

Woondeal SRBT en de betekenis voor Oosterhout

Presentatie raad 08-03-2023

Programma

1. Welkom
2. 1^e bevindingen raad op regionaal webinar
3. Hoofdlijnen / thema's woondeal
en betekenis voor Oosterhout
4. Relatie met lokale ontwikkelingen

2. 1^e bevindingen raad op regionaal webinar

- Kort rondje:
 - eerste bevindingen vanuit de raad(sleden)?
 - Zijn er nog vragen n.a.v. het algemene verhaal?

3. Hoofdpijnen woondeal

- Aanleiding:
~~Nationale Woon-~~ en Bouwagenda: regionale woondeals met afspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit nieuwe woningen
- Sectorale (woon) thema's / afspraken over:
 - *de woningbouwopgave en versnelling hierin; betaalbaarheid ; aandachtsgroepen (kwaliteit)*
 - herstructurering, transformatie en verduurzaming
 - samenwerking, monitoring en sturing
- Wederzijdse inspanning:
~~gezamenlijke inspanning~~ partners (overheden, corporaties, marktpartijen) om snel en voldoende de juiste woningen op de juiste locaties te bouwen
- Vervolg:
 - start van een langjarige samenwerking en inspanning tot halen doelstellingen
 - Gezamenlijk gesprek over opgaven en wat nodig is voor realisatie
 - Uitwerking mede via ontwikkelstrategie stedelijke regio Breda - Tilburg

3.1 Thema Woondeal : *bouwopgave algemeen*

- Woningbouw als hefboom voor andere ontwikkelingen
- Voldoende en passende woningbouw als antwoord op mismatch vraag en aanbod in huidige (betaalbare) voorraad
- Blijven bouwen:
 - Focus op snelle realisatie van harde plannen
(Oosterhout: in lijn met uitgangspunten woningbouwprogramma 2023: focus op uitvoeren bestaand woningbouwprogramma / -ambities)
 - Minimum realisatie opgave periode 2022-2026:
(Oosterhout tenminste 915 woningen; onze eigen raming bouwprogramma ± 2300)
 - Aanvullende lokale / regionale opgaven o.a. voldoende huisvesting van en spreiding aandachtsgroepen
(voor Oosterhout o.a. te maken afspraken in Baronieverband over asielketen)
 - Plancapaciteit (hard/zacht) van tenminste 130% (overprogrammeren mag weer)
 - Gemeentelijke woningbouwprogramma's komen tot stand door actualisatie provinciale (richtinggevende) prognoses en goede regionale (ruimtelijke) afweging en afsprakenkaders

3.1 Thema : *bouwopgave versnellen*

- Provincie geeft komende jaren ruim baan aan goede woningbouwplannen . Bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.
- Onderscheid naar: sleutelgebieden, sleutellocaties, kansrijke locaties, overige/kleinschalige locaties en locaties voor flexwoningen.
- Regionale afstemming over tenminste:
uitleg-, sleutelgebieden en sleutellocaties.
Inbreidingslocaties nog nader af te spreken
- Flexwoningen als snelle inzet vermindering nood aandachtsgroepen en regulier
- *Voor Oosterhout opgenomen:*
 - *Sleutelgebied: Pasteurlaan e.o.*
 - *Kansrijk: Oosterhout Oost*
 - *Flexwoningen: 270 (250 Oosterhout Oost en 20 Eekhoorn)*

3.2 Thema: Betaalbaarheid (1)

- Grote behoefte aan betaalbare woningen (huur en koop)
(Oosterhout: in lijn met Bestuursakkoord en woningbouwstrategie)
- 2/3 nieuw te bouwen woningen t/m 2030 moet betaalbaar zijn (30-40-30 %-verdeling)
(Oosterhout planning: iets > 30% sociale huur en ook iets > 30% overig betaalbaar)
- Betaalbaar (minister): sociale huur, middenhuur tot € 1.000,- en koop tot € 355.000,- (prijspeil 2023 niet NHG-grens).
Begrip goedkope koop?
Instrumenten vanuit het rijk om betaalbaarheid te borgen
(Oosterhout: middenhuur € 950; goedkope koop € 250.000,-; middelduur € 350.000,-; zelfbewoningsplicht nieuwbouw t/m middelduur)

