

De regionale woondeals waarmaken: Vijf tips voor provinciebestuurders

De Provinciale Staten verkiezingen op 15 maart zijn vanuit de volkshuisvesting gezien cruciaal. Provincies moeten hun volkshuisvestelijke taken uitvoeren in een tijd waarin blijven bouwen, betaalbaarheid en het beter benutten van de woningvoorraad dé grote uitdagingen zijn (de drie B's van de volkshuisvesting). De afgelopen jaren is hard gewerkt aan ambitieuze provinciale en regionale woondeals. De komende jaren staan in het teken van de lokale uitwerking en uitvoering. Actie dus! Tegelijkertijd heeft u de wind niet in de zeilen. Allerhande ontwikkelingen zorgen ervoor dat de woningbouwproductie piept en kraakt. Wat kan wel in deze razendsnel veranderende markt. Hoe doet u dat samen met uw partners in de volkshuisvesting.



Om provinciebestuurders op weg te helpen geeft Stec Groep vijf tips voor het waarmaken van de regionale woondeals in de komende bestuursperiode.

1 Programmeer pro-actief voor versnelling woningbouwproductie en om zekerheid te bieden in een onzekere markt

Er ligt een forse woningbouwopgave maar tegelijkertijd kan kortetermijnvraaguitval de realisatie van woningbouwplannen vertragen. Vooral bij nieuwbouw in het koopsegment is dit risico reëel. Adaptief programmeren was lang het toverwoord. Daar is niks mis mee maar roept snel associaties op met reageren en aanpassen. Deze onzekere tijd vraagt om een doortastende overheid die het voortouw durft te nemen: anticyclisch. Programmeer daarom proactief om de woningbouwproductie te versnellen, zie ons [whitepaper](#). Dit vraagt visie en lef. Focus op die locaties die het meeste bijdragen aan het waarmaken van de regionale woondeals en help juist daardoor capaciteit en financiële middelen in te zetten en partijen bijeen te brengen. Samenwerking en vertrouwen tussen overheid, marktpartijen en corporaties zijn essentieel. Alleen zo kan worden doorgebouwd. Corporaties kunnen een motor voor de bouwproductie zijn omdat ze minder gevoelig zijn voor conjuncturele schommelingen en ze de [intentie](#) hebben die motor te zijn. Kijk voor inspiratie en voorbeelden voor samenwerking bij versnelling van woningbouw ook naar de [Vernieuwende versnelde aanpak](#) die we maakten voor de provincie Noord-Brabant.

2 Houd uw oog op de bal: blijven bouwen en betaalbaarheid als topprioriteit om volkshuisvestelijke doelen waar te maken

De druk op betaalbare woningen is groot. Ondanks dalende huizenprijzen staat de betaalbaarheid voor huishoudens met een laag- en middeninkomen onverminderd onder druk. Uit cijfers van [Calcasa](#) blijkt dat in 2023 slechts 3,4% van de woningen te financieren is voor een gemiddelde alleenverdienende starter. Dit is een gemiddelde voor Nederland. In veel provincies is dit beeld nog dramatischer. Niet voor niks is in de woondeals afgesproken om twee derde van de woningen betaalbaar te bouwen. Zonder hier voldoende prioriteit aan te geven maakt u de volkshuisvestelijke doelen niet waar. Houd daarom uw oog op de bal: borg betaalbaarheid als topprioriteit bij de uitwerking en uitvoering van regionale woondeals. Ook flexwonen en collectieve woonvormen zoals woningcoöperaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren. U kunt dit stimuleren met subsidies en renteloze leningen. [Zie daarnaast ons whitepaper met instrumenten voor betaalbaar bouwen en houden](#). Provincies kunnen gemeenten verder ondersteunen met kennisuitwisseling en verbinden van partijen op regionaal niveau. Ook kunnen ze arrangementen voor betaalbaar bouwen en houden faciliteren voor gemeenten (en daarmee besparen op transactiekosten) en kunnen ze pilots doen met arrangementen die betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen bevorderen.

