

De colleges van burgemeester
en wethouders van de gemeenten
in de provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Bevolkings- en woningbouwprognose Noord-Brabant, actualisering 2023

Geacht college,

Om steeds een actueel beeld te hebben van toekomstige demografische ontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte actualiseren wij – in lijn met de (interim-)omgevingsverordening – onze provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose regelmatig (doorgaans eens in de drie jaar). Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen de kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op ‘het wonen’ worden aangegeven.

Demografische trends en ontwikkelingen en de inzichten uit bevolkingsprognoses zijn van belang voor vrijwel alle (provinciale én gemeentelijke) beleidsterreinen. Veelal in combinatie met tal van financieel-economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen speelt ‘demografie’ ook voor de woningmarkt en woningbouw een centrale rol. Naast de (vooral nog) hoog blijvende bevolkings- en huishoudensgroei, springen hierbij vooral de sterke veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking in het oog, met name de vergrijzing en de sterke groei van het aantal alleenstaanden.

Met de prognose-actualisering van 2023 wordt onze vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2020 vervangen.

Op onze provinciale website – www.brabant.nl/bevolkingsprognose – presenteren wij aan de hand van 10 thema’s de belangrijkste inzichten en uitkomsten van de prognose-actualisering. Bij elk thema treft u – in ‘woord, beeld en getal’ – de nodige (achtergrond)informatie aan. Ook kunt u hier tal van prognose-uitkomsten downloaden; op provinciaal, regionaal én gemeentelijk niveau. Wij nodigen u van harte uit deze website te bezoeken.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323388/5347307

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.A. (Niek) Bargeman

Telefoon

(06) 52 78 36 32

Email

nbargeman@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Grote bouwopgave, met accent op de eerstkomende 10-15 jaar

Samenhangend met de hoge (en ook hoger geraamde) bevolkings- en huishoudensgroei wacht Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave. Staan er in 2023 ruim 1.178.000 woningen, in 2050 hebben we er naar verwachting zo'n 1.444.000 nodig om te kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte. Dat zijn ruim 85.000 woningen meer vergeleken met onze vorige prognose uit 2020.

Tussen 2023 en 2050 zal de Brabantse voorraad dus nog met zo'n 265.000 woningen (+22,5%) moeten toenemen. En een groot deel hiervan – 165.000 woningen (62%, bijna twee derde dus) – zal al voor 2035 moeten worden gerealiseerd.

Van die 165.000 woningen zijn er ca. 137.500 (83%) nodig voor de verwachte huishoudensgroei en 27.500 (17%) om woningtekorten in te lopen. In de prognose is ervan uitgegaan, dat het huidige woningtekort in Brabant – ca. 3,5%, oftewel bijna 40.000 woningen – in 2040 is ingelopen.

De hogere woningbouwopgave, die uit onze nieuwe prognose blijkt is ook in lijn met de meest recente, eveneens hogere prognose-uitkomsten van het Rijk (BZK).

Al met al zullen er de eerstkomende 10 tot 15 jaar gemiddeld jaarlijks zo'n 13.500 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd (waarvan zo'n 11.500 t.b.v. de verwachte huishoudensgroei en 2.000 t.b.v. de gewenste inloop van het woningtekort). Dat betekent dat er alleen al tot medio jaren '30 gemiddeld jaarlijks zo'n 13.500 woningen netto¹ aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd.

Dat zijn aantallen die de laatste jaren zijn gerealiseerd, maar in 2023 en 2024 niet gehaald gaan worden. Zo lag de groei in Brabant in 2021 op 13.000 en in 2022 op een 'topscore' van liefst 13.900 woningen, de sterkste groei in 25 jaar. De groeicijfers voor 2023 en 2024 laten echter een wat minder rooskleurig beeld zien. Inschattingen op basis van het aantal recent in aanbouw genomen woningen² en afgegeven bouwvergunningen komen voor 2023 en 2024 uit op een (netto) voorraadgroei van om en nabij de 10.500 tot 11.000 woningen³.

De komende tijd zal het dan ook vooral dé uitdaging zijn om – Brabant-breed – het bouwtempo van de laatste jaren zoveel mogelijk vast te houden. Tempo maken en tempo houden – ook een van de centrale doelstellingen van ons

¹ Omdat ook woningen aan de voorraad worden onttrokken (vooral door sloop), zullen er meer woningen moeten worden gebouwd of anderszins aan de voorraad moeten worden toegevoegd (bijvoorbeeld door woningen te realiseren in leegstaand vastgoed) om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

² Door vrijwel alle Brabantse gemeenten worden (sinds 2008) ieder kwartaal gegevens aangeleverd over het aantal woningen dat in aanbouw is genomen.

