

	Zaaknummer 00591636
Onderwerp	Verzoek Woonveste tot aansluiten bij regionaal woonruimtebemiddelingsmodel Woonservice

## Collegevoorstel

### Aanleiding / voorgeschiedenis

In de notitie Wonen in Regionaal Perspectief Noordoost Brabant van november 2018 (uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen) is een van de actiepunten om in beeld te brengen welke toewijzingssystemen voor sociale woningen er nu zijn in de regio, wat de verschillen tussen die systemen zijn, en wat er nodig zou zijn voor een gezamenlijk systeem. In de prestatieafspraken 2019 tussen gemeente en Stichting Woonveste is dat vertaald naar het onderzoeken of aansluiten bij Woonservice in Den Bosch een mogelijkheid is. Woonveste doet nu het concrete verzoek om uw instemming voor de aansluiting bij Woonservice.

### Feitelijke informatie

Op basis van het actiepunt in het Regionaal Perspectief hebben een aantal corporaties in de regio Noordoost-Brabant het initiatief genomen om het woningaanbodstelsel dat zij nu gebruiken, Woonservice, uit te breiden naar de regio. Het doel is om tot één centrale plek te komen waar sociale huurwoningen van de deelnemende corporaties worden aangeboden. In dit stelsel wijkt de presentatie van het woningaanbod en het reageren daarop niet af van de manier waarop woningzoekenden nu via de website van Woonveste kunnen reageren op het woningaanbod.

In gehouden verkenningen zijn er op vier thema's regionale klankbordsessies geweest waarbij onze gemeente, Woonveste en huurders aanwezig waren. De thema's waren urgenties, regionale samenwerking, toewijzingsregels en de rol van de huurders in het proces.

Woningcorporaties mogen nog slechts in één woningmarktregio werkzaam zijn. Het vaststellen van een woningmarktregio is een in de Woningwet 2015 verankerde opdracht. Het werkgebied is dat gebied waar de corporatie het woningbezit heeft. Voor Woonveste is dat in de gemeenten Heusden, Vught, Boxtel en 's-Hertogenbosch ofwel de regio Noordoost-Brabant. Binnen deze regio wordt op verschillende terreinen, waaronder wonen, al intensief samengewerkt door de gemeenten en ook door de corporaties. Woonveste is dus al een regionaal werkende corporatie en aansluiten bij een regionaal woonruimtebemiddelingsmode is een logische stap.

Het belang van een ruime woningmarktregio is in het voordeel van woningzoekenden. De keuzevrijheid van het sociale huurwoningaanbod wordt verruimd. Er is een inschrijving nodig, geen dubbele of extra administratiekosten en eenduidige toewijzingsregels voor woningen binnen de regio of het werkgebied Noordoost-Brabant.

Bovendien stuurt de Woningwet 2015 de regelgeving over sociale huurwoningen steeds meer centraal aan en moeten afspraken vaker regionaal worden afgestemd en worden gemaakt om het woningaanbod beter aan te laten sluiten op de (lokale) vraag. Qua managementinformatie geeft het regionale model voor gemeente en Woonveste een beter inzicht in de regionale markt, verhuisbewegingen en woonwensen.

### Waarborgen woningzoekenden en urgentieregeling

Voor een gelijke kans binnen het regionale model op een woning, vindt bij de overgang een weging van de inschrijfduur plaats zodat de integratie van onze woningzoekenden neutraal kan plaatsvinden.

De urgentieregeling in de Huisvestingsverordening gemeente Heusden 2016 blijft voorlopig bestaan en wordt niet bij Woonservice ondergebracht. De garantie van flexibiliteit en het toepassen van maatwerk die in deze verordening zijn verankerd komen niet overeen met de werkwijze van Woonservice. Overgang naar een regionale urgentieregeling wordt in de toekomst niet uitgesloten.

	Zaaknummer	00591636
Onderwerp	Verzoek Woonveste tot aansluiten bij regionaal woonruimtebemiddelingsmodel Woonservice	

### **Afweging**

Corporaties hebben niet alleen te maken met centraal gestuurde regelgeving, maar ook met veranderingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Taken worden herschikt, de doelgroep van woningcorporaties verandert, de corporaties moeten zich richten op hun kerntaak. Een regionaal woonruimtebemiddelingsmodel van woningen maakt het voor de woonconsument overzichtelijker en de keuze wordt verruimd. Instemmen met het verzoek van Woonveste om aan te sluiten bij het regionale woonruimtebemiddelingsmodel van Woonservice past bij deze veranderingen. Bovendien leidt dat tot een beter functionerende markt voor sociale huurwoningen in onze regio en dat zal ook ten goede komen aan onze woningzoekenden.

### **Inzet van middelen**

De kosten van het regionale woonruimtebemiddelingsmodel zijn voor rekening van de deelnemende woningcorporaties.

### **Risico's**

Dit voorstel heeft geen risico's.

### **Voorgenomen besluit**

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00591636
Onderwerp	Verzoek Woonveste tot aansluiten bij regionaal woonruimtebemiddelingsmodel Woonservice	

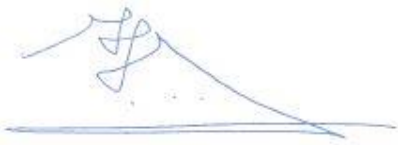
## BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 28 mei 2019

besloten:

in te stemmen met het verzoek van Stichting Woonveste om zich aan te sluiten bij het regionaal woonruimtebemiddelingsmodel van Woonservice.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans

Stichting Woonveste  
E. van den Einden  
Afrikalaan 92  
5152 MD DRUNEN

ONS KENMERK: 00591636  
UW KENMERK: EvdE/8-5-2019  
UW BRIEF VAN: 8 mei 2019  
BEHANDELD DOOR: Bert van der Vecht  
ONDERWERP: aansluiting bij Woonservice  
AANTAL BIJLAGEN: -  
DATUM: 28 mei 2019  
VERZ. 29 mei 2019

Beste heer Van den Einden,

Naar aanleiding van het verzoek om aan te sluiten bij het regionaal woonruimtebemiddelingsmodel Woonservice, hebben wij besloten om hiermee in stemmen.

Wij vertrouwen er graag op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van Heusden,

POSTADRES  
Gemeente Heusden  
Postbus 41  
5250 AA Vlijmen

Michel Mentink  
Manager

BEZOEKADRES  
Julianastraat 34  
Vlijmen

T (073) 513 17 89  
F (073) 513 17 99  
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET  
[www.heusden.nl](http://www.heusden.nl)

Bankrelatie  
NL54BNGH0285003909

Gemeente Heusden  
College van B&W  
T.a.v. wethouder van de Poel  
Postbus 41  
5250 AA VLIJMEN

Datum: 8-5-2019

Ons kenmerk: EvdE/8-5-2019

Onderwerp: Voorgenomen aansluiting Woonservice Regionaal

Geachte wethouder van de Poel, Beste Mart,

Bijgaand treft u een notitie aan waarin we nader ingaan op onze overwegingen om aan te sluiten op het regionaal woonruimte bemiddelingsstelsel Woonservice Regionaal.

Wij verzoeken u om uiterlijk binnen 4 weken uw reactie te geven.

Uiteraard zijn we bereid om de notitie en onze overwegingen nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Eric van den Einden,  
Directeur-bestuurder Woonveste

Aan: Gemeente Heusden

Van:

Directeur-bestuurder: Eric van den Einden

Manager Wonen: Sjanie van den Dool

Betreft:

Verzoek om een reactie op onze voorgenomen aansluiting bp Regionaal Woonruimtebemiddelingsstelsel Woonservice



8 Mei 2019

---

## Inleiding

Met deze notitie verzoeken wij u een reactie te geven op onze voorgenomen aansluiting op het Regionaal Woonruimtebemiddelingsstelsel Woonservice. Over onze voornemens hebben we u in onze (bestuurlijke) overleggen reeds geïnformeerd. U bent ook ambtelijk betrokken geweest bij de overwegingen om aan te sluiten op het regionaal stelsel via deelname aan de Klankbordgroepen.

Binnenkort ontvangt u een terugkoppeling vanuit Woonservice Regionaal over de bevindingen van deze Klankbordgroepen en de actuele stand van zaken. In de mede door uw gemeente vastgestelde nota "Wonen in regionaal perspectief (november 2018)" hebben de gemeenten in de regio Brabant Noord-Oost deze verkenningen reeds geagendeerd.

In onze visie heeft regionale samenwerking met meerdere partijen belangrijke voordelen voor woningzoekenden, voor de regionale aanpak van woonvraagstukken en ten aanzien van efficiency, kostenbeheersing. Het biedt ook betere mogelijkheden om op een modernere wijze onze woningen aan te blijven bieden. Van onze huidige actieve woningzoekenden komt ook circa 40% niet uit de gemeenten Heusden of Haaren. Een belangrijk deel hiervan zal ook actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning in de regio en dus nu op meerdere plaatsen zich hebben moeten inschrijven, wat niet efficiënt is en ook tot extra kosten leidt. Regionaal inschrijven en kunnen zoeken heeft dan ook meerwaarde.

Deze notitie geeft een nadere uitwerking van de overwegingen op basis waarvan Woonveste wil aansluiten bij Woonservice regionaal. De strekking van deze notitie is ook aan de Huurdersvereniging gestuurd in verband met hun gekwalificeerd advies. Inmiddels heet onze Huurdersvereniging een positief advies gegeven over onze voornemens om aan te sluiten. Ze vragen wel, terecht, om een zorgvuldige implementatie en overgang vanuit ons huidige woonruimtebemiddelingsstelsel.

### 1. Technisch

Woonveste beschikt momenteel over een eigen woonruimtebemiddelingsmodule, die is gekoppeld aan de website van Woonveste. Woonveste stapt half oktober 2019 over op een nieuw primair bedrijfsinformatiesysteem, Viewpoint van leverancier Itris. Belangrijkste redenen zijn dat dit systeem meer maatwerk biedt en ook goedkoper is dan ons huidige, verouderde, systeem. Omdat er een directe koppeling is tussen het primaire systeem en de woonruimtebemiddeling ligt de keuze voor om nu ook extra investeringen te gaan doen om de woonruimtebemiddeling eveneens via ons eigen systeem (Viewpoint) te blijven laten lopen of om aan te sluiten op het Regionaal Woonruimtebemiddelingsstelsel Woonservice.