3 Benut bestaande woningvoorraad beter om snel meters te maken...

Met de uitval van de bouwproductie op ontwikkellocaties wordt het belang van woningen toevoegen in de bestaande woningvoorraad steeds urgenter. De bestaande bebouwing biedt volop kansen om nieuwe zelfstandige en betaalbare woningen toe te voegen. Op het eerste oog lijken bebouwde gebieden vaak goed benut. In werkelijkheid zijn er in vrijwel iedere stad, wijk of dorp meer woningen in het bestaande stedelijke weefsel toe te voegen zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving. Een belangrijk voordeel in deze tijd waarin gebiedsontwikkeling in nieuwe locaties onzeker wordt. Door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad kunt u snel meters maken. Zet daarop in! Breng voor uw provincie in beeld wat het beter benutten door verdichten, woningoptoppen en woningsplitsen kan bijdragen aan het waarmaken van uw regionale woondeals. In opdracht van BZK brachten we met onze BeterBenutten-scan in beeld hoeveel nieuwe zelfstandige woningen toegevoegd kunnen worden op plekken waar dat wenselijk is. Dit laat een grote potentie zien van verdichting en laaghangend fruit door het optoppen en splitsen van woningen. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten: (1) het snel toevoegen van veelal betaalbare

woningen en (2) een businesscase voor het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

4 ... en versterk de mix tussen wonen en werken omdat hier veel ruimtewinst ligt

Naast het beter benutten van de bestaande woningvoorraad biedt het versterken van de mix tussen wonen en werken ruimte. Het is ook noodzaak. Het PBL adresseerde recent EU-regelgeving over 'No net land take'. Die zal vanaf 2050 paal en perk stellen aan stedelijke uitbreiding en vraagt op veel kortere termijn al voorbereidingen daarop. Dit stuwt de druk op het beter benutten van bestaande stedelijke gebieden op vanuit alle ruimtevragers. Dit betekent meer wonen op bedrijventerreinen, in de binnenstad en in gemengde gebieden. De klassieke discussie 'inbreiden versus uitbreiden' voeren we al decennia, maar door het maken van gemengde gebieden met aantrekkelijke woon-werk-leefmilieus ontstaat nieuw perspectief. Sorteert daarop voor. Dit vraagt het hebben van een eigen visie hierop! In deze gemengde gebieden is het vanuit wonen bezien vaak de uitdaging hoe je gestapelde woningen maakt die voldoen aan wensen en eisen van mensen met een grondgebonden woonwens. Dit betekent denken in hybride woonvormen en nieuwe combinaties tussen wonen en werken. Zie bijvoorbeeld de [studie van Stec Groep en DENC](#) over haalbare opties om logistiek te mengen met andere functies, waaronder wonen.

5 Deel (woonzorg)kennis en maak een regionaal basis-Volkshuisvestingsprogramma

Het [Wetsvoorstel versterking regio op de volkshuisvesting](#) ligt voor ter consultatie. Deze wet geeft zowel het Rijk als provincies mogelijkheden om te sturen op de hoeveelheid woningen, locaties en betaalbaarheid. Gemeenten worden via deze wet verplicht een Volkshuisvestingsprogramma te maken. Hierin worden elementen uit de woonvisie (die gemeenten al moesten hebben) en woonzorgvisie (die vanaf 1 januari 2024 verplicht is) gecombineerd. Voor veel gemeenten is dit nieuw terrein, zeker waar het om de woonzorgopgave gaat. Er valt veel te winnen op dit vlak. Zie bijvoorbeeld ons [whitepaper over de doorstroming van ouderen](#). Cijfers over de woonzorgopgave zijn voor aandachtsgroepen lokaal niet altijd goed in beeld. Het gaat naast de opgave vanuit de vergrijzing om mensen met een specifieke zorgvraag, uitstromers uit intramurale zorginstellingen en ex-gedetineerden. Werk daarom op regionaal niveau samen om de opgave in beeld te brengen en de basis te leggen voor gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Het betrekken van en samenwerken met het regionale zorgkantoor en andere woon(zorg)partners is daarbij essentieel. Geef verder in uw omgevingsverordening aan wat een plek moet krijgen in regionale afspraken. Zo biedt u duidelijkheid, beperkt u onderzoekslasten, is de regionale afstemming op orde en helpt u gemeenten om aan wettelijke verplichtingen te voldoen.

**Wilt u doorpraten over het waarmaken van woondeals in uw provincie?
Neem contact op met:**

Esther Geuting
e.geuting@stec.nl

Bouke Timmen
b.timmen@stec.nl

Luuk Lentferink
l.lentferink@stec.nl