WONEN 2016

Regionale Agenda Wonen

RRO Zuidoost-Brabant
30 november 2016

Best
Eindhoven
Geldrop-Mierlo
Helmond
Nuenen
Son en Breugel
Valkenswaard
Veldhoven
Waalre

Bergeijk
Bladel
Eersel
Oirschot
Reusel-De Mierden

Asten
Cranendonck
Deurne
Gemert-Bakel
Heeze-Leende
Laarbeek
Someren

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

Provincie Noord-Brabant

Inhoudsopgave

0. Inleiding 1

1. Trends en actuele ontwikkelingen op woningmarkt Zuidoost Brabant 4

- Ontwikkeling van de woningvoorraad
- Ontwikkeling van de plancapaciteit
- Kwaliteit van het programma

2. (Kwantitatieve) Regionale woningbouw-afspraken 9

3. Regionale, kwalitatieve opgaven en lopende zaken 12

- Ladder duurzame verste-delijking en het wonen
- Huisvesten doelgroepen
- Kwaliteit programma; bestaand / nieuwbouw
- Vaststelling woningmarkt-regio
- Woningmarktonderzoek
- Regionale begrippenlijst Wonen

4. Subregionale activiteiten 17

- Stedelijk gebied
- De Kempen
- De Peel

5. Actieprogramma 2017 20

0. Inleiding

Voor u ligt deel A van de Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven. Dit deel bevat onderwerpen die specifiek in de regio spelen.
Deel B van de Agenda is algemeen van aard, op heel Brabant gericht met onderwerpen die overal actueel zijn. Deel B dient voornamelijk als achtergrondinformatie en voor het schetsen van de context. De Regionale Agenda (deel A en B) benoemt thema's die van belang zijn op het terrein van wonen. Niet al deze thema's zijn in elke regio even actueel en/of van even groot belang. Daarom leggen we in deel A de focus op die thema's die in de regio bestuurlijke prioriteit hebben. De overige thema's komen wellicht later aan de orde. De Regionale Agenda Wonen is een dynamisch document dat elk jaar wordt geactualiseerd.

In deel A van de Regionale Agenda komen de volgende thema's aan de orde:

1. Actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt
2. (Kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken
3. Kwalitatieve opgaven en lopende zaken regio Zuidoost-Brabant
4. Subregionale activiteiten
5. Actieprogramma 2017

Terugblik op RRO's

Op 11 mei 2015 was er een extra RRO over wonen en leegstand, waarbij -in een informele setting- met elkaar gereflecteerd is op de opgaven waar we gezamenlijk voor staan op het gebied van Wonen. De Regionale Agenda Wonen in het RRO van 13 juli 2016 gaf vooral de voortgang op de opgaven weer en had met name een informerend karakter. Daarnaast heeft u op dat moment besloten om:

1. Voor 31 oktober 2016 in een extra RRO de onderlinge verdeling van het woningbouwprogramma binnen de stedelijke regio Eindhoven – Helmond (m.u.v. Valkenswaard) vast te stellen.
2. I.v.m. toetsing plannen door provincie tot die tijd voor Eindhoven uit te blijven gaan van aantallen BOR/BSGE-afspraken en voor andere gemeenten in stedelijke regio de aantallen uit de prognose te hanteren.

De opgaven voor 2016 zoals die in het RRO van 16 december 2015 waren vastgesteld:

OPGAVEN 2016	STAND VAN ZAKEN EIND 2016
Regionale woningbouwafspraken Het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Hierbij dienen de bestaande afspraken een jaar 'opgeschoven' te worden.	Afspraken voor periode 2016 t/m 2025 worden tijdens het RRO van 30 november 2016 gemaakt.
Ladder duurzame verstedelijking Op subregionaal niveau de programma's voor wonen naast elkaar leggen en verkennen of er plannen zijn met een bovenlokale component. Hierover vindt zo nodig bestuurlijk afstemming plaats. Tevens in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw ten gevolge van de transformatie-opgave en kansen in het bestaand stedelijk gebied. In het Stedelijk Gebied vindt dit plaats bij de herijking van het woningbouwprogramma.	Tijdens het RRO van 13 juli 2016 hebben de subregio's hun proposities gepresenteerd.

Wonen, welzijn en zorg Het -door de regio- verder in beeld brengen van de (sub)regionale opgave rondom beschermd, verzorgd en geschikt wonen. Gemeenten blijven daartoe de matrices (deel 3) invullen en samen met provincie verbeteren.	Continue opgave, vanaf 2017 wordt dit niet meer apart opgenomen.
Arbeidsmigranten en kenniswerkers Op basis van de in 2014 uitgevoerde inventarisatie en de opgestelde tweede Regionale Verklaring, verder werken aan het realiseren van de huisvestingsopgave voor de regio en per gemeente. De stuurgroep arbeidsmigranten zal de gemeenten hierbij blijven ondersteunen. Ten aanzien van de huisvesting van internationale kenniswerkers zal op basis van het portefeuillehoudersoverleg Wonen van april 2015 nader invulling worden gegeven aan: het borgen van het thema in lokale woonvisies, periodieke monitoring van ontwikkeling (internationale kenniswerkers) en het -door de gemeente Eindhoven- initiëren van brede stuurgroep “binden van talent”.	Continue opgave. Sinds 2013 tot oktober 2016 zijn 1.500 nieuwe huisvestingsplekken gerealiseerd. Daarnaast vinden steeds meer arbeids-migranten hun weg in de reguliere huisvesting. Het project ‘Integrale Aanpak Omstandigheden Arbeidsmigranten Peel-land 2015-2016’ is afgerond. In januari 2017 zal op initiatief van de gemeente Eindhoven een beeldvormings-sessie worden georganiseerd over ‘binden van talent’.
Huisvesting vergunninghouders In het Stedelijk Gebied uitvoering geven aan het vastgestelde actieplan van de Taskforce om taakstelling t.a.v. huisvesting te realiseren. Dit richt zich op: het uitbreiden van (reguliere) huisvestingsmogelijkheden, een betere match tussen huishoudens en woningen, de maatschappelijke begeleiding en het inregelen toeslagen en uitkeringen, het draagvlak in de samenleving. Tevens bezien of het wenselijk/noodzakelijk is de landelijke subregio’s ‘aan te laten haken’.	In februari 2016 is het ‘Actieplan Statushouders2016-2017” vastgesteld in het Stedelijk Gebied. Dit plan is ondertekend door 9 gemeenten, 10 woningcorporaties en het COA. De provincie onderschrijft het actieplan, maar kon vanwege de rol van toezichthouder niet ondertekenen. In de regio is op verzoek van CdK een plan van aanpak opgesteld tav huisvesting.
Bestaande voorraad In breed regionaal overleg bezien op welke wijze de bestaande voorraad ‘toekomst-proof’ gemaakt kan worden. Verschillende notities die de afgelopen jaren opgesteld zijn over dit onderwerp, daarbij als bouwsteen hanteren. De provincie zal dit in eerste instantie –in overleg gemeenten/subregio’s- agenderen.	In regionaal verband elkaar geïnformeerd en kennis gedeeld, zoals tijdens conferen-tie ‘Langer thuis in eigen huis’. Dit is een continue opgave. Vooral op lokaal niveau inhoudelijk verder oppakken.
Nieuwe woningwet c.q Herzieningswet Voor 1 juli 2016 komen de gemeenten met een voorstel aan de minister over de indeling van de woningmarktregio’s.	In mei hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant de Minister voor Wonen en Rijksdienst voorgesteld om de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. Op 30 augustus jl. heeft de Minister deze aanvraag goedgekeurd.

Beslispunten RRO 30 november 2016

Deze Regionale Agenda Wonen geeft de voortgang op de opgaven weer. Er zijn vijf beslispunten opgenomen.

Beslispunt 1

Kennisnemen van voorliggende Regionale Agenda Wonen, deel A; regio Zuidoost-Brabant.

Beslispunt 2

a. Instemmen met het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de tienjaarsperiode van 1 januari 2016 tot 1 januari 2026, zoals aangegeven in tabel 3.

b. Voor gemeenten in het Stedelijk Gebied blijft de werkafspraak zoals gemaakt in RRO d.d.16 december 2015 vooralsnog van kracht. Voor Eindhoven wordt uitgegaan van de aantallen van de BOR/BSGE-afspraken (vermeerderd met nader te bepalen aantal woningen die gemeenten met elkaar overeen komen) en voor de andere gemeenten in de stedelijke regio blijven de aantallen uit de prognose gehanteerd worden (conform aantallen in tabel 3).

c. De gemeenten in het Stedelijk Gebied kijken integraal naar de mogelijkheid om binnen meerdere projecten (m.n. grote suburbane uitbreidingen) kwalitatieve verbetering aan te brengen waardoor deze beter aansluiten op de woonbehoefte. Samen zoeken de gemeenten naar oplossingen voor deze consequenties en nemen de verantwoordelijkheid voor deze projecten. Streven is op korte termijn hierover tot afspraken te komen.

c. Alle gemeenten blijven de provinciale woningbouwmatrix zo volledig mogelijk invullen, inclusief het benoemen van locaties.

