen van de bestaande regels voor middenhuur in het Bkl en dat deze nadere regels nodig zijn om de doelen van de middenhuurregeling die zijn gerelateerd aan de fysieke leefomgeving –

DATUM 7 december 2020
ONS KENMERK 298782
PAG NA 36 van 37

zoals de noodzaak voor aan toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoeften – daadwerkelijk te bereiken. Daarbij kan erop gewezen worden dat de regering het gelet op de toelichting bij de wijziging van het Bro in 2017 niet op voorhand onmogelijk achtte om prijs/oppervlakte-eisen in bestemmingsplannen op te nemen, maar dat dit om redenen buiten de ruimtelijke ordening – namelijk de essentie van de geliberaliseerde markt – niet wenselijk werd gevonden. Een en ander zou bij de verdere uitwerking goed moeten worden bezien.

148. Tegen bovenstaande achtergrond kan het wenselijk zijn om met het ministerie van BZK in overleg te treden om te bezien of de geconstateerde tekortkomingen en onduidelijkheden in wet- en regelgeving weggenomen kunnen worden. Aldus zou het middenhuur-instrumentarium beter kunnen aansluiten op de wensen uit de praktijk en daarmee slagvaardiger kunnen worden ingezet. Desgewenst denken wij natuurlijk graag mee aan de verdere uitwerking van een aanpassing van het Bkl en eventueel de Omgevingswet.
149. Tijdens de diverse besprekingen met gemeenten en provincie is ook de afschaffing van het middenhuursegment en het gelijktijdig ophogen van de liberalisatiegrens aan de orde geweest. Daarmee zouden middenhuurwoningen onder het regime van de sociale huurwoningen en daarmee onder het woningwaarderingssysteem worden gebracht. Die oplossingsrichting hebben wij niet verder verkend, want viel buiten de onderzoeksopdracht. Wel merken wij hier op dat dit naar onze mening onvoldoende tegemoet komt aan de wens om de huurprijs te kunnen differentiëren naar rato van het oppervlak nu de oppervlakte in het woningwaarderingssysteem slechts een van de vele factoren is die van invloed op de huurprijs.

V. Afronding

150. Voor een samenvatting en conclusies wordt verwezen de bij dit advies behorende managementsamenvatting.

AKD
Prof. mr. G.A. van der Veen
Mr. E. Dans
Mr. A. Mazzola

DATUM 7 december 2020
ONS KENMERK 298782
PAG NA 37 van 37

Lijst van gebruikte afkortingen

Afdeling	Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Amvb	Algemene maatregel van bestuur
Bal	Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving
Bor	Besluit omgevingsrecht
MvT	Memorie van toelichting
NvT	Nota van toelichting
Ow	Omgevingswet
Ob	Omgevingsbesluit
Stb.	Staatsblad
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

5.1.2.e

Van: MC BZK
Verzonden: dinsdag 17 november 2020 08:47
Aan: Postbus Team Proces Beheer Digidoc
Onderwerp: Brief U16 mbt woningbouwopgave regio Amersfoort
Bijlagen: 20201116 Brief mbt Amersfoort DEF.pdf

Categorieën: 5.1.2.e

Beste collega,

Graag via paraferen algemeen naar WM sturen.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: Postbus minBZK

Verzonden: dinsdag 17 november 2020 08:40

Aan: MC BZK

CC: Postbus secrDGBW ; Postbus DG Secretariaat Omgevingswet ; 5.1.2.e

Onderwerp: 5.1.2.e FW: Brief U16 mbt woningbouwopgave regio Amersfoort

Dag collega,

Graag in behandeling nemen.

Dank.

Groet,
Berna

Van: 5.1.2.e @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 16 november 2020 17:16

Aan: Postbus minBZK <minBZK@minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
 5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e @nieuwegein.nl>; 5.1.2.e @debilt.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl> 5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Brief U16 mbt woningbouwopgave regio Amersfoort

Geachte Minister Ollongren,

Namens Burgemeester Peter den Oudsten en de regio Utrecht, de U16, stuur ik u hierbij een brief mbt de tijdens het WGO Wonen en Ruimte ingediende motie over de woningbouwopgave van de regio Amersfoort. Deze brief wordt tevens in afschrift verzonden aan de Vaste Kamercommissie BZK.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

Senior adviseur public affairs

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Maandag t/m donderdag



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
T.a.v. Minister Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Behandeld door 5.12.e
Doorkiesnummer 5.12.e
E-mail 5.12.e@utrecht.nl

Datum 16 november 2020
Ons kenmerk 8170700
Onderwerp Motie Koerhuis/Dik-Faber mbt
bouwopgave Amersfoort
Afschrift Woordvoerders Wonen, Vaste
Kamercie BZK

Geachte Minister Ollongren,

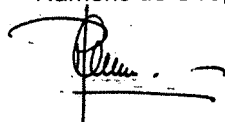
Op 9 november 2020 is er tijdens het wetgevingsoverleg Wonen en Ruimte aandacht gevraagd voor de bouwopgave van de regio Amersfoort, o.a. door middel van een motie van de leden Koerhuis en Dik-Faber. De regio Amersfoort heeft zelf ook meerdere malen bij u kenbaar gemaakt dat zij extra ondersteuning vanuit het Rijk nodig heeft om de woningnood in de regio aan te kunnen pakken. Op 10 november jl heeft de Regio Amersfoort u kenbaar gemaakt dat zij met de provincie Utrecht en de minister graag zij-aan-zij als 1 overheid wil werken aan de grote maatschappelijke opgaven in deze regio.

Door middel van deze brief willen wij u kenbaar maken dat de U16 de omvang, complexiteit en urgentie van de woonproblematiek in de regio Amersfoort herkent, waarbij ondersteuning van het rijk om die problematiek aan te pakken noodzakelijk is. Wij ondersteunen dan ook de roep van de regio Amersfoort voor een set van afspraken om de woningbouwopgave in de regio te faciliteren.

Onderbrengen van Amersfoort binnen de woondeal U16 is daarvoor wat ons betreft echter niet de meest aangewezen route. De U16 functioneert al lange tijd als één samenhangende woningmarktregio en één daily urban system. Binnen dat gebied staan de 16 gemeenten gezamenlijk voor de complexe opgave om voldoende woningen, werkplekken, groen, recreatie en energieopwekking te realiseren en tegelijkertijd de regio beter bereikbaar te maken en te houden. Een opgave die voor iedere individuele gemeente binnen de U16 zowel zoet als zuur met zich meebrengt. Reden waarom de samenwerking niet alleen inhoudelijk, maar ook relationeel gekoesterd moet worden. De woondeal U16 is in dit proces belangrijk, maar tegelijkertijd maar één bouwsteen in de totale integrale opgave. Het ligt dan ook niet voor de hand om op die ene bouwsteen een breder samenwerkingsverband op te zoeken.

Tegelijkertijd onderschrijven we de noodzaak van rijkssteun voor de regio Amersfoort. We vragen het rijk daar op korte termijn een robuuste invulling aan te geven.

Hoogachtend,
Namens de U16,



Peter den Oudsten
Burgemeester van Utrecht



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
woningbouw@minbzk.nl

Kenmerk
2020-0000521008

Uw kenmerk

Datum 10 september 2020
Betreft Toekenning aanvraag Woningbouwimpuls 2020 Alkmaar -
Overstad

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

In juli 2020 heeft u voor het project Alkmaar Overstad een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls. Met deze brief wil u op de hoogte brengen dat uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 en dat ik uw aanvraag heb goedgekeurd. De voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek, treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Ik wens u veel succes met de realisatie van het project en dank u voor uw inspanningen om te komen tot meer en versnelde (betaalbare) woningbouw in ons land.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2 e

3.2. Begroting en prognose

Alle bedragen exclusief BTW

Algemene uitgangspunten

Jaar start project	2020
Prijspeildatum	1-1-2020
Discontovoet	2,00%

Toelichting

- * Aanvrager dient de gele cellen in te vullen.
- * uitgangspunt bij "de Prognose kosten en opbrengsten in bedragen op prijspeildatum over jaarschijven" dienen bedragen op prijspeildatum
- * Bedragen worden vervolgens geïndexeerd met de indexatie zoals die door de aanvrager is opgegeven. U kunt dus afwijken van de reed
- * U dient separaat de additionele bijdrage van mede-overheden op te geven in de cellen C42 en C43.
- * Vervolgens wordt automatisch een netto contante waarde en daarmee het aanvraagbedrag voor de WBI berekend op datum 1 juli 2020

Begroting project in bedragen op prijspeildatum

Kasstroom project op huidig prijspeil in euro's			Prognose kosten en opbrengsten in bedragen op prijspeildatum over jaarschijven										
Kasstroom project inclusief inflatie in euro's			Totaal bedragen op huidig prijspeil	Toe te passen indexatie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Verwerving / inbrengwaarde*													
Standaard sanering en bodemverbetering*													
Standaard sloopkosten*													
Kosten tijdelijke exploitatie*													
Kosten bouwrijp maken*													
Kosten woonrijp maken*													
Plankosten en kosten VTU*													
Risico reservering*													
Niet-verrekenbare/compensabele BTW*													
Afdracht aan fonds bovenwijkse voorzieningen													
Vrije kostenpost 2* #													
Kosten maatregelen waarvoor bijdrage WI (conform specificatie 3.3)													
Totaal kosten op huidig prijspeil													
Opbrengsten in euro's													
Verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond													
Kostenverhaal													
Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls													
Tijdelijke exploitatie													
Vrije opbrengstenpost 1 #													
Vrije opbrengstenpost 2 #													
Totaal opbrengsten op huidig prijspeil													
Publiek tekort als contante waarde netto kasstroom op prijspeil			1-7-2020	13.481.001	€								
Gemeentelijke bijdrage en subsidies			1-7-2020	6.607.903	€								
Bijdragen en subsidies overige overheden			1-7-2020	842.858	€								
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls			1-7-2020	6.030.240	€								

* Kosten exclusief/geschoond van de kosten zoals gespecificeerd onder 3.3 specifieke maatregelen

Onder vrije kosten- en opbrengstenposten kunnen kosten opgegeven worden uit de financiële business case of grondexploitatie die niet onder andere invoervelden te plaatsen zijn.

AUTOMATISCHE DOORREKENING OP BASIS VAN INGEVOERDE GEGEVENS

Factor contant maken	0,990148	0,970733	0,951699	0,933038	0,914743	0,896807	0,879223	0,861983	0,845081
Aantal jaren t.o.v. prijspeil	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5

Kosten inclusief kostenstijging in euro's

Verwerving
 Standaard sanering en bodemverbetering
 Standaard sloopkosten
 Kosten tijdelijke exploitatie
 Kosten bouwrijp maken
 Kosten woonrijp maken
 Plankosten en kosten VTU
 Onvoorzien
 Niet-verrekenbare/compensabele BTW
 Afdracht aan fonds bovenwijkse voorzieningen
 Vrije kostenpost 2* #
 Kosten maatregelen waarvoor bijdrage Wi wordt gevraagd

Opbrengsten inclusief opbrengstenstijging in euro's

Opbrengsten verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond
 Opbrengsten kostenverhaal
 Opbrengsten Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls
 Opbrengsten tijdelijke exploitatie
 Vrije opbrengstenpost 1 #
 Vrije opbrengstenpost 2 #

Kasstroom project

Geïndexeerde kasstroom project in euro's
 Contante kasstroom in euro's

Resultaten

Publiek tekort contante waarde datum prijspeil
 Publiek tekort contante waarde uitgangspunt

5.1.2.b

5.1.2.b

-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

2029	2030	2031
-	-	-
-	-	-

Indicatief ruimtegebruik waarmee gerekend is in de business cases (uitgangspunte

Plangebied/ontwikkelgebied

Plangebied in m²

- Te handhaven delen in m²

Ontwikkelgebied in m²

Bestaande situatie

Ontwikkelgebied in m² (bestaand)

Huidige openbare ruimte in m²

Huidig uitgeefbaar gebied in m²

- Bebouwd oppervlak in m²
- Overig uitgeefbaar gebied in m²

- Bestaand gebruik/functie

- Bouwvolume in m² bvo

- Bestaand gebruik/functie

- Bouwvolume in m² bvo

Toekomstige situatie

Ontwikkelgebied in m² (toekomstig)

Nieuwe openbare ruimte in m²

- Verharding m²

- Groen m²

- Water m²

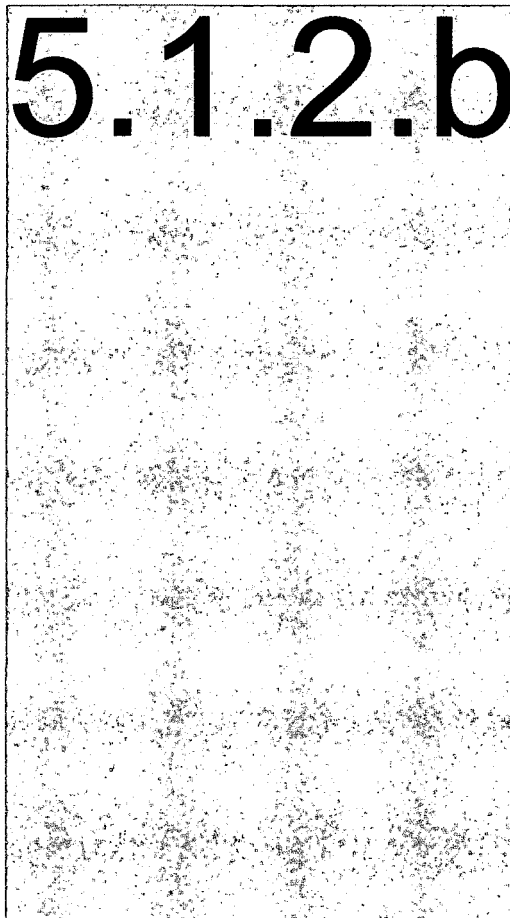
Nieuw uitgeefbaar gebied in m²

- Bebouwd oppervlak, footprint in m² bvo

- Overig uitgeefbaar onbebouwd in m²

- Nieuw/herontwikkeld bouwvolume in m² bvo (bovengronds)

- Nieuw/herontwikkeld bouwvolume in m² bvo (ondergronds)



Indicatief vastgoedprogramma waarmee gerekend is in de business cases (uitgang

N.B. alle bedragen invullen op huidig prijspeil, zijnde: 1-1-2020

Alle bedragen exclusief BTW

Woningen

Aantal woningen

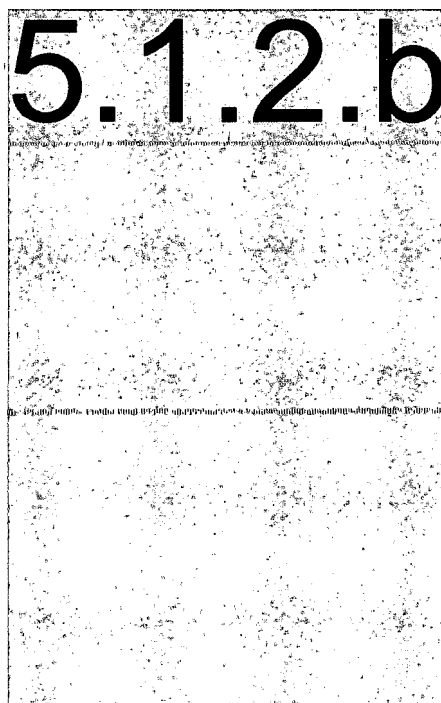
- Aantal appartementen
- Aantal grondgebonden woningen

Appartementen

- aantal appartementen
- bouwvolume in m² bvo
- marktwaarde appartementen (totaal project, exclusief btw)
- grondwaarde appartementen (totaal project, exclusief btw)
- gemiddelde grondwaarde per appartement

Grondgebonden

- aantal rijwoningen
- marktwaarde rijwoningen (totaal project, exclusief btw)
- grondwaarde rijwoningen (totaal project, exclusief btw)
- gemiddelde grondwaarde per rijwoning
- aantal 2[^]1-kapwoningen
- marktwaarde 2[^]1-kapwoningen (totaal project, exclusief btw)
- grondwaarde 2[^]1-kapwoningen (totaal project, exclusief btw)
- gemiddelde grondwaarde per tweekapper



- aantal vrijstaande woningen
- marktwaarde vrijstaand (totaal project, exclusief btw)
- grondwaarde vrijstaand (totaal project, exclusief btw)
- gemiddelde grondwaarde per vrijstaande woning

Overige functies

Type functie

Totaal marktwaarde / grondwaarde overige functies

Parkeerprogramma

Parkeeroplossing
- Ondergrond gebouwd
- Bovengronds gebouwd
- Maaiveld terrein
Totaal marktwaarde / grondwaarde parkeren

5.1.2.b

TOTAAL Verkoop bouwrijpe

n)

(A)
(B)
(C = A - B)

(C)
(D)
(E = C - D)
(F)
(G = E - F)

5.1.2.b m² bvo totaal*



(C)
(H = I + J + K)
(I)
(J)
(K)
(L = C - H)
(M)
(N = L - M)

(moet 100% zijn!)

van ontwikkelgebied
van ontwikkelgebied
van ontwikkelgebied
van ontwikkelgebied

(bovengrondse bebouwing)
(bijvoorbeeld ondergrondse parkeervoorzieningen)

spunten)

5.1.2.b

5.1.2.b

Er is sprake van een bovenplanse maatregel op het moment dat ook andere (deel)gebieden of bestaande wijken profijt hebben van de maatregel.

