

Concept bestuurlijke afspraken 'Wonen-opgaven'

Rijk – provincie Noord-Brabant

Deze concept bestuurlijke afspraken zijn opgesteld door de provincie Noord-Brabant en zijn nog niet afgestemd met onze partners in de regio's. Deze afstemming vindt in de komende periode plaats en leidt mogelijk tot aanpassingen in de definitieve afspraken, te maken voor 1 oktober 2022.

1. Inleiding

- We onderkennen de urgentie van de wonen-opgaven. Het is van groot belang meer woningen te realiseren, op de juiste locatie, in een hoger bouwtempo én in een betaalbaar segment, zodat de woningmarkt toegankelijk blijft voor iedereen.
- Partijen willen zich inzetten om de wonen-opgaven te realiseren. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant (hierna te noemen "de provincie") willen en kunnen hier een bijdrage aan leveren.
- De voorliggende afspraken tussen Rijk en provincie zijn een uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA, maart 2022).
- In concept maken Rijk en provincie voor 1 juni 2022 afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave en daarbinnen de 'betaalbare opgave'. Voor 1 oktober 2022 wil het Rijk ook afspraken met de provincie maken over onder andere de huisvesting van aandachtsgroepen, transformatie en herstructurering. De definitieve afspraken worden voor 1 oktober 2022 vastgelegd.
- De provincie vraagt ook aandacht voor de grote opgaven in de bestaande woningvoorraad. Deze zijn in de NWBA nog onderbelicht, terwijl hier grote vraagstukken liggen in relatie tot het beter benutten van die bestaande voorraad, de (energetische) verduurzaming, het verbeteren van de leef- en omgevingskwaliteit, herstructurering etc.
- De provincie benadrukt dat de woningbouwopgave niet alleen een kwantitatieve opgave is, maar vooral ook een kwalitatieve. Juist ook om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing, maar ook om meer ruimte te bieden aan de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen (voor ouderen) en andere nieuwe, vaak ook collectieve woonvormen. Innovatieve bouwconcepten verdienen eveneens de ruimte.

2. De samenwerking tussen Rijk en provincie

- Rijk en provincie committeren zich aan de voorliggende 'Bestuurlijke afspraken Wonen-opgaven Rijk – provincie Noord-Brabant', betreffende de periode 2022 t/m 2030.
- We werken hierbij samen als één overheid en ieder vanuit haar eigen verantwoordelijkheid. We handhaven en respecteren als uitgangspunt het Huis van Thorbecke.
- Uitgangspunt voor deze set van afspraken is, dat de provincie een fair share voor haar rekening neemt in de nationale woningbouwopgave. Dit geldt zowel voor de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave.
- De partijen zijn zich ervan bewust dat de woningen niet door de provincie zelf gebouwd worden.
- De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van

energieinfrastructuur, (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.). Het halen van de afspraken is hiervan afhankelijk.