## 2. Volkshuisvestelijk

De afgelopen jaren wordt op vele terreinen regionale samenwerking gezocht door zowel gemeenten als andere maatschappelijke organisaties (o.a. in de aanpak van hennep-overlast, het sociale domein etc.). Ook de woningcorporaties zijn zich bewust dat zaken vaak in regionaal verband afgestemd kunnen worden en hebben daarover structureel overleg. Voor de huurders/woningzoekenden van Woonveste is dit extra relevant aangezien wij, als gevolg van de herindeling van de gemeente Haaren per 1-1-2021 woningen aanbieden in de gemeenten Heusden, Vught, Boxtel, Oisterwijk (valt wel onder andere woningmarktregio) en 's- Hertogenbosch. Kortom we zijn dan ook een echte regionaal actieve woningcorporatie.

Voor woningzoekenden is keuzevrijheid essentieel. Woonveste is onderdeel van de woningmarktregio Brabant Noord-Oost. Er is een wens van de regionaal actieve woningcorporaties om op het gebied van woonruimtebemiddeling de regionale samenwerking te versterken.

## 3. Herindeling gemeenten

Woonveste heeft met 692 woningen een substantieel sociaal bezit in de gemeente Haaren. Per 1 januari 2021 wordt de gemeente heringedeeld en liggen de woningen van Woonveste in drie gemeenten namelijk Boxtel (kern Esch), Vught (kern Helvoirt) en Oisterwijk (kern Haaren). De laatste gemeente ligt in een andere woningmarktregio (en sluit qua woonruimtesysteem aan op het systeem Woning in Zicht). Woonveste heeft de wens om in de nieuwe situatie in de gemeenten Boxtel en Vught het bezit zoveel mogelijk vanuit 1 systeem aan te bieden.

## Huidige Woonruimtebemiddeling Woonveste

Er staan op dit moment circa 16.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonveste voor een woning, waarvan slechts zo'n 7% actief woningzoekend is. Dit is een constant gegeven over de afgelopen jaren. In 2018 schreven zich circa 1.600 nieuwe woningzoekenden in. Het aantal uitschrijvingen is 600, vooral woningzoekenden die een woning hebben toegewezen gekregen en worden uitgeschreven. Inschrijven kost eenmalig € 20,-. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in geen enkele verhouding tot de veronderstelde wens om daadwerkelijk een woning te zoeken. Het bestand, de data zijn dan ook erg vervuild. Er vindt (al sinds aanvang vanaf 1999) geen periodieke opschoning plaats van het woningzoekendenbestand. Dit is, voor actuele managementinformatie en beleidsontwikkeling, een ongewenste situatie en dit bestand willen we op termijn ook opschonen in combinatie met de aansluiting op een regionaal systeem (jaarlijkse verlenging). Uiteraard gaan we dit zorgvuldig doen. De ervaring van andere corporaties is, dat na opschonen maximaal 60% van de woningzoekenden resteert.

## Woonservice regionaal

Per 1 juli 2019 bieden Zayaz (Den Bosch), BrabantWonen (Den Bosch en Oss e.o.), de Kleine Meijerij (Rosmalen), St Joseph (Boxtel) en Peelrand Wonen (Boekel) hun woningen aan via Woonservice regionaal. Woonwijze (Vught) en Mooiland (Den Bosch) hebben net als wij de intentie uitgesproken te willen aansluiten. Vooralsnog behouden corporaties Area en Woonmeij in de gemeente Meijerijstad (voormalige gemeenten Uden, Veghel, Sint-Oedenrode) hun eigen systeem. Belangrijkste redenen zijn dat zij nog maar enige jaren geleden flink geïnvesteerd hebben in een eigen bemiddelingssysteem. Daarnaast worden er woningen geadverteerd voor Woonzorg Nederland, Woonveste (ons complex Grevelingen in Den Bosch) en SHP.

De Bossche corporaties vormen samen een coöperatie. Enerzijds bestaat de samenwerking uit het gezamenlijk exploiteren van het IT-systeem, anderzijds is er ook samenwerking op het gebied van beleid zoals gezamenlijke toewijzingsregels, urgentie, managementinformatie en vertaling van de prestatieafspraken met de gemeente Den Bosch. De coöperatie heeft leden. Dit zijn de genoemde corporaties en het stedelijk platform (huurders). Woonveste adverteert de woningen van De Grevelingen in Den Bosch op Woonservice en is dus al lid. Nu meerdere partijen aangesloten zijn of

zullen worden zal de samenwerking en inrichting nader vorm gegeven gaan worden. Dit is ook in de Klankbordgroepen besproken.

## Eén loket in de regio en het belang van samenwerking

In Nederland kies je zelf waar je wilt wonen. Je kunt je op diverse plekken inschrijven als woningzoekende. In de provincie Noord-Brabant zijn er momenteel 5 regionale woonruimteverdelingssystemen. West-Brabant (Klik voor Wonen), regio Eindhoven (Woonizie), regio Midden-Brabant (Woning in Zicht), Regio Den Bosch (Woonservice), regio Uden-Veghel (eigen systeem)

Wil je in Drunen wonen, dan is het eenvoudig en schrijf je je in bij Woonveste. Ben je meer regionaal georiënteerd, dan moet je je soms bij meerdere plekken inschrijven. En betaal je ook meerdere keren. In november 2018 hebben alle betrokken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in de regio zich gebogen over de mogelijkheden tot samenwerking aan de hand van vier workshops.

1. Urgentieregeling
2. Regionale samenwerking
3. Toewijzingsregels
4. Rol woningzoekenden in het proces

Zowel de Huurdersvereniging Heusden als vertegenwoordigers van de gemeente Heusden en (huurders)vertegenwoordigers uit (onze toekomstige) gemeenten Boxtel en Vught hebben daaraan deelgenomen. De conclusies van de workshops zijn opgenomen in de bijlage.

De belangrijkste aanbevelingen uit de workshops zijn overgenomen door het Bestuurdersoverleg Woningcorporaties Brabant Noord-Oost Brabant waaraan wij deelnemen:

- Bij aansluiting van nieuwe corporaties : zorgen dat de inschrijftijd vergelijkbaar is/wordt zodat men niet op achterstand wordt geplaatst a.g.v. de aansluiting (“zachte landing”)
- Mogelijke overgangsregeling voor nieuwbouw die nu in de pijplijn zit nader onderzoeken. Bijvoorbeeld voor herstructureringskandidaten bij sloop ven vervangende nieuwbouw (bijvoorbeeld terugkeergaranties etc..).
- Lokale corporatie blijft aanspreekpunt en initiator. De basis voor beleid en afspraken over woonruimteverdeling en andere volkshuisvestelijke zaken zijn de te maken Prestatieafspraken met gemeenten en Huurdersvereniging. Op deze wijze is dus het lokale maatwerk en de lokale afstemming tussen gemeente, huurders en corporaties mogelijk en gewaarborgd. Uiteraard is het wel in de geest van regionaal samenwerken om te blijven bezien of meer uniformiteit in het belang is van woningzoekenden (“organisch groeien”). In dit kader is het relevant als we regionaler gaan samenwerken, dat er in de regio een procesmanager wordt benoemd die actief werkt aan draagvlak voor open markt en verder ontwikkelen van het systeem en samenwerking.
- Wijs ook voor afstemmen en ontwikkelen van actuele woningmarktinformatie, eventueel urgentieregeling en toewijzingsregels trekkers aan bij elke corporatie.
- Breng de betrokken Huurdersverenigingen en corporaties bij elkaar om afspraken te maken hoe komend jaar te werken aan verdere integratie/implementatie en bouw van daar uit verder aan de inrichting van de organisatie.



## Voor-en nadelen van één regionaal loket

### *Mogelijke voordelen voor woningzoekenden*

- Zij kunnen zich richten op meerdere gemeenten en schrijven zich maar 1 keer in. Zij betalen op deze wijze ook maar 1 keer inschrijfgeld en jaarlijkse verlengingskosten. Zoals al aangegeven is momenteel circa 40% van onze actief woningzoekenden niet afkomstig uit Heusden of Haaren en zijn we straks in meerdere regionale gemeenten actief.
- De woningzoekende heeft beeld van het totale vrijkomende woningaanbod in de regio. Heeft meer keuzevrijheid in een veel groter zoekgebied. Zoals er woningzoekenden zijn die van buiten onze gemeenten bij ons ingeschreven zijn er nu ook woningzoekenden uit onze gemeenten die regionaal ingeschreven staan bij meerdere gemeenten.
- Systemen of apps die worden gebruikt zijn geavanceerd en doorontwikkeld en gebruiksvriendelijk. Door de samenwerking en krachten te bundelen is er meer ontwikkelkracht en expertise en zijn we minder kwetsbaar ten opzichte van leveranciers.
- Meer mogelijkheden voor alternatieve verdelingsmogelijkheden (vb loting, toewijzing via aanbodmethode etc..). Dit is aan de corporaties zelf (in overleg met betrokken partijen) of men daar gebruik van wenst te (gaan) maken. Het systeem biedt deze mogelijkheden wel aan.

### *Voordelen voor Woonveste en gemeenten*

- Beter faciliteren van klantwensen.
- Beter inzicht in de markt, verhuisbewegingen en actief woningzoekenden. Nu staan mensen die in meerdere gemeenten zoeken vaker inschreven. Dit biedt ons dus kansen betere beleidsmaatregelen te nemen om zo ook op langere termijn onze doelen te blijven bereiken.
- Betere sturing mogelijk op slaagkansen van woningzoekenden en meer en gerichtere informatie voor onze vastgoed- en portefeuillesturing.
- Beter beeld over feitelijk aantal woningzoekenden. Naast vermijden van dubbelingen etc, willen wij ook met aansluiten onze bestanden opschonen en via jaarlijkse verlenging woningzoekenden verzoeken aan te geven of men ingeschreven wenst te blijven. Actueel houden van bestanden.
- We sluiten aan op een goed werkend management informatiesysteem met vele extra mogelijkheden. Dit biedt ook de gemeenten meer en beter inzicht in (actuele) woningmarktinformatie ten behoeve van beleidsontwikkeling.
- Doorontwikkelen en innoveren kan beter door meer slag- en denkkracht in groter verband. Denk o.a. aan modernere informatievoorziening, inzet van social media, gerichtere informatie bijvoorbeeld over ons duurdere, commerciële bezit.
- We hebben als Woonveste geen eigen kosten voor het aanschaffen, onderhouden en updaten van een woonruimtebemiddelingsystemen en samenwerken leidt tot meer invloed op en minder afhankelijkheid van leveranciers.
- Samenwerking en schaalvoordelen leiden tot efficiency en kostenbeheersing voor woningzoekenden.