* Als alleen het projectgebied profijt heeft van de maatregel, dan zijn de kosten voor 100% toe te rekenen. Indien ook andere gebieden profijt hebben, dan wordt het toerekenbare deel op basis van proportionaliteit (evenredigheid) bepaald.

4.3. Planning startbouw woningen

Algemene gegevens

Start project

2020

Programma en planning		Planning startbouw in aantallen													
Type aanduiding	Aantal woningen in project	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Later	Totaal	Check	Totaal
Betaalbare woningen	626	-	-	138	70	190	100	100	-	28	-	-	626	ok	
Overige woningen	403	-	-	179		166	-	-	-	58	-	-	403	ok	



De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Zaaknr. 202006242679961

Telefoonnummer

5.1.2.e

Uw brief d.d.

Behandeld door

5.1.2.e

Bijlagen

aanvraag

Onderwerp

Aanvraag Woningbouwimpuls Alkmaar
Overstad

Datum

06.07.2020

Geachte mevrouw Ollongren,

In uw brief van 17 september 2019 aan de Tweede Kamer kondigde u een pakket maatregelen aan om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken, waaronder een budgettaire impuls voor de woningbouw. Voor Alkmaar Overstad, een complexe binnenstedelijke transformatieopgave, is een bijdrage uit Regeling Woningbouwimpuls noodzakelijk om een impuls te geven aan de bouw van betaalbare woningen, inclusief bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

WoonDeal Noord-Holland Noord

De druk op de woningmarkt in Regio Alkmaar is groot. Er zijn te weinig woningen om aan de grote vraag te kunnen voldoen. Op korte termijn zijn vooral sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen nodig. Regio Alkmaar heeft in 2019 samen met de provincie Noord-Holland en De Woningmakers (een samenwerkingsverband van ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en makelaars) de 'Overeenstemming van Egmond' gesloten, voortvloeiend uit het Regionale Actieprogramma Wonen 2019, waarin wij op een innovatieve manier naar woningbouwbehoefte kijken en adaptatief programmeren via realtime monitoring van de markt.

De provincie Noord-Holland en de Regio Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Regio Westfriesland werken aan woonakkoorden op regionaal niveau. Op 18 juni jl. is de WoonDeal Noord-Holland Noord aangeboden aan de Vaste Commissie Binnenlandse Zaken in de Tweede Kamer. Deze WoonDeal is opgesteld door de achttien gemeenten in Noord-Holland Noord. Hierin zijn meer gedetailleerde afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave op het niveau van de gehele regio. Het doel is dat deze deal - ook tegen de economische omstandigheden in - handelen en investeren mogelijk maakt, waardoor we de urgent woningzoekende niet in de kou zetten.

Verstedelijkingsafspraken

De WoonDeal is de basis voor de verstedelijkingsafspraken die Regio Alkmaar - Hoorn wil maken met de Rijksoverheid. Deze zijn geformuleerd in de Two-Pager 'Samenwerkingsafpraak Regionale Verstedelijkings Strategie Regio Alkmaar - Hoorn' die ook op 18 juni jl. aan de Kamercommissie is aangeboden. Regio Alkmaar - Hoorn stelt hierin een strategie voor, op basis van de afspraken die de regio Noord-Holland Noord, De Woningmakers en provincie Noord-Holland hebben gemaakt in de WoonDeal. Onze regio biedt bijzonder potentieel om binnen het daily urban system van de MRA tot veilige, gezonde, duurzame en klimaatadaptatieve woningbouwversnelling te komen, binnen bestaand stedelijk gebied (benutten van bestaande locaties) en nabij OV-knooppunten (bestaande ontsluitingen).

* bezoekadres

LANGESTRAAT 97

* postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

* bank

BNG

5.1.2.e

* www.alkmaar.nl

* telefoon

5.1.2.e

* telefax

5.1.2.e

(blz. 2)

In de voorgestelde samenwerkingsafspraken wordt een integrale visie geboden op woningbouw en mobiliteit voor de lijn Amsterdam – Castricum – Alkmaar – Heerhugowaard – Hoorn als onderdeel van het daily urban system van de MRA en het Stedelijk Netwerk Nederland.

De integrale visie voldoet aan de voorwaarden voor woningbouwontwikkeling zoals genoemd in uw brief 'Regie en keuzes in het nationaal omgevingsbeleid (NOVI)'.

Gebiedsontwikkeling Overstad

In 2017 heeft de gemeente Alkmaar de 'Omgevingsvisie Alkmaar 2040' vastgesteld. In deze visie is één van de drie ambitielijnen de ontwikkeling van onze binnenstedelijke gebieden langs het Noordhollands Kanaal. Deze ambitielijn is uitgewerkt in het in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden voor vijf aangewezen transformatiegebieden. Eén van die deelgebieden is Overstad, grenzend aan de historische binnenstad en het stationsgebied. Een gebiedsontwikkeling met potentie: het versterkt de voorzieningenstructuur in de historische binnenstad en geeft invulling aan het OV-knooppuntenbeleid van de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland kiest met dit beleid voor nieuwbouw in een zone van 1200 meter rondom stations, zodat bestaande ruimte in het stedelijk gebied en het openbaar vervoer optimaal benut worden.

Het deelgebied Overstad is een kansrijk gebied om versneld tot woningbouwproductie te komen. Het betreft een bedrijventerrein dat sinds 1950 is ontstaan. In het begin van deze eeuw is een deel van de industrie weggetrokken en heeft plaatsgemaakt voor grootschalige detailhandel. Nu trekt ook de laatste oude industrie weg en zijn er op korte termijn kansen voor transformatie tot woningbouw in de zone direct langs het kanaal en in de spoorzone, waar de gemeente grondbezit heeft. Langs het kanaal wordt de monumentale chocoladefabriek Ringers getransformeerd tot een uitgaans- en wooncomplex. Rondom de Ringersfabriek worden honderden woningen toegevoegd. Dit dient als vliegwiel voor de verdere gebiedsontwikkeling. Door de unieke ligging tegenover de bestaande kleinschalige historische binnenstad van Alkmaar, kan hier aanvullend een hoog-stedelijk centrummilieu met wonen, werken, detailhandel en leisure ontstaan. Het totale gebied is 30 hectare. Voor de toekomstige ontwikkeling wordt voor het hele gebied ingezet op 50% wonen en 50% werken, detailhandel en leisure en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Dit geeft bij een hoog stedelijke dichtheid (gemiddeld 8 bouwlagen) ruimte voor circa 2.500 nieuwe woningen en 5.000 nieuwe inwoners.

De gemeente heeft reeds ruim 5.125 geïnvesteerd in infrastructurele voorzieningen ter bevordering van de verkleuring van het gebied en om voorwaarden te scheppen voor een goede woonomgeving. Bijna 100 woningen zijn of worden al gebouwd in Overstad. De voorliggende aanvraag voor de 1^e tranche richt zich op de realisatie van ruim 1.000 woningen waarvoor al concrete plannen en afspraken liggen. We staan nu echter op een cruciaal punt in het proces om de transformatie naar 2.500 woningen waar te maken. Voor Alkmaar is een dergelijke binnenstedelijke gebiedsontwikkeling een forse uitdaging, maar biedt tegelijkertijd een unieke kans om het stadscentrum te versterken. Een budgettaire bijdrage is onmisbaar om de hoge kosten die met deze binnenstedelijke transformatie gepaard gaat te dekken, zodat ook voldoende betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden en een goede leefomgeving kan worden gecreëerd. Prioriteit ligt daarbij in het versterken van de openbare ruimte die actieve mobiliteit (voetganger en fietser) stimuleert, zodat een duurzaam, toekomstbestendig gebied ontstaat. Een budgettaire bijdrage stelt de gemeente daarnaast in staat om voortvarend aan de slag te gaan met de ontwikkeling van eigen gronden wat tot versnelde bouw van (betaalbare) woningen zal leiden.

De gemeente Alkmaar vraagt een bijdrage van ca. 5.125 voor in totaal 1.029 woningen, waarvan er dan ruim 60% in het betaalbare segment worden gerealiseerd. De gevraagde bijdrage is 45% van het publieke tekort dat wordt geraamd voor de ontwikkeling van die woningen. De bijdrage wordt ingezet voor het (versneld) realiseren van een aantrekkelijk, groen verblijfsgebied, het faciliteren van de bouw van 200 betaalbare woningen en het bevorderen van actieve mobiliteit door het toevoegen van infrastructurele verbindingen.

(blz. 3)

Wij zien uw reactie met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooae, burgemeester.

5.1.2.e

W. van Twuijver, secretaris.

5.1.2.e

Van: [woningbouw](#)
Aan: [Postbus FB Woningmarkt](#)
Onderwerp: Dossier WBI Westland Waelpolder
Datum: vrijdag 4 september 2020 09:04:59
Bijlagen: [Aanbiedingsbrief Westland - Waelpolder.PDF](#)
[Begroting Westland - Waelpolder.XLSX](#)
[Beschikking Woningbouwimpuls 2020.docx](#)
[Toekenning aanvraag Woningbouwimpuls 2020.docx](#)

Hoi [5.1.2.e](#) en [5.1.2.e](#)

Zoals besproken een dossier voor de woningbouwimpuls. Bestaande uit:

- Aanbiedingsbrief gemeente
- Begroting gemeente
- Beschikking woningbouwimpuls
- Oplegbrief woningbouwimpuls

De besluitvormingsnota komt eind deze week.

Groet,

[5.1.2.e](#)



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Minister Drs. K. Ollongren
Turfmarkt 147
2511 DP DEN HAAG

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			20-0188350	6
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
5.1.2.e		Gebiedsontwikkeling	5.1.2.e	07 JULI 2020
ONDERWERP				
Aanbiedingsbrief Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls BZK				

Geachte minister,

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stelt met de woningbouwimpuls per 2020 middelen ter beschikking om de woningbouw te stimuleren. De gemeente Westland heeft de Woondeal Zuidelijke Randstad ondertekend waarin afspraken staan over het versnellen van betaalbare woningbouw. Daarnaast ondersteunt de provincie Zuid Holland onze aanvraag om extra betaalbare woningen binnen ons project te realiseren. Dit is reden voor de gemeente Westland om voor de eerste tranche woningbouwimpuls 2020 een subsidieaanvraag in te dienen.

Hierbij bieden wij u dan ook graag de businesscase voor het project Waelpolder aan, als onderbouwing voor de ingediende subsidieaanvraag. De businesscase verschaft u informatie over het project, de noodzaak van de bijdrage, de financiële onderbouwing en het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt ook ingegaan op de kwalitatieve aspecten en planning van het project.

Wij vertrouwen erop dat wij met de businesscase een compleet beeld hebben geschetst, waardoor u in staat bent om een goede afweging te maken of het project voor subsidie in aanmerking kan komen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends

**Bijlagen:**

1. Waelpolder projectbeschrijving-afbakening-doelgroepen
2. Waelpolder plankaart krt1 ontwikkelvelden
3. Waelpolder plankaart krt2 ontwikkelveld invulling
4. Waelpolder Ruimtelijke kwaliteit ontwerp
5. Waelpolder- status project
6. Advies Stec Grondwaardebepaling Waelpolder
7. Advies Stec markttoets-doelgroepen Waelpolder
8. Steunverklaring_woningbouwimpuls_PZH_Westland Waelpolder ONW



Aan : 5.1.2.e en 5.1.2.e /
ministerie BZK

Datum : 9 mei 2019

Betreft : Bespreekpunten Rotterdam Woondeal
tbv gesprek op 14 mei 2019

In de conceptteksten voor de woondeal Zuidelijke Randstad zitten nog enkele discussiepunten voor Rotterdam. Dit zijn:

a) **Sturingsbevoegdheid gemeente op te hoge huren particuliere sociale sector**
Tekstvoorstel gemeente Rotterdam:

"De leefbaarheid van veel wijken in Rotterdam Zuid staat onder druk. Met name in de focuswijken met veel particulier verhuurd woningbezit, zoals Carnisse, vertoont de lokale woningmarkt disfunctionele aspecten, mede ingegeven door malafide verhuurbedrag. Dit komt tot uitdrukking in hoge huurprijzen, onduidelijke verhuurconstructies en een groot verloop in bewoning. Ook zien we dat in deze wijken (i.t.t. de rest van Rotterdam) het aantal eigenaar-bewoners afneemt en steeds meer woningen verhuurd worden. Vanuit de bevoegdheden op grond van de Woningwet/Bouwbesluit en de Huisvestingswet zet de gemeente (extra) handhavingscapaciteit in. Dat is niet toereikend om een goed verhuurderschap af te dwingen en het (ondermijnende) verdienmodel te doorbreken. Om misstanden ten aanzien van huurprijzen in de particuliere sociale verhuursector binnen een aantal specifieke wijken aan te kunnen pakken onderzoeken BZK en de gemeente Rotterdam daarom aanvullende juridische mogelijkheden.

Te denken valt aan een gebiedsgerichte tijdelijke mogelijkheid voor gemeenten om zaken bij de Huurcommissie aanhangig te maken, op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Tevens wordt de (on)mogelijkheid van een bestuurlijke boete voor veelplegers van te hoge huren en een verhuurverbod voor malafide verhuurders verkend. De gemeente Rotterdam sluit tevens aan bij kennisdelingsbijeenkomsten die door het Ministerie van BZK en gemeenten worden georganiseerd in het kader van goed verhuurderschap, zodat duidelijk wordt welke maatregelen uit lopende pilots in het land ook op korte termijn behulpzaam kunnen zijn in deze Rotterdamse praktijk. In het 4^e kwartaal van 2019 zullen de minister van BZK en de Rotterdamse wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie in overleg gaan over de uitkomsten van deze verkenningen en zullen afspraken gemaakt worden over hoe we deze disfunctionele kunnen aanpakken, waarbij een maatregel om de hoge huren in de sociale particuliere huursector te kunnen reguleren via de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in ieder geval een onderwerp van gesprek is."