Beslispunt 3

Instemmen met het betrekken van gemeenteraden en marktpartijen bij opstellen van de Regionale Agenda Wonen in 2017.

Beslispunt 4

Vaststellen (door gemeenten) van de Regionale Begrippenlijst Wonen met de nieuwe inkomens- en prijsgrenzen.

Beslispunt 5

Instemmen met de opgaven en actieprogramma voor 2017, zoals benoemd in hoofdstuk 5.

Beslispunt 6

Kennisnemen van de Regionale Agenda Wonen deel B; “Wat beweegt de woningmarkt in Brabant”.

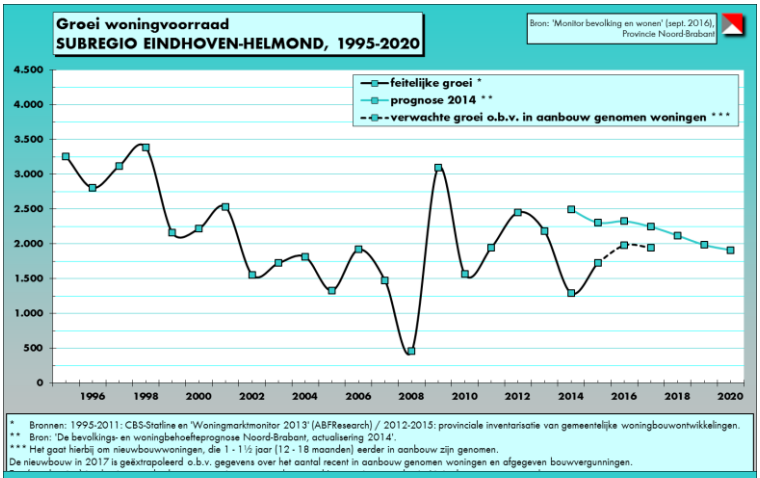
1. Trends en actuele ontwikkelingen op woningmarkt Zuidoost-Brabant

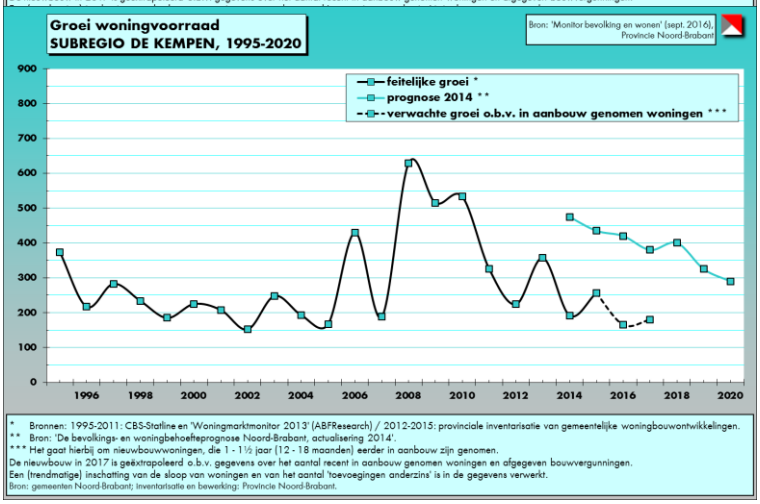
1.1. Ontwikkeling van de woningvoorraad

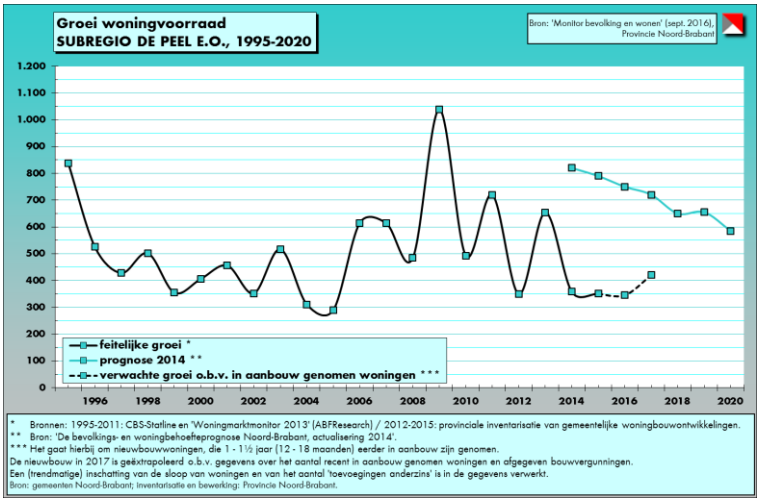
In 2015 werden in de regio Zuidoost-Brabant (netto) ruim 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Na het dieptepunt in 2014, lijkt het herstel van de groei zich vanaf 2015 te hebben ingezet. De groei is vooral te danken aan het feit dat Eindhoven 950 woningen aan de woningvoorraad heeft toegevoegd; andere gemeenten bleven nog sterk achter.

De verwachting is dat de regio Zuidoost-Brabant in 2017 een groei van de woningvoorraad laat zien van zo'n 2.500 woningen. Wanneer hierbij 2016 ook in ogenschouw wordt genomen (zo'n 2.200 woningen) lijkt de groei nog wel achter te blijven bij de geprognotiseerde groei, maar bevestigen de gegevens het beeld dat de woningmarkt de laatste tijd tekenen van herstel vertoont.

Hierbij zijn wel grote verschillen tussen de subregio's en individuele gemeenten. Vooral in de stedelijke regio trekt de groei (mede als gevolg van woningbouw in Eindhoven) aan; in de Kempen en in de Peel blijft de groei ook de komende jaren nog fors achter bij de geprognotiseerde aantallen.







Voor Zuidoost-Brabant staat de stagnatie-indicator op 65%: naar verwachting zal slechts 65% van de vooruit berekende groei gerealiseerd worden. De verwachte groei ligt daarmee iets hoger dan het Brabantse gemiddelde (60%). Naar verwachting zullen meerdere gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant onder het Brabants gemiddelde blijven (zie bijlage 1.3 a in deel B). De gemeenten Valkenswaard en Eindhoven hebben beide een stagnatie-indicator van respectievelijk 103 en 104%. Naar verwachting wordt de voor hen vooruit berekende groei gerealiseerd en bouwen de gemeenten volgens prognose. Bij de gemeente Valkenswaard hangt dit nauw samen met de keuzes die de gemeente gemaakt heeft in haar programmering door plannen te faseren, prioriteren en schrappen.

Opgemerkt wordt dat de indicator gerelateerd is aan de woningbouwprognose. Regionale woningbouwafspraken die gemaakt zijn, kunnen hier het beeld ‘vertekenen’. Dit doet zich voor in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond.

1.2. Ontwikkeling van de plancapaciteit

“Realisme en flexibiliteit”

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT
2016 t/m 2025

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

SUBREGIO	EINDHOVEN-HELMOND						
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave prognose 2014 [1]	plus verwachte sloop [2]	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen [3]	waarvan harde capaciteit [3]	indicator totale plancapaciteit [4] <100%	indicator harde plancapaciteit [4] <<100%
EINDHOVEN-HELMOND	20.895	3.480	24.375	26.705	18.980	110%	78%
GEMEENTEN							
BEST	1.685	30	1.715	1.985	1.120	116%	65%
EINDHOVEN	8.610	2.020	10.630	12.825	9.355	121%	88%
GELDROP-MIERLO	1.500	100	1.600	1.460	810	91%	51%
HELMOND	4.405	1.110	5.515	4.285	3.720	78%	67%
NUENEN C.A.	920	60	980	1.670	1.160	170%	118%
SON C.A.	705	30	735	860	550	117%	75%
VALKENSWAARD	775	50	825	720	565	87%	68%
VELDHOVEN	1.850	70	1.920	2.015	1.525	105%	79%
WAALRE	445	10	455	885	175	195%	38%