## Mogelijke nadelen

- De woningzoekenden van Woonveste betalen nu alleen inschrijfgeld (€ 20) en geen geld voor verlenging. Alle overige corporaties in de regio vragen overigens nu al wel een jaarlijkse bijdrage voor verlenging van de inschrijving. Het huidige Inschrijfgeld bij Woonservice is € 10 en verlenging per jaar ook. Indien men langer dan 10 jaar staat ingeschreven vervallen de jaarlijkse verlengingskosten. Overigens zijn er aan ons woonruimteverdeelsysteem en de personele inzet nu ook kosten gemoeid en die worden dus nu via de algemene huurinkomsten van Woonveste en dus door de zittende huurders betaald. Jaarlijks een beperkt bedrag betalen door woningzoekenden voor verlengen inschrijving is redelijk en billijk om kosten te dragen. Door het aansluiten van meer corporaties en de kostenbeheersing zijn de inschrijfgelden afgelopen jaren bij Woonservice reeds verlaagd van € 20 naar € 10 per jaar.

- Tegenover meer mogelijkheden voor de woningzoekenden uit onze gemeenten staat wellicht grotere instroom van woningzoekenden uit de regio in onze gemeenten. Hoewel dit past in een regionaal opererende woningmarkt is het belangrijk deze effecten te monitoren. Anderzijds kan men zich nu ook, wettelijk, overal inschrijven en dus zich huisvesten.

## Uitgangspunten voor aansluiting

- **Opschoning:**  
Woonveste heeft circa 16.000 woningzoekenden die ingeschreven staan voor een woning. Er heeft al vele jaren geen opschoning plaatsgevonden. De opschoning vindt plaats op het moment van de overgang, waarbij de woningzoekende de inschrijving moet activeren. De verwachting is dat 40% van de woningzoekenden niet verlengd (ervaringscijfer bij overige implementaties). We zullen dit proces uiterst zorgvuldig gaan uitwerken en communiceren.
- **Vergelijkbare inschrijftijd:**  
Er vindt een toets plaats naar de inschrijftijd van de woningzoekenden van Woonveste en die van andere deelnemers. Via een rekenformule (gevalideerd door RIGO) krijgen alle woningzoekenden in de regio een vergelijkbare inschrijftijd. Op deze wijze kan de integratie voor onze woningzoekenden “neutraal plaatsvinden” (“zachte landing”). Hiermee is reeds bij Woonservice maar ook op andere plaatsen ervaring mee opgedaan.
- **Urgentie:**  
De huidige urgentieregelingen in de gemeente Heusden en Haaren blijven vooralsnog gehandhaafd. Bij aanvang kiezen we voor het lokaal maatwerk in deze situaties. Het aantal is overigens erg beperkt gebleken afgelopen jaren. Een inhoudelijke meer regionale afstemming is op termijn wellicht wel wenselijk.
- **Maatwerk:**  
Binnen Woonservice is lokaal maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld als het gaat om voorrang voor herhuisvesters of pilots ten aanzien van stimuleren van doorstroming van zittende huurders. Dit kan in het systeem altijd (via labeling) geregeld worden. Beleidsmatig vormen de te maken Prestatieafspraken op lokaal niveau de basis, het systeem geeft uitvoering aan de gemaakte afspraken, het lokaal maatwerk.
- **Beleidsmatige afstemming:**  
De integratie wordt organisch vormgegeven. De organisatie moet hier nog verder op doorontwikkeld worden. Indien we nu aansluiten kunnen we tevens meebeslissen over zaken die wij belangrijke vinden voor onze (toekomstige) huurders. Uitgangspunt is dat Woonveste bij overgang indien gewenst de huidige spelregels ‘meeneemt’. Wat wel afstemming behoeft is de zogenaamde sanctieregeling en ‘zwarte’ lijst. Woonveste kent nu geen sanctieregeling ten aanzien van blokkade of verlaging van inschrijftijd na (aantal malen) weigeren van een aangeboden woning.  
In bijlage 2 is een overzicht van de verschillen in spelregels tussen Woonveste en Woonservice opgenomen.

## Conclusie

Woonveste treft nu de voorbereidingen voor de implementatie van een nieuw primair systeem, waarbij het ‘oude’ woningzoekende systeem niet langer wordt ondersteund. Dit betekent dat wij komende periode besluiten moeten gaan nemen om te gaan investeren in een eigen systeem of aansluiten op het regionale systeem. Wij hebben in deze notitie onze redenen aangegeven waarom we willen aansluiten op het regionaal woonruimtebemiddelingsstelsel.

Wij vragen u om uiterlijk binnen 4 weken uw reactie te geven. Uiteraard zijn we bereid om deze notitie nader toe te lichten.

## Bijlage 1: Resultaten workshops november 2018

### Toewijzingsregels

#### Stelling workshop:

Toewijzingsregels zijn een instrument. Als we gezamenlijk met een duidelijk beleidsuitgangspunt werken, kunnen lokaal verschillende toewijzingsregels worden gehanteerd.

#### Conclusies:

- Woonruimteverdeling is duidelijk en transparant. (in systeem en werkwijze). Keuzes zijn blijvend te onderbouwen, regels zijn altijd uitlegbaar.
- Een open markt vergt regionale afstemming waarbij een regionale set (basis) afspraken bestaat/nodig is, maar lokaal maatwerk moet het uitgangspunt zijn. De situatie op de woningmarkt is leidend.
- Lokaal maatwerk als uitgangspunt betekent dat er op dit moment geen aanleiding is om de lokaal bepaalde toewijzingsregels te wijzigen.
- Maatwerk ook in relatie tot directe bemiddeling. Corporaties moeten de ruimte houden directe bemiddeling als maatwerkoplossing in te zetten. Deze ruimte niet trachten in regels vast te leggen.
- Grootste aandachtspunt: lokale (politieke) beleving. Verschillende gemeenten geven aan dat zij verwachten dat er in het lokale politieke klimaat mogelijk weerstand bestaat; dat er in ieder geval wat uit te leggen is en dat dit aandacht behoeft.
- Elke aangesloten corporatie werkt met 'inschrijftijd'. Zorg voor gelijkwaardige overgang.

### Urgentie

#### Stelling workshop:

Is er toegevoegde waarde om in een open regionale huurmarkt tot één regionale urgentie(+) regeling te komen?

#### Conclusies:

- Positief, constructieve grondhouding ten opzichte van meer regionale samenwerking.
- Wens om rondom urgentie-en urgentieplusregelingen tot meer regionale samenwerking te komen. Tempo en vorm zijn afhankelijk van inhoudelijke vraagstelling, niet van het moment dat naar een open markt wordt gegaan. De overgang naar een open markt op 1 juli creëert momentum om de eerste stappen te zetten naar een intensievere samenwerking.
- Workshop was een eerste kennismaking. Iedereen kijkt nu op een eigen manier naar urgentie; definities verschillen. Eerste stap kan zijn om aan de hand van het bespreken van casuïstiek een gezamenlijke taal te gaan spreken. Op die manier wordt vanzelf inzichtelijk waar een basis ligt om in de uitvoering tot meer samenwerking te komen (dat kan variëren van een gezamenlijke regeling tot een gezamenlijke uitvoering).
- Er is een wens om te leren van voorbeelden elders.

### Rol woningzoekende

#### Vraagstelling Workshop:

Wat zijn bouwstenen voor een goede inbreng van woningzoekenden?

#### Conclusies:

- Belang van transparantie (o.a. in regels en verantwoording), begrijpelijke regels, begrijpelijke taal, eenvoudig systeem, gebruiksvriendelijk en gebruiksgemak (ook voor mensen die digitaal niet goed uit de voeten kunnen of de taal niet goed machtig zijn).

- Mogelijke knelpunten: lokaal angst is voor verdringingseffecten. Lokale belanghouders zoals de HBV's en de lokale politiek moeten goed meegenomen worden in en geïnformeerd worden over deze ontwikkeling.
- Lokaal maatwerk: ja, maar voorkom een onoverzichtelijk (en daarmee onbegrijpelijk) systeem met een een wirwar aan regels.
- Er is een verschil tussen het belang van woningzoekenden en huurders. Woningzoekenden die als het ware met elkaar in concurrentie zijn (een woning voor de een, is langer wachten/zoeken voor de ander), zijn vooral gebaat bij een korte zoektijd, overzicht, een duidelijke site, begrijpelijke regels. Het belang van huurders is te duiden als 'blijvend woongenot' (en raakt daarmee thema's als leefbaarheid (irt overlast), positionering van het vrijkomend vastgoed).
- De kracht van samen zou moeten uitmonden in goede dienstverlening.
- De thema's waar participatie in ieder geval op gewenst is gaan over slaagkansen, zoektijd, zorg voor internetters en dienstverlening (duidelijke site, goede informatievoorziening, etc).
- Alleen Stedelijk Huurdersplatform Den Bosch (SHP) als deelnemer aan WoonServiceRegionaal is onvoldoende, maar geen eenvoudige vraag. Bouwstenen zijn: houd het simpel, kijk naar verschillende belangen en werk met verschillende participatievormen. Een mogelijke vorm: werk met verdiepingsgroepen waar woningzoekenden en huurders zich voor kunnen aanmelden, waarbij deelname op persoonlijke titel is en niet als vertegenwoordiger van een groep.

## Samenwerking

### Vraagstelling workshop:

Hoe ziet samenwerking in een open regionale huurmarkt eruit?

### Conclusies workshop:

- De ontwikkeling naar een loket voor het aanbieden van vrijkomend woningaanbod - één etalage - is een goede ontwikkeling.
- Het lokale drie partijen overleg blijft het uitgangspunt; van daaruit wordt regionale samenwerking gezocht. Organiseren van uit de inhoud (groeimodel): er zijn verschillende dossiers waarvoor iedereen nu lokaal oplossingen zoekt terwijl hier denkkracht gebundeld kan worden. Creëer geen logge regionale overlegstructuur.
- Het is voor woningzoekenden eenvoudiger als er eenduidige regels zijn; dit vergt afstemming en daarmee tijd. De weg naar meer eenduidige regels wordt gezien als de weg van organische groei.
- Het is belangrijk beter inzicht te krijgen in het functioneren van de (regionale) woningmarkt: meer uitgaan van dezelfde parameters, definities en meer op eenzelfde manier monitoren leiden tot beter inzicht.
- Resultaten van lokale experimenten en pilotprojecten kunnen ook regionaal gedeeld worden (leren van elkaar).

