



Provincie en WoningBouwersNL: BRABANTSE AGENDA WONEN VERSNELD UITVOEREN

De komende tien jaar zijn in Noord-Brabant minimaal 120.000 nieuwe woningen nodig. Een stevige opgave. Volgens gedeputeerde Erik Ronnes en René Beks moeten partijen nu samen optrekken om de Brabantse Agenda Wonen versneld uit te voeren. “Samenwerking tussen corporaties, gemeenten en marktpartijen: daar ligt de sleutel tot succes.”

Een groeiende bevolking, kleinere huishoudens, ouderen die langer zelfstandig wonen, immigratie en de kredietcrisis: dat zijn de belangrijkste oorzaken van het woningtekort. “Op basis van de laatste prognoses zijn er in onze provincie per jaar minimaal 12.000 woningen nodig om in 2030 de achterstand ingelopen te hebben”, zegt gedeputeerde Erik Ronnes. “Liefst zie ik het komende jaar zelfs 14.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is betaalbaarheid. Op dit gebied moeten we in ons land echt stappen zetten, anders krijg je een tweedeling in de maatschappij.”

Versnellen woningbouwproductie

Erik Ronnes en René Beks, samen met andere bestuurders van gemeenten en corporaties verbonden aan het Bouwplatform Brabant, zetten dan ook in op het versnellen van de woningbouwproductie. Directeur Ontwikkeling & Innovatie René Beks, tevens voorzitter van WoningBouwersNL regio Zuid-Nederland: “Landelijk hebben we als markt, overheid en het maatschappelijk veld in de Actieagenda Wonen de ambitie uitgesproken om de komende tien jaar een miljoen betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen. Zo gaan we de bestaande wijken en buurten verbeteren, vitaal en leefbaar houden en de woningen sneller verduurzamen. Helaas zien we door corona vertraging in de planvoorbereiding ontstaan. En bij de Raad van State stagneert de behandeling van bestemmingsplannen. We gaan onze ambities niet halen als we nu niet voor een versnelde aanpak kiezen. De basis daarvoor ligt in zes succesfactoren.”

DE ZES SUCCESS- FACTOREN

- 1. Bouwlocaties:** initieer plannen op kansrijke (binnenstedelijke) herontwikkellocaties, zoals oude schoolgebouwen, sporthallen en parkeerplaatsen.
- 2. Bestemmingsplan:** speel in op de Omgevingswet en werk altijd met een omgevingsdialoog.
- 3. Ontwikkelcapaciteit bouwers:** benut deze als oplossing voor de gekrompen ontwikkelafdelingen van corporaties en gemeenten.
- 4. Grip op bouwkosten:** kies voor taakstellend ontwikkelen met een vast budget en werk met bewezen concepten.
- 5. Samenwerking:** zet in op regulier bestuurlijk én ambtelijk strategisch overleg met corporaties en marktpartijen.
- 6. Afspraak is afspraak.**

Gedeputeerde Erik Ronnes (links) en René Beks, voorzitter van WoningBouwersNL regio Zuid, in de Cuijkse uitbreidingswijk De Ntett, waar Hendriks Coppelmanns met Hendriks Bouw en Ontwikkeling een mooie mix van huur- en koopwoningen heeft gerealiseerd.

Geschikte bouwlocaties

Met stip op 1 staat de zoektocht naar ruimte om te bouwen, voor zowel in- als uitbreidingslocaties. "Daar is een goed gesprek voor nodig", stelt Erik Ronnes. "Er zijn in Brabant nog genoeg plekken waar we echt betaalbaar kunnen bouwen. Denk aan het opvullen van lege plekken, maar ook aan hergebruik van bestaande locaties. Samenwerking tussen corporaties, gemeenten en marktpartijen: daar ligt de sleutel tot succes." René Beks vult aan: "Betaalbaarheid, daar kunnen wij vanuit de branche wel wat aan doen. Bijvoorbeeld door toepassing van conceptwoningen en prefabbouwmethodes. Maar de grootste uitdaging is de beschikbaarheid van locaties. Daarom is het goed als ontwikkelende bouwers en corporaties ook op strategisch niveau samenwerken. Je ziet samen sneller waar de kansen liggen. In de dorps- en stadskernen, maar ook in de gebieden aan de randen ervan."

Kansen Omgevingswet

Volgens de gedeputeerde biedt de nieuwe Omgevingswet meer speelruimte. "Binnen de provincie bekijken we nu op welke wijze we via een flexpool gemeenten ambtelijk meer kunnen ondersteunen. Zo willen we ook de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt heel snel met gemeenten delen. Stopt een agrarisch bedrijf? Dan is het voor gemeenten nu makkelijker om het bestemmingsplan aan te passen en er bijvoorbeeld seniorenwoningen te realiseren. Draagvlak is daarbij enorm belangrijk. Door al in een vroeg stadium met de omgeving in gesprek te gaan, behaal je uiteindelijk winst in het doorlopen van het traject. En dat helpt weer om de bouwproductie te versnellen." ◀

'Slim antwoord op gigantische woningbouwopgave'

Corporaties bouwen sinds 2014 veel minder woningen dan gepland. Een van de hoofdredenen? Het gebrek aan geschikte bouwlocaties. Gelukkig werken wij veel samen met corporaties die wél inzetten op nieuwe huurwoningen, zoals Woonmeij. Om potentiële ontwikkellocaties beter in kaart te brengen, zijn we met hen een strategische samenwerking aangegaan. Vooruitkijken en samen optrekken dus. En dat is best vernieuwend.

We gaan actief op zoek naar geschikte en betaalbare woningbouwlocaties om Woonmeij verder te helpen. "Om planontwikkeling en nieuwbouw van de grond te krijgen, kijken we samen waar de kansen en mogelijkheden liggen", vertelt Mark Wonders, directeur-bestuurder van Woonmeij. "Elke twee maanden richten we samen een frisse blik op ons werkgebied. Zien we een interessante kans? Dan zijn we er snel bij en pakken we die samen op. Eventueel betrekken we de gemeente of een derde partij erbij. Zo hebben we een slim antwoord op de gigantische woningbouwopgave." ◀

Breder perspectief

Mark Wonders is ervan overtuigd dat er mooie kansen ontstaan als je daar samen tijd in steekt. "Het grote pluspunt van onze strategische samenwerking? Dat wij als corporatie met onze eigen blik naar de omgeving kijken, terwijl Hendriks Coppelmanns dat doet door de bril van een ontwikkelende bouwer. Zo ontstaat een breder perspectief. Dat vind ik nou net de meerwaarde van Hendriks Coppelmanns: zij kijken niet alleen naar braakliggende terreinen, maar ook naar vastgoed dat leegstaat of eigendom is van de gemeente. Naar alle potentiële binnenstedelijke ontwikkellocaties dus. Zo helpen zij ons verder met ons doel: de komende jaren meer woningen voor onze huurders op de markt brengen." ◀

Mark Wonders, directeur-bestuurder van Woonmeij, ziet in een strategisch samenwerkingsverband volop kansen voor de woningbouwopgave.