Discussiepunt: kan de gemeente als publiek orgaan in een privaatrechtelijk contract treden.



Uitgangspunt Rotterdam: we zijn bereid huurders te gaan helpen. Wij zien het als onze zorgplicht om huurders in het sociale prijssegment in bescherming te nemen. Maar, deze hulp moet structureel effect hebben. Bij malafide verhuurders begint de problematiek bij mutatie opnieuw. Een beboetingsmogelijkheid is nodig om verhuurders structureel te corrigeren.

We zien geen oplossing in een verhuurdersvergunning waarmee we niet kunnen sturen op huurhoogte.

b) Noodknop middenhuur

Tekstvoorstel gemeente Rotterdam:

"De minister werkt de zogeheten 'noodknop middenhuur' uit, waarmee gemeenten in die gebieden waar dit noodzakelijk wordt geacht tijdelijk aan de hand van lokaal te bepalen percentages van de WOZ kunnen voorkomen dat er excessief hoge huren gevraagd worden. Middenhuurwoningen kunnen hiermee binnen het segment behouden worden. Uitgangspunt is dat de gekozen percentages proportioneel en redelijk zijn, zodat het principe dat de vrije huursector zo min mogelijk regulering kent grotendeels overeind blijft. BZK betreft Rotterdam en Den Haag bij de uitwerking van dit instrument."

Discussiepunt:

De reactie van BZK op een eerder tekstvoorstel is dat de tekst niet overgenomen kan worden omdat deze tekst verregaand voorsorteert op de uitwerking van de noodknop. Voor Rotterdam (en ook Den Haag) is van belang dat de gemeente bepaalt in welke gebieden een noodknop ingezet moet worden en welk percentage passend is in elk gebied, zodat er alleen regulering van dit huursegment plaatsvindt waar het echt nodig is.

c) Splitsingsvergunning kleine VvE's

Tekstvoorstel gemeente Rotterdam:

"De minister en de gemeente Rotterdam zoeken samen naar de meest effectieve oplossing om de aanwas van kleine VvE's (<10 eenheden) in aangewezen gebieden tegen te gaan als eigenaar-verhuurders binnen een grotere bouweenheid ongesplitst eigendom willen uitpanden. Hiervoor brengt Rotterdam casuïstiek in. Op basis van deze casuïstiek zal het Ministerie van BZK samen met de gemeente Rotterdam onderzoeken of het probleem kan worden opgelost doormiddel van een experiment op basis van de Crisis- en herstelwet. Indien uit dit experiment blijkt dat dit niet mogelijk is, is de minister bereid stappen te zetten om aanpassing van wetgeving mogelijk te maken die noodzakelijk en wenselijk is om daadwerkelijk de aanwas van kleine VvE's tegen te gaan. Hierover zal zij in de tweede helft van 2019 met de wethouder in overleg gaan."

Discussiepunt:

De optie van een experiment op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw) is door BZK aangedragen, maar wordt tegelijkertijd door BZK in twijfel getrokken. Rotterdam wil een alternatief voor als de Chw geen oplossing biedt. Het probleem van splitsen in



kleine VvE's heeft een 100% causaal verband met het thema Koepel-VvE waarover overeenstemming is. Voorkomen moet worden dat opnieuw kwetsbare kleine VvE's kunnen ontstaan.

d) Heffingskorting NPRZ-projecten

Tekstvoorstel gemeente Rotterdam:

"Indien en voor zover het praktisch onmogelijk blijkt dat de afzonderlijke corporaties de dekking uit de aftrek verhuurdersheffing voor de projecten die ten grondslag lagen aan de toezegging uit de brief aan de Tweede kamer van de minister dd. 1 juli 2016 realiseren, zal het Rijk een oplossing aandragen voor dit knelpunt *via verlenging termijnen of financiële compensatie*. Het gaat daarbij met name om de aanvragen die de corporaties gedaan hebben voor de projecten Tweebos- en Mijnkintbuurt. Deze projecten zijn essentieel voor het behalen van de doelstelling uit de kamerbrief om 600 particuliere woningen aan te pakken in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid."

Discussiepunt: de discussie zit in het cursieve tekstgedeelte. Voor Rotterdam noodzakelijk dat passende oplossingsrichtingen benoemd worden. **5.12e** denkt na over een alternatieve formulering waarmee Rotterdam voldoende geholpen wordt.

e) Onteigeningsprocedure versnellen en goedkoper maken

Hoofdlijn tekstvoorstel gemeente Rotterdam:

BZK past de Onteigeningswet aan teneinde de proceduretijd voor onteigeningen te verkorten en de kosten te beperken.

Discussiepunt: BZK kan zich niet vinden in wijzigingen in de onteigeningswet omdat de wijzigingen niet in werking zullen treden voordat de aanvullingswet grondeigendom al is aangenomen. Voor de NPRZ-opgave van groot belang dat de procedures sneller en goedkoper worden.

DECISIO



Gemeente Den Haag

Maatschappelijke business- case gebiedsontwikkeling Binckhorst, Quick scan

Concept, 7 september 2018

DECISIO

TITEL

Maatschappelijke businesscase gebiedsontwikkeling Binckhorst, Quick scan

DATUM

7 september 2018

STATUS RAPPORT

Concept

OPDRACHTGEVER

Gemeente Den Haag

PROJECTTEAM DECISIO

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212

1011 ND Amsterdam

T 020 - 67 00 562

E info@decisio.nl

I www.decisio.nl

DECISIO

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
2.	Projectalternatieven	9
2.1	Gebiedsontwikkeling	11
2.1.1	Nulalternatief	11
2.1.2	Projectalternatief	11
2.2	Mobiliteit	12
2.3	Energie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.	Kosten grondexploitatie Binckhorst	15
3.1	Gebiedsontwikkeling	15
3.1.1	Nulalternatief	15
3.1.2	Projectalternatief	15
3.2	Mobiliteit	18
3.2.1	Nulalternatief	18
3.2.2	Projectalternatief	18
3.3	Energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie	19
3.3.1	Nulalternatief	19
3.3.2	Projectalternatief	19
3.4	Samenvatting kosten grondexploitatie Binckhorst	19
4.	Baten gebiedsontwikkeling	21
4.1	Vastgoedwaardestijging als gevolg van kwaliteitssprong	21
4.2	Agglomeratie-effecten van verdichting	25
4.3	Lokale bestedingseffecten (inwoners, werknemers)	26
4.4	Sociale aspecten	28
5.	Effecten mobiliteit	30
5.1	Effecten binnenstedelijk bouwen en opgave mobiliteitstransitie Binckhorst	31
5.2	Effecten van mobiliteitstransitie	35
5.2.1	Daling autogebruik	35
5.2.2	Toename OV-gebruik	37

DECISIO

5.2.3	Toename fietsgebruik	40
5.3	Overzicht effecten mobiliteit	41
6.	Effecten energie	42
6.1	Effecten van een gasloos wonen en werken	42
6.2	Effecten van verplaatsen en verduurzamen van milieuhinderlijke bedrijven	45
6.3	Effecten van klimaatadaptatie	46
6.4	Overzicht effecten energie	48
7.	Overzicht effecten	42
Bijlagen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	

Samenvatting

Stedelijke ontwikkeling: nationale en lokale opgave

De Randstedelijke gemeenten staan voor de uitdaging om de komende decennia te voorzien in een grote behoefte aan woon- en werkruimte. De trek naar de steden is groot. De wens om te wonen op de plekken 'waar het gebeurt', met een hoog voorzieningenniveau, cultuuraanbod en concentratie van werkgelegenheid, neemt toe. De concentratie van hoogopgeleide werknemers in een aantrekkelijke omgeving is vervolgens een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor internationale bedrijven, wat de stedelijke gebieden nog verder (economisch) versterkt. De concentratie van wonen en werken draagt daarmee bij aan diverse doelstellingen van het Rijksbeleid, zoals de mobiliteitstransitie (minder autoverkeer, duurzamer vervoer), duurzame ontwikkeling en behoud van natuur (minder bouw buiten de stedelijke gebieden), het creëren van schaalvoordelen voor de energietransitie, benutten van de agglomeratiekracht en het verder versterken van de internationale concurrentiepositie.

De G4-gemeenten spelen daarin een belangrijke rol. Zo ook in Den Haag. In de Agenda Ruimte voor de Stad is geconstateerd dat de komende jaren zo'n 3.000 tot 5.000 mensen per jaar extra in de stad willen wonen en dat mede daarom ook 1.500 tot 2.500 extra banen worden gecreëerd. De gemeente staat dus voor een verdichtingsopgave. Een van de locaties die daarvoor is aangewezen, is bedrijventerrein de Binckhorst. Een geschikte locatie gezien de nabijheid van de stad en enkele NS-stations. Bovendien maakt de Binckhorst uit van het Central Innovation District (CID), dat ook als economische toplocatie in het REOS (Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie) is benoemd. De komende jaren zal het gebied gaan transformeren en verkleuren van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een meer gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreëren. Deze ontwikkeling vraagt ook wat van het gebied, bijvoorbeeld waar het gaat om mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Maatschappelijke businesscase Binckhorst

In deze quick scan maatschappelijke businesscase is onderzocht wat de kosten en wat de maatschappelijke en economische baten zijn van een gebiedsontwikkeling in de Binckhorst. Daarin is een vergelijking gemaakt tussen het ruimtelijk programma zoals voorzien in het omgevingsplan Binckhorst, te weten 5.000 woningen en een groei naar 15.000 arbeidsplaatsen (het nulalternatief), en de ambitie om tot 10.000 woningen en een doorgroei naar 20.000 arbeidsplaatsen te komen (het projectalternatief/voorkeursalternatief). Daarbij vindt ook een 'verkleuring' van de

economie plaats, van perifere (detail)handel en industrie, naar meer hoogstedelijke werkgelegenheid in de creatieve industrie, start-ups, het MKB, dienstverlening en uiteraard ook de stedelijke voorzieningen. Daarmee ontstaat ook een belangrijke samenhang tussen de woningen en werkgelegenheidsontwikkeling: de woningen zijn pas interessant als het gebied eromheen verkleurt; de betreffende bedrijven willen zitten in een gebied waar behalve gewerkt, ook gewoond wordt en waar het leeft op straat. Om deze hoogstedelijke ontwikkelambitie mogelijk te maken zijn naast investeringen in de ruimtelijke ontwikkeling (verplaatsen bedrijven, transformatie, bouwrijp maken, hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte), ook investeringen in de infrastructuur meegenomen en kansen om de energietransitie vorm te geven in beeld gebracht. Deze ontwikkelingen in de Binckhorst sluiten naadloos aan op de ontwikkelingen van het Central Innovation District (CID) als geheel. De infrastructuurle maatregelen zijn een belangrijke eerste stap als onderdeel van de multimodale knooppuntontwikkeling, zoals ook in de schaa sprong OV voor Den Haag is vastgelegd en aansluitend op de in het REOS benoemde systematiek van het College van Rijksadviseurs voor de economische toplocaties.

Belangrijkste conclusies

- Het mogelijk maken van de ambities van de gemeente Den Haag die aansluiten op regionaal en rijksbeleid zorgt in eerste instantie voor een fors hogere financiële investering. Het betreft hier het verschil in kosten tussen het nulalternatief (verdichting tot 5.000 woningen en 15.000 arbeidsplaatsen) en projectalternatief (verdere verdichting en verkleuring van het gebied tot 10.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen).
- De hogere kosten in het projectalternatief komen voornamelijk voort uit investeringen in mobiliteit en infrastructuur en de openbare ruimte. Deze zijn noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.
- Tegenover de relatief forse projectinvesteringen staan maatschappelijke en economische baten die in potentie de financiële kosten overtreffen. Het gaat bijvoorbeeld om positieve uitstralingseffecten voor de directe omgeving van het gebied, agglomeratie-effecten voor het rijk en de regio, verbeterde doorstroming op de weg en bijdragen aan klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen.
- De maatschappelijke en economische baten slaan niet alleen lokaal neer, maar voor een groot deel ook in de regio en op nationale schaal.

Resultaten businesscase toegelicht

Uit de maatschappelijke businesscase blijkt dat de verdichtingsambitie op korte termijn een forse investering vraagt. De investeringen in het projectalternatief zijn 427

miljoen euro hoger dan in het nulalternatief (contante waarde¹). Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

Mln. € contante waarden	Nulalternatief	Projectalternatief
Gebiedsontwikkeling		
Woningen (onrendabele top)	€ 5.125	€ 5.125
Economisch programma	PM	PM
Voorzieningen	PM	PM
Verplaatsingskosten bedrijven	€ 51	€ 5125
Openbare ruimte	€ 5125	€ 5125
Totaal gebiedsontwikkeling	€ 5.125	€ 5.125
Mobiliteit	€ 51	€ 5.125
Energie	€ 51	€ 51
Totaal investeringen	€ 5.125	€ 5.125
Verschil nul- en projectalternatief		€ 5.125

Daar staan in het projectalternatief ook grote baten tegenover. Deze zijn deels maatschappelijk, bijvoorbeeld als gevolg van verbeterde bereikbaarheid en een duurzamere leefomgeving, en deels economisch, bijvoorbeeld als gevolg van agglomeratie-effecten (hogere productiviteit bedrijven) en vastgoedwaardestijging in de omgeving van de Binckhorst. In onderstaand overzicht zijn de maatschappelijke en economische baten opgenomen.

Mln. € contante waarden	Nulalternatief	Projectalternatief
Gebiedsontwikkeling		
Agglomeratie-effecten	€ 5.125	€ 5.125
Vastgoed	€ 5125	€ 5.125
Totaal gebiedsontwikkeling	€ 5.125	€ 5.125
Mobiliteit	€ 51	€ 5.125
Energie	€ 51	€ 5.125
Totaal maatschappelijke en economische baten	€ 5.125	€ 5.125
Verschil nul- en projectalternatief		€ 5.125

Op basis van de maatschappelijke businesscase kan worden geconstateerd dat de potentiële baten van gebiedsontwikkeling in het hoogstedelijke gebied de Binckhorst hoger zijn dan de kosten. De kosten komen voort uit een onrendabele top, een opgave waar de verschillende partijen in het gebied gezamenlijk voor aan de lat staan. De baten zijn voor een deel gebieds- en zelfs gemeentegrens overstijgend. In onderstaand overzicht is een samenvatting van de maatschappelijke kosten en baten opgenomen. Kanttekening is dat aan deze quick scan nog geen gedetailleerde

¹ Alle in de samenvatting gepresenteerde waarden, betreffen contante waarden. Toekomstige effecten (zoals investeringen, beheer en onderhoud, exploitatie, CO₂ emissies en congestie) zijn teruggerekend naar wat ze 'vandaag de dag' waard zijn en bij elkaar opgeteld.

DECISIO

kostenraming en effectenstudie ten grondslag ligt. Niet alle baten (en ook mogelijk niet alle kosten) zijn in euro's uitgedrukt.

