



Bredase Woon- en Bouwagenda

2023-2026



Gemeente Breda

Inhoudsopgave

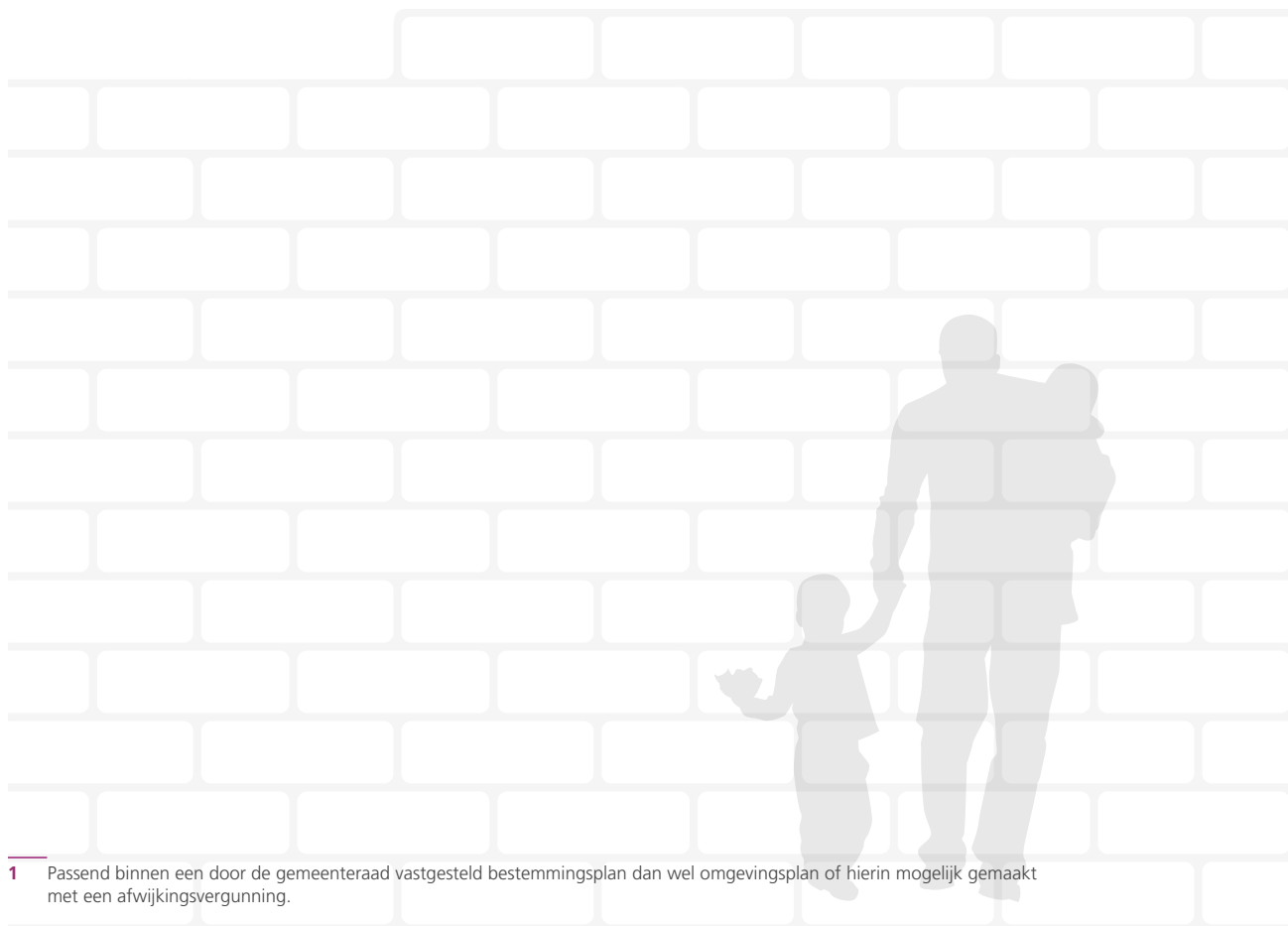
Aanpak.....	5
Intensieve samenwerking met partners	6
Actie 1 De Bredase Woon- en Bouwagenda realiseren we samen met partners	6
Lopende projecten verder brengen	7
Actie 2 Realisatie van woningen in de harde plancapaciteit	7
Actie 3 6.000 woningen conform 30/40/30 naar harde plannen brengen met focus op projecten in de zachte plancapaciteit die substantieel bijdragen aan het realiseren hiervan	7
Nieuwe projecten faciliteren.....	9
Actie 4 Een woonprogramma van 30/40/30 is het uitgangspunt bij nieuwe projecten	9
Actie 5 750 tijdelijke woningen realiseren samen met de corporaties.....	9
Actie 6 Ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren, zodat voor veranderende samenlevingsvormen ook passende huisvesting is.....	10
Actie 7 Actief grondbeleid	10
Heldere, effectieve en eenduidige procesaanpak	11
Actie 8 Optimaliseren werkwijze ruimtelijke procedures	11
Actie 9 Opstellen bestedingsplan Wonen (inclusief woonzorgeenheden) en gebiedsontwikkeling 2023-2026	12
Actie 10 Maken nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen voor 2024 t/m 2028.....	13
Actie 11 Nieuw op te stellen beleid stellen we zoveel mogelijk integraal op, waardoor wordt voorkomen dat beleidsdoelen elkaar concurreren	13