## Bijlage 2: vergelijking spelregels

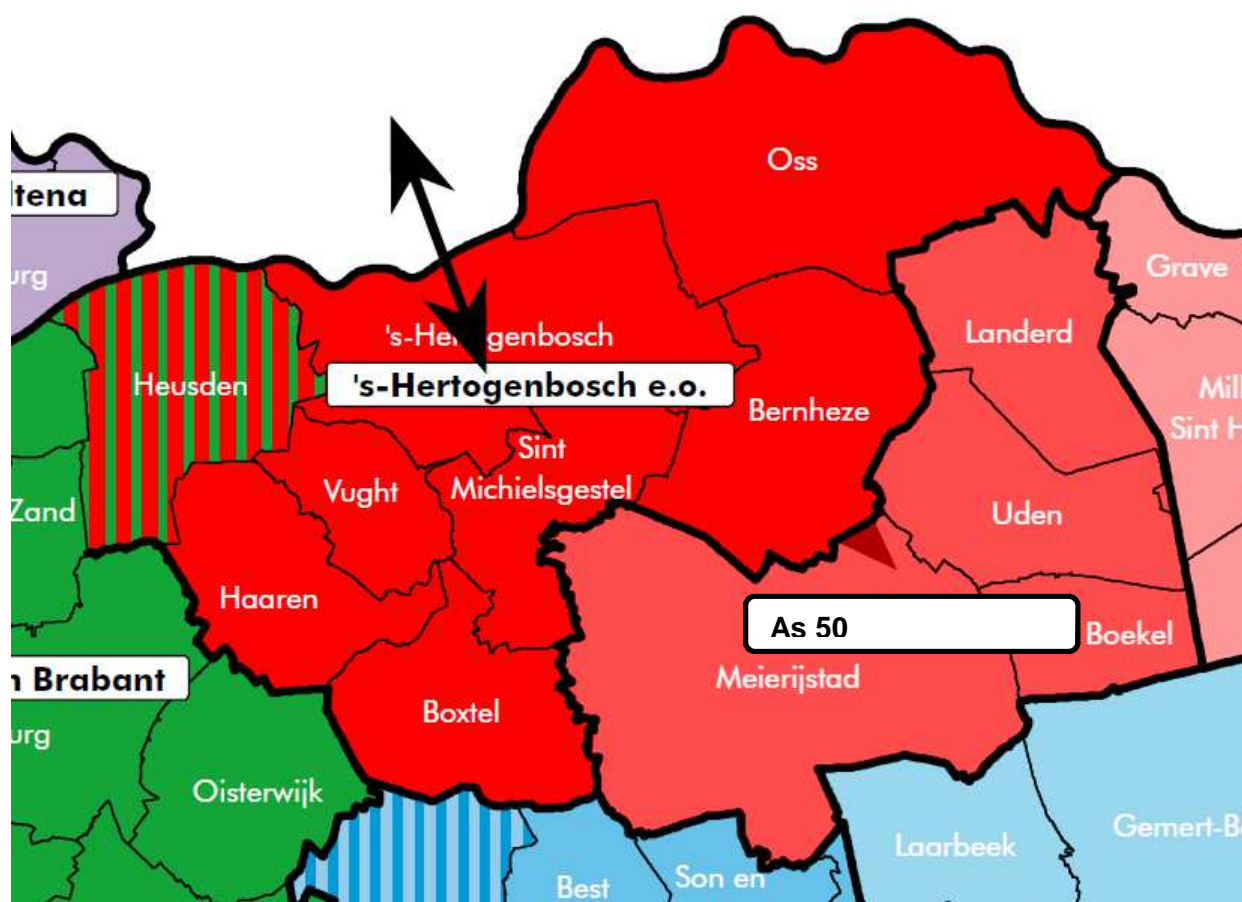
De huidige spelregels die Woonveste hanteert worden zoveel mogelijk overgenomen. Op dit moment is nog niet helemaal in kaart te brengen waar de grootste verschillen zitten. Hierover vindt nog overleg plaats met de overige corporaties. De huurderorganisaties die zijn betrokken worden hierover later geïnformeerd. Hieronder enkele aandachtspunten.

<b>Woonveste</b>	<b>Woonservice</b>
Positieve aanbeveling voor seniorpluswoning leidt tot voorrang voor dit woningtype	Er kan wel geadverteerd worden voor seniorpluswoning, maar voorrang is niet geregeld
Er is geen blokkaderegeling	Twee keer niet gekomen bij aanbieding leidt tot blokkade van 3 maanden
Woningzoekende die na acceptatie alsnog niet wil verhuizen kan na betaling 'boete' alsnog oude inschrijftijd terugkrijgen	Inschrijving wordt direct beëindigd na acceptatie
Na ontruiming bij hennep 5 jaar uitgesloten	Periode van uitsluiting is 3 jaar
Geen gebruik gemaakt van loting en coöptatie	Diverse methoden van bemiddeling mogelijk
Extra inschrijftijd bij relatiebreuk	Geen extra inschrijftijd
Beperkte afwijkende inkomenstabel i.v.m. strategische keuze Woonveste (middeninkomens)	Geen gebruik van hogere AOW inkomenstabel
Inschrijfgeld € 20	Inschrijfgeld € 10
Verlenging: geen	Verlenging jaarlijks € 10 tot max 10 jaar

# Wonen in Regionaal Perspectief

Noordoost Brabant West

Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Sint-Michiëlsgestel, Oss, Uden, Vught.



*november 2018*

# Inhoudsopgave

---

H1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Samenvatting.....	3
H2. Belang van regionale samenwerking.....	4
2.1 Korte typering regio.....	4
2.2 Waarom regionale samenwerking?.....	4
2.3 Samenwerking versterken.....	5
2.4 Gezamenlijke regionale woningmarktanalyse.....	5
H3. Thema's.....	6
3.1 Sociale huursector.....	6
3.2 Middeldure huursector (711-900€).....	8
3.3 Transformatie leegstaand vastgoed.....	10
3.4 Energietransitie.....	11
3.5 Actuele thema's en vraagstukken.....	12
3.6 Afstemming woningbouwprogramma.....	13
H4. Procesafspraken.....	14
4.1 Overlegstructuur.....	14
4.2 Evaluatie.....	15
H5. Doe-agenda 2019.....	16
5.1 Overleg en besluitvorming.....	16
5.2 Regionaal woonwensenonderzoek.....	16
5.3 Samengevat de acties per thema.....	17
5.3.1 Sociale huursector.....	17
5.3.2 Middeldure huursector.....	17
5.3.3 Transformatie leegstaand vastgoed.....	17
5.3.4 Energietransitie.....	17
5.3.5 Afstemming woningbouwprogramma.....	17



# H1. Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Vanuit de Brabantse Agenda Wonen worden de gemeenten uit de verschillende (sub)regio's uitgedaagd om tot een Regionaal Perspectief op Bouwen en Wonen te komen. Dit document is het Regionaal Perspectief van de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Oss, Uden en Vught. Oftewel: regio Noordoost Brabant West. Het land van Cuijk heeft, als subregio van Noordoost Brabant, haar eigen regionaal perspectief opgesteld.

Naar aanleiding van de uitdaging vanuit de Brabantse Agenda Wonen, is er in een regionale werkgroep toegewerkt naar dit Regionaal Perspectief. In februari 2018 is het plan van aanpak 'Naar een Regionaal Perspectief op Bouwen en Wonen' in de twee sub-regionale Poho's Wonen (Poho As50, en Poho 's-Hertogenbosch e.o.) vastgesteld. Daarin werden de onderwerpen aangegeven die de regio van belang acht in de samenwerking. In de periode daarna is aan de uitvoering van het plan van aanpak gewerkt en zijn de acties aangevuld. Hierover is gesproken op zowel de Regionale Ontwikkeldag van 5 juli, als het gezamenlijk Poho Wonen op 10 oktober. Het resultaat daarvan wordt beschreven in dit document 'Wonen in Regionaal Perspectief – Noordoost Brabant West'.

Met dit document wil de regio samen werken aan een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw. De ontwikkeling van het regionaal perspectief stopt niet bij dit document, het is een lopend proces waarin we samen bepalen op welke onderwerpen we samenwerken (zie H3 Thema's) en hoe we afstemmen (zie H4 Procesafspraken). Het is een groeimodel dat in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid kan worden. Het streven is dat de komende tijd, onderwerp na onderwerp, de regionale samenwerking wordt versterkt. Dit betekent dat we nu doorzetten met de eerste thema's, in H5 'Doe-agenda' worden de concrete stappen voor komend jaar beschreven.

## 1.2 Samenvatting

Naar aanleiding van de uitdaging vanuit de Brabantse Agenda Wonen, is er toegewerkt naar dit Regionaal Perspectief voor de regio Noordoost Brabant West. In dit regionaal perspectief wordt beschreven op welke onderwerpen, en hoe, we afstemmen als regio. Het is een groeimodel waarmee we de samenwerking stap voor stap versterken, en afspraken maken over het delen van kennis en informatie.

Het versterken van de samenwerking start door het samenvoegen van de sub-regionale Poho's As50 en 's-Hertogenbosch e.o. tot één regionaal Poho wonen. Ook wordt er gewerkt aan een gezamenlijke regionale woningmarktanalyse, wat betekent dat cijfers over vraag, aanbod en woningbouwplannen regionaal gedeeld zullen worden.

Er is gekozen om, in eerste instantie, op vier thema's te focussen. Twee thema's komen uit de actielijnen van de provincie, twee voegen we er voorlopig zelf aan toe. Alle vier sluiten ze aan bij de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De vier thema's zijn sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. Daarnaast komt er ruimte voor actuele onderwerpen en worden woningbouwplannen onderling afgestemd, zodat ze geen vertraging op lopen in de ruimtelijke procedures. Zo werkt de regio samen aan een kwalitatief antwoord op de grote woningbouw opgave.

Twee keer per jaar wordt er een 'regionale ontwikkeldag' georganiseerd, hier worden besluiten genomen. Daarnaast is er 4 keer per jaar een regionaal Poho Wonen, waar er ruimte is voor de voorbereiding van besluitvorming en discussie/diepgang op diverse woononderwerpen.



## H2. Belang van regionale samenwerking

---

### 2.1 Korte typering regio

In de omgevingskoers van Agrifood Capital wordt de regio Noordoost Brabant getypeerd als een regio met levendige stadscentra, een fijnmazig patroon van aantrekkelijke grotere en kleine steden en kernen langs beken en Maas in een mooie, groene landschappelijke omgeving. In de regio worden door de overzichtelijke schaal doorgaans de voordelen van de grote stad benut waarbij de nadelen in beperkte mate aanwezig zijn. Er is veelal sprake van een aangenaam woonklimaat en een hoge kwaliteit van leven. Door het wegvallen van voorzieningen staat de leefbaarheid in de kleinere kernen onder druk. De verscheidene grotere kernen hebben van oudsher een functie voor werkgelegenheid en grotere voorzieningen voor hun omgeving. Vooral de middelgrote kernen kennen een verhoogde opgave voor herontwikkeling van vrijkomende gebouwen, waaronder kantoren en winkels in de centra. Er is een duidelijke wisselwerking tussen ommeland en kernen en tussen de kernen onderling. Dit mozaïek van stad en land, en het aangename woonklimaat geeft de regio een duidelijke meerwaarde. Het behoud en versterken van het mozaïek vraagt continue aandacht. De regionale omgevingskoers zet in op sterk maken wat sterk is en de agglomeratiekracht versterken.