SUBREGIO	DE KEMPEN						
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave prognose 2014 [1]	plus verwachte sloop [2]	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen [3]	waarvan harde capaciteit [3]	indicator totale plancapaciteit [4] <100%	indicator harde plancapaciteit [4] <<100%
DE KEMPEN	3.375	450	3.825	2.780	1.560	73%	41%
GEMEENTEN							
BERGEIJK	800	70	870	430	335	49%	39%
BLADEL	690	210	900	615	260	68%	29%
EERSEL	535	40	575	365	290	63%	50%
OIRSCHOT	730	60	790	775	345	98%	44%
REUSEL-DE MIERDEN	620	70	690	595	330	86%	48%

SUBREGIO	DE PEEL E.O.						
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave prognose 2014 [1]	plus verwachte sloop [2]	= benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen [3]	waarvan harde capaciteit [3]	indicator totale plancapaciteit [4] <100%	indicator harde plancapaciteit [4] <<100%
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.800	72%	38%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DEURNE	1.090	280	1.370	955	565	70%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	795	315	56%	22%
HEEZE-LEENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

Tabel 1: Woningbouwcapaciteit en –opgaven; aantal woningen in plannen t.o.v. de benodigde plancapaciteit (o.b.v. prognose) **2016 t/m 2025**

** Voor de gemeente Heeze-Leende levert de tabel een enigszins vertekend beeld op. De aantallen woningen die de gemeente bouwt in het kader van de pilot ‘Nieuw dorps bouwen’ (plan Providentia; 181 woningen in tienjaarsperiode) zijn logischerwijs opgenomen in de plancapaciteiten. Deze woningen staan –volgens afspraak- echter los van de woningbouwafspraken die gemaakt zijn.

[1] De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.
[2] De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015
[3] Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.
Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.
[4] Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.
Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerstkomende tien jaar te kunnen voorzien, is in Zuidoost-Brabant een totale plancapaciteit van circa 35.600 woningen benodigd. Regionaal bezien is er voor de komende tien jaar een totale capaciteit in plannen van zo'n 35.000 woningen. In tabel 1 is voor de eerstkomende tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave/ woningbouwafspraken.
Het aandeel harde plancapacaciteit voor de tienjaarsperiode is in het merendeel van de gemeenten in Zuidoost hoger dan een jaar geleden (58%): gemiddeld 66%. Daarmee lijkt er regionaal in vergelijking met vorig jaar, in ieder geval kwantitatief, minder ruimte te bestaan om plancapaciteit toe te voegen, en dit tevens op een wijze te kunnen doen die tegemoetkomt aan de wensen van flexibiliteit in de planning. Er zijn echter grote verschillen tussen subregio's en gemeenten. In de landelijke regio's De Kempen en De Peel ligt het aandeel harde plancapaciteit voor de tienjaarsperiode rond de 40%. De harde plancapaciteit zegt daarbij niet alles over de 'hardheid' van de plannen. Vooralsnog vindt provinciale sturing plaats op de harde plancapaciteit. De notitie '100% harde plancapaciteit bij stagnerende woningbouwrealisatie', die in het RRO van 28 november 2012 ter kennisname is voorgelegd, vormt daarbij de leidraad.

Het aandeel harde plancapaciteit in de stedelijke regio is flink hoger dan het gemiddelde van Zuidoost, namelijk 78%. 'Uitschieters' daarbij zijn Nuenen met 118% harde plancapaciteit van de geprognosticeerde woningbouwopgave voor de tienjaarsperiode en Eindhoven dat een percentage van 88% heeft. Hierbij zijn de capaciteiten gerelateerd aan de provinciale prognose (volgens werkafspraak gemaakt in RRO 16 december 2015) terwijl de herverdeling zoals die eerder in de stedelijke regio heeft plaatsgevonden (BSGE-afspraken) niet is meegenomen.
De gemeente Eindhoven heeft -volgens de woningbouwmatrix- op dit moment een harde plancapaciteit van 9.355 woningen. Uitgaande van woningbouwafspraken op basis van de provinciale prognose heeft de gemeente op dit moment al 121% capaciteit voor de eerste tienjaarsperiode aangegeven in de woningbouwmatrix en daarvan is 88% nu al harde capaciteit. Op basis van de prognose zou de gemeente zo'n 8.800 woningen aan de woningvoorraad moeten toevoegen. De stagnatie-indicator van 104% (en ervan uitgaande dat deze indicator de komende jaren op dit niveau blijft) betekent dat de gemeente ruim 9.000 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Als gevolg van de BSGE-afspraken en de werkafspraak gemaakt in het RRO van 16 december 2015 heeft de gemeente echter een opgave van vooralsnog 'slechts' 3.780 woningen. Dit bevestigt het beeld dat de gemeente Eindhoven zelf de opgave (kwantitatief) kan realiseren.
Het merendeel van de gemeenten in de stedelijke regio heeft meer dan voldoende plancapaciteit (hard + zacht). Dit zegt echter niets over de kwaliteit van de plannen.
De gemeenten Nuenen en Waalre hebben beide voor de tienjaarsperiode respectievelijk 170 en 195% plancapaciteit; dus op basis van de prognose veel meer dan nodig is om in de behoefte te voorzien. Absoluut gezien gaat het bij de gemeente Waalre om veel kleinere aantallen en heeft de gemeente 'schuifruimte'. De plannen zijn immers nog niet 'hard'. Dit in tegenstelling tot de gemeente Nuenen, waarbij de gemeente 18% meer harde plancapaciteit heeft dan nodig is om in de 'eigen' behoefte te voorzien en daarnaast voor de periode na tien jaar al harde plancapaciteit heeft aangemaakt.
Ook de gemeenten Veldhoven (79% hard 10-jaarsperiode) en Helmond (67% hard 10 jaarsperiode) lijken weinig 'schuifruimte' te hebben, zeker omdat beide gemeenten ook een behoorlijk aandeel

harde plancapaciteit hebben voor de periode na tien jaar. Dit lijkt een onwenselijke situatie, aangezien het belemmerend kan werken op nieuwe, ‘goede’ plannen en initiatieven waar de markt op dit moment om vraagt. Plannen kunnen elkaar in de weg gaan zitten en elkaar beconcurreren.

Plancapaciteit na 10-jaarsperiode

Wat in tabel 1 niet te zien is, is de harde plancapaciteit van gemeenten voor de periode na 10 jaar.

In de afgelopen jaren is hierin een verschuiving te zien. Momenteel zijn zo’n 6.000 woningen (was vorig jaar nog 9.000) opgenomen, waarvan bijna 60% reeds harde plancapaciteit is. Dit komt vooral voor rekening van de gemeenten Helmond (ruim 1.500 woningen), Eindhoven (ruim 550 woningen), Nuenen en Veldhoven (beide ruim 400 woningen). Mogelijke verklaringen zijn, dat gemeenten plannen verder in de tijd naar achteren hebben geschoven, voordat zij in ontwikkeling worden genomen en plannen over een langere periode gefaseerd worden. Op de korte termijn hoeft dit geen probleem te zijn, maar wel kunnen vraagtekens gezet worden of plannen die pas over 10 jaar aan de orde komen op dat moment kwalitatief –en in sommige gevallen ook kwantitatief- nog de juiste plannen zijn. Voor wat betreft de kwantitatieve opgave dient daarbij onderscheid gemaakt te worden tussen het stedelijk gebied (met ook op termijn nog opgave) en landelijke gebieden (waar voor een deel op termijn stabilisatie –en eventueel krimp- wordt voorzien).

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN
2016 t/m 2025

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen

RRO Zuidoost-Brabant

CAPACITEITSINDICATIE LANGE TERMIJN	opgave toenname woningvoorraad '16-'25 conform prognose [1)]	capaciteit in plannen >26	waarvan harde capaciteit
EINDHOVEN - HELMOND	20.895	4.830	3.035
GEMEENTEN			
BEST	1.685	430	25
EINDHOVEN	8.610	565	560
GELDROP-MIERLO	1.500	300	150
HELMOND	4.405	1.895	1.460
NUENEN C.A.	920	540	435
SON C.A.	705	325	0
VALKENSWAARD	775	130	0
VELDHOVEN	1.850	405	405
WAALRE	445	240	0
DE KEMPEN	3.375	590	260
GEMEENTEN			
BERGEIJK	800	310	40
BLADEL	690	140	130
EERSEL	535	95	90
OIRSCHOT	730	0	0
REUSEL-DE MIERDEN	620	45	0
DE PEEL E.O.	6.495	570	245
GEMEENTEN			
ASTEN	915	0	0
CRANENDONCK	700	115	0
DEURNE	1.090	155	110
GEMERT-BAKEL	1.215	25	0
HEEZE-LEENDE	510	195	80
LAARBEEK	1.110	80	55
SOMEREN	955	0	0

Tabel 2: Woningbouwcapaciteit en –opgaven; aantal woningen in plannen **vanaf 2026** (na 10jaarsperiode)

Voor de gemeente ***Heeze-Leende*** levert de tabel een enigszins vertekend beeld op. De aantallen woningen die de gemeente bouwt in het kader van de pilot ‘Nieuw dorps bouwen’ (plan Providentia; 60 woningen na 2025) zijn opgenomen in de plancapaciteiten. Deze woningen staan –volgens afspraak- los van de woningbouwafspraken die gemaakt zijn.