Mln. € contante waarden	Nulalternatief	Projectalternatief
Investeringsen		
Gebiedsontwikkeling	-€ 5.125	-€ 5.125
Mobiliteit	€ 51	-€ 5.125
Energie	€ 51	-€ 51
Totaal investeringen	-€ 5.125	-€ 5.125
<i>Vershil nul- en projectalternatief</i>		-€ 5.125
Baten economie en maatschappij		
Gebiedsontwikkeling	€ 5.125	€ 5.125
Mobiliteit	€ 51	€ 5.125
Energie	€ 51	€ 5.125
Totaal baten	€ 5.125	€ 5.125
<i>Vershil nul- en projectalternatief</i>		€ 5.125
Totaal kosten en maatschappelijke baten	€ 5.125	€ 5.125
<i>Vershil nul- en projectalternatief</i>		€ 5.125

1. Inleiding

De Randstad staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. In de Agenda Ruimte voor de Stad is door de gemeente Den Haag eind 2016 eveneens geconstateerd dat de stad een verwachte groei gaat doormaken; van 3.000 tot 5.000 inwoners per jaar voor de komende decennia. Voor de gemeente Den Haag is de vraag actueel of en waar in deze vraag naar woonruimte kan worden voorzien. Daarbij spelen overwegingen over uitbreiding van de stad of juist inbreiding (verdichting) een rol. In de Agenda Ruimte voor de Stad worden daaromtrent enkele strategische keuzes gemaakt: focus ligt op verdichting in de stad.

Eén van de gebieden die is aangewezen om bij te dragen aan de verstedelijkingsopgave is bedrijventerrein de Binckhorst. Gezien de ligging nabij het centrum en de huidige functie van het gebied als monofunctioneel bedrijventerrein, is de Binckhorst bij uitstek geschikt voor herontwikkeling tot een gemengd woon-werkgebied, waarin ook sprake is van een andere economische invulling. Op dit moment ligt er een omgevingsplan dat een transformatie van het gebied naar 5.000 woningen en 15.000 arbeidsplaatsen voorschrijft. De potentie van het gebied is echter groter, onder meer doordat het aansluit op enkele andere strategische keuzes waar de Agenda Ruimte voor de Stad voor staat, te weten:

- *Duurzame binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.* In de Binckhorst is potentie om nog eens 5.000 woningen en 5.000 arbeidsplaatsen bovenop de huidige transformatieplannen te realiseren en daarmee als gebied een nog grotere bijdrage te leveren aan een duurzame oplossing voor de woningbouwopgave in de Randstad. Daarnaast zal het gebied onderdeel gaan uitmaken van de bredere verkleuring van de economie in Den Haag, doordat het gebied aansluiting krijgt bij het Central Innovation District (CID). Hierdoor krijgen andere type bedrijven meer ruimte en mogelijkheden om zich in de Binckhorst te vestigen. In totaal zijn 10.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in het gebied voorzien, waar tot een aantal jaar geleden alleen 10.000 arbeidsplaatsen waren.
- *Duurzame mobiliteit.* Het toevoegen van meer woningen en arbeidsplaatsen biedt enerzijds mogelijkheden voor het toevoegen van fietsinfrastructuur en meer hoogwaardig openbaar vervoer. Anderzijds zijn dergelijke maatregelen nodig om de wijk aantrekkelijk te maken voor inwoners en bedrijven om zich er te vestigen. Tegelijkertijd is de congestie in de Randstad dermate hoog en is het ook vanuit het perspectief van milieuwetgeving vereist dat het autogebruik niet toeneemt: het toevoegen van extra woningen en arbeidsplaatsen kan dus ook alleen als de automobiliteit niet toeneemt. Het op dergelijke schaal verdichten

biedt dus niet alleen mogelijkheden voor een transitie naar duurzame mobiliteitsvormen (van auto naar fiets en OV), de transitie is ook noodzakelijk om de verdichting mogelijk te maken. De mobiliteitstransitie biedt daarmee mogelijkheden om een lagere parkeernorm te hanteren, dat levert veel ruimte op in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Op dit moment zijn 15 voetbalvelden nodig om 5.000 woningen te voorzien van voldoende parkeerruimte, dat is nog exclusief de parkeerruimte die nodig is voor de bedrijven en hun bezoekers. De overstap op andere modaliteiten levert dus ook ruimte op voor meer woningen of bedrijvigheid in het gebied en is in dat perspectief ook interessant.

- **Energietransitie.** Verdere transformatie en herontwikkeling van het gebied maakt het mogelijk om aanvullende maatregelen te nemen op het gebied van duurzaamheid, zoals het volledig gasloos maken van de wijk.

Maatschappelijke businesscase gebiedsontwikkeling Binckhorst

De binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in de Binckhorst vergt forse investeringen in onder meer openbare ruimte en infrastructuur. De investeringen leveren evenwel mogelijk grote (maatschappelijke en economische) baten op. Voorliggende maatschappelijke businesscase van de gebiedsontwikkeling Binckhorst brengt in beeld wat op dit moment globaal bekend is over de benodigde investeringen in de Binckhorst en de potentiële maatschappelijke en economische effecten van het project.

Wat is een Maatschappelijke businesscase?

In de maatschappelijke businesscase Binckhorst brengen we investeringen in de gebiedsontwikkeling in beeld en beschouwen we de effecten die met deze ontwikkeling gepaard gaan. De effecten zijn deels financieel (kosten/opbrengsten woningbouw, exploitatie OV), maar ook deels maatschappelijk. De maatschappelijke effecten drukken we ook zoveel als mogelijk in euro's uit: denk aan de waarde van gezondheid, milieu, reistijd of bedrijven die beter kunnen functioneren. Bij deze maatschappelijke waardering maken we gebruik van de methodiek van de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA).

In de maatschappelijke businesscase wijken we op een aantal aspecten af van een standaard MKBA, om inzicht te geven in effecten die bestuurlijk belangrijk zijn zoals bijdragen aan doelstellingen en handvatten voor bekostiging. Ook maken we een aantal effecten van de autonome ontwikkeling expliciet, door daar de kosten en baten van in beeld te brengen, waar in een MKBA kosten en baten alleen worden afgezet tegen deze autonome ontwikkeling.

Conform een MKBA werken we met een discontovoet van 4,5%. Dat betekent dat ieder jaar dat een effect later optreedt, dit effect 4,5% minder waard wordt. Op deze wijze drukken we

DECISIO

toekomstige effecten uit in waarden van 'vandaag de dag' en zijn we in staat toekomstige effecten af te zetten tegen investeringen die op korte termijn gemaakt moeten worden. De kost gaat immers vaak voor de baat uit. Effecten beschouwen we over een periode van 100 jaar: een ruimtelijke ingreep zoals de voorgenomen transformatie van de Binckhorst heeft immers structurele effecten die lang door blijven werken.

Leeswijzer

In het vervolg van dit rapport beschrijven we eerst het nul- en projectalternatief in hoofdstuk 2. Vervolgens komen achtereenvolgens de investeringen (hoofdstuk 3), baten van gebiedsontwikkeling (hoofdstuk 4), mobiliteit (hoofdstuk 5) en energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie (hoofdstuk 6) in de Binckhorst aan bod. In hoofdstuk 7 sluiten we af met de conclusies van de maatschappelijke business-case.

2. Projectalternatieven

De Binckhorst is op dit moment voornamelijk een werkgebied. In het gebied stonden in 2017 volgens CBS Statline ongeveer 685 bedrijfsvestigingen geregistreerd. Deze zijn voornamelijk actief in kantoorpanden, bedrijfsruimten en op havengebonden locaties aan het water. Een vrij monofunctioneel bedrijventerrein dus, met als typische bedrijfsactiviteiten grote bouwmarkten, vestigingen van een asfalt- en betoncentrale en een kantoor van KPN. Op dit moment is al wel sprake van enige verkleuring, zo worden op dit moment op het Binck Eiland appartementen en herenhuisen gerealiseerd.



Om de meerwaarde van de verdere verdichting in en verkleuring van de Binckhorst in beeld te brengen, vergelijken we twee alternatieven met elkaar:

- Het nulalternatief, oftewel de referentiesituatie zonder aanvullend beleid. Hiervoor is het omgevingsplan Binckhorst² leidend.
- Een projectalternatief. Het betreft hier het voorkeursalternatief dat is gebaseerd op perspectief 3 'Beperkte mobiliteitstransitie' uit de preverkenning die is opgesteld door Arcadis.

In dit hoofdstuk beschrijven we de inhoud van het nul- en projectalternatief op de drie onderliggende pijlers: gebiedsontwikkeling, mobiliteit en energie.

In onderstaand overzicht de belangrijkste verschillen tussen de alternatieven:

² Het omgevingsplan is in procedure om vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

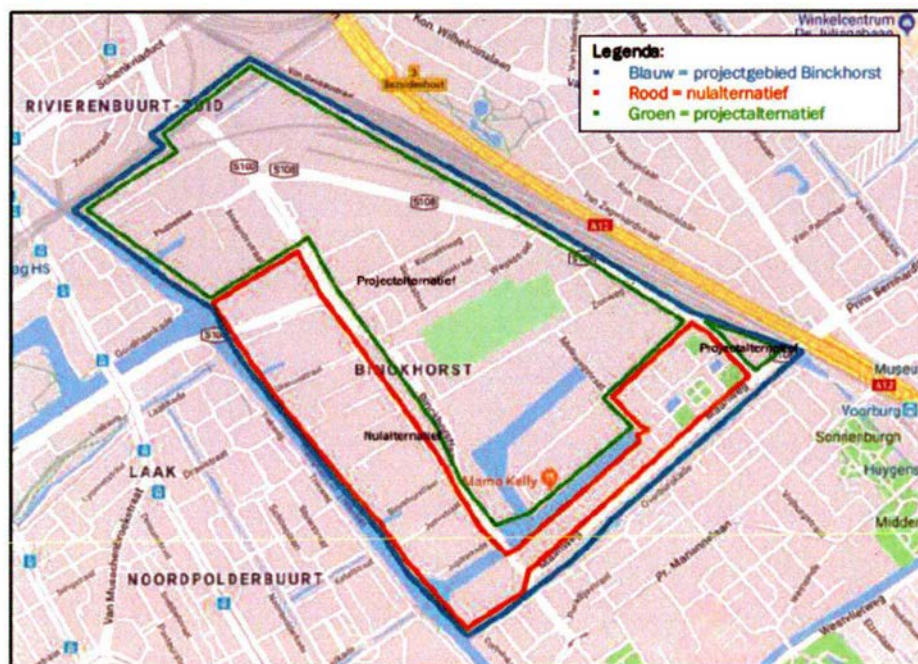
DECISIO

	Nulalternatief	Voorkeursalternatief
Gebiedsontwikkeling	- Woningen: 5.000 (waarvan 30% sociale huur, 20% middensegment huur) - Arbeidsplaatsen: 15.000 - Openbare ruimte: in 37 procent van de Binckhorst wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte.	- Woningen: 10.000 (waarvan 30% sociale huur, 20% middensegment huur) - Arbeidsplaatsen: 20.000 - Openbare ruimte: in de hele Binckhorst wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte.
Mobiliteit	- Geen extra maatregelen t.o.v. vaststaand beleid (o.a. aanleggen Rotterdamse baan). - Gemiddelde modal shift, huidige parkeernormen. - Parkeerplekken worden inpandig gerealiseerd bij nieuwe woningen en bedrijvigheid.	- HOV verbindingen tussen Scheveningen, Voorburg, Den Haag CS en Delft - Investeren in fietsinfrastructuur (een velostrada, enkele metropolitane fietsverbindingen en verbetering voor- en natransport van en naar de stations verbeteren). - Mobility hubs (vooral voor bewoners en bedrijven: deelauto's, deelfietsen, nabij nieuwe HOV-haltes): inpandig meegenomen in vastgoedontwikkeling. - Smart mobility maatregelen. - Lagere parkeernorm (0,5 of minder parkeerplaats per woning). Effect: Modal split dusdanig dat automobilititeit gelijk is aan het nulalternatief. Dit is het uitgangspunt, alleen onder die voorwaarde zijn de lagere parkeernorm, het aantal arbeidsplaatsen en de woningbouw mogelijk (de lagere parkeernorm is ook een voorwaarde om deze modal split te realiseren).
Energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie	Geen aanvullende maatregelen naast het bouwbesluit. Dus nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij, maar rest blijft gelijk. In 2050 volledig van het gas af.	De hele wijk volledig van het aardgas af. De verdichting maakt het noodzakelijk dat de gehele Binckhorst opnieuw wordt ingericht, dit biedt kansen om ook over te gaan tot een geheel aardgasvrije wijk. Verplaatste bedrijven (asfaltcentrale, afvalverwerking en milieustraat) kunnen op nieuwe locaties duurzamer, meer circulair opereren (wel meer ruimte nodig) Aanvullende maatregelen voor klimaatadaptatie worden gedaan: hitte en waterberging. Met name op het gebied van waterberging heeft dit een gebiedsoverstijgend effect.

2.1.1 Nulalternatief

2.1.2 Projectalternatief

Figuur 2.1: Overzicht gebiedsontwikkeling in nul- en projectalternatief



2.2 Mobiliteit

Om de gebiedsontwikkeling in het projectalternatief naar 10.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen mogelijk te maken zijn investeringen in mobiliteit en infrastructuur nodig. Het pakket aan maatregelen dat in het projectalternatief wordt meegenomen volgt uit de 'Preverkenning CID/Binckhorst'. Het gaat om de volgende projecten:

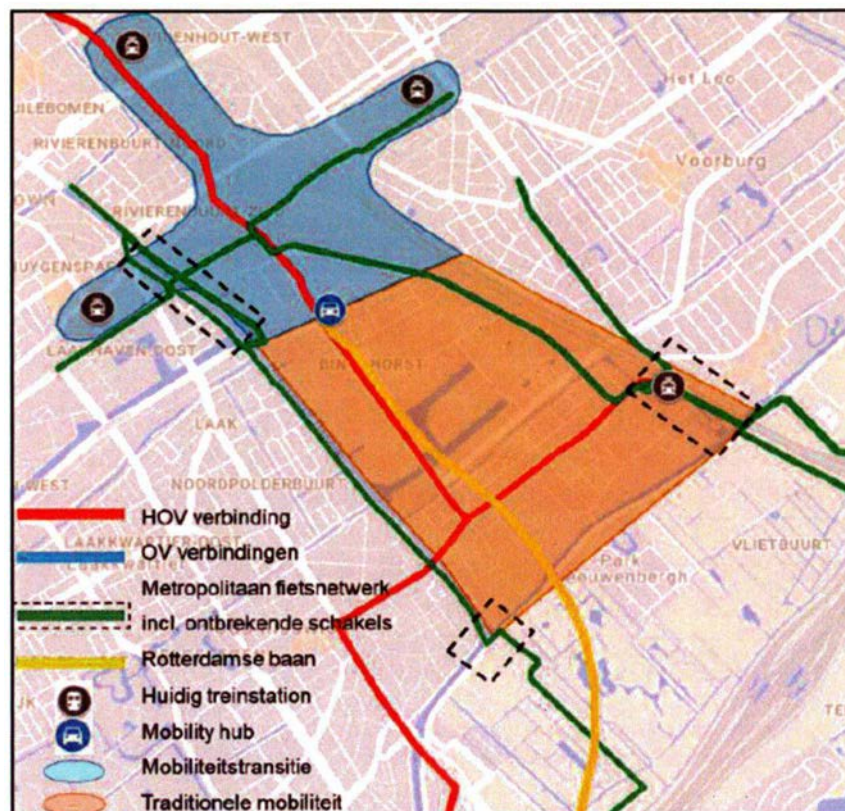
- **HOV (tram) Scheveningen - CS - Voorburg – Delft.** Investeringskosten in separate tramverbinding op bovengenoemde relatie.
- **Mobilityhub in Binckhorst.** Investeringskosten voor gebiedsreservering, realisatie van kleinschalige P&R en deelconcepten.
- **Velostrada** (kruising spooreplacement en doorverbinding naar station HS, over de Trekvljet)
- **Enkele metropolitane fietsroutes:**
 - Pletterijkade - Mercuriusweg Binckhorstzijde
 - Bontekoekade en fietsbrug tussen Goudriaankade - Mercuriusweg/Trekvljetbrug
 - Fietsbrug over Zuidvljet
 - langs A12 (connectie over de Vliet - snelbinder)
- **Smart Mobility maatregelen** (MaaS- en deelconcepten uitrol)

De ingrepen zijn door Arcadis in de Preverkenning CID/Binckhorst op kaart weergegeven, deze is overgenomen in Figuur 2.2.