Noordoost Brabant is aangewezen als woningmarktregio. Er is een duidelijke lokale woningmarkt van huishoudens die in hun bekende omgeving een wooncarrière willen doorlopen. Daarnaast kent de regio ook regionale en bovenregionale verhuisbewegingen. De regio biedt binnen het mozaïek van kernen zeer diverse woonmilieus. Van sterk landelijk wonen in de kleine kernen, via sub-urbaan tot hoog stedelijk. In de regio is voor elke wens, elk type huishouden en elke levensfase een passend woonmilieu te vinden. De regionale samenwerking richt zich dan ook op het toevoegen van de juiste woningen op de juiste plek, zodat de diversiteit aan woonmilieus wordt versterkt en afgestemd. We hebben daarbij speciale aandacht voor de woonvraag in kleine(re) kernen.

### 2.2 Waarom regionale samenwerking?

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat een sterke regionale woningmarkt belangrijk is om een aantrekkelijke regio te blijven, zowel op gebied van wonen als in economisch opzicht. Inwoners verhuizen binnen de regio, en in de Brabantse Agenda Wonen spreekt de provincie over een regionale woningmarkt. Wonen moet dan ook steeds meer gezien worden als een regionale opgave, wat het belang aan regionale samenwerking vergroot. De regiogemeenten vinden het belangrijk om samen te werken aan het behouden en versterken van de rijke diversiteit aan woonmilieus. Om effectief samen te werken is het van belang dat we als gemeenten meer gaan denken vanuit een regionaal belang. Wat is goed voor de regio? Hoe zorgen we dat er een aantrekkelijk en goed woon- en leefklimaat is en blijft in de regio? Hierbij sluiten we aan op het regionale schaalniveau waarop de woningmarkt functioneert, waarbinnen ook het leeuwendeel van de verhuizingen *naar andere gemeenten* plaatsvindt. Het zogenoemde 'daily urban system'. Daarnaast is regionale samenwerking nuttig om kennis te delen over vergelijkbare problematieken zoals de woonvraag in kleine kernen, en het oplossen van vraagstukken over doelgroepen die 'boven de lokale woningmarkt zweven' (arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen, woonwagendplaatsen...).

De regio Noordoost Brabant West heeft op het gebied van wonen nog geen intensieve traditie van regionaal samenwerken. Uitzondering daarop is de subregio Land van Cuijk, waar de gemeenten intensiever samenwerken en al een eigen sub-regionaal perspectief op wonen hebben gevormd. In de rest van de regio wordt ad-hoc op basis van concrete vraagstukken of onderwerpen tussen gemeenten afgestemd en informeel contact gezocht. De subregio 's-Hertogenbosch e.o. en de subregio As50

hebben sinds een paar jaar ieder een eigen informeel Poho Wonen. Deze Poho's werden, afhankelijk van de actualiteit, 2-6 keer per jaar gehouden.

Nu er gestuurd wordt op meer regionale afstemming binnen de woningmarkt, gaan we de regionale samenwerking versterken. Dit regionaal perspectief legt daarvoor de basis.

### 2.3 Samenwerking versterken

Tot nu toe werd er bestuurlijk in regio Noordoost Brabant in 3 subregio's gewerkt. Daarbij kent de subregio 'Land van Cuijk' zijn eigen dynamiek, en werkt deze subregio reeds aan een Regionale Woningmarktstrategie.

De subregio 's-Hertogenbosch e.o. en de subregio As50 hadden (tot nu toe) een eigen Poho Wonen. Ambtelijk wordt al in één overleg samengewerkt. Met de komst van dit regionale perspectief versterken we de samenwerking van de twee subregio's. Vanaf 2019 voegen we de Poho's Wonen samen tot één Poho Wonen regio Noordoost Brabant West (zie H4).

We realiseren ons tegelijk dat niet elk vraagstuk voor elke gemeente relevant is. Er bestaat per thema/vraagstuk ruimte om in kleinere samenstelling door te praten over een onderwerp of bijvoorbeeld bilateraal af te stemmen.

De subregio 's-Hertogenbosch e.o. en de subregio As50 werken in een gezamenlijk Poho Wonen: Poho Wonen regio Noordoost Brabant West.

### 2.4 Gezamenlijke regionale woningmarktanalyse

Om de samenwerking te versterken starten we met het vormen van een gezamenlijk beeld van de regionale woningmarkt op basis van een gezamenlijke analyse. Op grond van de regionale woningmarktmonitor (bestaand) en de matrices (bestaand).

Dit gezamenlijk beeld wordt gevormd door het samenvoegen van cijfers (o.a. van de bestaande sociale- en middeldure huursector, verhuisbewegingen, en de woningbouwplannen) en kennis die we reeds hebben per gemeente. Daarnaast voeren we in 2019 in regionaal verband het woonwensenonderzoek uit. Dit onderzoek richt zich enerzijds op het schaalniveau van de individuele kernen, en wil tegelijk uitspraken kunnen doen over het regionaal schaalniveau.

Door bovenstaande gegevens samen te bespreken, vormen we een gezamenlijk beeld op de regionale woningmarkt. Hieruit kunnen vervolgens sterke regionale karakteristieken, maar ook regionale knelpunten en kansen, worden gehaald. Daarnaast kan het een beeld scheppen van de overeenkomsten en verschillen tussen de gemeenten en kernen. Dit vormt een basis voor de verdere regionale samenwerking waarbij nadruk ligt op kwalitatieve regionale afspraken.

In 2019 wordt in regionaal verband het woonwensenonderzoek uitgevoerd.

## H3. Thema's

---

Er is gekozen om, in eerste instantie, op vier thema's te focussen. Deze thema's zijn relevant voor alle gemeenten uit de (sub)regio, en sluiten aan bij de vier actielijnen en zes richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De thema's zijn vastgesteld in het oorspronkelijke plan van aanpak.

De vier thema's zijn:

- Sociale huursector
- Middeldure huursector
- Transformatie van leegstaand vastgoed
- Energietransitie

Rond de sociale- en middeldure huursector ligt een volkshuisvestelijke opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze opgave sluit aan bij het richtinggevend principe van een vraaggericht planaanbod.

De andere twee thema's raken het wonen, maar liggen in deze regio primair op een andere tafel. Transformatie van leegstaand vastgoed is, naast 'wonen', met name een ruimtelijk vraagstuk. Vanuit de woningbouwopgave gezien, is transformatie slechts één van de manieren om een benodigd woningbouwprogramma te realiseren. Vanuit de transformatieopgave gezien, is wonen één van de functies die mogelijk is. In dit thema geven we dus in eerste instantie de werkgroep strategie de lead. Ook de energietransitie gaat over een breed spectrum aan aspecten, waar wonen er slechts één van is. Op het gebied van de energietransitie wordt er in een regionale werkgroep energietransitie aan een regionale visie gewerkt, waarop de regionale werkgroep wonen inhaakt. Deze opgaven sluiten aan bij de richtinggevende principes van inbreiden, herstructureren en transformeren en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Hierna wordt per thema kort toegelicht welke aspecten op regionaal schaalniveau relevant zijn. Vervolgens worden de eerste stappen uit het plan van aanpak van februari en de huidige stand van zaken beschreven. Ook wordt per thema de ambitie/stip op de horizon beschreven (lange termijn). Om daar te komen worden de eerste concrete stappen gezet (korte termijn).

### 3.1 Sociale huursector

De sociale huursector is een breed thema en kent vele regionale aspecten. Zo werken we allemaal als gemeenten aan het bijsturen van beleid rond thema's als het huisvesten van bijzondere doelgroepen, uitstroom vanuit beschermd wonen, slaagkansen, percentages sociale sector in de woningvoorraad, investeringscapaciteit van de corporaties, etc. Sinds de woningmarktregio door de minister is vastgesteld op 'Noordoost Brabant' is de afstemming met regionaal opererende corporaties ook steeds meer van belang.

De druk op het sociale segment is groot, en verwacht wordt dat die druk nog zal toenemen vanwege de extramuralisering van de zorg en het duurder worden van de particuliere huur- en koopmarkt. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat het aanbod van sociale huurwoningen in onze regio sterk verschilt per gemeente. Ook het beleid rond de sociale huursector verschilt per gemeente. Tegelijk is er wel een gedeeld gevoel dat regionale samenwerking in de sociale huursector zinvol is.

#### **Huidige stand van zaken**

In het plan van aanpak (*februari 2018*) werden de volgende stappen gepresenteerd.

- In beeld brengen van de bestaande voorraad (in samenwerking met woningcorporaties)

- Het verkrijgen van een objectief beeld naar de behoefte aan sociale huurwoningen (op basis van bestaande cijfers en analyses, in relatie tot lokale opgave/behoefte per gemeente)
- Het bepalen van de spanning tussen bestaande voorraad en lokale en (sub)regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief)
- Het bepalen van een strategie voor nieuwbouw.

De afgelopen maanden hebben in het teken gestaan van het vergroten van kennis over de regionale situatie van de sociale woningmarkt, zowel op ambtelijk niveau als met de bestuurders. We hebben daarbij de regionale verhuisbewegingen en de bestaande voorraad per kern/gemeente globaal in beeld gebracht (verhouding koop/sociale huur/particuliere huur én in absolute aantallen). Hierdoor is per gemeente een beeld ontstaan van de omvang (absoluut en relatief) van de sociale huurwoningvoorraad.

#### Richting 1 loket (sociale huurwoningaanbod)

Vanuit een aantal corporaties in de regio (Brabant Wonen, Zayaz, Kleine Meierij) is er een initiatief gestart om het aanbodsysteem dat zij nu gebruiken, WoonService, uit te bereiden naar de regio. Met het doel om tot één plek te komen waar sociale huurwoningen aangeboden worden. Ook de corporaties Area en Woonmeij gaan een (ander) gezamenlijk systeem gebruiken.

#### **Stip op de horizon**

Op basis van de eerste inzichten van afgelopen maanden blijkt dat de sociale woningmarkt sterk verschilt per gemeente en zelfs per kern of corporatie. Percentages sociale woningen in de voorraad verschillen, slaagkansen verschillen, beleid verschilt, en toewijzingssystemen zijn ook overal anders. De woningzoekende zoekt wellicht al wel in een regionale woningmarkt, maar er is nog beperkt regionale samenwerking of afstemming op dat gebied. Als stip op de horizon zien we dan ook een meer regionaal georganiseerde sociale woningmarkt, met name voor onze inwoners.