- De partijen onderkennen dat bekend is, dat ook al in de huidige situatie sprake is van forse onrendabele toppen op de businesscases voor tal van woningbouwlocaties. Uit het onderzoek "Verkenning onrendabele toppen woningbouw" van Rebel Group (2021) is het tekort voor Noord-Brabant berekend op € 2,36 miljard (exclusief de investeringen in grootschalige woningbouwgebieden en de herstructurering). Wanneer onvoldoende dekking wordt gevonden voor de onrendabele toppen, heeft dit grote effecten op de haalbaarheid van de voorliggende afspraken.
- Gelet op de voorgaande punten moeten de afspraken gezien worden als een inspanningsverplichting. De provincie zal zich inspannen om de gemaakte afspraken te realiseren binnen de mogelijkheden die zij hiertoe beleidsmatig, juridisch, wettelijk en bestuurlijk heeft.
- Om als provincie uitvoering te kunnen geven aan de afspraken, is het noodzakelijk dat aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan (zie paragraaf 5 Randvoorwaarden). Wanneer dit niet of onvoldoende gebeurt, dan heeft dit gevolgen voor het wel of niet kunnen behalen van de afspraken. De provincie maakt met betrekking tot deze randvoorwaarden daarom een voorbehoud, om de voorliggende afspraken niet of gedeeltelijk te accorderen bij het vastleggen van de definitieve afspraken op 1 oktober 2022.
- De provincie verwacht dat het Rijk haar zal ondersteunen om de afspraken te behalen. Dit doet zij met kennis en kunde, financiële ondersteuning, wettelijke aanpassingen en waar nodig (aanvullend) instrumentarium ter ondersteuning van de provinciale rol en inzet.
- Rijk en provincie spreken elkaar wederzijds aan op hun verantwoordelijkheid in het belang van het behalen van de gemaakte afspraken.
- De afspraken worden (ten minste) jaarlijks geëvalueerd, zodat partijen gezamenlijk zicht houden op de voortgang. Wanneer de prestaties (op onderdelen) achterblijven bij de afspraken, worden de achterliggende oorzaken gezamenlijk onderzocht. Waar mogelijk zet de provincie en/of het Rijk zich in om de geconstateerde knelpunten op te lossen. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, of wanneer het geruime tijd zal duren om het knelpunt op te lossen, dan komen partijen tot aanvullende en/of gewijzigde afspraken hierover.
- De afspraken kunnen op verzoek van een of beide partijen tussentijds aangepast worden. Redenen hiervoor kunnen zijn: veranderingen in de kwantitatieve woningbouwopgave (bijvoorbeeld als gevolg van veranderende demografische ontwikkelingen en onderbouwd vanuit een nieuwe, actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose), veranderende marktomstandigheden, het uitblijven van het aanpakken van knelpunten, het achterblijven of ontbreken van financiële dekking van de opgaven, factoren die buiten de invloedssfeer van de provincie liggen, etc..
- De afspraken gelden voor de periode vanaf de definitieve ondertekening, zijnde 1 oktober 2022 tot en met 31 december 2030.

3. Afstemming met andere trajecten

- Deze afspraken richten zich op de woningbouwopgaven, ingestoken vanuit demografisch perspectief en de daarmee samenhangende (veranderende) woningbehoefte. De woningbouwopgaven zijn evenwel onderdeel van een bredere ruimtelijke opgave. Er moeten immers keuzen gemaakt worden waar deze woningen de komende jaren gebouwd moeten worden. Er lopen meerdere trajecten die nauw verweven zijn met en daarmee ook van (grote) invloed zijn op de woningbouwopgaven. De afspraken en deze trajecten dienen inhoudelijk op elkaar afgestemd te zijn, zodat er geen onduidelijkheden ontstaan. Zo is het bijvoorbeeld van belang dat in de verschillende trajecten – de Verstedelijkingsstrategie Brabant, de regionale ontwikkelstrategieën, de (te maken) Verstedelijkingsakkoorden, de inzet middelen uit het

Mobiliteitsfonds en de verschillende regionale woondeals – dezelfde kwantitatieve woningbouwopgave als programmatisch uitgangspunt gehanteerd wordt, met de kwantitatieve afspraken tussen Rijk en provincie in deze set van afspraken voor Noord-Brabant als geheel als basis.

- De minister maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze prestatieafspraken dienen hun doorvertaling te krijgen in de voorliggende afspraken met de provincie. De prestatieafspraken met de woningcorporaties waren op het moment van het maken van deze concept afspraken nog niet beschikbaar en zijn dus nog niet verwerkt. De (concept) prestatieafspraken met de woningcorporaties dienen derhalve uiterlijk half juni 2022 bekend te zijn. Voorwaarde is dat de prestatieafspraken Rijk-woningcorporaties vooraf zijn afgestemd met en geaccordeerd door de gemeenten. Als dat niet gebeurt, dan is er grote kans dat de provincie partij wordt bij lokale/regionale verschillen van inzicht over aantallen, tempo, e.d.