In het specifieke geval van ***Helmond*** betreft de harde plancapaciteit van ruim 1.500 woningen voor de periode na 10 jaar voornamelijk capaciteit in het plan Brandevoort II. Voor deze locatie geldt een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In de uitwerkingsplannen kan –volgens gemeente- daarbij nog tegemoet gekomen worden aan de op dat moment aanwezige behoefte. Het is in die zin geen ‘statisch’ plan.

Er is al jaren een geleidelijke afname in de totale (kwantitatieve) plancapaciteit te zien. De totale plancapaciteit is in de regio Zuidoost afgenomen van 51.000 woningen (in 2011) naar 40.900

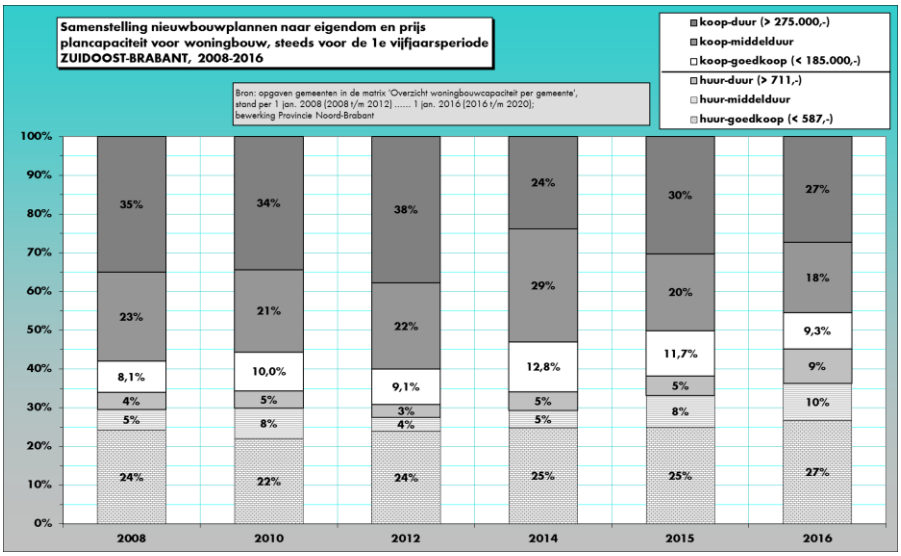
woningen in 2016. De afname in de plancapaciteit is te zien in het schrappen van zachte plancapaciteit en in het in de tijd naar achteren schuiven van de plancapaciteit (faseren). Opmerkelijk is dat totale plancapaciteit voor de periode na 10 jaar afgenomen is (van 9.200 naar 6.100 woningen), maar dat de harde plancapaciteit voor die periode licht toegenomen is (van 3.300 woningen naar 3.600 woningen). De harde plancapaciteit is veelal een gegeven waar (nog) weinig in geschrapt wordt, in de tijd wordt er wel mee geschoven. Verschillende gemeenten bezien wel de mogelijkheden en schrappen bijv. bij actualisering van bestemmingsplannen.

Planaanbod op inbreidingslocaties
Voor de eerstkomende vijf jaar (tot 2021) is 2/3 van het planaanbod binnen Zuidoost-Brabant voorzien op inbreidingslocaties. Van de totale plancapaciteit betreft 55% planaanbod op inbreidingslocaties en 45% op uitbreidingslocaties. Over heel Noord-Brabant gezien ligt die verhouding op 57% planaanbod in de inbreiding en 43% in de uitbreiding. Er zijn wel grote verschillen tussen gemeenten ten aanzien van de inbreiding(smogelijkheden). Uit bijlage 3.2 uit deel B blijkt dat de gemeenten Eersel, Veldhoven, Best, Nuenen, Son en Breugel, Laarbeek en Heeze-Leende minder dan 30% van het planaanbod op inbreidingslocaties hebben voorzien. De gemeente Deurne daarentegen heeft zelfs meer dan 90% van het planaanbod op inbreidingslocaties voorzien.

1.3. Kwaliteit van het programma "Aansluiting vraag en aanbod"

Een goede afstemming van vraag en aanbod is van blijvend groot belang. De kwalitatieve aspecten wezen de afgelopen jaren op een kwalitatieve mismatch tussen de (veranderende) vraag van de woonconsument en de woningbouwprogramma's, zoals gemeenten die de eerstkomende jaren voor ogen hebben. Dit zijn risicofactoren voor een verdere stagnatie in de woningbouw. Naar verwachting zal de vraag zich de komende jaren voornamelijk richten op betaalbare koop- en huurwoningen. Dit betekent overigens niet dat uitsluitend dergelijke woningen gebouwd zouden moeten worden; een gevarieerd bouwprogramma in lijn met de behoefte op lange termijn blijft het uitgangspunt.

Minder goedkope koop, meer vrije sector huur
De afgelopen jaren bestond zo'n 50% van de nieuwbouwplannen uit koopwoningen in de dure en middeldure prijsklasse. In 2016 is dit percentage gedaald tot 45%. De 'omkat-beweging' naar een goedkoper aanbod in de koop, zoals die eerder gesignaleerd werd, zet zich niet door. Zo'n 9% van de plannen betreft een goedkope koopwoning, tegenover eerder 12%. Er is daarnaast een verschuiving te zien in plannen van koop naar huur. In 2015 bevond 38% van de plannen zich in de huur en in 2016 is dit aandeel gestegen naar 46%. Ter vergelijk: Brabantbreed is dit 39%. De stijging betreft vooral de vrije sectorhuur (van 5% naar 9%).



2. (Kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken

Het huidige Regionaal woningbouwprogramma is door voormalig SRE/gemeenten vastgesteld op 17 december 2009 en daarna elk jaar geactualiseerd. Uitgangspunt in het programma is dat het flexibel en realistisch moet zijn.
De Verordening Ruimte geeft aan dat jaarlijks afspraken gemaakt dienen te worden in het RRO over het woningbouwprogramma voor de eerste tienjaarsperiode. Bij deze kwantitatieve afspraken (programma) hoort een aantal uitgangspunten op basis waarvan de afspraken worden geactualiseerd. In voorgaande RRO's zijn deze uitgangspunten al aan de orde geweest.
Eén van de uitgangspunten is dat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose het uitgangspunt vormt. De meest actuele prognose is uit 2014; begin 2017 komt er een nieuwe prognose beschikbaar. In de Regionale Agenda Wonen deel B wordt daar (blz. 26) al aandacht aan besteed.

In **tabel 3** is per gemeente aangegeven welke woningbouwopgave er voor de komende tienjaarsperiode afgesproken wordt. Dit aantal betreft de netto toename woningvoorraad, excl. vervangende woningbouw door sloop. Voor de 21 gemeenten samen gaat het om de bouw van zo'n 31.000 woningen in de periode 2016-2026.
De opgave is berekend door de prognose woningvoorraad op 1 januari 2026 (kolom 4) te verminderen met de feitelijke woningvoorraad zoals deze op 1 januari 2016 aanwezig was (kolom 3). De woningen die (in 2015) gerealiseerd zijn in het kader van Ruimte-voor Ruimte, worden niet meegeteld in de woningbouwafspraken. De laatste kolom betreft vervolgens het nieuwe woningbouwprogramma.

In de stedelijke regio Eindhoven-Helmond zijn de cijfers altijd anders tot stand gekomen: daar geldt het Convenant Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven, dat regelt dat de randgemeenten een deel van de Eindhovense woningbehoefte voor hun rekening nemen. Deze afspraak wordt sinds 2013 door betreffende gemeenten heroverwogen. Door betreffende gemeenten wordt gewerkt aan afspraken, die moeten leiden tot het steeds dichter naderen van het woningbouwprogramma tot de daadwerkelijke prognose van de behoefte. In dit kader is er nog ruimte voor circa 5.000 woningen, die nader verdeeld kunnen worden. (Hiertoe behoren ook de woningen van Son & Breugel die eerder tot 2015 "nog boven de markt hingen" en waarover vooralsnog geen uitspraak is gedaan). De discussie spitst zich toe tot 16 grote woningbouwplannen. In een extra Portefeuillehoudersoverleg Wonen Stedelijk Gebied op 18 november zal wellicht een nieuwe stap in deze discussie gezet worden. Tijdens het RRO d.d. 30 november kan door betreffende bestuurders de stand van zaken op dat moment toegelicht worden.

