

Woningbouw en planaanbod, Noord-Brabant									
indicatieve gegevens / inspanningsverplichting, afspraken provincie Noord-Brabant - Rijk / 1 oktober 2022									
de gegevens in de tabel zijn afgerond op 50-tallen									
Jaar	Groei woningvoorraad ¹⁾ - netto -	Verwachte sloop van woningen ²⁾	Groei woningvoorraad ¹⁾ - bruto - (excl. sloop)	Groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)		Beschikbare plancapaciteit ³⁾ - bruto - (aantal woningen)	Verhouding (%) totale planaanbod / bruto groei woningvoorraad	Aantal woningen in harde plancapaciteit ³⁾	Verhouding (%) hard planaanbod / bruto groei woningvoorraad
2021	13.000	1.200	14.200	72.350	2022 t/m 2026 (1e 5jaarsperiode)	112.550	156%	58.300	81%
2022	12.850	1.300	14.150						
2023	9.850	1.300	11.150						
2024	14.600	1.250	15.850						
2025	14.450	1.250	15.700						
2026	14.250	1.250	15.500	58.250	2027 t/m 2030 (4jaarsperiode)	44.800	77%	5.000	9%
2027	13.850	1.250	15.100						
2028	13.600	1.250	14.850						
2029	13.150	1.250	14.400						
2030	12.800	1.100	13.900						
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	119.400	11.200	130.600	130.600		157.350	120%	63.300	48%

Jaar	Betaalbaarheid ⁴⁾														Overige gegevens				
	Groei woningvoorraad					Plancapaciteiten (bruto, aantal woningen) ^{3) 5)}													
	Groei woningvoorraad - bruto - tweederde betaalbaar ⁴⁾	Groei woningvoorraad - bruto - tweederde betaalbaar	Groei woningvoorraad - bruto - 30% sociale huur ⁴⁾	Groei woningvoorraad - bruto - 30% sociale huur		Sociale huurwoningen in plannen	Verhouding (%) sociale huur / bruto groei woningvoorraad		Middeldure huurwoningen in plannen	Koopwoningen tot NHG-grens in plannen	Totaal aantal betaalbare woningen in plannen	Verhouding (%) betaalbaar / totale planaanbod	Sociale huurwoningen woningcorporaties in plannen ⁶⁾	Middeldure huurwoningen woningcorporaties ⁷⁾	Dure huurwoningen in plannen	Koopwoningen boven NHG-grens in plannen	Nultreden- woningen in plannen ⁸⁾		
2021		48.150		21.700	2022 t/m 2026 (1e 5jaarsperiode)			19.850	30.000	76.400	68%	26.500	4.002		8.550	27.650	57.050		
2022	9.400																		
2023	7.450																		
2024	10.550																		
2025	10.450																		
2026	10.300	38.800		17.450	2027 t/m 2030 (4jaarsperiode)			7.650	11.700	30.150	67%	10.800	4.002		3.400	11.300	21.050		
2027	10.050																		
2028	9.900																		
2029	9.600																		
2030	9.250																		
Totaal 2022 t/m 2030 (9-jaarsperiode)	86.950	86.950	39.150	39.150		37.300	29%		27.500	41.700	106.550	68%	37.300	8.005		11.950	38.950	78.100	

¹⁾ Uitgangspunt voor de indicatieve groei van de woningvoorraad vormt de 'Opgave 2021 t/m 2030' voor Noord-Brabant als geheel, zoals opgenomen in figuur 1 in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NBWA, maart 2022).

Bronnen:
2021: CBS/BAG
2022: verwacht groei, bepaald aan de hand van het aantal woningen, dat 1-1¼ jaar (12-15 maanden) eerder in aanbouw is genomen
2023: verwachte groei, geëxtrapoleerd op basis van het aantal t/m het 2e kwartaal van 2022 in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen.
Voor beide jaren - 2022 en 2023 - is een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen en van het aantal 'toevoegingen anderszins' in de gegevens verwerkt.