Aanpak

Het doel van de Bredase Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen in Breda. Hiermee dragen we bij aan het realiseren van de doelen uit het bestuursakkoord en de ambitie in de Omgevingsvisie Breda 2040; Breda is een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop. Een betaalbare woning is daarbij een basisbehoefte. Vanuit dit doel werken we aan de volgende opgaven:

- De bestaande woningvoorraad beter en creatiever benutten.
- Woningen in harde plannen¹ naar oplevering brengen.
- Planprocessen verder brengen om 6.000 woningen van zachte naar harde plannen te brengen, conform 30/40/30.
- Nieuwe projecten faciliteren én innovatieve woonvormen stimuleren.
- Realisatie van minimaal 750 tijdelijke woningen.
- Inzet van actief en strategisch grondbeleid voor realisatie van onze opgaven.
- Realiseren van randvoorwaarden om woningbouw mogelijk te maken.

Deze opgaven realiseren we aan de hand van 11 acties langs 5 pijlers.



¹ Passend binnen een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan dan wel omgevingsplan of hierin mogelijk gemaakt met een afwijkingsvergunning.

Intensieve samenwerking met partners

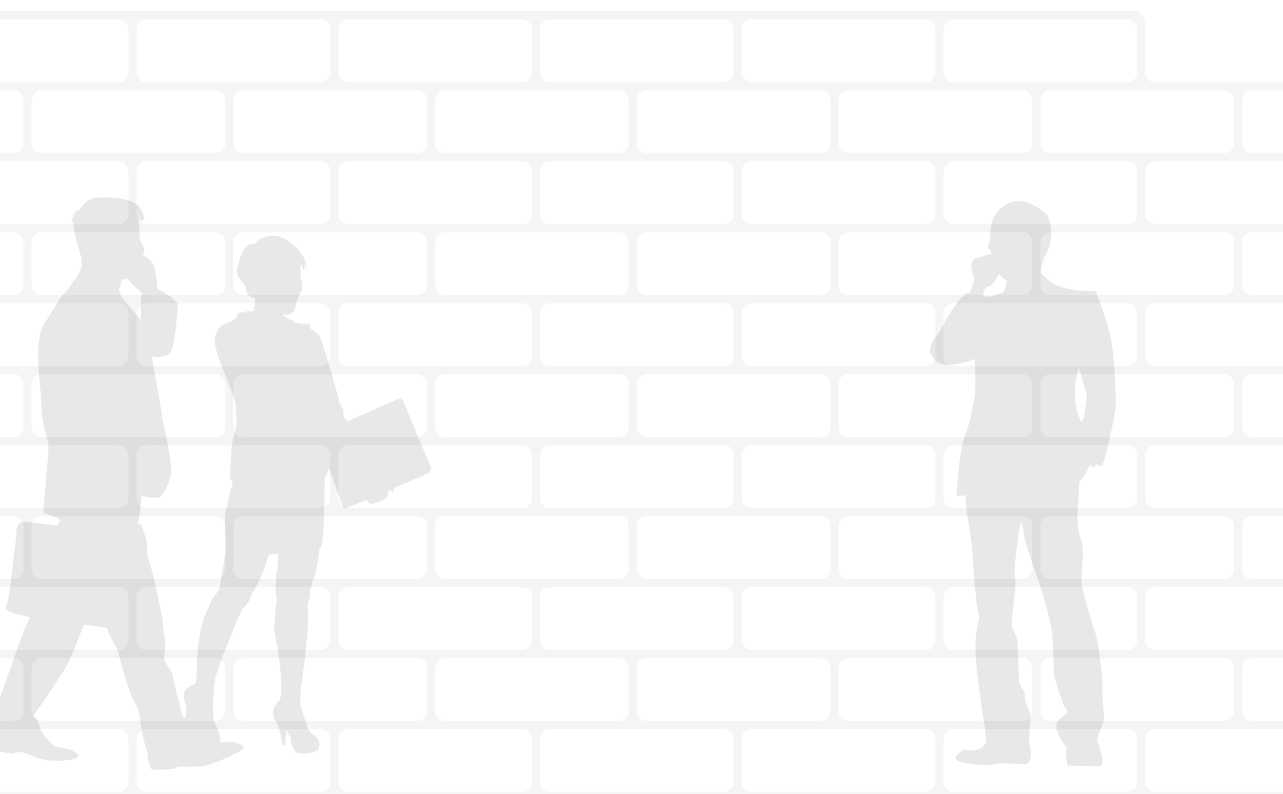
Actie 1 De Bredase Woon- en Bouwagenda realiseren we samen met partners

Woningcorporaties

Samen met de drie Bredase woningcorporaties werken we continu aan het verder versnellen van de sociale woningbouw en hebben we frequent overleg. Eind maart vond een gezamenlijke hackathon plaats, gericht op de versnelling van de sociale woningbouw. De resultaten hiervan, gezien vanuit de gezamenlijke urgentie en commitment, worden samen met de corporaties tot acties uitgewerkt in deze agenda.