Dit kan beginnen met het afstemmen van begrippen, monitoring, etc. Een volgende stap is één plek waar woningen uit heel de regio aangeboden worden, met zoveel mogelijk eenduidige regels. Dat maakt de situatie begrijpelijker voor de inwoners, doet meer recht aan vrijheid van vestiging, én zorgt ervoor dat we informatie beter kunnen vergelijken. Op nog langere termijn kan dit ook de basis zijn voor betere regionale afstemming van woningbouwprogrammering in de sociale huursector in de regio. Binnen dit thema wil de regio ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen afstemmen.

#### **Eerste stappen**

Om in de toekomst toe te werken naar de stip op de horizon, zetten we als regio nu eerste concrete stappen.

- We delen kennis en zijn transparant in de cijfers die we als gemeente zelf tot onze beschikking hebben, op gebied van zowel vraag/behoefte als aanbod/plannen.
- We onderzoeken hoe elke gemeente werkt aan goede slaagkansen: hoe worden slaagkansen berekend en verschilt deze manier van berekenen per gemeente? Wat zijn de slaagkansen van bepaalde doelgroepen per gemeente, en verschillen die tussen gemeenten?
- We brengen in beeld welke toewijzingssystemen er nu zijn, wat de verschillen zijn, en wat er nodig zou zijn voor een gezamenlijk systeem.
- Bovenstaande stappen geven we uitvoering in samenwerking met de woningbouwcorporaties uit onze regio.

## 3.2 Middeldure huursector (711-900€)

Landelijk (en ook in deze regio) neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe, zowel in de steden als in landelijker gelegen kernen. Dit komt onder andere door strengere hypotheek-eisen, de afbouw van hypotheekrenteaftrek, de beperkte toegang tot de sociale huursector en de strikte scheiding tussen het DAEB en niet-DAEB segment voor woningcorporaties, passend toewijzen en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook kiezen steeds meer mensen bewust voor een huurwoning in plaats van een koopwoning vanwege de toenemende flexibilisering en vergrijzing.

Een groter aanbod in dit segment biedt mogelijkheden voor hen die teveel verdienen voor sociale huur en (nog) niet kunnen/willen kopen, daarnaast completeert het de woningvoorraad en kan het de doorstroming vanuit en tussen woningsegmenten bevorderen. Het draagt bij aan de differentiatie in het woningaanbod en kan een instrument zijn om de differentiatie in wijken en buurten te bevorderen. In de regio bestaat dan ook de wens om het aanbod in het segment middeldure huur te vergroten. De regio wil in het kader van dit onderwerp ook de goedkope koopsector meenemen, omdat dit in bepaalde mate dezelfde doelgroepen bedient.

### **Huidige stand van zaken**

Op het thema middeldure huursector zijn er al enkele stappen door (een aantal van) de regiogemeenten gezamenlijk ondernomen.

#### Onderzoek Stec

Onderzoeksbureau Stec heeft in opdracht van 10 (van de 12) gemeenten in Noordoost-Brabant en de provincie een onderzoek gedaan naar vraag en aanbod in het middeldure huursegment in deze regio (de gemeente Boekel en Landerd namen aan dit onderzoek geen deel) (*rapport juli 2017*). Uit dit onderzoek bleek in alle gemeenten nog een behoefte aan huurwoningen tussen €711 en €900, vooral voor ouderen en stellen zonder kinderen. Andere studies laten in dat kader weer andere (lagere) aantallen zien.

De aanbevelingen van Stec richten zich op mogelijke manieren van kennisdelen, afstemming, uniformering van regels en voorwaarden en gezamenlijk optrekken. Deze aanbevelingen worden in dit perspectief meegenomen. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek is er in 2017 een beleggersmeeting van beleggers, ontwikkelaars en gemeenten geweest. Dit gaf wederzijds inzicht in de afwegingen die partijen maken. De intentie is uitgesproken om vaker een dergelijke bijeenkomst te organiseren. Dit vervolg kan nu invulling krijgen door aan te sluiten bij het provinciaal initiatief van een nieuwe samenwerkingstafel (zie 'eerste stappen').

#### Regionale Samenwerkingstafel

Parallel aan het onderzoek van Stec werden, onder leiding van Rob van Gijzel, samenwerkingstafels middeldure huur georganiseerd. Op verzoek van BZK werd er in december 2017 een regionale samenwerkingstafel georganiseerd in 's-Hertogenbosch. Hieraan namen slechts enkele gemeenten uit de regio deel. Tijdens deze overlegtafel is o.a. geconstateerd dat we het aanbod middeldure huur in de regio kunnen vergroten door de exploitatietermijn van bestaande middeldure huurwoningen te verlengen of sociale huurwoningen of koopwoningen middelduur te gaan verhuren of nieuwbouwen.

De aanwezige marktpartijen pleitte tijdens de bijeenkomst voor een "equal playing field": gelijke afspraken, grondprijzen en voorwaarden voor alle partijen of uitlegbare verschillen. Er werd afgesproken om een vervolg te geven aan de Samenwerkingstafel waarbij casuïstiek centraal staat, en deze samenwerking naar de regio te verbreden. Deze afspraak kan ook invulling krijgen door als regio aan te haken bij het provinciaal initiatief om regionale samenwerkingstafels te faciliteren.

## Plan van aanpak

In het plan van aanpak (*februari 2018*) werden de volgende stappen gepresenteerd.

- We brengen de stand van zaken omtrent voorraad en behoefte aan middeldure huurwoningen in beeld.
- We bepalen de gewenste mate van samenwerking (aan de hand van verschillende handelingsperspectieven).
- We leggen concrete afspraken over de mate van samenwerking en de inhoudelijke afstemming vast in het regionale perspectief.

De afgelopen maanden hebben we gegevens verzameld om meer inzicht te krijgen in de omvang en samenstelling van de middeldure huurwoningvoorraad en de woningbehoefte in dat segment. Enerzijds is er inzicht verkregen in de samenstelling van de bestaande woningvoorraad in het middeldure segment (via gegevens Onderzoek & Statistiek gemeenten 's-Hertogenbosch). Anderzijds is de plancapaciteit (2018-2022) voor middeldure huur in de regio geïnventariseerd. De plancapaciteit middeldure huur is ook afgezet tegenover de totale woningbouwprogrammering. De komende tijd willen we de verzamelde informatie compleet maken, zodat hieruit conclusies getrokken kunnen worden.

### **Stip op de horizon**

De inventarisatie tot nu toe maakt duidelijk dat er vraag is naar het realiseren van meer middeldure huur, alhoewel de precieze grootte van de vraag nog moeilijk exact te duiden is. Daarbij ligt de uitdaging in deze regio niet zozeer in het verleiden van beleggers, maar eerder in het beschikbaar krijgen van voldoende geschikte locaties voor projecten, onder de juiste condities en voorwaarden, waarbij ongewenste concurrentie tussen projecten zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit geldt met name voor projecten van grote(re) beleggers. Stip op de horizon is dan ook een gelijk speelveld met gelijke voorwaarden voor middeldure huur in de gehele regio. Naast het voorkomen van onderlinge concurrentie maken gelijke voorwaarden het ook makkelijker om van elkaar te leren m.b.t. snel doorlopen van ruimtelijke procedures (we lopen tegen dezelfde problemen aan). Op langere termijn kan deze samenwerking zich uiteraard door ontwikkelen.

Het 'equal playing field' kan bijvoorbeeld uitspraken doen over onder andere:

- Minimale kwaliteit van de woningen;
- Exploitatietermijn van de woningen in het huursegment;
- Maximale of aanvangshuur en indexatie;
- Niveau van duurzaamheid en toegankelijkheid;
- ... (nader te bepalen).

Daarnaast zoeken we (naar behoefte) ook naar mogelijkheden om gezamenlijk de realisatie van meer middeldure huurwoningen (en goedkope koopwoningen) te bevorderen. Bijvoorbeeld door plannen te bundelen en gezamenlijk aan te bieden. Ook de provincie wil dit stimuleren door samenwerkingstafels te organiseren waar partijen samengebracht worden om de realisatie van middeldure huur te bevorderen.

## Eerste stappen

Om in de toekomst toe te werken naar de stip op de horizon, zetten we als regio nu eerste concrete stappen.

- We inventariseren (mogelijke) knelpunten die plannen voor middeldure huur (en goedkope koop) in de weg staan.
- We inventariseren beschikbare sturingsinstrumenten in de regio.
- We zoeken afstemming van sturingsinstrumenten en gezamenlijke aanpak van knelpunten bij de planvorming of realisatie van middeldure huurwoningen.
- We sluiten aan bij de provinciale samenwerkingstafel middeldure huur.

## 3.3 Transformatie leegstaand vastgoed

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid is het van belang om (transformatie)locaties en leegstaand vastgoed optimaal te benutten en te herbestemmen. In veel vastgoedmarkten hoeft per saldo niet veel meer te worden toegevoegd aan vierkante meters of is zelfs sprake van krimp. Wonen is in feite nog de enige groeimarkt de komende jaren. Daarom wordt bij transformatieopgaven vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Het is daarom belangrijk om bij het realiseren van het benodigde woningbouwprogramma waar mogelijk in te zetten op binnenstedelijke transformatielocaties en herbestemmen van leegstaand vastgoed.

### Huidige stand van zaken

Het belang van duurzame verstedelijking is op de regionale ontwikkeldag (voorheen RRO) (juni 2016) al omarmd. Het in beeld brengen van de transformatiepotentie is één van de vervolgactiviteiten, die de provincie in de Brabantse Agenda Wonen heeft benoemd. In principe zijn er twee sporen. In het eerste spoor wordt gezocht naar complexe transformatieopgaven in de regio. Dit betreft potentiële ontwikkelingen die maar moeizaam van de grond komen en waar de provincie wellicht een rol in kan spelen. Dat kan gaan over kennis, project/procesmanagement, geld of het samen brengen van partijen. Het tweede spoor geeft inzicht in alle mogelijke transformatieprojecten in bestaand stedelijk gebied. Het geeft vervolgens een beeld van kansen voor woningbouw op transformatielocaties in de regio. De gemeente Heusden heeft reeds een methodiek uitgewerkt voor die inventarisatie van alle mogelijke transformatielocaties (het tweede spoor). Op basis van die methodiek zouden alle gemeenten uit de regio op vergelijkbare manier hun transformatiepotentieel kunnen inventariseren. Er is een werkgroep (bestaande uit collega's met diverse disciplines) gestart die gaat samenwerken om op een eenduidige manier transformatielocaties te inventariseren.