Vorig jaar is voor het Stedelijk Gebied alleen het totaalprogramma in de cijfers opgenomen, omdat de discussie in de regio meer tijd vergde. Afspraak was dat er in het voorjaar 2016 (en later voor 1 juli 2016 en vervolgens 31 oktober 2016) nieuwe afspraken -met verdeling van de aantallen naar gemeenten- gepresenteerd zouden worden. Uitgangspunt voor de totale subregio is de prognose van de woningvoorraad, zoals deze door de provincie is berekend.
Door het ontbreken van programma-aantallen per gemeente was het voor de provincie niet mogelijk nieuw planaanbod (bestemmingsplannen) te beoordelen. In het RRO van 16 december 2015 is de werkafspraak gemaakt dat nieuw planaanbod voor Eindhoven gebaseerd zou worden op het aantal inclusief de eerder gemaakte BOR-afspraken (3.780 woningen) en bij de overige gemeenten op het aantal exclusief de BOR-afspraken (i.c. de prognose-aantallen). Dit voorkwam positieve advisering op plannen van randgemeenten op basis van de oude afspraken om dit vervolgens te moeten terugdraaien. Tevens hield dit in dat voorkomen werd dat Eindhoven voorsorteerde op afspraken, die nog niet gemaakt waren.

De werkafspraak blijft van kracht tot het moment dat er nieuwe afspraken zijn.
Daarnaast spreken gemeenten in het Stedelijk Gebied met elkaar af gezamenlijk integraal te kijken naar de mogelijkheid om binnen meerdere projecten (m.n. grote suburbane uitbreidingen) kwalitatieve verbetering aan te brengen waardoor deze beter aansluiten op de woonbehoefte. Duidelijk is dat dit niet eenvoudig is en de consequenties ingrijpend kunnen zijn. Samen zoeken de gemeenten naar oplossingen voor de consequenties en nemen de verantwoordelijkheid voor deze projecten.
De gemeenten zijn zich bewust van de noodzaak tot het spoedig maken van afspraken hierover. Vooruitlopend hierop hebben de gezamenlijke gemeenten in het Stedelijk Gebied de gedeputeerde in een brief verzocht om Eindhoven meer ruimte te bieden om te kunnen voldoen aan de behoefte aan binnenstedelijke wonen, mits Eindhoven ook haar verantwoordelijkheid neemt bij het realiseren van oplossingen voor het tegengaan van overcapaciteit.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026
RRO Zuidoost-Brabant, november 2016

Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning-voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	**Afspraak**: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	*1.675*	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	*3.780 (8.830)*	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	*1.460*	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	*4.310*	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	*960*	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	*690*	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	*1.800*	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	*495*	7.555	8.000	445		445
Subregio Eindh-Helmond	**21.100**	**233.495**	**254.390**	**20.895**		**20.895**
Bergeijk	825	7.740	8.540	800		800
Bladel	720	8.415	9.105	690		690
Eersel	575	8.010	8.545	535		535
Oirschot	730	7.435	8.165	730		730
Reusel-De Mierden	610	5.275	5.895	620		620
Subregio De Kempen	**3.460**	**36.875**	**40.250**	**3.375**		**3.375**
Asten	910	6.715	7.630	915		915
Cranendonck	680	8.780	9.480	700		700
Deurne	1.090	13.430	14.520	1.090	2	1.092
Gemert-Bakel	1.230	12.450	13.665	1.215		1.215
Heeze-Leende	495	6.630	7.140	510		510
Laarbeek	1.105	9.240	10.350	1.110		1.110
Someren	960	7.785	8.740	955		955
Subregio De Peel	**6.470**	**65.030**	**71.525**	**6.495**		**6.495**
Zuidoost-Brabant	**31.030**	**335.400**	**366.165**	**30.765**		**30.765**

Bronnen: Opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2014, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014, bijlage 5 RAW deel B (kolom 3,4 en 5 overgenomen uit tabel).
Opmerking: De afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de notitie '100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.
* In rood aangegeven: werkafspraak stedelijk gebied zoals gemaakt in RRO 16-12-2015
** In rood aangegeven: gecontinueerde werkafspraak obv prognose. Vwb Eindhoven uitgaan van 'BSGE-afspraak'
** of vermeerderen met aantal woningen (max tot prognose) als gemeenten met elkaar overeen komen

Tabel 3: Regionale woningbouwafspraken 2016-2026

De gemeente Valkenswaard maakt geen onderdeel meer uit van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond, in die zin dat de gemeente het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2014 niet mee ondertekend heeft. De gemeente heeft in 2015 -mede op basis van de RRO-afspraken en bestuurlijk overleg met de provincie- een woningbouwprioritering (strategische aanpak) opgesteld, waarin keuzes gemaakt zijn ten aanzien van planontwikkeling. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking als uitgangspunt integraal meegenomen. De prioritering in de woningbouwplannen richt zich op het aantal woningen dat Valkenswaard volgens de Regionale Agenda Wonen mag bouwen (775 woningen in de periode 2016 t/m 2025).

Beslispunt 2

a. Instemmen met het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de tienjaarsperiode van 1 januari 2016 tot 1 januari 2026, zoals aangegeven in tabel 3.
b. Voor gemeenten in Stedelijk Gebied blijft de werkafspraak zoals gemaakt in RRO d.d.16 december 2015 vooralsnog van kracht. Voor Eindhoven wordt uitgegaan van de aantallen van de BOR/BSGE-afspraken (vermeerderd met nader te bepalen aantal woningen die gemeenten met elkaar overeen komen) en voor de andere gemeenten in de stedelijke regio blijven de aantallen uit de prognose gehanteerd worden (conform aantallen in tabel 3).
c. De gemeenten in het Stedelijk Gebied kijken integraal naar de mogelijkheid om binnen meerdere projecten (m.n. grote suburbane uitbreidingen) kwalitatieve verbetering aan te brengen waardoor deze beter aansluiten op de woonbehoefte. Samen zoeken de gemeenten naar oplossingen voor de consequenties en nemen de verantwoordelijkheid voor deze projecten. Streven is op korte termijn hierover tot afspraken te komen.
d. Alle gemeenten blijven de provinciale woningbouwmatrix zo volledig mogelijk invullen, inclusief het benoemen van locaties.

3. Regionale, kwalitatieve opgaven en lopende zaken

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de huidige regionale opgaven en wordt stilgestaan bij een aantal lopende zaken voor wat betreft 'het wonen'. Anders dan in voorgaande jaren willen we vanaf 2017 een beperkt aantal onderwerpen/opgaven in een concreet actieprogramma opnemen. Dit komt in hoofdstuk 5 "Actieprogramma 2017" terug.

3.1. Ladder duurzame verstedelijking en het wonen "Binnenstedelijk bouwen"

Wat betreft het thema 'wonen' zijn de 21 gemeenten het eens dat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose een goede basis is voor regionale afstemming. Benadrukt is dat de ladder'ruimte' (ruimte in plannen) die er nu is, niet teveel vast gelegd moet worden in harde plannen. De gemeenten moeten namelijk flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende (nu nog veelal niet bekende) binnenstedelijke ontwikkelingen.
In de regionale afstemming moet het -veel meer dan in het verleden- gaan om meer kwalitatieve afspraken in plaats van alleen maar kwantitatieve afspraken over nieuwbouw. Ook dient er meer gedacht te worden vanuit de vraag dan vanuit het aanbod. De provincie spoort gemeenten aan daarin in de subregio's (samenhangende woningmarktgebieden) tempo te maken en echte afspraken te maken. Een verschil in tempo en inhoud tussen de subregio's is daarbij geen probleem.
Onderprogrammeren zal steeds meer de regel dienen te worden in plaats van overprogrammeren. In relatie met harde plannen behoort ook het 'schrappen' van plannen tot de mogelijkheden.

In het RRO op 13 juli 2016 hebben de drie subregio's hun propositie gegeven ten aanzien van het proces om te komen tot 'ladderproof' afspraken. De intentie is uitgesproken om te komen tot gezamenlijke woningbouwafspraken en aangegeven is op welke wijze afgelopen half jaar gewerkt zou worden om tot deze afspraken te komen.
Regionaal blijft de 'Ladder duurzame verstedelijking' geagendeerd worden. Op die manier kunnen we van elkaar leren en elkaar inspireren. Hoe kan bijvoorbeeld omgegaan worden met de flexibiliteit in het programma én hoe kan omgegaan worden met leegstaand en vrijkomend vastgoed?