4. Doorvertaling van de afspraken in regionale woondeals

- In de doorvertaling naar de regionale woondeals geldt het fair share in de totale kwantitatieve woningbouwopgave voor de provincie als uitgangspunt. De kwantitatieve afspraken per regio, vast te leggen in de regionale woondeals, dienen op te tellen tot het provinciale fair share.
- Voor de doorvertaling van een betaalbaar woningbouwprogramma is het uitgangspunt om binnen iedere regio tot een evenwichtige verdeling te komen. Hierbij wordt – met het provinciale verstedelijkingsbeleid als uitgangspunt – onder andere in beschouwing genomen, wat het aandeel aan sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad per gemeente is en wat in de huidige woningbouwprogrammering aan betaalbaar programma is opgenomen en op korte termijn gerealiseerd kan worden. In samenspraak met de provincie bepalen de gemeenten wat een evenwichtige (sub)regionale verdeling is van het betaalbare woningbouwprogramma per gemeente.
- Het Rijk sluit aan bij de totstandkoming van de regionale woondeals, daar waar partijen hierin een toegevoegde waarde zien.

5. Randvoorwaarden

- De (noodzakelijke) randvoorwaarden om de afspraken uit te kunnen voeren, kunnen worden onderverdeeld in: a) personele capaciteit, b) financiële inzet c) regelgeving, d) milieuvraagstukken oplossen, e) regionale uitwerking.

A) Personele capaciteit

- Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden, is voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten nodig. In veel gemeenten is dit een knelpunt. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunen Rijk en provincie de gemeenten. Het is belangrijk deze regeling de komende jaren voort te blijven zetten en waar nodig te verruimen. Eventueel hiervoor benodigde cofinanciering door de provincie is vanzelfsprekend onder voorbehoud van besluitvorming door Provinciale Staten.
- In het verlengde hiervan speelt voor een deel van de woningbouwplannen, dat deze in een procedure door de Raad van State behandeld moeten worden. Door gebrek aan capaciteit bij de Raad van State loopt de proceduretijd op en is er risico op woningbouwvertraging. Gemeenten zetten vervolgens hun beperkte ambtelijke capaciteit in op het opstarten van planprocedures van andere woningbouwplannen. We vragen van het Rijk concrete maatregelen om het knelpunt bij de Raad van State op korte termijn aan te pakken.

- Voor het uitvoeren van de afspraken, waaronder de procesorganisatie voor de regionale woondeals, maar bijvoorbeeld ook de intensivering op de monitoring, is extra provinciale ambtelijke capaciteit nodig. Het Rijk levert een eenmalige financiële bijdrage aan de provincie van € 2 miljoen om de provinciale ambtelijke capaciteit hiertoe in de periode 2023 tot en met 2030 kwantitatief en kwalitatief op orde te krijgen en te houden. Deze bijdrage betreft een eerste inschatting. Uit tussentijdse evaluatie moet blijken of dit een realistische inschatting is.
- Tevens heeft de woningbouwproductie te maken met een tekort aan bouw personeel, aan grondstoffen en bouwmaterialen. Het niet op orde zijn van deze randvoorwaarde, leidt tot een risico op het niet kunnen realiseren van deze afspraken.