Om het bestaande woningtekort versneld in te lopen is de ambitie (zoals opgenomen in figuur 1 van de NWBA) naar boven toe bijgesteld, met als uitgangspunt dezelfde woningbouwaantallen voor de periode 2021 t/m 2030, ook te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Het gaat hierbij om een voorraadgroei met 119.400 woningen netto en 130.600 bruto.

De totale 'Opgave 2021 t/m 2030' (incl. de naar boven toe bijgestelde ambitie) is verdeeld over de gemeenten en de (sub)regio's naar rato van de (jaarlijkse) groei van de woningvoorraad, afkomstig uit de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' (sept. 2020). Dat geldt ook voor de 'jaarverdeling', waarbij de aanname is dat de woningbouw zich wat meer gelijkmatig en, gelet op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, ook meer realistischer over de 10-jaarsperiode zal verdelen.

De provinciale prognose wordt in 2023 geactualiseerd, waarbij ook de (basis)uitgangspunten uit deze overeenkomst tussen Rijk en provincie zullen worden meegenomen.

Opmerkingen met betrekking tot de woningbouw in 2023 (en verder):
Het woningbouwtempo is afhankelijk van een groot aantal (rand)voorwaarden. De in deze cijferopstelling opgenomen woningbouwaantallen dragen dan ook een indicatief karakter.
Zo hangen er vandaag de dag tal van onzekerheden boven de (woning)markt, die ook het bouwtempo de komende tijd (gaan) raken. Dat is nu al terug te zien in de verwachte opleveringen (dus groei van de woningvoorraad) in 2023.
Omdat het aantal bouwvergunningen én - nog belangrijker - het aantal daadwerkelijk in aanbouw genomen woningen recentelijk (sterk) is teruggelopen, zullen ook de groeicijfers in 2023 (duidelijk) lager uitkomen.
Zeker vergeleken met de 'scores' in 2021 en (naar verwachting ook in) 2022. In beide jaren ligt de groei van de woningvoorraad op ca. 13.000, de hoogste groei in bijna 25 jaar.
Tempo kunnen maken hangt sterk af van een groot aantal (veelal externe) factoren, zoals de internationale politieke en economische ontwikkelingen, de beschikbaarheid van grondstoffen, bouwmaterialen en bouwpersoneel ('handen en heipalen'), de ambtelijke capaciteit, de lange procedures, energieprijzen, de prijsontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt (terughoudendheid bij aanbestedingen, waardoor 'start bouw' vertraagt), de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk, voldoende stikstofruimte, de invloed van milieuvraagstukken, etc.

²⁾ De verwachte sloop is berekend op basis van de gemiddelde sloop over de periode 2012 t/m 2021.

³⁾ Bron: jaarlijkse opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'; stand anno 2022; bewerking provincie Noord-Brabant.

Verondersteld is dat het planaanbod voor de 2e vijfjaarsperiode (2027 t/m 2031) uit de gemeentelijke matrices ingezet kan worden voor woningbouw in de vierjaarsperiode 2027 t/m 2030.
Eventueel kan ook nog plancapaciteit, voorzien voor na 10 jaar (vanaf 2032) in de tijd naar voren worden gehaald. Voor Brabant als geheel gaat het volgens opgaven van de gemeenten om ca. 25.000 woningen.
Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.[]

Het planaanbod voor woningbouw is hier weergegeven voor de periode 2022 t/m 2026 en 2027 t/m 2030/2031. In de verdere uitwerking van de provinciale cijfers naar de regionale woondeals zal het planaanbod voor de eerste vijfjaarsperiode (2022 t/m 2026) meer in detail (per jaar) worden uitgelijnd.

