

Dit memo schetst kort de achtergrond van het traject Woonperspectief regio West-Brabant en de vijf leidende principes voor de woningmarkt die in dat kader zijn geformuleerd.

1. Woonperspectief regio West-Brabant

De West-Brabantse gemeenten staan, net als veel regio's in Nederland voor een grote transitie en structurele uitdagingen op de woningmarkt:

- Van afstemming over aantallen te realiseren woningen naar kwalitatief programmeren en (subregionaal) afstemmen. Helemaal in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Bestaande woningen aanpassen aan de zorgbehoefte, het verduurzamen en betaalbaar houden van de woningmarkt;
- Het zoeken en vinden van nieuwe verdienmodellen en ruimtelijk-financiële instrumenten om die kwaliteitslag te bekostigen, maar ook transformatie van o.a. schoolgebouwen, winkels in aanloopstraten, zorgcomplexen en kantoorgebouwen tot woningen op middellange en lange termijn mogelijk te maken.

In de regio West-Brabant ziet de Denktank Wonen, onder leiding van wethouder Toine Theunis, de complexiteit van die uitdagingen en vraagt om een gedeelde visie, gevoel van urgentie en aanpak op de woningmarkt die de gemeentegrens overstijgt.

Na commitment van alle colleges van B&W is in de zomer 2015 een start gemaakt met het Woonperspectief West-Brabant: een traject in cocreatie met partners in het veld om stappen te zetten op dit dossier.

Daarbij vormen subregionale samenwerking en de onderstaande vijf leidende principes de basis voor het vervolg.

2. Vijf leidende principes

Om verder sturing te geven aan de uitvoering in subregio's, is een vijftal leidende principes geformuleerd als richtinggevend kader:

1. Denken en handelen als belegger.

Kern van dit principe is de bestaande woningvoorraad op één te zetten. In plaats van de traditionele '90% aandacht voor nieuwbouw' leggen we ons in beleid en uitvoering toe op het aanpassen van bestaande woningen aan de zorgbehoefte, het verduurzamen, beschikbaar en betaalbaar houden van de woningmarkt: '90% aandacht voor de bestaande voorraad en 10% aandacht voor nieuwbouw'. Nieuwbouw is zeker nodig, maar moet toegevoegde waarde hebben.

Dit betekent een omslag van denken en werken in aantallen, naar kwaliteit en toegevoegde waarde: welke woonproducten, plekken en gebieden hebben we niet of onvoldoende en moeten we dus programmeren in de nieuwbouw?

2. Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woonprogramma's.

Dit principe pleit niet voor schaarste, maar voor flexibiliteit. In beleidstermen: "onderprogrammering". Niet alle woningbehoefte op de middellange termijn (10-jaarsperiode) vastleggen in planologisch-juridische harde bestemmingsplancapaciteit. Essentie: je samen nog niet vastleggen in harde blauwdrukken, maar flexibel en marktgericht opereren met ruimte voor sterke initiatieven, die we nu nog niet altijd op het netvlies hebben: de transformatie van een voormalig klooster of schoolgebouw, een intramuraal zorgcomplex of goed CPO-plan. Wat is nu namelijk vaak het geval? Een deel van de huidige plannen past niet bij de actuele marktbehoefte. De markt vraagt verandert, maar ook nieuwe kansen en mogelijkheden voor inbreiding ontstaan; wat aansluit bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Kwaliteit gaat voor kwantiteit.

Het principe lijkt logisch, maar toch blijkt in praktijk dat vaak zo'n derde of meer van de woningbouwplannen suboptimaal of ronduit slecht is: een goed product, op een verkeerde plek, een slecht product op de goede plek of simpelweg een verkeerde productmarktcombinatie. Denk aan appartementen voor senioren, in een weilandplan ver van dagelijkse voorzieningen en zorg. Soms is enkel een beetje sleutelen voldoende, soms ook moet een plan flink op de schop. Die kwantitatieve en kwalitatieve herprogrammering krijgt idealiter zijn beslag op het niveau dat er toe doet: in subregio's.

4. Beleid en programmering hebben ook een financiële component.

Het zoeken en vinden van nieuwe verdienmodellen en ruimtelijk-financiële instrumenten is belangrijk voor de West-Brabantse woningmarkt op de middellange en lange termijn. Immers, de revenuen uit nieuwbouw lopen op veel plekken terug, terwijl de transitie om nieuwe oplossingen en investeringen vraagt. Daarnaast heeft programmering ook een financiële component: het optimaliseren van plancapaciteit enerzijds kan juridische en financiële consequenties hebben. Anderzijds gaat het erom primair markttechnisch woonplannen voorrang te geven, wederom in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5. We denken groot, maar doen klein.

Het principe pleit voor visionair denken, met een streefbeeld als ideaal, maar handelend stapsgewijs in kleine stappen. Aansluiten waar ambitie en energie op zit. Een groot deel van de uitvoering moet lokaal en in de subregio's zijn beslag krijgen.