B) Financiële inzet

- De Woningbouwimpuls (WBI) kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouw en de financiële haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen met een groot aandeel betaalbare woningen. De ondergrens voor een aanvraag ligt op 500 woningen, en is voor een deel van de gemeenten verlaagd naar 200 woningen. De provincie pleit voor het voortzetten van de WBI in de komende jaren en de regeling ook toegankelijk te maken voor kleinere woningbouwplannen en voor de kleinere gemeenten. Daarnaast pleit de provincie voor een vereenvoudiging van de subsidieaanvraag.
- Het Volkshuisvestingsfonds (de regeling 'Specifieke uitkering herstructurering') draagt bij aan de herstructurering van kwetsbare gebieden (stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's), om de woonkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren. In het regeerakkoord is 4 x € 150 miljoen euro gereserveerd voor de periode 2023-2026. De dekking vindt plaats door een herschikking van het gemeentefonds. We hechten belang aan het voortzetten van het Volkshuisvestingsfonds, maar merken daarbij op, dat dit niet ten koste mag gaan van de mogelijkheden van gemeenten om te investeren in de herstructureringsopgave van die gebieden die niet als kwetsbaar zijn aangeduid.
- Een goede ontsluiting van (nieuwe) woningen is essentieel. Verschillende woningbouwplannen kunnen niet gerealiseerd worden vanwege de kosten voor de noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen. Investeren, om de 7,5 miljard die met het regeerakkoord beschikbaar zijn via het mobiliteitsfonds, zijn noodzakelijk om zowel op woningbouw als mobiliteit niet stil te vallen. Wij verwachten een fairshare van deze beschikbare middelen passend bij onze woon- en verstedelijkingsopgave zoals deze ook in de verstedelijkingsstrategie is en wordt gedefinieerd. De eerste versnellingsafspraken maken we hierbij bij BO Leefomgeving 2022 met de afspraak wat wij gezamenlijk beschouwen als grootschalig woningbouwgebied. In het BO MIRT 2022 maken we afspraken op basis van een multimodaal mobiliteitspakket. Dit is een randvoorwaardelijk pakket aan mobiliteitsmaatregelen dat is gekoppeld aan de verstedelijkingsrichtingen en de verstedelijkingsakkoorden die we komend half jaar in het kader van de verstedelijkingsstrategie gaan uitwerken.
- De provincie verwacht van het ministerie BZK, dat zij zich inspant om bij de verdeling van de rijksmiddelen ervoor te zorgen, dat er een gestroomlijnde samenwerking en besluitvorming met de andere ministeries plaatsvindt.

C) Regelgeving

- De provincie heeft als instrument het maken van regionale afspraken tot haar beschikking. De provinciale omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om kwantitatieve en kwalitatieve regionale afspraken te maken. Of het maken van regionale afspraken (en regionale woondeals) afdoende zal zijn voor provinciale sturing op de woningbouwopgave, zal moeten blijken. In het wetgevingstraject 'Wet regie op de volkshuisvesting' dient te worden afgewogen of en welke aanvullende

sturingsinstrumenten de provincie nodig heeft. De provincie Noord-Brabant wil tijdig geconsulteerd worden over het wetgevingstraject.

D) Ruimtelijke en milieuvraagstukken oplossen en ontsluiting:

- De ontwikkeling van woningbouwlocaties vraagt om het oplossen van een aantal milieuvraagstukken, waaronder:
 - Een goede aanpak van de stikstofproblematiek is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt;
 - Beschikbaarheid van energie: ons huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. En in ZO-Brabant begint nu ook als eerste regio 'netschaarste' te ontstaan (er kan in een aantal gebieden binnenkort niet meer voldaan worden aan de toenemende vraag naar elektriciteit). De kans bestaat dat deze situatie zeker tot 2030 en mogelijk daarna, voort zal duren. De belangrijke versterking en uitbreiding van het hoogspanningsnet in Brabant heeft in de investeringsplannen van Tennet voor het grootste deel ingebruikname na 2030 voorzien. Dit betekent dus dat ontwikkeling van wonen afhankelijk is van het tijdstip van investeren in het centrale energienetwerk of de keuze om op lokaal/regionaal niveau vraag en aanbod van energie in een gebied op elkaar af te stemmen, inclusief bijbehorende infrastructuur, opslag en conversie. Dit is een complexe opgave die de nodige kosten met zich meebrengt. Vooralsnog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. Dit betekent dus ook dat er geprogrammeerd en geprioriteerd zal moeten worden. De mate waarin we als gezamenlijke overheden dit gaan aanpakken is zodoende een belangrijke voorwaarde voor te realiseren woningen.
 - Bij de woningbouwopgave zal rekening gehouden moeten worden met klimaatadaptatie en met het water- en bodemsysteem.
 - Voor de ontwikkeling van locaties langs het spoor is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor een aandachtspunt. Eventuele verdere intensivering van het vervoer kan leiden tot vertraging of beperkingen ten aanzien van de verdichtingsopgave, toename van overlast en een toename van de kans van doden en zwaar gewonden door ongevallen op het spoor. Aangezien er substantieel woningen worden toegevoegd op deze locaties conform beleid NOVI en afspraken MIRT onderzoek Verstedelijking en Mobiliteit Brainport en de concept Verstedelijkingsstrategie Brabant is dit een belangrijke voorwaarde om de woningen te realiseren. We hechten belang er aan dat BZK en IenW hier concrete afspraken over maken.
 - Voor de woningbouwlocaties is een goede ontsluiting noodzakelijk. Dit betreft niet alleen de infrastructurele ontsluiting per fiets, voor wandelaars en per openbaar vervoer. Voor sommige (grotere) woningbouwlocaties is ook een grote infrastructurele ingreep, soms bovenplans, benodigd om de locatie toegankelijk te maken.

