****

**Positionpaper rondetafelgesprek Binnen- en buitenstedelijk bouwen**

**29 oktober 2020**

**De Brabantse lijn voor bouwopgave**

De recent gepubliceerde provinciale [bevolkings- en woningbehoefteprognose](https://bevolkingsprognose.brabant.nl/) laat zien dat Brabant nog een stevige bouwopgave wacht, met een sterk accent op de eerstkomende 10-15 jaar. De woningvoorraad zal in de komende jaren nog flink moeten toenemen, omdat de provincie nog altijd een sterke groei van het aantal huishoudens kent. En ruimte is schaars, het is dus niet de vraag of het binnenstedelijk of buitenstedelijk moet worden opgelost. Daar waar het kan en past binnenstedelijk en daar waar nodig buitenstedelijk via nieuwe uitbereidinglocaties. Om onze aanpak nader te schetsen een toelichting op onze Brabantse aanpak waarmee we voldoende bouwproductie trachten te realiseren.

**Migratiesaldi**

De bevolkingsgroei wordt grotendeels bepaald door de binnen- en (vooral) buitenlandse migratie. In de prognose wordt, na een terugval door de ‘corona-effecten’, rekening gehouden met flinke buitenlandse migratiesaldi. Tot 2030 liggen de saldi gemiddeld jaarlijks op zo’n 10.000 mensen, hoofdzakelijk arbeidsmigranten, kenniswerkers, vluchtelingen en buitenlandse studenten. Dit beeld is in lijn met ramingen van het CBS voor Nederland als geheel.

Ook de (verwachte) binnenlandse migratiesaldi van jaarlijks zo’n 3.000 mensen zijn hoger ingeschat vergeleken met eerdere prognoses. We houden er rekening mee dat de (toenemende) druk op de Randstedelijke woningmarkt de komende jaren ook de nodige ‘uitstralingseffecten’ zal hebben op Brabant.

**Groei van voorraad: jaarlijks 12.000 woningen erbij**

Een groot deel van de voorraadgroei, bijna 160.000 woningen (driekwart van de opgave van 220.000 tot 2050) moet vóór 2035 worden gerealiseerd. Sterker nog, zo’n 120.000 woningen al voor 2030. De komende 10 jaar moeten er in Brabant gemiddeld jaarlijks dus zo’n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad worden toegevoegd. Dat is vergelijkbaar met de (hoge) groeicijfers van de laatste jaren (2017-2020). Voor een vergelijkbare reeks jaren met dergelijke groeicijfers moeten we terug tot eind jaren '90! Uit CBS-gegevens blijkt ook dat de groei in Brabant tussen 2012 en medio 2020 duidelijk boven het landelijk gemiddelde ligt (9% ten opzichte van 7,3%). Na Flevoland (9,5%) is Brabant daarmee de snelst groeiende provincie.

**Woningtekort inlopen**

In onze prognosecijfers is opgenomen, dat het bestaande woningtekort van een kleine 30.000 over tien jaar is ingelopen met 20.000. Een afname dus van tweederde van het tekort. Dit betekent dat er jaarlijks naast de 10.000 woningen die nodig zijn voor het huisvesten van het toenemend aantal huishouden ook zo’n 2.000 woningen moeten worden gebouwd om de tekorten verder terug te dringen. Uiteraard is zeker de eerstkomende jaren een hoger bouwtempo welkom, want dan worden de tekorten immers sneller ingelopen.

Er zijn in Brabant (harde) plannen genoeg. Vandaag de dag voorziet de totale plancapaciteit in de bouw van zo’n 145.000 woningen. Voor de eerstkomende 5 jaar staan ruim 95.000 gepland; dat is 138% van de benodigde capaciteit. Voor de komende 10-jaarsperiode 2020-2030 zijn al 132.000 woningen opgenomen in plannen (100% van de benodigde capaciteit).

De vraag is evenwel of een (veel) hoger bouwtempo dan de jaarlijkse 12.000 uit onze prognose realistisch is. Zijn er genoeg ‘handjes en heipalen’ (mensen op de steigers en bouwmaterialen)? Is er voldoende capaciteit bij ontwikkelaars, bouwers en gemeenten (na jaren van saneren)? Hoe zit het met de investeringscapaciteit bij corporaties? Wat voor effect zal corona hebben? Wat is het effect van ‘stikstof’? Wat dit laatste betreft blijven de effecten in Brabant vooralsnog beperkt, mede door de generieke maatregel van het kabinet om de maximumsnelheid te verlagen naar 100 kilometer per uur, maar er zal meer nodig zijn.