Bij 15 duizend arbeidsplaatsen en 5 duizend woningen in de Binckhorst gaan we ervan uit dat de modal split gelijk is aan het gemiddelde van Den Haag³. Dit resulteert in de verplaatsingen per gemiddelde werkdag van, naar en binnen de Binckhorst, als weergegeven in Tabel 2.1.

³ Bronnen: Gemeente Den Haag (2016), *MOBILITEIT IN DEN HAAG, 2011-2014*; Gemeente Rotterdam (2015), *Verplaatsingen in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Nederland* & statline.cbs.nl

Figuur 2.2: Overzicht ingrepen mobiliteit en infrastructuur projectalternatief.



Tabel 2.1: Modal split in referentiesituatie (nulalternatief)

Referentie	Verkeer bewoners	Verkeer werknemers	Verkeer bezoekers?*	Totaal	Modal split
Auto bestuurder	5.500	14.545	?	20.045	36%
Auto passagier	2.750	752	?	3.502	6%
Trein	500	3.465	?	3.965	7%
BTM	1.750	4.267	?	6.017	11%
Fiets	5.750	5.395	?	11.145	20%
Overig (vooral lopen)	8.750	1.575	?	10.325	19%
Totaal	25.000	30.000	?	55.000	100%

* Aanname is dat verkeer van overige bezoekers van de Binckhorst relatief beperkt is. We gaan nu uit van 2 verplaatsingen per werknemer, maar men werkt niet iedere dag. Ook is er een kleine dubbeltelling mogelijk: bewoners van de Binckhorst kunnen er immers ook werken (en bezoeken zeker de voorzieningen in de Binckhorst); Er zijn geen voorzieningen gepland die een belangrijke gebiedsoverstijgende functie hebben, maar uiteraard ontvangen bedrijven ook klanten, leveranciers en andere relaties.

Energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie

Den Haag heeft de ambitie om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Transformatie en herstructurering van een gebied maakt het mogelijk om maatregelen te nemen op het gebied van duurzaamheid. Door het gebied direct duurzaam te ontwikkelen kunnen kosten in de (nabije) toekomst worden vermeden.

Het uitgangspunt is dat alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij moeten zijn, ongeacht waar deze komen te staan (uitbreiding of inbreiding). Daarom is er geen onderscheid tussen het nul- en het projectalternatief voor deze ontwikkeling.

In het nulalternatief verplaatsen bedrijven niet, maar nemen wel aanvullende maatregelen zoals opgenomen in het warmteplan. In het projectalternatief wordt ervan uitgegaan dat niet alleen de woningen, maar dat de hele wijk volledig van het gas af gaat. Verdichting van de wijk maakt het noodzakelijk dat de gehele Binckhorst opnieuw wordt ingericht. Dit biedt extra kansen en kostenefficiëncy om over te gaan tot een geheel aardgasvrije wijk. Waarbij ook bestaande bouw en bedrijven van het gas af gaan. Wanneer alle bedrijvigheid in de Binckhorst volledig van het gas af gaat, leidt dit tot een aanzienlijke reductie in het gasgebruik en bijbehorende uitstoot.

Maatregelen voor energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn op een aantal gebieden voorwaarden bij gebiedsontwikkeling. Daarnaast biedt transformatie van een gebied kansen voor het breder trekken van positieve effecten. Woningwaarde kunnen bijvoorbeeld stijgen door betere energielabels, nieuwe infrastructuur voor energievoorzieningen bied extra kansen voor lokaal opwekken van energie en het aanleggen van een smart grid voor elektrisch rijden. Nader onderzoek moet uitwijzen op welke manier, tegen welke kosten en op welke termijn dit soort maatregelen haalbaar zijn in de Binckhorst.

3. Kosten grondexploitatie Binckhorst

In dit hoofdstuk gaan we in op de kosten die in het kader van de gebiedsontwikkeling, mobiliteits- en energiemaatregelen gemaakt moeten worden. We lopen per onderdeel de uitgangspunten en verschillende kostenposten in het nul- en projectalternatief langs.

3.1 Gebiedsontwikkeling

3.1.1 Nulalternatief

In het nulalternatief worden 5.000 woningen gerealiseerd. Door Fakton is in eerdere businesscases gewerkt met het ervaringscijfer dat een gebiedsontwikkeling op dit soort type brownfield locaties een onrendabele top kent van €5.125 per woning. De publieke investering (tekort in saldo grondexploitatie) die voor de realisatie van de 5.000 woningen nodig is komt daarmee uit op 5.125 euro (nominale waarde).

In het nulalternatief wordt uitgegaan van een economisch programma en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de woningen (bijvoorbeeld scholen en bibliotheken) waarin een groei van het aantal arbeidsplaatsen op de Binckhorst mogelijk wordt van de huidige 10.000 naar 15.000. De ervaring leert dat het mogelijk maken van een dergelijke ontwikkeling in bepaalde gevallen aanjaaggelden van de gemeente vergt, die zich in de meeste gevallen na verloop weer terugverdienen. Op dit moment hebben we geen zicht op de omvang van deze aanjaaggelden, vandaar dat een PM post is opgenomen. Beter inzicht hierin vraagt verdere verdieping.

In het omgevingsplan Binckhorst⁴ is rekening gehouden met een investering in de openbare ruimte van 5.125 euro. Daar staan opbrengsten van 5.125 euro tegenover, een tekort van 5.125 euro.

De totale gebiedsontwikkelingskosten bedragen in het nulalternatief 5.125 euro (nominale waarde).

3.1.2 Projectalternatief

In het projectalternatief worden 10.000 woningen gerealiseerd. Rebel heeft ten behoeve van de City Deal een analyse opgesteld van complexe transformatieopgaven

⁴ Van 8 maart 2018 (DSO/2017.1107)

in Zuid-Hollandse steden⁵, daaruit komt naar voren dat door in de gebiedsontwikkeling op een aantal aspecten is te optimaliseren waardoor de publieke onrendabele top lager wordt. Het gaat bijvoorbeeld om het loslaten van de huidige parkeernormen – wat mogelijk wordt door verschillende maatregelen op het gebied van mobiliteit en infrastructuur (zie paragraaf 2.2), het voeren van een dialoog en het samenwerken met de markt en het inzetten van een publiek fonds. Volgens Rebel komt de publieke onrendabele top in deze gevallen gemiddeld uit op €5.125.

In het projectalternatief gaan we ervanuit dat het grootste deel van de woningen kan worden gerealiseerd tegen deze lagere onrendabele top. Belangrijkste randvoorwaarde is daarbij dat van tevoren helder is dat deze optimaliseringsslagen plaats vinden. Daaronder vallen bijvoorbeeld het toepassen van een lagere parkeernorm⁶ – wat mogelijk wordt gemaakt door de investeringen in mobiliteit en infrastructuur – en investeringen in duurzaamheid en een hogere kwaliteit van de leefomgeving.

Op enkele locaties waar nu bedrijven met een zwaardere milieucategorie zijn gevestigd is het gezien het huidige grondgebruik nog wel duurder om te transformeren. Op dit type locaties wordt gerekend met een hogere publieke onrendabele top van.

De totale publieke investering in het realiseren van 10.000 woningen in de Binckhorst is 5.125 euro.

In het projectalternatief wordt uitgegaan van een economisch programma dat het mogelijk maakt dat het aantal arbeidsplaatsen op de Binckhorst van de huidige 10.000 naar 20.000 groeit. Het betreft niet alleen een verdichting in het gebied, maar met name ook een verkleuring van de economie. Inzet in de gebiedsontwikkeling is dat een ander type bedrijven zich gaat vestigen in de Binckhorst. Bedrijven die minder kapitaalintensief zijn en dus meer mensen in het gebied hebben werken. Het betreft bijvoorbeeld het midden- en kleinbedrijf en bedrijven actief in de creatieve industrie. De ervaring leert dat het mogelijk maken van een dergelijke ontwikkeling aanjaaggelden van de gemeente vergt, die zich in de meeste gevallen na verloop weer terugverdienen. Op dit moment hebben we nog geen zicht op de omvang van deze aanjaaggelden, vandaar dat een PM post is opgenomen. Beter inzicht hierin vraagt verdere verdieping. Datzelfde geldt voor het mogelijk maken van maatschappelijke voorzieningen (scholen, bibliotheken, etc.) in de Binckhorst die nodig

⁵ Rebel, 18-10-2016.

⁶ Volgens vigerende normen zouden voor 10.000 woningen 29,5 voetbalvelden aan parkeer ruimte gereserveerd moeten worden. Uitgangspunt in het projectalternatief is dat vast kan worden gehouden aan de parkeerruimte die in de eerste fase wordt gerealiseerd, namelijk 15 voetbalvelden.

zijn om de leefbaarheid in de wijk te borgen. Deze zijn nodig, maar het is nog niet precies bekend in welke omvang en wat de kosten daarvan zijn.

Om de verdichting en verkleuring van de economie in het gebied mogelijk te maken zullen in de Binckhorst enkele bedrijven met een hoge milieucategorie uitgeplaatst moeten worden. Het gaat in ieder geval om het afvaloverslagstation van de gemeente Den Haag, de betoncentrale en de asfaltcentrale. Fakton heeft in de Businesscase Binckhorst Noordwest uitplaatsingskosten voor het afvaloverslagstation geraamd, deze worden op dit moment voor het afvaloverslagstation ingeschat op 5.12 b . Op basis van deze berekeningen hebben wij de uitplaatsingskosten voor de asfalt- en betoncentrale ingeschat⁸. De totale uitplaatsingskosten bedragen in het projectalternatief circa 5.12 b (nominale kosten).

Door de gemeente Den Haag zijn enkele investeringen geraamd voor de openbare ruimte in het projectalternatief. Het gaat om vergroeningsmaatregelen rondom de begraafplaatslocatie, daar moeten ook een aantal bedrijven voor uitgeplaatst worden, het realiseren van het Waterfrontpark in Noordwest Binckhorst en klimaatadaptieve groenstroken. De totale investeringen zijn geraamd op 5.12 b euro. Daar staan, net als in het nulalternatief, opbrengsten tegenover. Wij gaan ervanuit dat deze per saldo gelijk zijn aan de investeringen die in het nulalternatief gedaan worden en daarmee 5.12 b bedragen. Dit bedrag komt bovenop de 5.12 b investeringen in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een langzaam verkeersbrug over de Vliet om de Noordpolderbuurt met de Binckhorst te verbinden. De kosten daarvoor zijn geraamd op 5.12 b . De totale investeringen in openbare ruimte komen daarmee op 5.12 b (nominale waarden).

De totale kosten voor gebiedsontwikkeling in het projectalternatief ramen wij op circa 5.12 b (nominale waarde).

3.1.3 Samenvatting investeringen gebiedsontwikkeling

In Tabel 3.1 is het overzicht van kosten voor gebiedsontwikkeling in het nul- en projectalternatief opgenomen. Hierin zijn zowel de nominale als contante waarden gepresenteerd.

⁷ Op basis van scenario 1 uit de studie: *Business Case Binckhorst Noordwest*, Fakton 22 augustus 2018.

⁸ Hiervoor is gebruik gemaakt van het kengetal voor uitplaatsing van 200 euro per hectare. Nog geen rekening is gehouden met inrichting van nieuwe locaties.

Tabel 3.1: kosten gebiedsontwikkeling in nul- en projectalternatief

	Nulalternatief	Projectalternatief
Nominale waarden (in mln euro's)		
Woningen	€ 5.12,5	
Economisch programma	PM	PM
Maatschappelijke voorzieningen	PM	PM
Verplaatsingskosten bedrijven	€ 5.12,5	
Saldo kosten en baten openbare ruimte	€ 5.12,5	
Totaal	€ 5.12,5	
Vershil nul- en projectalternatief		€ 5.12,5
Contante waarden (in mln euro's)		
Woningen	€ 5.12,5	
Economisch programma	PM	PM
Maatschappelijke voorzieningen	PM	PM
Verplaatsingskosten bedrijven	€ 5.12,5	
Openbare ruimte	€ 5.12,5	
Totaal	€ 5.12,5	
Vershil nul- en projectalternatief		€ 5.12,5

3.2 Mobiliteit

3.2.1 Nulalternatief

In het nu vastgestelde omgevingsplan voor de Binckhorst zijn geen aanvullende investeringen voorzien in mobiliteit en infrastructuur. De bestaande infrastructuur moet de huidige geplande gebiedsontwikkeling op kunnen vangen. Er wordt dus niet ingezet op aanvullend beleid om het autoverkeer terug te dringen en OV- en fiets te stimuleren.

3.2.2 Projectalternatief

Om de gebiedsontwikkeling naar 10.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen mogelijk te maken zijn investeringen in mobiliteit en infrastructuur nodig. De mobiliteits- en infrastructuurprojecten zijn in paragraaf 2.2 toegelicht en volgen uit de 'Preverkenning CID/Binckhorst'. De investeringskosten voor het realiseren van dit pakket aan maatregelen zijn door Arcadis⁹ en de gemeente Den Haag geraamd op 5.12,5. Uiteraard zijn daarnaast exploitatiekosten nodig om het OV te kunnen exploiteren. Dit geldt echter ook op andere locaties. Op deze kosten die het gevolg van de maatregelen zijn, gaan we in het hoofdstuk 5 Mobiliteit in.

⁹ In de Preverkenning CID/Binckhorst, versie 27 juni 2018.

3.3 Energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie

3.3.1 Nulalternatief

In het nulalternatief worden alle nieuwbouwwoningen gasloos gerealiseerd. Dat vergt hogere bouwkosten ten opzichte van reguliere woningen, daar staan echter ook hogere opbrengsten tegenover. Wij zijn ervanuit gegaan dat deze kosten en opbrengsten verdisconteerd zitten in de gehanteerde onrendabele top van 5.12b, zie paragraaf 3.1 (in hoofdstuk 6 wordt nog nader ingegaan op de meerwaarde van duurzame woningen). In de bestaande bebouwde omgeving worden geen ingrepen gedaan. Aandachtspunt is dat in 2050 iedereen van het gas af moet zijn. De kosten daarvoor zullen dus wel op een later moment in de tijd gemaakt moeten worden.