3.2 Thema: Betaalbaarheid (2)

- Gemeenten met <30% sociale huur: beweging maken naar 30%;
gemeenten met >30% sociale huur: tenminste vasthouden
(Oosterhout: ± 32% sociale huur: nader uitwerken wat dit betekent voor woningbouwprogramma, zachte plannen en toekomstige initiatieven)
- Inspanningsverplichting alle gemeenten:
bestaande *zachte* plannen omvormen naar 30% sociale huur en 40% betaalbaar
(Oosterhout: toets aan bestaand woningbouwprogramma 2023 uitwerken)
- (alle) nieuwbouw sociale huur beleggen bij (lokale) corporatie(s)
(Oosterhout: deels al vastgelegd in prestatie afspraken nader finetunen)

3.3 Thema Doel(aandacht)groepen

- Voor steeds meer mensen moeilijk een passende woning te vinden. Sommigen nog minder kansen door kwetsbare situatie (zorg/begeleiding)
- Aandachtgroepen bepaald door minister:
 - Ouderen, dak- en thuislozen, sociaal urgenten, uitstroom intramuraal, statushouders, studenten, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners. En: vanuit asielketen ook: asielzoekers/Oekraïners. En: ???
- Kwantitatieve en kwalitatieve opgave inzichtelijk maken, ... :
 - Regionaal onderzoek: basis regionale afspraken en lokale visies
 - Afspraken over fair share verdeling aandachtsgroepen over regio in 2023
 - Opgave voor woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en studenten primair lokaal

(Oosterhout: proces vorm geven voor woon-zorgvisie voor juli 2023)

3.4 Afspraken: Herstructurering, transformatie en verduurzaming

- Uitgangspunt verstedelijkingsstrategie is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (o.a. via herstructurering en transformatie) ter versterking vitaliteit dorpen en steden. Versterking klimaat adaptieve opgaven.
- Herstructurering en transformatie: zorgvuldig ruimtegebruik
(Oosterhout: Slotjes Midden, Zwaaiikom, Galvanitas, Binnenstad. Amphia)
- Vakantieparken: primair bestemd voor recreatie. Parkgericht actie bepalen.
(Oosterhout: uitgangspunt: niet wonen. Per park maatwerk, denk aan Katjeskelder, Eekhoorn)
- Duurzaam: voldoen aan wet- en regelgeving. Aanscherpingen niet leiden tot vertraging in bouwopgave

3.5 Afspraken: samenwerking, monitoring en sturing

- Woondeal is basis voor langjarige samenwerking (partnerschap)
- Gezamenlijk overleg over voortgang
- Monitoring intensief en kort-cyclisch
- Overlegstructuur SRBT instellen
- Aandacht voor kritische succesfactoren voor realisatie:
 - Beschikbaarheid van geld (forse investeringen nodig), ambtelijke capaciteit en (oplossingen voor belemmerende) wettelijke vereisten (denk aan stikstof en geluid)
 - Relatie met knelpunten andere beleidsvelden (b.v. mobiliteit)

4. Relatie met lokale ontwikkelingen

- Afspraken en uitwerking woondeal heeft/krijgt invloed op lokaal (bestaand en nieuw) woonbeleid / -afspraken:
 - a) Woonvisie/woningbouwstrategie; Woon- zorgvisie
 - b) Gereedschapskist 'beïnvloeden woningmarkt'
 - c) Prestatie afspraken met Thuisvester/HVO
- Nog verder versterkt door nieuwe regelgeving van rijk en provincie (meer sturende rol door beiden) en ontwikkelstrategie SRBT

En nu verder !?

- De komende periode een uitdaging met veel nieuwe ontwikkelingen
- Samen met betrokken partijen (lokaal en regionaal) uitwerking geven aan de (nieuwe) woonopgave(n)
- In beeld brengen van 'verbindingen', instrumenten en te maken keuzen
- Naast visie ontwikkeling, vooral ook uitvoeren