E) Regionale uitwerking

- De bovenstaande randvoorwaarden dienen bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald te worden naar de regio-specifieke situatie.
- Dit kan ook leiden tot afspraken in de regionale woondeals om gezamenlijk knelpunten aan te pakken op de bovengenoemde randvoorwaarden op (grotere) woningbouwlocaties.

6. De kwantitatieve woningbouwopgave

Het provinciale aandeel: opgave en bouwtempo

- In de NWBA en het Programma Woningbouw zet het Rijk in op de bruto toevoeging van 900.000 woningen aan de nationale woningvoorraad in de periode 2022 tot en met 2030.
- Uitgaande van het fair share in de nationale opgave is het aandeel van de provincie Noord-Brabant 130.600 woningen. Dit betreft de bruto woningbouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030.
- De kwantitatieve woningbouwopgave ligt daarmee wat hoger dan de opgave uit de meest recente 'Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020'.
- De gemiddelde jaarlijkse bruto woningbouwproductie dient rond de 14.500 woningen te zijn, en ca 13.250 woningen netto.
- In de afgelopen jaren zijn in de provincie Noord-Brabant jaarlijks rond de 13.000 woningen netto aan de woningvoorraad toegevoegd. Hierin zijn wel regionale en gemeentelijke verschillen te zien. De provincie zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee ook versneld het woningtekort in te lopen.
- De jaarlijkse productie van woningen zal feitelijk fluctueren en is afhankelijk van vele, eerder al genoemde (onzekere) factoren.
- Over de realisatie van flexwoningen zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden.

De beschikbare plancapaciteit

- Uitgangspunt voor de provincie is een realistisch en flexibel planaanbod voor woningbouw. Naast ruimtelijke overwegingen (het optimaal benutten van mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en transformeren benutten) kan met een realistisch en flexibel planaanbod ook worden ingespeeld op veranderingen in de vraag. Onzekerheden rondom demografische, economische en woningbehoefte-ontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Daarmee kunnen ook de financiële risico's van overprogrammering worden beperkt.
- Voor de korte termijn (de eerste vijfjaarsperiode) zet de provincie in op voldoende harde plancapaciteit, waarbij – met het oog op voldoende voortgang op korte termijn en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit op de wat langere termijn – het streven gericht is om minimaal 50% en maximaal 100% van de benodigde woningbouw voor de korte termijn beschikbaar te hebben in hard planaanbod.
- Voor de middellange termijn is het uitgangspunt "ruimte te houden" en niet nu al te veel van het toekomstig woningbouwprogramma vast te leggen in de harde plancapaciteiten. Vooral niet waar het gaat over grootschalige uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich telkens nieuwe mogelijkheden voordoen om binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen en in leegstaand of leegkomend vastgoed woningbouw te realiseren. Uitgangspunt is dat niet meer dan 100% harde plancapaciteit op de eerste tienjaarsperiode beschikbaar is.
- De totale plancapaciteit (hard en zacht) voor Noord-Brabant ligt voor de periode 2021 t/m 2030 op 112%, waarvan het merendeel in de eerste vijfjaarsperiode is opgenomen. Daarmee is er ruimschoots aanbod, inclusief de vele plannen voor woningbouw op binnenstedelijke locaties, om in de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De provincie hecht belang aan de inzet op realisatie van de bestaande (harde) plancapaciteit. De focus dient te liggen op het daadwerkelijk uitvoeren van bestaande plannen voor woningbouw en niet op het toevoegen van nog meer planaanbod. Met voldoende focus op realisatie kan een bijdrage worden geleverd aan woningbouwversnelling die op de korte termijn nodig is.