Er zijn overigens meerdere factoren die een rol spelen bij de snelheid waarmee plannen ontwikkeld kunnen worden en deze moeten we niet uit het oog verliezen. Voorbeelden daarvan zijn:

- Regelgeving die procedures soms onnodig lang maakt (zoals Omgevingswet / Flora- en Faunawet / Archeologie / Stikstof / PFAS)

- Investeringskracht corporaties

- Impact Corona in relatie tot woonbehoefte

**Kwaliteit en betaalbaarheid niet uit het oog verliezen**

De aantallen en het bouwtempo lijken het spectrum en de (landelijke) discussies meer en meer te domineren, maar betaalbaarheid en de ruimtelijk-kwalitatieve vraagstukken/opgaven zijn óók van groot belang. Brabant wil optimaal in (blijven) zetten op de versterking van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Daar waar nodig wordt ook ruimte gegeven voor uitbereidingslocaties.

Én we willen de bestaande woningvoorraad verrijken met (nieuwe) woonvormen die passen bij de vraag en behoeften van onze bevolking. Daaraan zal steeds meer behoefte zijn als gevolg van het feit dat de bevolking vergrijst, er steeds meer kleine, veelal eenpersoonshuishoudens komen en daarmee dus ook de woonwensen veranderen. In die behoefte wordt op dit moment te weinig voorzien. In Brabant hebben we daarom het [‘Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw’](https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/nieuwe-woonvormen) opgesteld.

Richting Brabantse gemeenten heeft de provincie in dat kader ook aangegeven dat om dit doel te halen, er sprake moet zijn van 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. Eén van de initiatieven die de provincie daarin neemt is de [Brabantse Week van het Wonen](https://evenement.brabant.nl/weekvanhetwonen) van 16 tot en met 20 november 2020.

Wel gebiedt de eerlijkheid te zeggen dat bijvoorbeeld bij complexe inbreidingslocaties, waar zowel kwantiteit als kwaliteit belangrijk zijn, het ontwikkeltempo dan wat terug kan vallen. Maar dat is geen reden om de ‘koppelkansen’ te laten lopen; het is zaak het woningbouwprogramma in alle opzichten goed te benutten.

**Nut en noodzaak 130 procent plancapaciteit**

Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn steeds voldoende harde plannen zijn. Door er van jaar op jaar steeds voor te zorgen dat er voor de eerstkomende 5 jaar (ruim) voldoende (harde) plannen zijn, wordt de voortgang van de bouw gewaarborgd. Plannen die aansluiten op de actuele vraag en worden gerealiseerd op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang ‘ruimte te houden’ en niet nu al te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde plancapaciteit, en vooral niet als het gaat om nieuwe (grootschalige) uitbreidingslocaties.

De ervaring leert immers dat zich van jaar op jaar steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden aandienen in binnen- en buitenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken. Nieuwbouwgegevens over de laatste jaren bevestigen dit beeld. Zo is tussen 2010 en 2019 71% van de feitelijke nieuwbouw op inbreidingslocaties gerealiseerd. En ook in het planaanbod voor de eerstkomende tijd is ruim 70% van de nieuwbouw op een inbreidingslocatie in onze steden en dorpen voorzien.

Niet om het laatste trapveldje vol te bouwen – zorgvuldig gaat immers voor zuinig – maar om de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen te versterken en transformatie- en leegstandsvraagstukken aan te pakken. Naast leegstand in stedelijk gebied hebben we in Brabant bijvoorbeeld ook de vele stoppende agrarische bedrijven, op sommige locaties kan een woonbestemming een goed alternatief zijn. In de nieuwe omgevingsverordening die wordt voorbereid willen we mogelijkheden hiervoor veruimen.

**Kortom**

Al met al verdient het de voorkeur om in te zetten op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod met vooral op de korte termijn voldoende harde plancapaciteit, maar voor de middellange en langere termijn beweegruimte. Binnenstedelijk en waar nodig ook buitenstedelijk. Deze lijn heeft met de [Brabantse Agenda Wonen](https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/wonen-in-brabant/programma-wonen) een stevige basis gekregen. Naast genoemde ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen kan met een flexibel planaanbod bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond de ontwikkelingen in demografie, economie en woningbehoefte vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Bovendien kunnen hiermee de (financiële) risico’s van overprogrammering, een dure les geleerd uit de kredietcrisis, worden beperkt.