Marktpartijen

Voor behoud én versterking van de samenwerking met marktpartijen richten we een brede samenwerkingstafel op. Wij nemen hiertoe het initiatief en organiseren dat deze samenwerkingstafel meermaals per jaar bijeenkomt. Deze tafel richten we in het tweede kwartaal 2023 op, waarbij we inzetten op een afspiegeling van de belangrijke spelers op de Bredase woningbouwmarkt. We benutten dit om samen met marktpartijen en woningcorporaties de Bredase Woon- en Bouwagenda uit te voeren, kennis op te halen en te delen en om projectoverstijgende onderwerpen te bespreken. Deze samenwerking is mede gelet op de huidige marktomstandigheden cruciaal. Daarnaast wordt vanuit het traject van de SRBT-woondeal een regionale versnellingstafel opgericht tussen Rijk, provincie, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties voor versnelling van met name projecten met een regionale betekenis. Voor de monitoring van de woningbouwafspraken in deze woondeal ontwikkelen we een digitale woningbouwmonitor en implementeren deze regionaal.



Lopende projecten verder brengen

Actie 2 Realisatie van woningen in de harde plancapaciteit

We zetten in op het realiseren van de woningen in de harde plancapaciteit en sturen op de start bouw hiervan door onze partners. Hierover maken we afspraken in anterieure overeenkomsten. Samen met marktpartijen en woningcorporaties spannen we ons uiterst in om deze termijnen daadwerkelijk te halen. Met onder meer het op tijd gereed hebben van tussenproducten en het behalen van termijnen, bijvoorbeeld de uiterlijke indieningsdatum van de omgevingsvergunning. De professionalisering en digitalisering van ons projectmatig werken bij gebiedsontwikkelingen gaat ons hierbij helpen.

Gezien de huidige en veranderende marktomstandigheden kunnen programmawijzigingen noodzakelijk zijn voor de voortgang dan wel start bouw van een project. Wij vragen partners om hierover tijdig met ons te communiceren om tot oplossingen te komen. Hier kunnen we op inspelen met onze handelswijze. Om de verzoeken voor een programmawijziging op een consequente, uniforme en voortvarende wijze te beoordelen (vanuit ons handelingsperspectief 30/40/30, zoals beschreven in de raadsbrief Realisatie woningbouwopgave) stellen we een adviesteam in. Dit adviesteam kijkt breder dan alleen naar het woonprogramma en dus ook naar andere ruimtelijke opgaven met verdichting, vergroening of parkeren.

Actie 3 6.000 woningen conform 30/40/30 naar harde plannen brengen met focus op projecten in de zachte plancapaciteit die substantieel bijdragen aan het realiseren hiervan

We hebben ruim 150 zachte projecten en onderscheiden hierin twee categorieën, de hardlopers en wandelaars. Beide categorieën zijn belangrijk en dragen bij aan het realiseren van onze opgaven, maar er is onderscheid te maken in afstand en tempo en op basis daarvan in onze ambtelijke inzet.

De criteria hiervoor zijn:

- Afstand: woningaantal en aandeel betaalbare woningen.
- Tempo: mogelijkheid tot hard plan binnen huidige bestuursperiode.

Hardlopers voldoen aan:

- >20 woningen.
- 70% of meer betaalbare woningen.
- Komen tot een hard plan binnen huidige bestuursperiode realistisch.

Dit zijn projecten waarvan de voortgang essentieel is en waar extra inzet, sturing en commitment noodzakelijk is om tot een hard plan te komen. Ruim 50 projecten worden als hardloper getypeerd.

Wandelaars zijn projecten die op eigen tempo lopen en gestaag vorderen. Ongeveer 100 projecten maken onderdeel uit van deze categorie.

Dit leidt tot de volgende types hardlopers:

Hardlopers	Projecten	#
Programma's	Deelprojecten in de programma's Bavel, Centrum-Oost, CrossMark en Gasthuisvelden.	13
Behoud programmering vanuit handelingsperspectief 30/40/30	Projecten die in Q3 2022 zijn beoordeeld en waar de programmering uit de vorige bestuursperiode wordt behouden. Hiervoor zijn verschillende redenen aangegeven, zoals wenselijkheid woonprogramma in de omgeving en de vergevorderde status van het plan. Hiermee sturen we op voortgang en snelle bouw van de woningen, conform ons handelingsperspectief 30/40/30, beschreven in de raadsbrief Realisatie woningbouw-opgave.	7
Regulier	Overige projecten die voldoen aan bovenstaande criteria	26
Tijdelijke woningen	Kadijkje, Frankenthalerstraat, Donkerstraat, Bredestraat, Stadionstraat, locaties in voorbereiding en de vervolgerkenning.	8
Totaal		54