De provincie wenst dit jaar inzicht te hebben in alle complexe(re) transformatieopgaven (het eerste spoor). Voor het inventariseren van deze ontwikkelingen zal zij het voortouw nemen. Natuurlijk in overleg met degenen die aan het tweede spoor werken.

### Stip op de horizon

Belangrijk is dat we als werkgroep wonen steeds vertrekken vanuit het benodigd woningbouwprogramma, en van daaruit kijken waar het mogelijk is om dat programma op transformatielocaties te laten landen. Transformatielocaties bieden grote potentie voor binnenstedelijke woningbouw. Door hierover als regio af te stemmen kunnen we de locaties optimaal benutten. Stip op de horizon is om de woningbouwprogrammering van (grote) transformatielocaties regionaal af te stemmen (zowel qua fasering als woningtypen). De provincie zou vervolgens bij

complexe transformatielocaties kunnen bijdragen in de vorm van kennis, procesbegeleiding of financiële middelen.

### **Eerste stappen**

Om in de toekomst toe te werken naar de stip op de horizon, zetten we als regio nu eerste concrete stappen. Aangepast plan van aanpak:

- De provincie inventariseert samen met de gemeenten de complexe(re) transformatieopgaven.
- Voor het in beeld brengen van alle potentiële transformatieopgaven is een nieuwe werkgroep met diverse disciplines ingesteld. De werkgroep strategie neemt hierin het voortouw.
- We brengen samen met de werkgroep strategie in beeld wat het afwegingskader is, op basis waarvan de mogelijke nieuwe functie na transformatie bepaald wordt: Welke afwegingen tellen mee in de overweging van het toekennen van een woonfunctie? Potentiële transformatielocaties voor woningbouw worden getoetst aan het benodigde woningbouwprogramma.
- We bespreken de (grotere) transformatielocaties (vanuit inventarisatie) met potentie voor wonen (vanuit afwegingskader) in de werkgroep. Hierbij wordt onder andere de eventuele gevolgen van dit soort locaties op de programmering (kwantitatief en kwalitatief) besproken dan wel afgestemd.

## **3.4 Energietransitie**

De klimaatambities van het VN-verdrag van Parijs betekenen onder andere dat het huidige energiesysteem ingrijpend moet worden veranderd (de energietransitie). De uitstoot van broeikasgassen moet in de periode tot 2050 vergaand worden verminderd. Concreet is de ambitie voor vermindering van de Nederlandse broeikasgasemissies in 2050 met 80 tot 95% ten opzichte van 1990. Dat is geen eenvoudige opgave. Dit wordt in regionaal verband opgepakt en vastgelegd in de regionale energietransitie-strategie.

In deze regionale energietransitie-strategie heeft wonen ook een belangrijke rol, die we de komende tijd verder samen met de werkgroep energietransitie op zullen pakken.

### **Huidige stand van zaken**

De transitie op energie is volop in ontwikkeling. De corporaties zijn daarbij koplopers, grote marktpartijen werken aan oplossingen, en op experimentele basis zijn de effecten hoopvol. Vanuit de gemeenten ligt deze actie bij de werkgroep energietransitie.

De Noordoost-Brabantse gemeenten hebben samen met de waterschappen en de provincie de ambitie om een energie neutrale regio te realiseren. Medio 2018 is de werkgroep wonen, ambtelijk, bij dit proces aangehaakt. De werkgroep wonen is, mei 2018, geïnformeerd over de stand van zaken van de Regionale Energietransitie Noordoost-Brabant. Daarbij is vanuit de werkgroep wonen aangegeven dat het goed is om in het traject ook de corporaties te betrekken, aangezien zij een groot deel van de woningvoorraad in eigendom hebben.



Er bestaat een groot verschil tussen de nieuwbouwopgave en de bestaande bouw. Voor nieuwbouw geldt dat er gas-loos gebouwd moet worden, waardoor er per definitie alternatieve energiebronnen worden gebruikt. De grotere uitdaging ligt bij de bestaande bouw. Daar waar het gaat om corporatiebezit is hier beter op te sturen. Wettelijk gezien ligt hier al een plicht om naar gemiddeld een energielabel B te gaan. Voor de (individuele) koopwoningen is deze transitieopgave moeilijker te bewerkstelligen. Buiten energiegebruik kan er bij nieuw- en verbouw ook worden gekeken naar het gebruik van duurzame materialen.

### **Stip op de horizon**

De provincie wil de Brabantse energietransitie versnellen. Dat lukt alleen als steeds meer Brabantse inwoners energiebewust worden en in hun eigen leefomgeving aan duurzaamheid gaan doen. Door middel van sociale innovatie probeert de provincie dat te stimuleren.

In een energie-neutrale woonomgeving zijn alle huizen geïsoleerd en maken ze allemaal gebruik van duurzame energie. Deze energie wordt per huis of per huizenblok opgewekt, waardoor elk huis in zijn eigen energie- en warmtebehoefte kan voorzien. Gas is in zulke woonwijken dus niet meer nodig.

Samen met de provincie is er beweging ontstaan in de Brabantse bouwwereld op het gebied van innovatie en duurzaamheid met als einddoel alle woningen energieneutraal in 2050.

### **Eerste stappen**

Om in de toekomst toe te werken naar de stip op de horizon, zetten we als regio nu eerste concrete stappen.

- We blijven afstemmen met de regionale werkgroep energietransitie over de (actieve) rol van wonen, en woningcorporaties, in de regionale energietransitie-strategie.

## **3.5 Actuele thema's en vraagstukken**

Naast de vastgestelde thema's is er in de regionale samenwerking steeds ruimte om in te spelen op actuele thema's of concrete vraagstukken die zich voordoen en vragen om een regionale aanpak. Denk hierbij bijvoorbeeld aan thema's zoals huisvesting van arbeidsmigranten, taakstelling van statushouders, verblijfmogelijkheden voor vrachtwagenchauffeurs, beleid en regelgeving rond woonwagens, etc. In dit kader vraagt op dit moment onder andere de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek de aandacht.

In Brabant zijn veel bedrijven die een afhankelijkheid hebben van arbeidsmigranten. Het gaat daarbij om bedrijven in diverse sectoren. De problematiek in landelijk gebied is daarbij anders dan in meer stedelijke regio's. Geschikte huisvesting is echter onvoldoende aanwezig. Dit kan leiden tot slechte woonomstandigheden, te veel inwoners in een pand en eventueel daaraan gerelateerde overlast. De provincie is bezig met een verkenning van het onderwerp. Voor de werkgroep wonen is het van belang om zicht te krijgen op de omvang van de problematiek en in hoeverre dit invloed heeft op de reguliere woningmarkt. Met name bij meer permanente huisvestingsvraag van de doelgroep is het van belang om te weten of er bijvoorbeeld een extra druk komt te liggen op de sociale woningvoorraad.

Het bespreken van actuele thema's of vraagstukken kan in de Poho's Wonen, maar kan ook bijvoorbeeld bilateraal gebeuren als het slechts een paar gemeenten aangaat.

### 3.6 Afstemming woningbouwprogramma

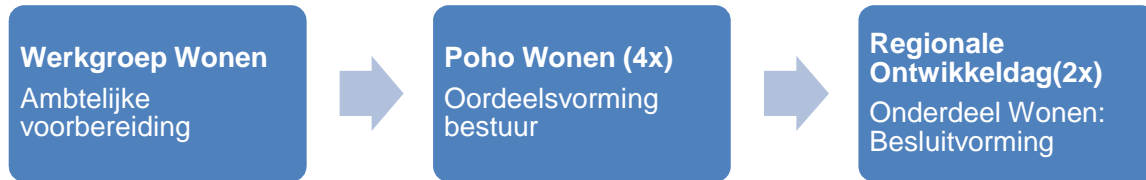
De regiogemeenten willen hun woningbouwprogramma met name kwalitatief met elkaar afstemmen, om zo de juiste woningen op de juiste plek te bouwen. Regionale kwantitatieve woningbouwafspraken blijven nodig voor de onderbouwing van ruimtelijke woningbouwplannen (bestemmingsplannen) i.r.t. de ladder van duurzame verstedelijking. Daarbij gaan inbreiding/ herstructurering / transformatie plannen in principe voor uitbreidingsplannen. De actuele provinciale behoefteprognose vormt de basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering. We gaan daarbij vooralsnog uit van de hoge prognoses, per gemeente, en een periode van 10 jaar. Gemeenten zijn vrij om onderling tot andere afspraken te komen. De gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan uit van een reële woningbehoefte en zetten in op flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen.

Binnen de gemeentelijke prognoses zijn de gemeenten vrij om te ontwikkelen. Er wordt afgesproken dat nieuwe plannen die de prognose overstijgen (in- en uitbreiding) afgestemd worden in het regionale poho. Daarnaast zal de regio ook nieuwe uitbreidingsplannen binnen de prognose delen. Op basis van de matrices wordt met enige regelmaat de programmering als geheel besproken, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

- Cijfers over de woningmarkt, waaronder de matrices met woningbouwplannen, worden regionaal gedeeld. Op basis van de matrices wordt met enige regelmaat de programmering als geheel besproken.
- De actuele provinciale behoefteprognose vormt de basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering, we gaan daarbij uit van de hoge prognoses per gemeente en een periode van 10 jaar.
- Binnen de gemeentelijke prognoses zijn de gemeenten vrij om te ontwikkelen.
- Nieuwe plannen die de prognose overstijgen (zowel in- als uitbreiding) worden afgestemd in het regionale poho.
- Nieuwe uitbreidingsplannen worden in het regionale poho gedeeld, ook als deze binnen de prognose vallen.

## H4. Procesafspraken

### 4.1 Overlegstructuur



#### **Regionale Ontwikkeldag**

Twee keer per jaar wordt er een Regionale Ontwikkeldag (voorheen RRO) georganiseerd. Hier worden diverse regionale onderwerpen besproken, waaronder wonen. In de regionale samenwerking rond wonen zal de Regionale Ontwikkeldag gebruikt worden als moment om besluiten vast te stellen, zoals dat tot nu toe ook gedaan is.

Besluiten over het regionaal perspectief wonen worden definitief vastgesteld op de Regionale Ontwikkeldag.