Vanuit de gemeentelijke praktijk bestaat er in meerdere of mindere mate inzicht in welke gebieden binnen de gemeenten een leegstandsproblematiek speelt. Deze gegevens zijn zeer divers en niet altijd gebaseerd op feitelijk onderzoek. De provinciale leegstandsmonitor die in 2016 uitkomt, geeft een regionaal en subregionaal beeld van de totale leegstand in meters van verschillende vastgoedmarkten (kantoren, maatschappelijk vastgoed etc.). Hieruit zijn geen gegevens op gebiedsniveau af te leiden. Mogelijk in de volgende fase van de monitor in 2017 komen deze gegevens wel beschikbaar.
Hoewel sloop een steeds belangrijkere rol zal gaan spelen in het oplossen van het leegstandsvraagstuk, wordt voor een deel gekeken naar mogelijkheden voor herbestemming met bijvoorbeeld woningbouw. Herbestemming van leegstaand vastgoed in het bestaand stedelijk gebied draagt bij aan een duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt ook om een optimaal gebruik van het bestaand stedelijk gebied. Dit vraagt om een verbrede blik: naast inbreiden op lege onbebouwde plekken en herstructurering of uitbreiden, wordt de afweging voor woningbouwontwikkeling verbreed met de mogelijkheden die bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed biedt.

Kortom, er ligt nog een vraagstuk om op gebiedsniveau voldoende feitelijke en vergelijkbare informatie te vergaren over het leegstandsvraagstuk. Op het moment dat deze informatie beschikbaar komt, kan tot een betere afstemming tussen de woningbouwplanning en –programmering en herbestemming van leegstaand en leegkomend vastgoed worden gekomen.

In de tussentijd is het vooral van belang voldoende flexibiliteit in de woningbouwplanning en –programmering te behouden en in te spelen op kansen die zich voordoen voor de herbestemming van leegstaand of leegkomend vastgoed. Voor alle acties op het gebied van de Ladder duurzame verstedelijking en het binnenstedelijk bouwen wordt daarbij nadrukkelijk de samenwerking gezocht met ruimtelijke collega's binnen provincie en gemeenten.

3.2. Huisvesten doelgroepen

Arbeidsmigranten

In de Metropoolregio Eindhoven heeft de Stuurgroep Arbeidsmigranten al jaren een voortrekkersrol bij de huisvesting van arbeidsmigranten. De stuurgroep bestaat uit drie wethouders, twee corporatiedirecteuren, vertegenwoordigers van ZLTO, een bureau voor arbeidsvoorziening, een huisvester van internationale arbeidskrachten, het migranteninformatiepunt, een vastgoedorganisatie, het ministerie van BZK en het expertisecentrum flexwonen voor arbeidsmigranten. Doelstelling van de Stuurgroep Arbeidsmigranten is goede huisvesting en integratie van arbeidsmigranten te stimuleren.

Begin 2014 zijn er afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen in de regio. Deze afspraken (onder andere over verantwoordelijkheid, keuzevrijheid en kwaliteit van de huisvesting) zijn vastgelegd in de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0. Ook is deze regio een van de negen prioritaire regio's die deel uit maakt van de Nationale Verklaring (tijdelijke) Huisvesting Arbeidsmigranten.

Ondanks deze afspraken heeft de stuurgroep geconstateerd dat de aandacht voor de arbeidsmigranten in 2016 behoorlijk is afgenomen, zowel nationaal als regionaal. Het onderwerp staat niet meer zo nadrukkelijk op de agenda zoals eerder wel het geval was. Een van de oorzaken is de toename van het aantal vluchtelingen in ons land en het organiseren van huisvesting voor die groep. Onder andere vanuit Rijk en provincie is gemeenten gevraagd daar vol op in te zetten.

Maar dat is zeker niet de enige reden dat de aandacht voor arbeidsmigranten verminderd is. De stuurgroep ziet dat sommige partijen het idee hebben dat in er hun gemeente geen probleem meer is en de huisvesting van arbeidsmigranten perfect geregeld is. Projecten zoals de 'Integrale Aanpak Omstandigheden Arbeidsmigranten Peelland 2015-2016' laten echter zien dat er ook in onze regio nog steeds misstanden zijn, onder andere op het gebied van werk en huisvesting. Het door de stuurgroep georganiseerde mini-symposium over EU-arbeidsmigranten in oktober bevestigde het beeld dat er nog heel wat uitdagingen zijn. Samenwerking tussen verschillende partijen is nodig om misstanden aan te pakken en te voorkomen. De stuurgroep verkent de mogelijkheid om de manier van werken zoals in De Peel uit te breiden naar de hele regio.

Uit een quickscan die de stuurgroep in 2013 heeft laten uitvoeren, blijkt dat er circa 30.000 arbeidsmigranten in de regio werkzaam zijn en verblijven. Uit het project 'Integrale Aanpak Omstandigheden Arbeidsmigranten Peelland 2015-2016' komt dat dit er misschien nog wel meer zijn. In de Nationale Verklaring uit 2012 is afgesproken om 7.000 nieuwe huisvestingsplekken te realiseren. Op dit moment zijn er ongeveer 2.000 daarvan gerealiseerd. Ook hier ligt dus nog een grote opgave waar de Stuurgroep Arbeidsmigranten een stimulerende rol in wil blijven spelen.

Vergunninghouders

Verwezen wordt naar bijlage 6 in de RAW deel B. In de regio Zuidoost-Brabant wordt dit onderwerp ook besproken in de subregionale overleggen. Daarnaast is een werkgroep actief die twee keer per jaar bij elkaar komt en waar best practices en actuele informatie tussen gemeenten wordt gedeeld. Naast de betrokken gemeenteambtenaren, zijn daarbij het COA en de provincie betrokken. Voorzitter van het overleg is de contactambtenaar van de gemeente Veldhoven. Provincie voert het ambtelijk secretariaat. Over de voortgang met betrekking tot het invullen van de taakstelling in de verschillende gemeenten en over de resultaten van de verschillende overleggen willen wij u middels de Regionale Agenda Wonen periodiek op de hoogte stellen. In het laatste overleg is gebleken dat gemeenten vooral inzetten op kamergewijze verhuur ten behoeve van alleenstaanden en bij gezinshereniging overplaatsen naar een grotere woning. Veel gemeenten hanteren het uitgangspunt om de

woningtoewijzing zo veel mogelijk te spreiden en niet te concentreren in 1 wijk. In de subregio De Peel wordt in overleg met corporaties ook ingezet op (versnelde) nieuwbouw en is een tijdelijke verkoopstop van huurwoningen ingevoerd, waardoor meer ruimte in het aanbod ontstaat.

3.3. Kwaliteit van het programma

Wat is kwaliteit op de (regionale) woningmarkt?

In de regionale afstemming gaat het vaak over hoeveel woningen ('kwantiteit') er in de nieuwbouw worden gerealiseerd. De constatering dat het eigenlijk veel meer over 'kwaliteit' en over de bestaande woningvoorraad moet gaan, wordt breed gedeeld. Maar wat is dan kwaliteit op de (regionale) woningmarkt? Iedere woningmarktpartij heeft daar vanuit zijn perspectief een ander beeld bij. Een veel meer gezamenlijk perspectief zou wenselijk zijn.

Daarom zou er allereerst een beeld moeten zijn wat er de afgelopen jaren daadwerkelijk op de woningmarkt is gebeurd op het gebied van kwaliteit. Wat zit er achter de kwantitatieve cijfers? Vragen die daarbij passen, zijn bijvoorbeeld:

- In welke prijscategorieën worden daadwerkelijk woningen gerealiseerd?
- Hoeveel woningen worden via transformatie gerealiseerd?
- Hoe hebben nieuwbouw en bestaande voorraad elkaar daarbij beïnvloed?
- Wat is dan het verschil in gewenste kwaliteit bij gemeenten?

Een groep met één vertegenwoordiger per subregio, de provincie en de regio gaat hiermee in eerste instantie aan de slag. Belangrijk is dat in de analyse ook de perspectieven van de andere marktpartijen wordt betrokken. De uitwerking ligt uiteindelijk bij de subregio's.

Uitgangspunt is dat de regio een 'roltrapregio' wil zijn: verschillende huishoudenstypen in verschillende levensfasen moeten op de woningmarkt in de regio een plek kunnen vinden.