Onze inzet varieert per categorie (hardloper of wandelaar) en is gericht op het beter benutten en afstemmen van de beschikbare capaciteit en middelen, zodat deze optimaal wordt ingezet voor realisatie van onze opgaven. De focus ligt bij het realiseren van de projecten in de categorie hardloper. Onder meer bij de vier grote gebiedsprogramma's Bavel, Centrum-Oost, CrossMark en Gasthuisvelden, omdat hier een grote bijdrage geleverd kan worden aan het realiseren van de opgave om 6.000 woningen conform 30/40/30 naar harde plannen te brengen. De projecten met tijdelijke woningen zijn allemaal hardlopers voor ons. Hiermee zetten we onze beschikbare capaciteit en middelen optimaal in bij de projecten die een substantiële bijdrage leveren aan het realiseren van onze opgaven. Voor het realiseren van de woningbouwopgave sociale huur sturen we hierop samen met de woningcorporaties.

Deze hardlopers geven zicht op de locaties waar we de opgaven van het naar harde plannen brengen van 6.000 woningen conform 30/40/30 en de bouw van 750 tijdelijke woningen kunnen realiseren. Focus op deze projecten is noodzakelijk en vraagt enorme inspanningen van zowel ons en onze partners om deze opgaven te kunnen realiseren.



Nieuwe projecten faciliteren

Actie 4 Een woonprogramma van 30/40/30 is het uitgangspunt bij nieuwe projecten

Om de woningbouwopgaven te realiseren dienen ook nieuwe projecten te worden opgestart. Dit om op termijn ook voldoende woningen in planvoorraad te hebben. In onderstaande tabel is deze 30/40/30 uitgewerkt naar prijsgrenzen.

Programmering	%	Definitie	Benaming
Sociaal	30%	Sociale huur t/m € 808,06 p/m	Betaalbaar
Middensegment	40%	Middelduur huur conform doelgroepenverordening t/m € 1.000 p/m	Betaalbaar
Middensegment	40%	Sociale koop laag VON t/m € 250.000	Betaalbaar
Middensegment	40%	Sociale koop midden VON € 250.000 t/m € 300.000	Betaalbaar
Middensegment	40%	Sociale koop hoog VON € 300.000 t/m 355.000 (G-grens 2022)	Betaalbaar
Vrije sector	30%	Huurwoningen boven € 1.000 p/m	Vrije sector
Vrije sector	30%	Koopwoningen vanaf VON € 355.000 (NHG-grens 2022)	Vrije sector

Prijspeil januari 2023

Bij nieuwe projecten wordt gestuurd op een optimale verdeling. In uitzonderlijke gevallen kan hier op projectniveau vanaf worden geweken, dit betreft altijd maatwerk. Dit zijn initiatieven waarbij:

- De samenstelling van de betreffende buurt/wijk zo is opgebouwd dat er nagenoeg geen woningen voor lagere inkomens beschikbaar zijn (bij minder dan 15% sociale huur). In dat geval in verhouding meer dan 30% sociaal bouwen.
- De samenstelling van de betreffende buurt/wijk leidt tot mogelijke leefbaarheidsproblematiek/segregatie (bij 40% sociaal of meer). Dan op projectniveau tenminste 70% betaalbaar (met grote focus op middelduur) en minder dan 30% sociale huur bouwen.
- Het aantal woningen minder dan 20 is. Bij deze projecten is sprake van maatwerk, waarbij per locatie gericht wordt nagegaan welke programmering het beste past in de buurt. Daarbij houden we uiteraard rekening met de uitgangspunten uit de motie Ieder plan telt: breda.raadsinformatie.nl/document/12654675/1/M2+Ieder+plan+telt
- De financiële, functionele en/of ruimtelijke haalbaarheid de ontwikkeling onmogelijk maakt, aan te tonen door de ontwikkelende partij en te toetsen door gemeente. Dan kan sprake zijn van maatwerk.

Actie 5 750 tijdelijke woningen realiseren samen met de corporaties

- Op de locaties Frankenthalerstraat en Kadijkje worden circa 150 tijdelijke woningen gerealiseerd. De start bouw is begin volgend jaar voorzien.
- Op de locaties Bredestraat, Stadionstraat en Donkerstaat worden haalbaarheidsstudies gedaan voor de bouw van circa 500 tijdelijke woningen. Deze haalbaarheidsstudies worden voor de zomer dit jaar afgerond.
- Voor de resterende opgave zijn locaties in voorbereiding en is een aanvullende locatiestudie gestart. De besluitvorming hiervan is voorzien eind 2023.