3.3.2 Projectalternatief

In het projectalternatief gaat de hele wijk volledig van het gas af. Daarvoor moeten, aanvullend op de maatregelen in de nieuwbouw, investeringen worden gedaan in de bestaande gebouwde omgeving. Ook hiervoor geldt dat deze insteek hogere bouwkosten vergt ten opzichte van de nieuwbouw van reguliere woningen. Daar staan echter ook hogere opbrengsten tegenover. Uitgangspunt in de businesscase is dat deze kosten en opbrengsten verdisconteerd zitten in de gehanteerde onrendabele top, zie paragraaf 3.1 (in hoofdstuk 6 wordt nog nader ingegaan op de meerwaarde van duurzame woningen).

Aanvullend zijn in het projectalternatief investeringen nodig in het organiseren van een volledig klimaatbestendig en natuurinclusief netwerk van de buitenruimte. Deze investeringen zijn nog niet exact bekend. Wel zijn de kosten in een minimale variant bekend waarin enkel wordt uitgegaan van het ontharden van de openbare ruimte. Dat komt ten behoeve aan de waterbergingsopgave en gaat de vorming van hitte eilandjes tegen, wat een bijdrage levert aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. De gemeente Den Haag heeft hier een bedrag van 5.12b voor geraamd.

3.4 Samenvatting kosten grondexploitatie Binckhorst

In Tabel 3.2 is, voor zover de informatie beschikbaar is, het globale en eerste overzicht van de nominale en contant gemaakte kosten per alternatief opgenomen. Deze bedragen in het nulalternatief 5.12b (contante waarde is 5.12b) en in het projectalternatief 5.12b (contante waarde is 5.12b). Het projectalternatief is 5.12b (nominale waarde) duurder om te realiseren dan het nulalternatief 5.12b (contante waarde). Er moeten dus

DECISIO

aanzienlijke kosten gemaakt worden om de ambities voor de Binckhorst te realiseren.

Tabel 3.2: overzicht **kosten** nul- en projectalternatief (in miljoenen euro's **nominale** waarden)

	Nulalternatief	Projectalternatief
Nominale waarden (in mln euro's)		
Gebiedsontwikkeling	€ 5.125	
Economisch programma en voorzieningen	PM	PM
Mobiliteit	€ 1.25	
Energie	€ 1.25	
Totaal investeringen	€ 5.125	
Vershil nul- en projectalternatief		€ 5.125
Contante waarden (in mln euro's)		
Gebiedsontwikkeling	€ 5.125	
Economisch programma en voorzieningen	PM	PM
Mobiliteit	€ 1.25	
Energie	€ 1.25	
Totaal investeringen	€ 5.125	
Vershil nul- en projectalternatief		€ 5.125

4. Baten gebiedsontwikkeling

In dit hoofdstuk bespreken we de baten van de gebiedsontwikkeling Binckhorst. Enerzijds gaan we in op de baten in het algemeen, anderzijds bespreken we de expliciete verschillen tussen het nul- en projectalternatief. Achtereenvolgens komen de volgende effecten aan bod:

- Vastgoedwaardestijging als gevolg van kwaliteitssprong;
- Agglomeratie-effecten van verdichting;
- Lokale bestedingseffecten (inwoners, werknemers);
- Sociale aspecten.

4.1 Vastgoedwaardestijging als gevolg van kwaliteits-sprong

In de Binckhorst zal sprake zijn van een (forse) kwaliteitssprong. Enerzijds door het vertrek van enkele bedrijven met een hoge milieucategorie (afvalcentrale, betoncentrale en zandverwerkingsbedrijf). Dat zorgt niet alleen voor een afname van directe hinder, als ook voor een afname van vervoersstromen met geur en geluidsoverlast. Anderzijds door een opwaardering van de openbare ruimte (bijvoorbeeld door meer hoge kwaliteit groen dat klimaatadaptief en natuurinclusief is, breder aanbod van voorzieningen en het verdichten op leegstaande kavels). In het nulalternatief gaat het om een kwaliteitsimpuls in de Trekvlietzone en in het Maanpleingebied. In het projectalternatief slaat de kwaliteitsimpuls in de hele Binckhorst neer. De projectgebieden zijn in ingetekend in Figuur 2.1.

De kwaliteitsimpuls als gevolg van de gebiedsontwikkeling heeft effect op:

- De waarde van de nieuw te realiseren woningen en vastgoedontwikkelingen.
- Waarde van bestaand omliggend vastgoed en omliggende woningen in een bepaald invloedsgebied in de directe omgeving van het projectgebied.
- Gebiedsontwikkeling in het projectalternatief heeft ook positieve effecten op de vastgoedwaarde van de 5.000 woningen in het nulalternatief.

Voor beide typen vastgoed (nieuwbouw en bestaande bouw) geldt dat de waarde stijgt als gevolg van onder meer de volgende elementen:

- Uitzicht op en de nabijheid van een groenlijn, park of waterplas. Bestaande en nieuwe woningen stijgen in waarde wanneer deze uitzicht krijgen op een groenlijn of park of wanneer in de directe omgeving een waterplas of park (ongeveer

binnen een straal van 400 meter) wordt gerealiseerd. Uit verschillende hedonische prijsstudies blijkt dat de waardeverhoging 5-8 procent bedraagt bij binnenstedelijke groenvoorzieningen¹⁰.

- De verbetering van de kwaliteit van het bestaande openbaar groen. Uit onderzoek van CROW¹¹ blijkt dat *'beter onderhoud van het openbaar groen (beplanting, bomen en gras) leidt tot een stijging van het woongenot. Bij het beheer van het openbaar groen kennen gemeenten vijf kwaliteitsniveaus: D, C, B, A en A+ (meetlat onderhoudskwaliteit, CROW (2013)). Indien de onderhoudskwaliteit stijgt met één volledig kwaliteitsniveau, dan stijgt het woongenot van de mensen die hierop uitkijken met circa 7%'*. De stijging van het woongenot wordt uitgedrukt in een stijging van de WOZ-waarde, die per kwaliteitsniveau dus met 7 procent stijgt.
- Het bebouwen van braakliggend terrein. In een straal van 250 meter neemt de WOZ-waarde met 3 procent toe wanneer braakliggend terrein wordt bebouwd.
- Het uitplaatsen van bedrijven die stank-, geluid- en verkeersoverlast veroorzaken in een gebied. In eerdere MKBA's¹² gewerkt met positieve externe effecten van 10 tot 20 procent op de baten van het gebiedsontwikkelingsproject.

In het vervolg van deze paragraaf gaan we in op de berekende effecten voor het nul- en projectalternatief.

Nulalternatief

In het nulalternatief wordt beperkt geïnvesteerd in het toevoegen van parken of in de kwaliteit van het bestaande openbaar groen. Enkel binnen de verschillende deelgebieden wordt een aantal kades openbaar toegankelijk gemaakt en daar worden ook groenvoorzieningen aan toegevoegd. Om die reden profiteren voornamelijk de nieuwbouwprojecten binnen de deelgebieden zelf. Met verschillen tussen VON-prijzen in deelgebieden is daar in de GREX voor een groot deel reeds rekening mee gehouden.

In een straal rondom het projectgebied profiteert ook het bestaande vastgoed van de gebiedsimpuls. In de berekeningen zijn wij uitgegaan van een vastgoedwaardeverhoging van 2,5 procent in een straal van 500 meter om het gebied, met uitzondering van het gebied ten noordoosten van de A12 en het spoor (voortkomend uit het effect dat wordt geïnvesteerd in groenvoorzieningen in de openbare ruimte en hier en daar gebouwd wordt op leegstaande kavels). Op basis van gemiddelde WOZ-waarden (via CBS Statline) en gemiddelde huurprijzen (op basis van Cushman en

¹⁰ Bron: J.J. Luttikhuis et al. (1997) 'Woongenot heeft een prijs; Het waardeverhogend effect van een groene en waterrijke omgeving op huizenprijzen.' WUR

¹¹ Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2013

¹² Bijvoorbeeld door de Vor en de Groot (2010) en Rouwendal en van der Straaten (2008)

Wakefield) is binnen deze straal van 500 meter rondom het projectgebied van het nulalternatief (zie Figuur 4.1) het totale eenmalige effect ongeveer 5.12.b (contante waarde is 5.12.b).

Figuur 4.1: Invloedsgebied vastgoedwaardestijging als gevolg van de gebiedsontwikkeling in het nulalternatief



Projectalternatief

In het projectalternatief is sprake van een grootschaliger toevoeging van groen, bijvoorbeeld in de vorm van het stadspark in Binckhorst Noordwest en enkele andere parken verspreid in het gebied, is sprake van meer investeringen in klimaat en energie en van een sterkere mate van verdichting, ook op braakliggend terrein, dan ten opzichte van het nulalternatief. Daarnaast worden drie bedrijven met een hoge milieucategorie uitgeplaatst, wat zorgt voor een afname van geur- en geluidshinder in de omgeving, en wordt een langzaam verkeersbrug gerealiseerd tussen de Binckhorst en de Noordpolderbuurt. De uitstraling van de gebiedsimpuls in de Binckhorst is om die reden breder en hoger, bijvoorbeeld voortkomend uit effecten op klimaatadaptatie en duurzaamheid. De impuls heeft ook invloed op de vastgoedwaarde

van de woningen en het commercieel vastgoed dat wordt gerealiseerd (of al bestond) in het nulalternatief (gerealiseerd in de eerste fase van het project, het gaat in ieder geval om de 5.000 woningen).

In het projectalternatief zijn we uitgegaan van een impuls van 10 procent in de vastgoedwaarde. Dat geldt zowel voor woningen, als het commercieel vastgoed. In Figuur 4.2 zijn het projectgebied en het uitstralingsgebied waar de effecten optreden weergegeven, daarop is ook de nu voorziene locatie van de langzaam verkeersbrug over de Trekviert ingetekend. Voor het uitstralingsgebied is uitgegaan van 500 meter rondom de Binckhorst, met uitzondering van het gebied ten noordoosten van de snelweg A12 en het spoor. Bovenop het bestaande vastgoed wordt in het projectgebied gerekend met 5.000 extra woningen die in het nulalternatief worden gerealiseerd.

Figuur 4.2: project- en invloedsgebied effecten vastgoedwaardestijging als gevolg van gebiedsimpuls



Op basis van CBS Statline zijn de gemiddelde WOZ-waarden gebruikt om een inschatting te maken van de totale vastgoedwaarde in de omgeving (op basis van

BAG zijn gegevens bekend over het aantal woningen). Via analyses van Cushman en Wakefield zijn gemiddelde huurprijzen van bedrijfsruimten en kantoren in het gebied bepaald (via BAG is informatie opgehaald over de totale omvang van het commercieel vastgoed binnen de omgeving). De impuls van 10 procent zorgt voor een eenmalige vastgoedwaardestijging van circa 5.125 (nominaal, contante waarde bedraagt circa 5.125).

4.2 Agglomeratie-effecten van verdichting

Als gevolg van de verdichting in de Binckhorst en het toevoegen van extra woningen en economische ruimte aan het gebied, neemt het aantal inwoners en werknemers in de Binckhorst en Den Haag toe. Als gevolg daarvan ontstaan zogenaamde agglomeratie-effecten. Deze kunnen ontstaan doordat een grotere concentratie van bedrijven en werknemers ertoe leidt dat er lagere zoekkosten op de arbeidsmarkt zijn. De verbeterde match tussen werknemer en baan die daar het gevolg van is, maakt werknemers productiever en dat zorgt voor een extra welvaartswinst. Wanneer een verstedelijkingsproject een verdere verdichting tot gevolg heeft, kunnen dit soort schaalvoordelen van clustering op de arbeidsmarkt verder worden aangejaagd met voordelen voor alle werknemers en werkgevers in de stad. Dat volgt onder meer uit publicaties van het PBL en CPB *'Plannen voor de Stad'* (2013) en *'Stad en Land'* (2010).

Door de hoge dichtheden van banen en werknemers is het mogelijk om op stedelijke arbeidsmarkten betere 'matches' te realiseren. Werknemers die elkaar gemakkelijk ontmoeten, kunnen eenvoudig kennis uitwisselen; bedrijven die dichtbij leveranciers en klanten zijn gevestigd, doen gemakkelijker zaken. Bedrijven en werknemers zijn hierdoor in steden over het algemeen productiever en innovatiever dan in minder dichtbevolkte gebieden. De drijvende gedachte achter deze agglomeratie-effecten is dat mensen en bedrijven profijt ondervinden van de aanwezigheid van andere mensen of bedrijven in hun omgeving. Kenmerkend voor agglomeratie-effecten is dat het externe effecten betreft; individuele beslissers houden geen rekening met de effecten van hun besluit op anderen.

Uit de publicatie *'Stad en Land'* (2010, CPB) blijkt dat de productiviteit in een stad met ongeveer 0,2 procent groeit als het aantal huishoudens met 10 procent toeneemt. Wij hebben dit uitgangspunt gebruikt om voor de Binckhorst een agglomeratie-effect in te schatten. Dat is gedaan door de totale productiviteit in Den Haag te berekenen (op basis van de loonsom en het aantal banen in Den Haag, via CBS Statline). Op basis daarvan zijn voor het nul- en projectalternatief de agglomeratie-effecten berekend:

- In de Binckhorst wordt in het nulalternatief een bevolkingsgroei van ongeveer 10.000 mensen verwacht (5.000 woningen op basis van een gemiddelde huishoudingsgrootte van 2,1), dat is een groei van 2 procent. Op basis daarvan is in het nulalternatief het effect 5.12b per jaar, een contante waarde van circa 5.12b.
- In het projectalternatief neemt de bevolking met 4 procent toe (20.000 inwoners die in de 10.000 woningen gaan wonen). Op basis daarvan is het agglomeratie effect 5.12b per jaar. Een contante waarde van circa 5.12b - 5.12b.

4.3 Lokale bestedingseffecten (inwoners, bedrijven, werknemers)

De gebiedsontwikkeling van de Binckhorst leidt tot lokale bestedingseffecten voortkomend uit een groter aantal inwoners, werknemers en bezoekers aan het gebied.

4.3.1 Werknemers Binckhorst

Van de 15 duizend werknemers in de referentie is circa 60 procent niet woonachtig in Den Haag. Zij geven ongeveer 5.12b uit aan de horeca en detailhandel in Den Haag¹³, op het moment dat ze in Den Haag werken. De ambitie om 5 duizend mensen extra te trekken, levert Den Haag nog eens 5.12b aan extra bestedingen op.

4.3.2 Bedrijven Binckhorst

De bedrijven in de Binckhorst hebben een bredere betekenis dan alleen het gebied zelf. Naar schatting zetten de bedrijven in de referentiesituatie circa 5.12b om, waarvan 5.12b jaarlijks via inkoop van producten en diensten in Den Haag terecht komt, wat leidt tot ruim 3.000 FTE¹⁴ aan werkgelegenheid (van accountant tot cateraar, van leverancier van kantoorartikelen of auto-onderdelen tot organisator van bedrijfsuitjes). De uitbreiding met 5 duizend banen in het voorkeursalternatief zal daarmee naar schatting tot 5.12b voor overige bedrijven (buiten de Binckhorst) in Den Haag aan inkomsten betekenen en ruim 1.000 FTE aan extra werkgelegenheid.