7. De kwalitatieve woningbouwopgave: betaalbaarheid

Het provinciale aandeel: betaalbare woningen

- In de NWBA is met betrekking tot de woningbouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030 aangegeven, dat hiervan tweederde te realiseren is in het 'betaalbare segment'. Onder 'betaalbaar'

wordt verstaan: sociale huur, middeldure huur tot €985,- kale huur per maand en koopwoningen tot de NHG-grens (1 januari 2022: €355.000,-).

- Per saldo resulteert dit nationaal in de toevoeging van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 middeldure huur en betaalbare koopwoningen, waarvan 50.000 middeldure huurwoningen gebouwd worden door woningcorporaties.
- De provincie merkt hierbij op, dat er provinciaal en regionaal verschillen zijn in wat onder een betaalbare koopwoning kan worden verstaan. De NHG-grens van €355.000,- is voor Brabantse begrippen geen betaalbare woning voor veel van onze huishoudens, waaronder de middeninkomens. De middeninkomens worden met deze prijsgrenzen niet bediend. De grens voor een goedkope koopwoning ligt per 1 januari 2022 op €225.000,-. Dit is een koopwoning die met een middeninkomen van €55.000,- nog betaalbaar is. In de uitwerking van de regionale woondeals zal er aandacht moeten zijn voor dit aspect, zodat uiteindelijk een betaalbaar woningbouwprogramma beschikbaar komt, dat goed aansluit bij de Brabantse situatie. En dat bijdraagt aan een gezonde woningmarkt in Noord-Brabant, waarin ook de middeninkomens, die met hun inkomen niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen en te weinig verdienen voor een hypotheek van meer dan €225.000, bediend worden.
- Uitgaande van een berekening naar ratio van de nationale opgave naar de provinciale opgave, komen de volgende indicatieve cijfers voor de provincie Noord-Brabant naar voren: ca. 87.000 betaalbare woningen (2/3^e van 130.600) totaal, waarvan ca. 39.000 sociale huurwoningen (130.600 x 30%) en 48.000 middeldure huur en betaalbare koopwoningen.
- Als uitgangspunt hanteert de provincie deze berekening als de kwalitatieve woningbouwopgave "betaalbaar" voor de periode 2022 tot en met 2030 in Noord-Brabant.
- Tenslotte, om uitvoering te kunnen geven aan de kwalitatieve opgave "betaalbaar", is het een randvoorwaarde dat de woningcorporaties die in de provincie Noord-Brabant hun woningmarktregio bedienen, in staat zijn hun aandeel in die opgave te realiseren. Dit moet blijken uit de te maken prestatieafspraken rijk - woningcorporaties (zie paragraaf 3 afstemming met andere trajecten).

Beschikbare plancapaciteit en bouwtempo

- De provincie Noord-Brabant kan, op basis van gegevens uit haar provinciale 'monitor bevolking en wonen', voor de eerste vijfjaarsperiode aangeven hoe de plancapaciteiten voor woningbouw naar de verschillende prijssegmenten zijn verdeeld.
- Voor de periode van 2025 tot en met 2030 is een eerste inschatting gemaakt van de plancapaciteiten.
- Voor het bouwtempo wordt telkens de eerste vijfjaarsperiode als uitgangspunt genomen. Er zijn immers van jaar op jaar grote onzekerheden in de daadwerkelijke productie van betaalbare woningen. Hierin kunnen grote fluctuaties voorkomen, doordat de kwalitatieve invulling van het programma op een woningbouwlocatie tot op het laatste moment kan veranderen.
- Uitgaande van de beschikbare plancapaciteiten 'betaalbaar' voor Noord-Brabant zijn er voor de eerste vijfjaarsperiode voldoende plancapaciteiten beschikbaar in relatie tot de kwalitatieve opgave 'betaalbaar'. Wel kunnen er regionaal en gemeentelijke verschillen zijn.

Bijlage

Tabel "Indicatieve aantallen per 1 juni 2022, Provincie Noord-Brabant"