Aandacht voor de bestaande voorraad in relatie tot nieuwbouw

Onderdeel van de kwaliteit is nadrukkelijk ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Ondanks dat de nieuwbouw altijd de meeste aandacht heeft getrokken, moeten we ons realiseren dat de bestaande voorraad van nu ook in 2030 voor zo'n 90% geschikt zal moeten zijn voor de woningbehoefte van dat moment. Gelukkig verschuift de aandacht inmiddels meer van nieuwbouw in uitleggebieden naar beheer en ontwikkeling van de bestaande voorraad. Dit als gevolg van een kleinere toename van de bevolking en het aantal huishoudens, de veranderingen in de huishoudensamenstelling én het beschikbaar komen van allerlei soorten vastgoed in bestaand stedelijk gebied dat om hergebruik of herontwikkeling vraagt.

In de wetenschap dat factoren als individualisering, vergrijzing, krimp, betaalbaarheid etc. een belangrijke invloed kunnen hebben op de woningbehoefte, is het belangrijk te weten hoe de bestaande voorraad 'toekomstproof' gemaakt kan worden. Op lokaal niveau gebeurt er al veel. Denk bijvoorbeeld aan prestatieafspraken met corporaties, de Blijverslening of initiatieven als 'Wonen met gemak'. Het is wel goed om dat beter in beeld te brengen. Op die manier kan van elkaar geleerd worden.

3.4. Vaststelling woningmarktregio

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Deze wet beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Dit wil het Rijk onder andere bereiken door heel Nederland in te delen in woningmarktregio's. Gemeenten bepalen gezamenlijk de samenstelling van die woningmarktregio's. Woningcorporaties krijgen één woningmarktregio als hun kerngebied. In alle gemeenten in dat kerngebied kunnen woningcorporaties alle activiteiten ontplooien die horen bij hun taak, namelijk het realiseren van voldoende, kwalitatief goede huisvesting voor de doelgroep. Buiten de eigen woningmarktregio mogen woningcorporaties hun voorraad niet uitbreiden door nieuwbouw of aankoop.

Gezamenlijke gemeenten konden vóór 1 juli 2016 bij de minister een voorstel voor een woningmarktregio indienen. Een woningmarktregio moet minimaal uit twee aan elkaar grenzende gemeenten bestaan en er moeten ten minste 100.000 huishoudens woonachtig zijn. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat deze gemeenten, vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt, als één geheel beschouwd kunnen worden.

In goed onderling overleg met de 13 woningcorporaties hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant de Minister voor Wonen en Rijksdienst in mei 2016 voorgesteld om de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. De Metropoolregio Eindhoven was de eerste regio in Nederland die zo'n aanvraag heeft ingediend. Op 30 augustus jl. heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.
De keuze voor de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven is een bevestiging van de huidige situatie op de woningmarkt, de verhuisstromen in de regio en de bestaande werkgebieden van de woningcorporaties. Gemeenten kunnen nog steeds in subregio's de afstemming met elkaar én de betreffende woningcorporaties organiseren. Het vaststellen van een woningmarktregio heeft namelijk alleen gevolgen voor het werkgebied van de woningcorporaties en is bijvoorbeeld geen verplichting om samen een regionale woonvisie op te stellen.

3.5. Woningmarktonderzoek

De Werkplaats Wonen bestaat uit een aantal vertegenwoordigers met veel ervaring in en kennis van de regionale woningmarkt. In 2014 kreeg de werkplaats Wonen de opdracht om te komen met een advies voor de regionale woningmarkt. In oktober 2015 is het advies 'Breken met grenzen: wonen in een complete regio' gepresenteerd. Naar aanleiding van dit advies gaat de werkplaats aan de slag met twee vervolgstappen. Eén daarvan is het doen van gezamenlijk onderzoek naar de regionale woningmarkt.

Continueren en doorontwikkelen bestaande onderzoeken

Op dit moment vinden er al verschillende onderzoeken naar de regionale woningmarkt plaats die worden geïnitieerd door de regio. Zo vindt 1x per 3 jaar het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant plaats dat de woonbehoeften van inwoners in de regio onderzoekt. Ook wordt er 1x per 2 jaar een onderzoek gedaan naar de doelgroep van beleid en de omvang van de sociale woningvoorraad. Ten slotte doet het Kennischuster Wonen Zuidoost-Brabant verschillende woningmarktanalyses op basis van beschikbare data (zie www.kwzb.nl). Deze onderzoeken wil de Werkplaats Wonen graag continueren en doorontwikkelen in samenwerking met de regionale woningmarktpartijen.

Verkennen mogelijkheid combineren bestaande onderzoeken en data

Behalve bovenstaande onderzoeken zijn er talloze onderzoeken naar de woningmarkt uitgevoerd door vele verschillende partijen. Onderzoeken die allemaal data verzamelen. Onder andere in het kennischuster wordt een deel van die data verzameld en geanalyseerd. Maar dat zijn nog lang niet alle data die verzameld worden. Welke onderzoeken zijn er al? Welke data is er? Kunnen we die combineren? Dat zijn vragen waar de Werkplaats Wonen mee aan de slag gaat.

Verkennen 'complementariteit in de regio'

In het advies van de werkplaats was een belangrijk onderdeel de complementariteit op de regionale woningmarkt. De werkplaats wil concreter uitwerken wat hiermee wordt bedoeld. Daarbij wordt de werkplaats geholpen door een onderzoek dat de UvA op dit moment toevallig uitvoert in drie regio's (Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven). De UvA onderzoekt de relatie tussen de levensloop van huishoudens en hun veranderende voorkeur voor woonmilieus. Wat is de diversiteit in kwaliteiten in woonmilieus in de regio? En wat is de betekenis daarvan voor de verschillende inwoners van en vestigers in onze regio gelet op hun levensfase, economische positie en culturele achtergrond?

3.6. Versterken Regionale Agenda Wonen

Een ander punt waar de Werkplaats Wonen mee aan de slag gaat, is het versterken van de Regionale Agenda Wonen. De werkplaats heeft geconstateerd dat bij het opstellen van de Regionale Agenda Wonen de marktpartijen en de gemeenteraden op dit moment niet of nauwelijks betrokken zijn. In nauwe samenwerking tussen provincie en werkplaats worden deze partijen bij het opstellen van de agenda voor 2018 meer betrokken om zo de agenda te versterken.

Daarnaast wil de werkplaats binnen de Regionale Agenda Wonen – aansluitend op wat eerder is beschreven bij de kwaliteit op de woningmarkt en het woningmarktonderzoek - meer aandacht besteden aan de complementariteit in de regio

Daarnaast wil de werkplaats binnen de Regionale Agenda Wonen –aansluitend aan wat beschreven is bij de kwaliteit van de woningmarkt en het woningmarktonderzoek- meer aandacht besteden aan de complementariteit in de regio. De komende tijd wordt bezien op welke wijze een en ander vormgegeven gaat worden.

3.7. Regionale Begrippenlijst Wonen

Bij afspraken over de regionale woningmarkt horen eenduidige definities; alle partijen moeten hetzelfde beeld hebben waarover die afspraken gemaakt worden. In de regio Zuidoost-Brabant worden die begrippen al jaren vastgelegd via de Regionale Begrippenlijst Wonen.

Voor 2016 is de regionale begrippenlijst grondig aangepast (opgenomen in de Regionale Agenda Wonen deel A d.d. 16 december 2015), onder andere vanwege de nieuwe Woningwet. Voor 2017 hoeven daarom alleen de inkomens- en prijsgrenzen worden aangepast. Die grenzen worden één op één overgenomen uit de ‘MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens’ van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Die circulaire is op het moment van schrijven echter nog niet gepubliceerd.

Voor de meest actuele versie van de Regionale Begrippenlijst Wonen wordt verwezen naar www.metropoolregioeindhoven.nl/thema-s/wonen.

De begrippenlijst wordt na vaststelling door het RRO ook nog via het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven ter kennisname aangeboden aan het Algemeen Bestuur.

Beslispunt 3

Instemmen met het betrekken van gemeenteraden en marktpartijen bij het opstellen van de Regionale Agenda Wonen in 2017.

Beslispunt 4

Vaststellen (door gemeenten) van de Regionale Begrippenlijst Wonen met de nieuwe inkomens- en prijsgrenzen.