Actie 6 Ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren, zodat voor veranderende samenlevingsvormen ook passende huisvesting is

Hiervoor onderzoeken we hoe we initiatieven vanuit de samenleving beter kunnen faciliteren. We evalueren het CPO-beleid. Ook actualiseren we ons beleid ten aanzien van woningdelen, mantelzorg-woningen en het faciliteren van nieuwe en collectieve woonvormen. Hiermee creëren we meer mogelijkheden voor bewoners om door te stromen op de woningmarkt. We staan open voor pilots voor het beter en creatiever benutten van de bestaande woningvoorraad, waardoor minder traditionele samenlevingsvormen ook een plek kunnen vinden op de woningmarkt. Creativiteit juichen we toe! Samen met de corporaties werken we aan een transformatieopgave van de woningvoorraad op wijkniveau. Hierbij onderzoeken we de mogelijkheden van verdichting door het toevoegen van woningen in bestaande wijken. Onder meer door woningen op te toppen, te splitsen of door sloop/nieuwbouw.

Actie 7 Actief grondbeleid

We werken aan een actiever en strategisch Bredaas grondbeleid waarmee we bijdragen aan het realiseren van onze opgaven. Onder meer door het beschikbaar stellen van locaties voor de bouw van betaalbare woningen. Dit doen we op verschillende woningbouwlocaties. Bijvoorbeeld in Bavel-West, Woonakker, Waregemstraat, Calandstraat, Meulenspie en 't Zoet. Daarnaast brengen we nieuwe (mogelijke) locaties in beeld. Daarbij richten wij ons zowel op de korte, middellange en lange termijn zodat de gemeente in de toekomst weer zelf sturing heeft op (de realisatie van) een stevig aandeel van de woningbouwproductie. In het bestedingsplan Wonen & Gebiedsontwikkeling 2023-2026 worden extra middelen vrijgemaakt voor de aankoop van nieuwe locaties. Hiermee hebben we 10 mln. aan investeringsruimte. Waar nodig maken we ons grondbeleid actiever (dan wel voeren het actiever uit) en verkennen we de inzet van nieuw instrumentarium, bijvoorbeeld een fonds sociale woningbouw. Over het 'nieuwe' grondbeleid voeren we het gesprek met uw raad en geven daarmee invulling aan de motie Met beide benen op eigen Bredaase grond.



Heldere, effectieve en eenduidige procesaanpak

Actie 8 Optimaliseren werkwijze ruimtelijke procedures

In de eerdere versnellingsagenda is de 100-dagen aanpak geïntroduceerd. Het doel hiervan is sneller en effectiever met de marktpartij(en)/eigenaren samenwerken om projecten sneller naar realisatie te brengen. De opzet is dat samenwerking meer gericht is op samenhang en transparantie, zowel in belangen en handelen. In een korte, gezamenlijke verkenningfase worden kansen en risico's in beeld gebracht. Deze aanpak is uniek te noemen in het Bredase ontwikkelproces. In de vastgoedmarkt is het inmiddels bekend onder de naam 'het 100-dagen traject van Breda'. Inmiddels werken we bij diverse grote en kleine plannen en projecten in de geest van deze 100-dagen aanpak.

Om ook versnelling in het formele vervolgproces te realiseren is een aantal maatregelen genomen om de ruimtelijke procedures te versoepelen. Zo is de periode voor het wettelijk vooroverleg (provincie, waterschap etc.) verkort, de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan aan de wethouder RO gemandateerd, de coördinatieverordening vastgesteld en de algemene verklaring van geen bedenkingen (AVVGB) verruimd. Ook zijn de spelregels omtrent participatie in de participatie-leidraad vastgelegd. Daarnaast bereiden we ons voor op de Omgevingswet, zodat we straks met de inwerkingtreding hiervan gedegen van start kunnen met zowel de gebiedsgerichte als ontwikkelgerichte omgevingsplannen (en/of buitenplanse omgevingsplanactiviteiten; afwijkingsprocedures via vergunningen). Hierbij zijn we wel afhankelijk van een goed en volledig functionerend digitaal stelsel. De Omgevingswet vraagt ook de nodige besluitvorming door de gemeenteraad. Voor het bindend adviesrecht van de gemeenteraad is inmiddels een voorstel aan de raad aangeboden. Met betrekking tot het delegatiebesluit is de verwachting dat er uiterlijk Q4 2023 een voorstel aan de raad worden aangeboden. Voor het eventueel aanwijzen van gevallen waarbij participatie verplicht is wordt momenteel het gesprek gevoerd met de raad. Indien nodig/wenselijk zal dit leiden tot besluitvorming in de raad, naar verwachting ook in Q4 2023.