Het is natuurlijk de vraag waar de bedrijven in de Binckhorst terecht zouden komen, indien er geen plek was op de Binckhorst. Als ze in de omgeving van Den Haag zouden komen, dan is de kans alsnog groot dat ze een deel van deze producten en

¹³ Gebaseerd op bestedingen werknemers economische impactstudie TUDelft (Decisio, 2017)

¹⁴ Op basis van economisch effecten model internationale organisatie in Den Haag

diensten in Den Haag afnemen. Voor Zuid-Holland en Nederland als geheel is de ontwikkeling van de Binckhorst naar verwachting voor een groot deel een verschuiving van werkgelegenheid en is er geen additioneel effect. Een effect zou wel additioneel zijn wanneer internationaal georiënteerde organisaties in de Binckhorst komen die anders niet naar Nederland waren gegaan, bijvoorbeeld als gevolg van de goede verbinding per spoor, luchtvaart, nabijheid politiek centrum en overige internationale (veelal publieke) organisaties en instellingen die alleen locaties zoals de Binckhorst nog kunnen bieden.

Internationale bedrijven zijn gemiddeld productiever dan Nederlandse bedrijven en betalen zowel aan Nederlandse als buitenlandse werknemers, hogere lonen dan Nederlandse bedrijven. Uit onderzoek naar het effect van internationale organisaties in Den Haag blijkt dat ieder baan bij een internationale organisatie via de besteding van de organisatie, de werknemers en bezoekers, leidt tot 1 extra baan in de regio Den Haag en 5.12 b aan extra bestedingen. Of het aandeel internationale bedrijven in de Binckhorst hoger komt te liggen dan in de rest van de regio, is nu nog niet bekend.

4.3.3 Bewoners Binckhorst

De bewoners van de Binckhorst besteden uiteraard ook hun inkomen voor een groot deel in Den Haag. Als zij niet in Den Haag zouden wonen, zouden ze hun geld elders uitgeven. Naar verwachting besteden de bewoners van 5.000 huishoudens circa 5.12 b in Den Haag en circa 700 FTE aan werkgelegenheid. Het voorkeursalternatief zorgt dus via deze route ook voor een impuls in de werkgelegenheid in Den Haag. Deels zitten deze banen al in de 15 duizend banen die in de Binckhorst terecht komen. Ze kunnen dus niet allemaal bij opgeteld worden.

4.3.4 Totaal

Voor alle van de bovenstaande bedrijven geldt dat het deel om een verschuiving van bestedingen en werkgelegenheid gaat, van de ene naar de andere sector of de ene naar de andere regio. Om deze reden kunnen effecten niet allemaal bij elkaar opgeteld worden. Wel is duidelijk dat, zeker voor de gemeente Den Haag, er een aanzienlijke impuls aan de werkgelegenheid wordt gegeven. Zowel direct door de extra arbeidsplaatsen op de Binckhorst, als indirect via bestedingen van werknemers, bedrijven en bewoners. Op nationale schaal treden er alleen effecten op als er op de Binckhorst meer internationale bedrijvigheid wordt aangetrokken dan op andere locaties, of als de onbalans op de arbeidsmarkt afneemt doordat bijvoorbeeld vooral banen voor lager opgeleiden beter bereikbaar worden voor groepen werklozen. Dit is in deze Quicksan nog niet te kwantificeren en om die reden niet

meegenomen in deze maatschappelijke businesscase. Het is wel aannemelijk dat de Binckhorst een aantrekkelijke locatie is voor internationale bedrijven.

4.4 Sociale aspecten

Voor de gebiedsontwikkeling in de Binckhorst is het uitgangspunt dat een gemengde en inclusieve wijk wordt gerealiseerd. Dat heeft positieve effecten op onder meer de leefbaarheid in de buurt en directe omgeving en daarmee op onderwijs en een afname van criminaliteit. Deze effecten zijn deels kwantitatief in te schatten, maar voor een deel ook enkel kwalitatief te beschrijven. In het vervolg van deze paragraaf gaan we op deze aspecten in.

De leefbaarheid in de Binckhorst is op dit moment volgens de Leefbarometer (van het Ministerie van BZK¹⁵) zwak. Deze score is opgebouwd uit een aantal elementen, zoals weergegeven in Figuur 4.3. Daaruit blijkt dat de voorzieningen in de Binckhorst wel beter zijn in vergelijking met andere wijken in Nederland, maar dat bijvoorbeeld de veiligheid en fysieke omgeving lager scoren.

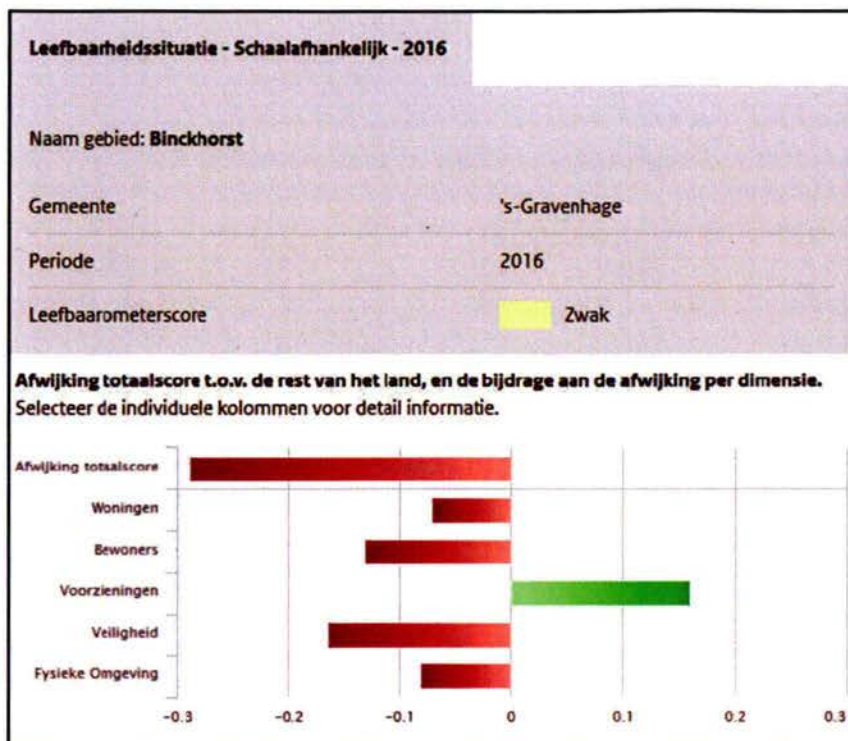
Ook in de wijk Laakhaven-Oost is de leefbaarheid zwak, met name door een slechte score op veiligheid. In de Noordpolderbuurt is de leefbaarheid zelfs onvoldoende volgens de Leefbarometer, voornamelijk doordat op het onderdeel bewoners een slechte score ten opzichte van het Nederlands gemiddelde wordt gehaald.

Wanneer in de Binckhorst sprake is van een impuls in de fysieke omgeving, voorzieningen en woningen en dit zorgt voor een meer gemengdere bevolkingssamenstelling zal de leefbaarheid in de wijk toenemen, maar mogelijk ook in de wijken eromheen. Bijvoorbeeld doordat criminaliteit af neemt. Een manier om de verbeterde leefbaarheid te kwantificeren is doordat een toename in sociale cohesie leidt tot minder verhuisbewegingen in een wijk. In onderstaand kader is daartoe een voorbeeldberekening opgenomen. Op dit moment beschikken we echter niet over voldoende gegevens om hier invulling aan te geven. Bovendien is het naar verwachting een, in monetaire zin, klein effect.

Een verbeterde leefbaarheid zorgt ook voor een afname van criminaliteit. Daarnaast kan het zijn dat door de veranderde bevolkingssamenstelling het onderwijsniveau van de jeugd in de buurt omhoog gaat. Dat heeft mogelijk een verhoging van de onderwijskwaliteit tot gevolg.

¹⁵ Zie: <https://www.leefbaarometer.nl/home.php>

Figuur 4.3: leefbaarheidsscore van de Binckhorst



Monetarisering van leefbaarheid volgens TEEBstad

Door meer kleinschalig groen stijgt de sociale cohesie in de buurt. De sociale cohesie in een buurt wordt aangegeven op een puntenschaal van 1-5, waarbij een gemiddelde buurt een sociale cohesie heeft van 3 punten.

Bij een toename van 1% groen in een buurt, stijgt de sociale cohesie met 0,55%. Voor een gemiddelde buurt met een sociale cohesie van 3 punten betekent dit een stijging van $(0,01 \times 0,55 \times 3 =) 0,016$ punt. Wanneer de sociale cohesie in een buurt stijgt, verhuizen mensen minder snel. Baathebbers zijn bijvoorbeeld woningbouwcorporaties en bestaande bewoners.

5. Effecten mobiliteit

De Binckhorst is een gebied met een uitstekende autobereikbaarheid, die met de komst van de Rotterdamsebaan verder wordt verbeterd. Een groot aantal werknemers (naar schatting 55 procent) gaat op dit moment met de auto naar de Binckhorst. Dit ligt boven het gemiddelde van de werknemers in Den Haag, waarvan ongeveer 50 procent met de auto naar het werk gaat.

Bewoners zijn er op dit moment nauwelijks in de Binckhorst, maar zonder aanvullend beleid is de verwachting dat de auto een populair vervoermiddel blijft, voor zowel bewoners als werknemers. Om hier verandering in te brengen, wordt in het voorkeursalternatief een grote mobiliteitstransitie gepland. Het gaan om grootschalige maatregelen in OV- en fietsinfrastructuur, gecombineerd met lage parkeernormen, betaald parkeren en (als alternatief) mogelijkheden om gebruik te maken van deelauto's. Deze transitie is ook noodzakelijk om de woningbouw en extra arbeidsplaatsen mogelijk te maken: zonder mobiliteitstransitie is de capaciteit van de infrastructuur onvoldoende om 5 duizend extra woningen en arbeidsplaatsen (t.o.v. de referentie) te accommoderen, komen de wegen dus vast te staan en wordt niet voldaan aan de milieunormen (met name stikstofdepositie).

Voor de woningen en bedrijvigheid in de referentie is deze transitie nog niet noodzakelijk. In de referentie worden er daarom geen grootschalige maatregelen voor een mobiliteitstransitie gepland. Uiteraard zullen de in de referentie getransformeerde gebieden wel aantrekkelijker ingericht zijn voor langzaam verkeer met goede verbindingen met de treinstations in de omgeving. Ook komen woon- en werkgebied dicht bij elkaar te liggen, door de bouw van woningen in de Binckhorst. Maar er wordt geen actief beleid gevoerd om het autogebruik terug te dringen: de OV-ontsluiting blijft per bus plaatsvinden (die wel vaker gaat rijden), huidige parkeernormen blijven gehandhaafd en grootschalige investeringen in aansluitingen op en verbetering van de regionale fietsinfrastructuur blijven uit.

Gezien de ligging nabij het centrum, grote OV-knooppunten als Den Haag HS, CS en het kleinere station Voorburg, en de combinatie van wonen en werken in één gebied, zijn fiets en OV in de referentiesituatie al goede alternatieven voor de auto. De autobereikbaarheid is echter dusdanig goed, dat het toch niet de verwachting is dat het aandeel van de auto in de modal split zonder aanvullend beleid sterk zal afnemen. We gaan er daarom van uit dat in de referentiesituatie de modal split gelijk is aan het Haagse gemiddelde.

Daarmee leidt binnenstedelijk wonen op zichzelf al tot minder automobilititeit dan het wonen op locaties buiten de stad. Het uitgangspunt is dat er ten opzichte van de referentie alleen extra woningen en arbeidsplaatsen mogelijk zijn als de totale automobilititeit van en naar de Binckhorst niet verder toeneemt. De opgave van het mobiliteitsbeleid in het voorkeursalternatief is dus om hierin te slagen: in de berekeningen in dit hoofdstuk gaan we er ook vanuit dat deze opgave slaagt.

In dit hoofdstuk gaan we in op de effecten die gepaard gaan met de reductie van het autoverkeer en de toename van het OV-gebruik en langzaam verkeer als gevolg van de mobiliteitstransitie. Ook bekijken we de gebiedsoverstijgende effecten voor de reiziger die gebruik maakt van de nieuwe OV-verbinding (vooral de omgeleide tram 1 via de Binckhorst naar Delft).

5.1 Opgave mobiliteitstransitie Binckhorst

5.1.1 Opgave en effecten op mobiliteit ontwikkelen Binckhorst

Het binnenstedelijk bouwen leidt tot minder autoverkeer dan de bouw op andere locaties¹⁶. Dat geldt vooral voor woningbouw: grote steden hebben vaak een grote inkomende arbeidspendel. Woningbouw in de stad verkleint deze pendel, maakt gemiddelde woon-werkafstanden korter, doet het autoverkeer en treingebruik dalen en het fiets en lokaal OV-gebruik stijgen. De locatie van arbeidsplaatsen heeft een kleinere invloed op de wijze hoe hier naartoe gereisd wordt, die is grotendeels weer afhankelijk van waar mensen wonen. Uiteraard maakt het uit welke opties er zijn om het werk te kunnen bereiken, maar de opties die er zijn om de woonplaats te kunnen verlaten zijn minstens zo belangrijk. Als woningen op locaties worden gebouwd met een slechte OV-verbinding, zal een toename van arbeidsplaatsen op locaties met goede OV-verbindingen niet direct leiden tot een afname van het auto-gebruik. Woningen op loop- en fietsafstand van het werk (en nabij OV-knooppunten) hebben een grotere impact op het auto-gebruik, dan arbeidsplaatsen op relatief goed OV-bestemmingen.

Uit het onderzoek *Mobiliteit in Den Haag, 2011-2014*¹⁷, blijkt dat de inkomende arbeidspendel in Den Haag nauwelijks een afwijkende modaliteitskeuze laat zien dan landelijk gemiddeld, ondanks gemiddeld een behoorlijk goede OV-ontsluiting: waar inwoners van Den Haag voor 35 procent met de auto naar het werk gaan (als ze in

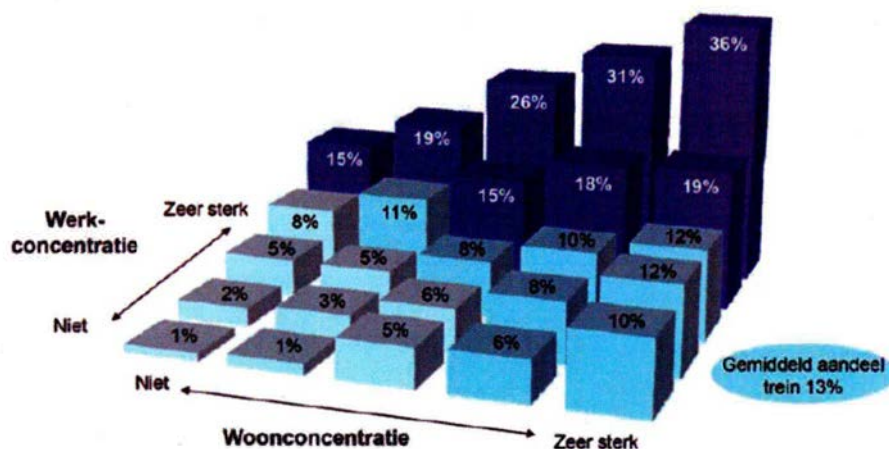
¹⁶ Binnen de stad zijn er grote verschillen per wijk in het reisgedrag, maar gezien de ligging, zowel nabij het centrum en OV-knooppunten, als de zeer goede ontsluiting met de auto, gaan we (zonder aanvullend beleid) uit van het Haagse gemiddelde.

¹⁷ Gemeente Den Haag (2016)

Den Haag werken) is dat voor werknemers van buitenaf 58 procent. Ook dit bevestigt dat de woonlocatie nabij het werk, belangrijker is dan de werklocatie met een goede OV bereikbaarheid.