³ Zie voor de (meest) actuele ontwikkelingen van de bevolking, de woningbouw en het planaanbod ons [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#) en (klik door naar) onze [Monitor bevolking en wonen](#) op de provinciale website. Beide worden ieder kwartaal geactualiseerd.

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323388/5347307

[Bestuursakkoord 2023-2027 'Samen maken we Brabant!'](#) (sept. 2023) – zien wij als een belangrijke pijler van ons provinciale (ruimtelijke) beleid.

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323388/5347307

Nadruk op realisatie

Voor die woningbouwopgave zijn er in Brabant genoeg plannen. Onze onderzoeks- en monitoringsgegevens laten zien, dat er (anno 2023) plannen liggen voor de bouw van in totaal bijna 200.000 woningen³. Hiermee kan tot voorbij 2035 worden voorzien in de Brabantse woningbehoefte. Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer woningbouwplannen op te stellen; gelet op de behoefte en de tekorten is het veeleer zaak om bestaande plannen (op geschikte plekken en vraaggericht) daadwerkelijk en liefst snel(ler) tot uitvoering te brengen. Wat ons betreft zal hier de eerstkomende jaren vooral het accent op moeten liggen. Een lijn die overigens ook is terug te vinden in de gezamenlijk gemaakte afspraken in de Regionale woondeals en die met de inzet van de verschillende regionale versnellingstafels eveneens invulling krijgt.

Tempo maken, met oog voor kwaliteit

Natuurlijk, 'kwantiteiten' zijn belangrijk, maar voor voortgang en continuïteit in de bouw is het evenzeer van belang oog te hebben voor de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma. En dus – zoals ook aangegeven in ons bestuursakkoord – te zorgen dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende blijft aansluiten op de (veranderende) vraag.

Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat – ook in tijden van tekorten en druk op de woningmarkt – het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; *'onvoldoende kwantiteit bij onvoldoende kwaliteit'*.

Anderzijds leidt het ertoe, dat tal van woonwensen niet kunnen worden gerealiseerd, mensen (te) lang in hun huidige woning moeten blijven wonen en er een te eenzijdig programma wordt gerealiseerd (*'bouwen wat er al staat'*), terwijl de vraag juist meer en meer gevarieerd is.

Daarnaast is het van belang dat er steeds een goed beeld bestaat, welke strategische toevoegingen en vervangingen – sloop en vervolgens nieuwbouw – nog nodig zijn, gelet ook op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad (*'verrijk het bestaande'*).

In lijn hiermee is het niet alleen belangrijk dat er – kwantitatief gezien – steeds voldoende (hard) planaanbod voor woningbouw is, maar is ook de kwalitatieve samenstelling van die plancapaciteit een belangrijk aandachtspunt, bijvoorbeeld op de regionale agenda's met betrekking tot 'bouwen en wonen' en bij de actualisering en (verdere) uitwerking van de (vier) Regionale woondeals in onze provincie. Thema's die hierbij de komende tijd een belangrijke rol spelen zijn de betaalbaarheid van het wonen, woningbouw in het middensegment (betaalbare koop, middeldure huur) en de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen (collectief, geclusterd, voor ouderen – al dan niet met zorg – en diverse andere doelgroepen).

Duurzaam ruimtegebruik

Oog voor kwaliteit betekent ook dat we onze (schaarse) ruimte duurzaam (blijven) gebruiken. Wij vinden het dan ook van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Hierbij zijn wij ons er van bewust dat inbreiden, gelet ook op de lange procedures en complexe vraagstukken rond de (financiële) haalbaarheid van (grootschalige) binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en transformatieopgaven, soms best een ingewikkelde opgave is.

Naast inbreidingslocaties zullen er (daarom) ook geschikte uitbreidingslocaties nodig zijn voor een voldoende en voldoende gedifferentieerd (plan)aanbod van woningen en woonmilieus. Door vooral óók de bestaande woning- en bouwvoorraad beter te benutten kan eveneens een (flinke) bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van woningtekorten.