Voordat een ruimtelijke procedure wordt opgestart moet sprake zijn van een wenselijk plan. In de intake beoordelen we nieuwe initiatiefplannen. Het proces rondom de intake is de afgelopen periode geïnnoveerd. Naast de komst van de Omgevingswet is ook de beleving en ervaring van initiatiefnemers en adviseurs input geweest voor een aantal veranderingen. Doel hiervan is te komen tot een transparant, duidelijk en snel proces. Inmiddels zijn hiertoe onder andere de intake- en omgevingstafel geïntroduceerd. Gestreefd wordt naar een optimaal proces in de informele voorfase van een aanvraag omgevingsvergunning of wijziging van bestemmingsplan/omgevingsplan. Hiermee voorkomen we langdurige haalbaarheidsstudies en kan bovendien de aanvraag omgevingsvergunning binnen de reguliere termijn worden verleend. Dit proces zal finetuning nodig blijven hebben en werkt door in de hele keten stedelijke ontwikkeling. We blijven dan ook continu de processen en werkwijzen optimaliseren. Prioritering (zoals bij actie 3 beschreven) aan de voorkant helpt bij de behandeling van initiatiefplannen de focus te leggen op zaken die het meest bijdragen aan het realiseren van onze opgaven. Onze focus ligt op initiatiefplannen die substantieel hieraan bijdragen. Vervolgens zorgen we voor voldoende capaciteit om deze projecten voorspoedig van start te laten gaan.

Actie 9 Opstellen bestedingsplan Wonen (inclusief woonzorgeenheden) en gebiedsontwikkeling 2023-2026

In het bestuursakkoord is € 14 mln. beschikbaar gesteld voor wonen (inclusief woonzorgeenheden) en gebiedsontwikkelingen. Ook is voor 2022-2023 € 1 mln. vrijgemaakt en voor de jaren daarna structureel € 1,5 mln., totaal dus deze bestuursperiode € 19,5 mln. Daarnaast resteren middelen uit het bestedingsplan 'Impuls voor de woonagenda 2018-2022'. Voor de inzet van deze middelen werken we aan een nieuw bestedingsplan. Deze middelen zetten we in voor het realiseren van onze opgaven en het uitvoeren van de acties in deze agenda. Onder meer bij onze 4 grote gebiedsprogramma's (Bavel, CrossMark, Centrum-Oost en Gasthuisvelden), waarmee een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan het naar harde plannen brengen van 6.000 woningen. En voor de bouw van tijdelijke woningen, het voeren van een actiever grondbeleid en voor de invoering en uitvoering van een aantal nieuwe beleidsproducten, zoals de opkoopbescherming, een aangepaste doelgroepenverordening en een nieuwe woonvisie. Over dit bestedingsplan informeren we u verder in het tweede kwartaal van 2023.



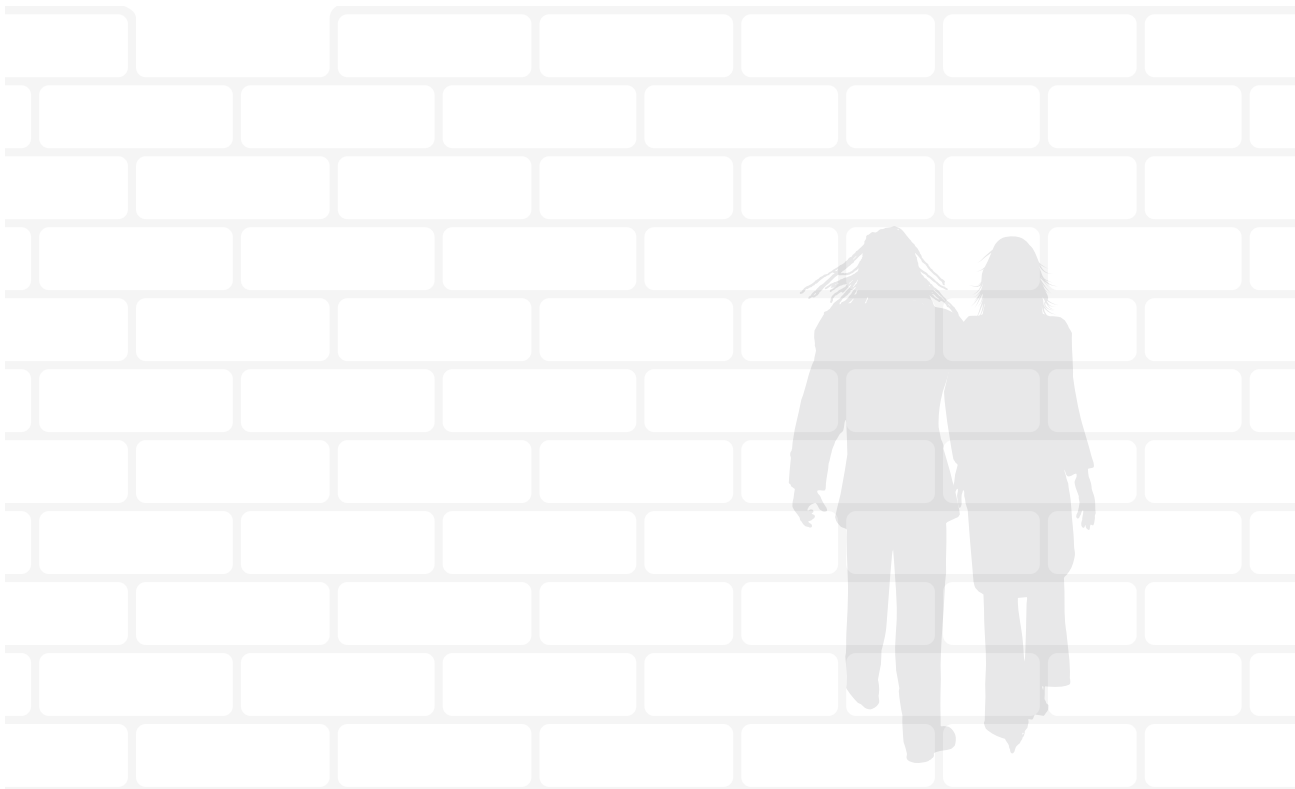
Beleid op orde

Actie 10 Maken nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen voor 2024 t/m 2028