Opmerkingen met betrekking tot het planaanbod voor woningbouw:
De laatste jaren is het planaanbod in Noord-Brabant sterk toegenomen. Anno 2022 zijn er plannen voor de bouw van in totaal zo'n 182.000 woningen. Hiermee ligt het planaanbod voor woningbouw op het hoogste niveau in 10 jaar tijd.
Ruim 60% van het planaanbod, oftewel 112.500 woningen – zo geven de Brabantse gemeenten aan – is voorzien voor de eerstkomende 5 jaren (2022 t/m 2026). En een groot deel hiervan is ook al hard. Met ruim 58.000 woningen in hard planaanbod voor de eerstkomende jaren, is ruim 80% van de benodigde woningbouw tot en met 2026 opgenomen in harde plannen.
Kwantitatief gezien zijn er – Brabant-breed gemeten – voor de korte termijn dus ruimschoots voldoende plannen en zal - gelet op de overcapaciteit (155%) - ook een substantieel deel doorschuiven naar de tweede vijfjaarsperiode.
Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer plannen op te stellen; het is – gelet op de woningbehoefte en de actuele woningtekorten – veeleer zaak om de benodigde bouwproductie op basis van de vele plannen die er al zijn ook daadwerkelijk te realiseren.

Daar zal de eerstkomende jaren vooral het accent op moeten liggen, al verdient ook het harde planaanbod her en der nog wel enige aandacht.

Ook voor de wat langere termijn (de tienjaarsperiode t/m 2030/31) lijkt het planaanbod te kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte. Tegenover een benodigde (bruto) groei van 130.600 woningen staat een totale plancapaciteit voor die periode van ca. 157.000 woningen (120% van de benodigde capaciteit), waarvan ruim 63.000 woningen gerekend kunnen worden tot het harde planaanbod. Dit laatste betekent, dat van de benodigde capaciteit tussen 2022 en 2030/31, 48% is opgenomen in harde woningbouwplannen (en 81% voor de eerstkomende vijf jaar).

Vanuit de provincie sturen we vooral op realisatie en niet alleen op plannen. 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, kan de voortgang van de woningbouw worden gewaarborgd. Plannen voor woningen op geschikte plekken die aansluiten op de actuele vraag.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering en dús de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen.

Met een flexibel planaanbod kan bovendien gemakkelijker worden 'meebewogen' met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd planaanbod met aandacht voor de betaalbaarheid, een gezonde mix van huur en koop in verschillende prijssegmenten en met volop ruimte voor nieuwe woonvormen.

In ons provinciaal beleid met betrekking tot 'ruimte en wonen' zijn realisme en flexibiliteit in de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning en -programmering belangrijke onderwerpen.

Het zijn voorwaarden om ook in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in onze steden en dorpen en soms ook in het buitengebied.

⁴⁾ Het streven is erop gericht, dat van de totale jaarlijkse opgave - de bruto groei van de woningvoorraad - tweederde gerealiseerd wordt in het betaalbare segment en 30% in de sociale huursector.
Tot het betaalbare segment worden gerekend: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1000,- per maand) en koopwoningen tot aan de grens van de nationale hypotheekgarantie (NHG-grens, 2022: €355.000,-).

⁵⁾ Voor de tweede (vijfjaars)periode is de prijsverdeling binnen het planaanbod voor woningbouw (veelal) niet bekend.
De gegevens (indicatief) voor de periode 2027 t/m 2030 zijn geëxtrapoleerd op basis van de (regiospecifieke) prijsverdelingen uit de eerste vijfjaarsperiode (2022 t/m 2026).

⁶⁾ Verondersteld is dat de sociale huurwoningen, zoals opgenomen in het gemeentelijke planaanbod, (grotendeels) door woningbouwcorporaties worden gerealiseerd. Bij de opstelling van de regionale woondeals zal e.e.a. de komende maanden verder worden uitgewerkt.

⁷⁾ De aantallen voor middeldure huur door corporaties zijn indicatief en richtinggevend. Deze zijn berekend op basis van Socrates en niet afkomstig van de provinciale monitor. De aantallen zijn nog niet afgestemd met de corporaties.

⁸⁾ Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.