Uiteraard is OV-bereikbaarheid voor arbeidsplaatsen wel belangrijk: als de mogelijkheid er niet is om er met het OV te komen, gebeurt het ook niet. Binnen de stad is er daardoor ook een verschil tussen de werklocaties en heeft de nabijheid van stations invloed op de vervoerswijze (zie figuur 5.1). Echter is zonder aanvullend beleid, zoals een streng parkeerbeleid en andere maatregelen die auto onaantrekkelijker maken, is vooral de woonplaats (inclusief hoe de OV-ontsluiting daar is) van invloed op de gekozen modaliteit om naar het werk te gaan. Verdichting zelf draait vaak aan alle knoppen tegelijk: wonen en werken komen dicht bij elkaar, er is minder ruimte voor de auto (congestie en parkeerdruk) en om dit in goede banen te leiden worden aanvullende maatregelen genomen (betere OV-ontsluiting, parkeerbeleid, etc.).

Figuur 5.1 Relatie tussen woon- en werkconcentratie en OV-gebruik



Zonder aanvullend beleid verwachten we dat de toename van het aantal arbeidsplaatsen in de Binckhorst, leidt tot een grotere pendel en dus een toename van het autoverkeer¹⁸. De bewoners zorgen ook voor extra verplaatsingen.

¹⁸ We sluiten voor de referentie (zonder aanvullend mobiliteitsbeleid, maar met getransformeerd gebied) aan bij het gemiddelde verplaatsingsgedrag van Hagenaars en werknemers in Den Haag. Door de goede autobereikbaarheid zal, ook onder Hagenaars, het autogebruik richting de Binckhorst momenteel hoger liggen dan gemiddeld. Maar de verbetering van het stedelijke karakter, ook in de referentie, gaan we ervan uit dat dit zich meer richting het gemiddelde van Den Haag ontwikkelt.

In de referentiesituatie met 5 duizend woningen en 15 duizend arbeidsplaatsen, zijn er 55 duizend dagelijkse verplaatsingen door werknemers en bewoners van het gebied. Hiervan worden er ruime 20 duizend met de auto gedaan, 10 duizend met het OV en de rest per fiets of te voet.

Wanneer er 5 duizend extra woningen en arbeidsplaatsen worden gerealiseerd, leidt dit naar verwachting tot 35 duizend extra verplaatsingen per dag door bewoners en werknemers. Zonder aanvullende maatregelen, leidt dit tot ruim 10 duizend extra autoverplaatsingen. Omdat er geen ruimte is voor extra automobilititeit worden er in het voorkeursalternatief maatregelen genomen om OV en fiets te stimuleren en de auto te ontmoedigen. Dit moet dus leiden tot een afname van ruim 10 duizend autoverplaatsingen per dag, waarmee er (inclusief passagiers) voor 13 duizend verplaatsingen van een alternatieve vervoerswijze gebruik moet maken. Dit is de beleidsopgave die met de mobiliteitstransitie gerealiseerd moet worden. We gaan ervan uit dat dit (vooral) wordt verdeeld over fiets en OV-gebruik, conform de huidige verhouding¹⁹. Deze opgave voor de transitie komt bovenop de groei van het fiets en OV-gebruik dat sowieso zou plaatsvinden als gevolg van de gebiedsontwikkeling. In totaal gaan er in het voorkeursalternatief circa 20 duizend OV- en ruim 25 duizend fietsverplaatsingen van en naar de Binckhorst: dat zijn meer dan twee keer zoveel OV- en fietsverplaatsingen als in de referentie. Er is dus ook een aanzienlijke opgave om dit verkeer te accommoderen.

Tabel 5.1 Mobiliteit in de Binckhorst in referentie en voorkeursalternatief (VKA)

Binckhorst	Referentie	Extra woningen en arbeidsplaatsen zonder aanvullend beleid	Mobiliteit in voorkeursalternatief	Opgave transitie	Totale opgave voorkeursalternatief t.o.v. referentie
	A	B	C	C-B	C-A
Auto bestuurder	20.000	30.400	20.000	-10.300	-
Auto passagier	3.500	6.500	3.900	-2.700	400 (+11%)
Trein	4.000	5.600	7.400	1.800	3.400 (+85%)
BTM	6.000	9.200	12.500	3.400	6.500 (+108%)
Fiets	11.100	18.700	26.400	7.700	15.300 (+138%)
Overig (vooral lopen)	10.300	19.600	19.700	100	9.400 (+91%)
Totaal	55.000	90.000	90.000	-	35.000 (+64%)
Waarvan fiets en OV	21.100	33.500	46.300	12.900	25.200 (+119%)

¹⁹ In praktijk kan het zijn dat de verdeling anders moet zijn om de gewenste reductie in het autogebruik te realiseren.

5.1.2 Ontwikkeling Binckhorst leidt tot minder verkeer elders

In de Binckhorst komt er als gevolg van de ontwikkelingen in het voorkeursalternatief dus aanzienlijk meer mobiliteit. Het betekent ook dat er minder mobiliteit elders in Zuid-Holland (en Nederland) zal zijn en vooral minder automobilititeit. Ten eerste door het binnenstedelijk wonen en werken: de 5.000 woningen en arbeidsplaatsen leiden tot 2.400 minder autoverplaatsingen, dan wanneer deze elders in Zuid-Holland geaccommodeerd zouden zijn en 50 duizend minder autokilometers. De referentiesituatie, met de transformatie van het eerste deel van de Binckhorst, biedt daarin ook al een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Maar de grootste verandering komt door de mobiliteitstransitie waar in het gebied op in wordt gezet.

In de onderstaande tabel laten we het effect op de totale mobiliteit in Nederland zien van de ontwikkeling van het voorkeursalternatief, ten opzichte van de referentie. Oftewel het effect van 5.000 woningen, 5.000 arbeidsplaatsen, inclusief de benodigde succesvolle mobiliteitstransitie om deze woningbouw en arbeidsplaatsen op deze locatie mogelijk te maken, ten opzichte van de situatie dat deze woningen en arbeidsplaatsen elders in Zuid-Holland zonder mobiliteitsbeleid gerealiseerd zouden worden. De ontwikkeling van het voorkeursalternatief in de Binckhorst betekent dat er in Nederland dagelijks 250 duizend minder autokilometers worden afgelegd, dan wanneer alleen de referentie ontwikkeld kan worden. Verplaatsingen worden met milieuvriendelijkere alternatieven afgelegd en zijn gemiddeld korter.

Tabel 5.2 Effecten ontwikkeling VKA Binckhorst (per dag); effect van 5.000 woningen en 5.000 arbeidsplaatsen in de Binckhorst extra, i.p.v. elders in Zuid-Holland

	Totale effect VKA		Waarvan a.g.v. binnenstedelijk bouw		Verondersteld gevolg mobiliteitsbeleid	
	Verplaatsingen	Kilometers	Verplaatsingen	Kilometers	Verplaatsingen	Kilometers
Auto bestuurder	-12.700	-256.500	-2.400	-53.400	-10.300	-203.100
Auto passagier	-3.500	-68.600	-800	-18.300	-2.700	-50.200
Trein	2.100	133.400	300	48.200*	1.800	85.200
BTM	4.700	6.700	1.300	-18.400*	3.400	25.100
Fiets	6.500	17.000	-1.200**	-11.800**	7.700	28.800
Overig (vooral lopen)	2.900	-2.800	2.800	-4.600	100	1.800
Totaal	-	-170.800	-	-58.300	-	-112.400

* Trein verplaatsingen van/naar Den Haag zijn langer dan gemiddeld in Zuid-Holland (en landelijk), BTM verplaatsingen juist aanzienlijk korter.

** In Den Haag wordt minder gefietst dan gemiddeld in Zuid-Holland (en meer gelopen en wordt de tram en bus vaker gebruikt; gegevens 2010-2014, fietsgebruik stijgt sindsdien)

5.2 Waardering effecten van mobiliteitsverandering in het voorkeursalternatief

In deze paragraaf beschrijven we de effecten, wanneer het voorkeursalternatief wordt gerealiseerd (inclusief succesvolle mobiliteitstransitie) en waarderen we deze effecten door ze zoveel als mogelijk in euro's uit te drukken. Effecten geven we weer in jaarlijkse effecten en in contante waarden²⁰. Voor de ontwikkeling van het verkeer, de economie en ontwikkeling van diverse parameters, sluiten we aan bij het WLO-Hoog scenario, een van de twee Welvaart en Leefomgevingsscenario's van het Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving. Voor een volledig overzicht van gebruikte kengetallen en aannames verwijzen we naar **bijlage X**.

5.2.1 Daling autogebruik

De daling van het autogebruik brengt verschillende effecten met zich mee: het ruimtegebruik van de auto neemt af, de uitstoot, verkeersonveiligheid en geluidsoverlast neemt af, er is minder congestie en er zijn (daarmee) minder investeringen in auto-infrastructuur nodig. Aan de andere kant dalen ook de overheidsopbrengsten in de vorm van accijnzen en belastingen. In deze paragraaf gaan we kort op deze effecten in.

Ruimtegebruik, infrastructuur en congestie

Minder autoverkeer en met name minder auto's, betekent dat er ook minder ruimte nodig is voor auto's in de bebouwde omgeving. De maatregelen die een grote invloed hebben op het autobezit en leiden tot minder parkeerplaatsen, zitten al in de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling zelf verwerkt. Daarin zijn de opbrengsten hoger doordat er minder dure parkeerplaatsen gebouwd hoeven te worden. Mogelijk zijn er ook elders (buiten de Binckhorst) kostenbesparingen mogelijk doordat de behoefte aan autobezit afneemt door de goede OV-bereikbaarheid voor werknemers in de Binckhorst; dit effect is echter naar verwachting beperkt. Het autogebruik zal wel dalen onder werknemers van de Binckhorst, maar of dat ook leidt tot minder autobezit is niet duidelijk. Een kleine positieve post is te verwachten, maar deze is niet de kwantificeren.

²⁰ Een jaarlijks terugkerend effect heeft een grotere waarde dan een eenmalig effect. Hoe verder het effect in de toekomst plaatsheeft, hoe onzekerder de omvang wordt en hoe lager de waarde is die we eraan toekennen. Dit laatste noemen we verdisconteren. Door alle toekomstige terugkerende effecten te verdisconteren, berekenen we de waarde wat het effect 'vandaag de dag' waard is: dit is de contante waarde.

Wel zal de daling van het autogebruik leiden tot minder benodigde investeringen in auto-infrastructuur. In ieder geval gaat het om beheer en onderhoudskosten, mogelijk ook om uitbreidingen van het wegennet. Zonder uitbreiding van het wegennet neemt de congestie in ieder geval sterk toe als de daling van het autogebruik niet wordt gerealiseerd. We gaan in deze analyse uit van de beheer en onderhoudskosten en congestie-effecten (en dus geen investeringen in infra; bij investeringen in infra, zou er minder congestie zijn).

Tabel 5.3: baten ruimtebeslag, congestie en minder B&O infrastructuur

Effecten in mln. €	Per jaar	Contante waarde
	+?	+?
Baten minder ruimtebeslag (buiten de Binckhorst)		
Baten minder B&O infrastructuur	€ 5.12.5	
Baten minder congestie	€ 5.12.5	

Vooraf de baten van minder congestie zijn groot. Indien de ontwikkelingen van het voorkeursperspectief niet plaats kan vinden en dus woningbouw en arbeidsplaatsen elders gerealiseerd moeten worden, zijn de verwachte congestiekosten bijna 7 miljoen euro per jaar. De kans is groot dat op dat moment geïnvesteerd zal worden in infrastructuur om deze congestiekosten te doen afnemen.

Effecten op leefomgeving en klimaat: luchtkwaliteit, CO₂, verkeersveiligheid en geluid

De afname van het autoverkeer leidt ook tot minder uitstoot van CO₂. De verwachting is dat de uitstoot van CO₂ door verkeer in de komende jaren wel daalt als gevolg van technologische ontwikkeling, maar door niet te rijden gaat deze reductie sneller. De afname van 250 duizend autokilometers per dag, oftewel ruim 75 miljoen kilometer per jaar, leidt tot een afname van de CO₂-uitstoot met ruim 13 duizend ton per jaar. Dit vertegenwoordigt een jaarlijkse baat van circa 5.12.5.

Andere effecten, zoals een reductie van geluidshinder, ongevallen en lokale luchtkwaliteit, leiden eveneens tot positieve effecten. Dit zijn vooral effecten die buiten de Binckhorst neerslaan. Er zal vooral elders minder autoverkeer zijn; in de Binckhorst is de hoeveelheid autoverkeer immers gelijk, er zijn alleen minder bewegingen per woning en arbeidsplaats. De verkeersveiligheid is daarmee een belangrijk baat. Minder autoverkeer en daarmee de kleinere kans op (fatale) ongevallen heeft een groot positief effect. Dit is alleen het generieke effect van de afname van autoverkeer. In de Binckhorst en met name op de Binckhorstlaan gebeuren ook relatief

²¹ In een WLO-Hoog scenario. Onder het 2-graden scenario, wat onder het recente klimaatakkoord van Parijs actueel is geworden, zou dit een factor 4 hoger liggen.

veel ongevallen. Een nieuwe inrichting kan ook hier specifiek nog leiden tot aanvullende verkeersveiligheidsbaten.

Tabel 5.4: effecten leefomgeving auto

Effecten leefomgeving auto in mln. €	Per jaar	Contante waarde
CO2	€ 81,28	
Luchtkwaliteit	€ 3.128	
Geluid	€ 81,28	
Verkeersveiligheid (buiten Binckhorst)	€ 3.128	
Verkeersveiligheid (binnen Binckhorst)	+?	+?

De bovenstaande waardering kan zich ook voor een deel in huizenprijzen en baten van gebiedsontwikkeling vertalen. Een halvering van het verkeer leidt volgens Ossokina (2015) tot een stijging van de woningwaarde met 1,4 procent. Autoluwe gebieden zijn dus ook interessant voor de Binckhorst. Maar omdat in absolute zin het autoverkeer niet afneemt, is het niet de verwachting dat de baten voor gebiedsontwikkeling hoger zijn dan in de vorige paragraaf berekend.

Overige effecten autoverkeer

Tot slot heeft een afname van het autoverkeer invloed op de belastinginkomsten en uitgaven aan de auto zelf. Automobilisten betalen accijnzen die hoger zijn dan wanneer ze hun geld aan andere producten zouden uitgeven. Aan de andere kant worden bepaalde groepen automobilisten ook fiscaal bevoordeeld (vooral de lease-rijder), waarmee er een subsidie van de automobilist plaatsvindt. Deze twee effecten bij elkaar opgeteld leiden tot het onderstaande overzicht.

Tabel 5.5: effecten belasting en subsidies

Effecten belasting en subsidies (in. mln. €)	Per jaar	Contante waarde
Accijnzen	-€ 81,28	
Subsidies auto	€ 81,28	

5.2.2 Toename OV-gebruik

De toename in het gebruik van het OV vertaalt zich vooral in hogere exploitatiebijdragen van de overheid. Spitsperiodes zijn vaak maatgevend voor benodigd materieel en personeel in het OV. Grote delen van de rest van de dag is er daardoor overcapaciteit en kan het OV niet rendabel worden geëxploiteerd. Hierdoor is een overheidsbijdrage nodig op de meeste OV-lijnen. Een toename van het OV-gebruik zal ook in dit geval naar verachting tot een stijging van de overheidsbijdrage leiden. Deze is voor de trein het grootste.