De huidige prestatieafspraken tussen de gemeente, drie Bredase corporaties en de gezamenlijke huurderskoepel zijn vastgelegd in de Alliantie Breda 2019 tot en met 2023. Voor het jaar 2023 zijn de lopende afspraken met de woningcorporaties opgeplust en in 2023/2024 maken we nieuwe prestatieafspraken voor de periode t/m 2028. De op te stellen nieuwe woonvisie is hiervoor de belangrijkste bouwsteen.

Actie 11 Nieuw op te stellen beleid stellen we zoveel mogelijk integraal op, waardoor wordt voorkomen dat beleidsdoelen elkaar concurreren

De woningmarkt in Breda moet toegankelijk en betaalbaar blijven voor iedereen. Dit vraagt om nieuw beleid. Ook verandert de wereld en daarmee de context waarin we dit realiseren voortdurend. Daarom zorgen we met onze beleidscyclus dat het beleid op orde is en stellen dit bij of vullen dit aan waar nodig. Onder meer met het actualiseren van de doelgroepenverordening, invoering van de opkoopbescherming, actiever grondbeleid, een nieuwe nota ruimtelijke kwaliteit, een generieke ontheffing wet natuurbescherming en ten aanzien van (maatschappelijke) voorzieningen met de uitwerking van integrale huisvestingsplannen (IHP) en het opstellen van referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen bij gebiedsontwikkelingen.





Gemeente Breda

Wethouders Quaars en Van
Drunen

www.breda.nl
Telefoon 14 076

Postadres
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres
Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Aan de Bredase gemeenteraad
Stadserf 1
4811 XS BREDA

Uw brief

-

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

3309737

Onderwerp

Bredase Woon- en Bouwagenda
2023-2026

Informatie

Anika Onderwater - Sacharias / BBI
BESTUURSADVISEURS

Bijlagen

1

Beste leden van de raad,

Graag bieden wij u de nieuwe versnellingsagenda wonen aan: de Bredase Woon- en Bouwagenda 2023-2026. Deze is als bijlage opgenomen. Hierin staan onze vervolgstappen in het realiseren van de woningbouwopgave uit het bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit'. Ook geven we hiermee invulling aan uw motie [Vernellingsagenda woningbouw 2.0](#) en beschouwen deze hiermee als afgehandeld.

De woningmarkt in Breda moet toegankelijk en betaalbaar blijven voor verschillende doelgroepen. Starters, alleenstaanden en tweeverdieners met een laag en modaal inkomen vallen te vaak buiten de boot bij het vinden van een woning. Het aantal inwoners groeit en tegelijk verandert de samenstelling van huishoudens. Met name het aantal én aandeel een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. Dit vraagt om meer, maar ook andere typen woningen en woonvormen dan we nu hebben in Breda. Het realiseren van betaalbare woningen staat voorop en hierbij snelheid maken is voor ons van groot belang. Daarbij stimuleren we de ontwikkeling van nieuwe woonvormen, zodat bewoners ook op andere manieren kunnen wonen.

In de omgevingsvisie 2040, 'Breda, sterk en veerkrachtig', zijn de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd. Met het bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' zijn doelen gesteld en accenten gelegd. Onder meer het naar harde plannen brengen van 6.000 woningen, de realisatie van 750 tijdelijke woningen en een actiever grondbeleid voeren. Voor deze 6.000 woningen hanteren we een verdeling van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector. Hiermee sluiten we aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze opgave monitoren we en wanneer woningen worden gesloopt dan compenseren we deze hierin. Hiermee geven we invulling aan de motie [Teller op 0](#) en beschouwen deze hiermee als afgehandeld. Het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen is het overkoepelende doel van deze agenda. Hiervoor zijn onlangs ook afspraken gemaakt in de regio in de SRBT-woondeal, waarover u bent geïnformeerd.

De opgaven op de Bredase woningmarkt zijn groot en onze doelstellingen ambitieus. Het realiseren hiervan is complex en vraagt een voortvarende versnellingsagenda. De huidige veranderende omstandigheden op de woningmarkt maken dit extra gecompliceerd. Onder meer de gewijzigde economische situatie met hogere rentes. Dit beperkt de financieringsmogelijkheden van potentiële huizenkopers en beleggers waardoor zij minder kunnen investeren in een woning. Ook de aanhoudende migratie en het huidige migratiebeleid heeft effect op de woningmarktcrisis. Dit leidt tot extra druk op met name de sociale huurwoningmarkt en verdringing van doelgroepen. Daarnaast is er sprake van een toenemende krapte op de arbeidsmarkt wat leidt tot personeelstekorten bij partners die actief zijn op de woningmarkt, waaronder de bouwsector. Daarbij komt dat bouwkosten zijn toegenomen.