Wij vinden het van belang, dat er hierbij wordt gewerkt vanuit een realistische en flexibele regionale en gemeentelijke planning en -programmering. In onze ogen betekent dit, dat gemeenten voor de korte termijn – de eerstkomende (5) jaren – steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod beschikken, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Hiermee wordt voortgang van de woningbouw van jaar op jaar gewaarborgd.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe (grootschalige) uitbreidingslocaties. De ervaring leert ons immers, dat zich van jaar op jaar steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en leegstands-vraagstukken aandienen. Juist op dergelijke (toekomstige) locaties willen we het woningbouwprogramma optimaal kunnen (blijven) inzetten en geven we 'ruim baan', om zo – ook vanuit 'het wonen' – bij te dragen aan een duurzaam verstedelijkingsbeleid en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen.

Duurzame verstedelijking heeft al geruime tijd een stevige plek in ons provinciaal ruimtelijk beleid, vormt een stevig fundament van onze Brabantse Omgevingsvisie en is ook een belangrijke beleidslijn in ons nieuwe bestuursakkoord.

Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw kan bovendien beter worden 'meebewogen' met ontwikkelingen aan de vraagzijde. De dynamiek in onze samenleving vraagt om een adaptieve strategie en (dus) om een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323388/5347307

betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe, soms ook tijdelijke woonvormen.

Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323388/5347307

Indicatie toename woningvoorraad

Onze bevolkings- en woningbehoefteprognose is eveneens opgesteld langs de lijnen van duurzame verstedelijking. Concentratie van verstedelijking is hiervan een belangrijk (onlosmakelijk) onderdeel en al jaren een belangrijk provinciaal beleidsuitgangspunt. Op Brabantse schaal betekent dit, dat naar verhouding een (wat) groter deel van de woningbouw gerealiseerd wordt in het stedelijk concentratiegebied en dat de woningvoorraad hier – overeenkomstig het uitgangspunt van concentratie – relatief gezien dus (wat) sterker groeit dan in het landelijk gebied. In de prognose is dit vorm gegeven, door bij de verwachte migratie-ontwikkelingen naast trendmatige, ook beleidsmatige aspecten op te nemen.

Op onze 'prognose-website' hebben wij in bijlage E en F bij thema 9 '*Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad*' per regio, resp. gemeente een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de (interim-)omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor regionale afspraken over de (gemeentelijke) woningbouwplanning en -programmering; kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk. Ook speelt ze een belangrijke rol bij onze provinciale begeleiding, advisering en beoordeling van regionale en gemeentelijke (bestemmings)plannen voor woningbouw.

Als gevolg van de hoge en ook (beduidend) hoger geraamde bevolkings- en huishoudensgroei ligt de woningbouwopgave in Brabant hoger dan eerdere ramingen aangaven en ook hoger dan de 'woondeal-aantallen', zoals opgenomen in de (4) Regionale woondeals, die in maart van dit jaar zijn ondertekend door de Brabantse gemeenten, de woningcorporaties, het Rijk en de provincie. Bij de herijking en (verdere) uitwerking van de (vier) Regionale woondeals in de komende maanden willen wij samen met u (en tal van andere betrokken partijen, o.a. via de 'regionale versnellingstafels') bezien hoe deze grotere woningbouwopgave – kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk – invulling kan krijgen in onze provincie.

Tot slot

Al met al liggen er de komende jaren nog tal van (nieuwe) stevige opgaven voor de regionale woningmarkt. Vanuit ons bestuursakkoord en in lijn met wat er de afgelopen jaren gezamenlijk in gang is gezet, willen wij hier graag met u en alle partijen die op het gebied van 'het wonen' actief zijn de komende tijd verder vorm en inhoud aan geven. Om zo gezamenlijk bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt, een stevig bouwtempo, een voldoende, flexibel en vraaggericht planaanbod én aan een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat in onze provincie.

Graag wijzen wij u nog op de vierde editie van onze [Brabantse Week van het Wonen](#), die de provincie samen met tal van externe partijen organiseert van 20 t/m 24 november a.s., en waarin weer een breed scala aan 'wonen-thema's' aan bod zal komen (o.a. onze nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose).

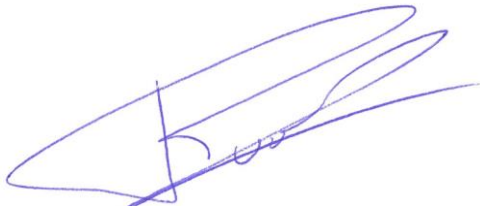
Datum

14 november 2023

Ons kenmerk

C2323388/5347307

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

H.W.B. van den Berg,
Programmamanager Wonen, Werken en Leefomgeving

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.