#### **Regionaal Portefeuillehouders overleg Wonen (Poho Wonen)**

In het 'regionaal Poho Wonen' is er ruimte voor de voorbereiding van besluitvorming en discussie/diepgang op diverse woononderwerpen. Over 'acute' onderwerpen kunnen ook besluiten worden genomen in het Poho. Eerder werd dit overleg 2-6 x per jaar (afhankelijk van actualiteit) gehouden, in sub-regionaal verband ('s-Hertogenbosch e.o. los van de subregio As50 e.o.). Dit was een informeel overleg waar de portefeuillehouders kennis, ervaring en vraagstukken konden uitwisselen. Om de regionale samenwerking te versterken houden we vanaf 2019 het Poho als gehele regio Noordoost Brabant West samen. Dit gezamenlijke Poho zal in 2019 vier keer georganiseerd worden. Het Poho zal een formeel deel kennen (waar ambtenaren aanwezig kunnen zijn), en daarnaast kan er een informeel deel volgen. Eind 2019 wordt geëvalueerd of deze samenstelling en frequentie behouden wordt.

Er is een vaste voorzitter voor de Poho's, met een ambtelijk secretaris. Daarnaast wordt elk van de 4 Poho's wordt door één gemeente georganiseerd, waarbij het overleg ook zal plaatsvinden in die gemeente. De organiserende gemeente regelt locatie, agenda, en verslag.

De agenda van het Poho bevat sowieso (één of meerdere van) de vier hoofdthema's uit H3. Deze vaste onderwerpen worden in kleiner comité voorbereid. Naast deze vaste onderwerpen, is er ook ruimte om actuele vraagstukken of thema's in te brengen. Hierbij hebben de organiserende gemeenten de lead: zij dragen een vraagstuk of onderwerp aan dat zij graag in regionaal verband willen bespreken. Andere gemeenten en de provincie kunnen zich melden bij de organiserende gemeente als ze graag een onderwerp op de agenda willen.

Door het overleg steeds in een andere gemeente te laten plaatsvinden, is er ook ruimte voor bijvoorbeeld een locatiebezoek of kennis uitwisseling rond een (voorbeeld)project in de organiserende gemeente.

Het regionaal Poho Wonen wordt steeds door, en in, een andere gemeente georganiseerd. Het voorzitterschap rouleert niet.

In het regionaal Poho Wonen is ruimte voor voorbereiding van de besluitvorming, en discussie/diepgang op diverse woononderwerpen.

De agenda van het Poho bevat (één of meerdere van) de 4 regionale thema's, met daarnaast ruimte voor een actueel vraagstuk of thema vanuit de organiserende gemeente.

### **Ambtelijke regionale Werkgroep Wonen**

De ambtelijke werkgroep Wonen werkt al langer als grotere regio Noordoost Brabant West samen. De werkgroep draagt zorg voor de voorbereiding van de regionale Poho's Wonen. De organiserende gemeente(n) zijn daarin trekker, waardoor die rol dus ook steeds gerouleerd wordt. Daarnaast bereidt de ambtelijke werkgroep ook de besluitvorming rond woon-thema's op de Regionale Ontwikkelag voor. Dit betekent dat de ambtelijke werkgroep minstens 6 x per jaar samenkomt (voorafgaand aan de Regionale Ontwikkelag en Poho).

Naast de regionale werkgroep wonen zijn er natuurlijk meer regionale samenwerkingsverbanden waarin ambtelijke werkgroepen opereren. Regelmatig hangt dat samen met woononderwerpen, zoals bijvoorbeeld de werkgroep strategie die werkt aan transformatie van vastgoed, en de werkgroep energie op het gebied van energietransitie. Het is van belang dat de afstemming tussen deze werkgroepen transparant en efficiënt plaats vindt.

De ambtelijke werkgroep wonen bereidt de Regionale Ontwikkelag en Poho's Wonen voor.

### **Rol van de provincie**

Met dit regionaal perspectief zetten we in op het versterken van de regionale samenwerking. Dit betekent dat de lead meer bij de regio komt te liggen. We zitten nu in een gezamenlijk verandertraject, waarbij geleidelijk het zwaartepunt bij de regio belandt. De rol van de provincie verandert daarmee ook. De provincie krijgt een participerende en faciliterende rol, en richt zich onder andere op kennis en onderzoek. Dit is bijvoorbeeld goed terug te zien in de manier waarop de provincie de samenwerkingstafel rond middel-dure huur faciliteert. De provincie neemt ook deel aan ambtelijke regionale werkgroep wonen en de Regionale Ontwikkelagen. Daarnaast blijft de provincie de prognoses verzorgen die de basis vormen voor de kwantitatieve afstemming.

De provincie krijgt een participerende en faciliterende rol, en richt zich onder andere op kennis en onderzoek.

## **4.2 Evaluatie**

In het derde kwartaal van 2019 worden deze procesafspraken geëvalueerd en indien gewenst of nodig aangepast. Denk hierbij aan het evalueren van het samenvoegen van de sub-regionale Poho's, de frequentie van de Poho's, de roulerende rol van gastgemeente en het proces naar besluitvorming.

## H5. Doe-agenda 2019

### 5.1 Overleg en besluitvorming

De volgende overleggen zijn voor 2019 vastgelegd. Extra overleggen op bestuurlijk niveau tussen (enkele van) de gemeenten om door te praten over bepaalde onderwerpen zijn zeker niet uitgesloten. Extra ambtelijke overleggen om bepaalde thema's inhoudelijk voor te bereiden zullen zeker ook plaatsvinden.

Overleg	Poho Wonen	Poho Wonen	Regionale ontwikkeldag	Poho Wonen	Poho Wonen	Regionale ontwikkeldag
<b>Datum</b>	februari	begin april	6 juni	begin sept	oktober	28 november
<b>Gemeente / locatie</b>	Meierijstad	Bernheze	IBN Uden	Uden	's-Hertogenbosch	IBN Uden
<b>Onderwerpen (zover al bekend)</b>	Update voortang 4 thema's  Kleine kernen, arbeidsmigranten	Update voortang 4 thema's  Delen woningbouwplannen		Update voortang 4 thema's	Update voortang 4 thema's  Resultaten Woonwensonderzoek  Evaluatie Regionaal Perspectief	
<b>Vorbereidend Ambtelijk overleg</b>	jan	maart	mei	aug	sept	okt

#### Benodigde ambtelijke capaciteit

De 6 bestuurlijke overleggen per jaar worden voorbereid door de ambtelijke werkgroep. Per gemeente kost dit 6 uur per overleg (4 uur annotatie, 2 uur overleg). In totaal is dit dus 36 uur per gemeente per jaar.

Om echt concrete stappen te kunnen maken op de vier thema's, dient er ook per gemeente tijd ingecalculeerd te worden voor de inhoudelijke uitwerking van de stappen die in dit perspectief gepresenteerd worden. De 4 gekozen onderwerpen worden inhoudelijk ingevuld door kleine werkgroepjes vanuit de grotere ambtelijke werkgroep. We rekenen hier op 3 personen per onderwerp, die elk ongeveer 40 uur hier voor vrij maken. Gerekend met de 4 gekozen onderwerpen komt dit neer op 12 x 40 uur, dus voor elke gemeente één keer 40 uur per jaar. Nieuwe onderwerpen die gedurende dit traject worden toegevoegd brengen een vergelijkbare ambtelijke inzet met zich mee.

Het is ook mogelijk om de inhoudelijke uitwerking van de thema's invulling te geven door (met meerdere gemeenten) extern iemand in te huren. Dat is per gemeente zelf te besluiten.

### 5.2 Regionaal woonwensenonderzoek

In 2019 wordt in regionaal verband een woonwensenonderzoek uitgevoerd. De vragenlijsten hiervoor worden in januari 2019 verspreid. De resultaten voor de gehele regio worden verwacht in het najaar 2019. Eind 2019 zullen we de resultaten bespreken in het regionale Poho Wonen.

## 5.3 Samengevat de acties per thema

Elk thema krijgt een bestuurlijk en ambtelijk trekker, die de continuïteit binnen het thema bewaakt.

### 5.3.1 Sociale huursector

- We delen kennis en zijn transparant in de cijfers die we als gemeente zelf tot onze beschikking hebben, op gebied van zowel vraag/behoefte als aanbod/plannen.
- We onderzoeken hoe elke gemeente werkt aan goede slaagkansen: hoe worden slaagkansen berekend en verschilt deze manier van berekenen per gemeente? Wat zijn de slaagkansen van bepaalde doelgroepen per gemeente, en verschillen die tussen gemeenten?
- We brengen in beeld welke toewijzingssystemen er nu zijn, wat de verschillen zijn, en wat er nodig zou zijn voor een gezamenlijk systeem.
- Bovenstaande stappen geven we uitvoering in samenwerking met de woningbouwcorporaties uit onze regio.

### 5.3.2 Middeldure huursector

- We inventariseren (mogelijke) knelpunten die plannen voor middeldure huur (en goedkope koop) in de weg staan.
- We inventariseren beschikbare sturingsinstrumenten in de regio.
- We zoeken afstemming van sturingsinstrumenten en gezamenlijke aanpak van knelpunten bij de planvorming of realisatie van middeldure huurwoningen.
- We sluiten aan bij de provinciale samenwerkingstafel middeldure huur.

### 5.3.3 Transformatie leegstaand vastgoed

- De provincie inventariseert samen met de gemeenten de complexe(re) transformatieopgaven.
- Voor het in beeld brengen van alle potentiële transformatieopgaven is een nieuwe werkgroep met diverse disciplines ingesteld. De werkgroep strategie neemt hierin het voortouw.
- We brengen samen met de werkgroep strategie in beeld wat het afwegingskader is, op basis waarvan de mogelijke nieuwe functie na transformatie bepaald wordt: Welke afwegingen tellen mee in de overweging van het toekennen van een woonfunctie? Potentiële transformatielocaties voor woningbouw worden getoetst aan het benodigde woningbouwprogramma.
- We bespreken de (grotere) transformatielocaties (vanuit inventarisatie) met potentie voor wonen (vanuit afwegingskader) in de werkgroep. Hierbij wordt onder andere de eventuele gevolgen van dit soort locaties op de programmering (kwantitatief en kwalitatief) besproken dan wel afgestemd.

### 5.3.4 Energietransitie

- We blijven afstemmen met de regionale werkgroep energietransitie over de (actieve) rol van wonen, en woningcorporaties, in de regionale energietransitie-strategie.

### 5.3.5 Afstemming woningbouwprogramma

- Cijfers over de woningmarkt, waaronder de matrices met woningbouwplannen, worden regionaal gedeeld. Op basis van de matrices wordt met enige regelmaat de programmering als geheel besproken.
- De actuele provinciale behoefteprognose vormt de basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering, we gaan daarbij uit van de hoge prognoses en een periode van 10 jaar.
- Binnen de prognoses zijn de gemeenten vrij om te ontwikkelen.
- Plannen die de prognose overstijgen (zowel in- als uitbreiding) worden afgestemd in het regionale poho.
- Nieuwe uitbreidingsplannen worden in het regionale poho gedeeld, ook als deze binnen de prognose vallen.