Onder meer door problemen met de aanvoer van bouwmaterialen door de oorlog in Oekraïne, gestegen energieprijzen en een toenemende vraag. Naast al deze omstandigheden is daar recent ook nog de provinciale vergunningstop voor projecten met stikstofeffecten bijgekomen. Dit leidt tot aanpassing van projecten, vertraging en onzekerheid over de realisatie hiervan. Mede hierdoor zijn we voor het realiseren van onze doelen dus ook afhankelijk van de rol van het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Bijvoorbeeld in het oplossen van de stikstofopgave en bij de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

Eerder bent u met de raadsbrief '[Realisatie woningbouwopgave](#)' van 9 november 2022 geïnformeerd over de eerste stappen die zijn gezet voor het realiseren van de woningbouwopgave. Hierin is onze aanpak voor nieuwe en lopende woningbouwprojecten beschreven. Zelfs wanneer we erin slagen de geselecteerde 19 projecten (met 20 of meer woningen en eerst 70% of minder betaalbaar, waarbij bij het merendeel het woonprogramma is gewijzigd naar 30/40/30) én de projecten waarvoor al een anterieure overeenkomst (AOK) is gesloten naar de harde plancapaciteit te brengen, dan halen we de 6.000 woningen niet. Daarom is een nieuwe versnellingsagenda wonen nodig om onze doelen te bereiken: de Bredase Woon- en Bouwagenda, zoals in die raadsbrief aangekondigd. Met deze raadsbrief informeren we u over deze versnellingsagenda.

Deze bestuursperiode ligt de focus op de verdere realisatie van projecten en de samenwerking met partners. De geleerde lessen vanuit de vorige Versnellingsagenda (met onder meer de Bredase 100-dagen aanpak) gebruiken we in deze agenda, onder meer samen aan tafel zitten op basis van vertrouwen, samenbrengen van energie bij partijen en een samenwerking gericht op samenhang, transparantie en vanuit een gezamenlijk belang.

Aan de hand van deze Bredase Woon- en Bouwagenda werken we aan de realisatie van onze opgaven. Daarbij beseffen we ons dat we niet alles volledig in eigen hand hebben. We monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt, anticiperen waar mogelijk en voeren de genoemde acties uit om de randvoorwaarden te creëren om woningen te bouwen. Ook zorgen we voor betrokkenheid van en samenwerking met onze partners bij de uitvoering van deze Bredase Woon- en Bouwagenda. Samen werken vanuit een gezamenlijke commitment en urgentie met continue inspanningen van betrokken partijen is essentieel om tot resultaten te blijven komen. Over de verdere voortgang en resultaten van deze aanpak informeren we u via de P&C cyclus en wanneer daar aanleiding toe is. Met de verdere uitvoering van deze acties kunt u in ieder geval de volgende producten van ons verwachten:

- Voorstellen bindend adviesrecht: aangeboden aan de raad
- Participatie en delegatiebesluit: uiterlijk Q4 2023
- Resultaten haalbaarheidsstudies 3 locaties tijdelijke woningen: Q2 2023
- Resultaten aanvullende locatieverkenning tijdelijke woningen: Q4 2023
- Over het grondbeleid voeren we het gesprek met uw raad: 2e helft 2023
- Bestedingsplan Wonen & Gebiedsontwikkeling 2023-2026: Q2 2023
- Nieuwe woonvisie: Q4 2023
- Nieuwe prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen: Q1 2024
- Evaluatie CPO-beleid: Q3 2023
- Actualisatie beleid ten aanzien van woningdelen, het faciliteren van nieuwe en collectieve woonvormen en mantelzorgwoningen: 1e helft 2024
- Nota ruimtelijke kwaliteit: Q4 2023
- Generieke ontheffing wet natuurbescherming: 2025
- Referentienormen maatschappelijke voorzieningen: Q1 2024
- Integrale huisvestingsplannen voorzieningen: vanaf Q1 2024

Kortom, er staat ons veel te doen samen. Zeker in het licht van de veranderende marktomstandigheden, nieuwe wet- en regelgeving en de uitdagingen waar we voor staan. Dit doen we samen met onze woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, (toekomstige) bewoners, medeoverheden en andere partners in Breda. De volle inzet van eenieder is absoluut nodig om onze opgaven te realiseren.

Indien door u gewenst lichten wij deze aanpak graag nader toe en bespreken deze in een informatiesessie en/of kunnen u nader inzicht geven in de Woon- en Bouwagenda genoemde hardlopers met een geheime bijlage.

Met hartelijke groet,

Arjen van Drunen
Wethouder Wonen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arjen van Drunen', enclosed in a rectangular box.

Daan Quaars
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daan Quaars', enclosed in a rectangular box.