4. Subregionale activiteiten

De drie subregio's
In het RRO + op 1 oktober 2015 is door de gedeputeerde aangegeven dat er een grote noodzaak is tot differentiatie. In de stedelijke regio is op dit moment veel meer te doen (subregionaal) dan in de landelijke regio's. Binnen het RRO worden de drie subregio's samengebracht, waarbij de wens bestaat een meer gedifferentieerde agenda te creëren dan enkel regionaal ruimtelijk overleg.
Opgemerkt is dat 'de tafel geconfigureerd moet worden naar de opgave die er ligt', oftewel op basis van de opgave wordt bekeken met wie om tafel gegaan moet worden.

4.1. Stedelijk gebied
Op 20 december 2013 hebben 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013 ondertekend. Het betreft de twee steden Eindhoven en Helmond en de randgemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. In dit Convenant zijn afspraken gemaakt over de uitwerking van een aantal thema's. Het betreft o.a.:

- Het ontwikkelen van een realistisch woningbouwprogramma. Dit heeft onder andere betrekking op de discussie rondom de woningen die in het kader van de invulling van de Eindhovense woningbehoefte in het verleden aan de Randgemeenten waren toebedeeld (BOR-woningen).
- Het onderzoeken van de wenselijkheid/noodzakelijkheid om de bouwcapaciteit beter in overeenstemming te brengen met dit realistische woningbouwprogramma door middel van het prioriteren of faseren van majeure projecten.
- De invulling van de sociale sector en de monitoring hiervan: afgesproken is dat elke gemeente de eigen doelgroep van beleid zal opvangen. De afspraken betreffen dus niet alleen het nieuwbouwprogramma, maar ook de bestaande woningvoorraad.
- Het onderzoeken of een gezamenlijke methodiek voor het bepalen van de grondprijs voor sociale woningbouw mogelijk is.
- Het opzetten van een gemeenschappelijke website voor woningzoekenden in de huursector.
- Het maken van afspraken over de woningtoewijzing aan specifieke doelgroepen en urgenten.

Er is inmiddels al een aantal stappen gezet. Samen met woningcorporaties is gewerkt aan een gemeenschappelijke urgentieverordening voor woningzoekenden. Deze is op 1 januari 2016 van kracht geworden.
Ook hebben de -in het Stedelijk Gebied opererende- corporaties overeenstemming bereikt over het toegankelijk maken van hun woningbestand via een gezamenlijke portaal. Alle tot het Stedelijk Gebied behorende corporaties bieden (of gaan bieden) hun woningen inmiddels aan via dit gezamenlijke portal; Wooniezie (werd al door de Helmondse corporaties gebruikt). Inmiddels vindt ook toewijzing van de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen van Woonbedrijf, plaats via dit gezamenlijke systeem.
Daarnaast is besloten om gebruik te maken van een gemeenschappelijke methodiek voor het bepalen van de prijs voor sociale woningbouw. De consequenties van deze nieuwe methodiek zijn verwerkt in de gemeentelijke begrotingen voor het jaar 2017.
Tenslotte werken de gemeenten in het Stedelijk Gebied samen aan het realiseren van een realistisch woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is dat gebruik wordt gemaakt van elkaars kracht. De discussie spitst zich toe op een 16-tal grote woningbouwplannen. De negen gemeenten zijn zich bewust van de urgentie om hierover tot consensus te komen.

Taskforce huisvesting vergunninghouders stedelijk gebied
In februari 2016 is het 'Actieplan Statushouders 2016-2017; Samenwerking aan huisvesting in het Stedelijk Gebied Eindhoven' vastgesteld. Het actieplan is ondertekend door 9 gemeenten, 10 woningcorporaties en het COA. De provincie Noord-Brabant onderschrijft het actieplan maar kan vanwege haar rol als toezichthouder niet ondertekenen.
De gezamenlijke aanpak moet leiden tot goede huisvesting van vergunninghouders, geen verdringing op de reguliere huurwoningmarkt, betere spreiding over de regio en meer zelfredzaamheid van statushouders. Door te kiezen voor een uitbreiding van de woningvoorraad, en deze niet exclusief voor statushouders te reserveren, ontstaan er ook kansen voor andere woningzoekenden. Door een goede ruimtelijke spreiding tussen en binnen gemeenten voorkomen we concentratie in bepaalde buurten. De overtuiging is dat dat bijdraagt aan het integratieproces van statushouders. De concrete acties zijn te verdelen in drie categorieën:

- Uitbreiden van (reguliere) huisvestingsmogelijkheden, namelijk 800 extra wooneenheden in 2016 en 2017;
- Maken van een betere match tussen huishouden en woningen;
- Zorgen voor een goede eerste begeleiding van vergunninghouders

Daarnaast wordt de communicatie afgestemd. De meerwaarde van het actieplan is dat partijen daarmee de urgentie van de opgave onderschrijven en elkaar kunnen aanspreken om in actie te komen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat het proces van het toewijzen van een woning aan een vergunninghouder is geoptimaliseerd en er nu meer snelheid gemaakt kan worden. Daarnaast wordt er nu concreet gewerkt aan de realisatie van extra wooneenheden, bijv. door de transformatie van kantoren maar ook door eengezinswoningen om te zetten naar woningen met kamergewijze verhuur.

4.2. De Kempen

De Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden hebben maandelijks ambtelijk overleg over volkshuisvesting. In dit overleg wordt kennis en informatie uitgewisseld over onder andere woningbouwplannen, huisvesting van arbeidsmigranten, huisvesting van statushouders, prestatieafspraken met woningcorporaties en nieuwe ontwikkelingen en trends. Zes keer per jaar overleggen de portefeuillehouders wonen in de stuurgroep wonen.

Huidige stand van zaken
De woningmarkt trekt aan en dit is ook duidelijk merkbaar in de Kempen. Het aantal verkochte woningen (zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad) en kavels neemt toe. Ontwikkelaars tonen weer interesse om met plannen (die een tijd stil hebben gelegen) aan de slag te gaan. Hierbij is wel merkbaar dat ontwikkelaars deze plannen vaak aan willen passen om in te spelen op veranderde woonwensen. De Kempen zetten hierbij zoveel als mogelijk in op de realisatie van levensloop-bestendige woningen en sociale huurwoningen.
Ook zien we meer verzoeken voor het omzetten van bv kantoorpanden of een oude school naar woningen. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking worden binnen de Kempen afspraken gemaakt om de subregionale afstemming te formaliseren.
Eind 2016 worden de prestatieafspraken vastgesteld met WSZ. Doel is om deze gezamenlijk te maken. De gemeente Oirschot neemt zowel deel aan het subregionaal overleg binnen de Kempen als binnen de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven.

4.3. De Peel

De zeven gemeenten Asten, Someren, Deurne, Laarbeek, Gemert-Bakel, Heeze-Leende en Cranendonck in De Peel hebben zowel ambtelijk als bestuurlijk minimaal 2 maal per jaar overleg over wonen. Gelet op de relatie van de woningmarkt De Peel met het stedelijk gebied en m.n. Helmond, is de gemeente Helmond een vaste genodigde bij zowel het ambtelijk als het bestuurlijk overleg. De provincie en de MRE worden bij het ambtelijk overleg uitgenodigd.
Daarnaast vindt 1 tot 2 maal per jaar gezamenlijk overleg plaats met de in de (sub)regio werkzame corporaties. In dit overleg wordt onder meer gesproken over de omvang en samenstelling van de noodzakelijke kernvoorraad sociale huurwoningen nu en in de toekomst, ook in relatie tot de totale woningvoorraad/behoeften. Bedoeling is om op basis van gedragen uitgangspunten, cijfers en prognoses gezamenlijk beleidsmatig keuzes te maken/visie te ontwikkelen.

Om te komen tot (een pragmatische) afstemming van woningbouw(afspraken) in De Peel, met oog voor de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zijn in 2016 in het bestuurlijk overleg Wonen De Peel de volgende afspraken vastgelegd (de subregionale propositie woningbouw De Peel).
Basisafspraken:

1. Geen onderlinge herverdeling van woningbouwaantallen aan de voorkant
   De woningbehoefte per gemeente conform de prognose van de provincie Noord-Brabant zijn ‘de woningbouwafspraken’.
2. Per gemeente 30% ‘vrije ruimte’ behouden in de programmering van harde en zachte plancapaciteit tot het eind van de prognose-periode (op dit moment 15 jaar)[1] voor het benutten van (nieuwe) kansen voor herstructurering
3. Regulier informatie-uitwisseling en afstemming over ‘vrije ruimte’, plancapaciteit, locaties e.d.. Bij de informatie-uitwisseling wordt ook de informatie van Helmond betrokken.

In bijlage 1 is de toelichting van de Peelgemeenten op deze basisafspraken weergegeven

[1] De afspraak over vrije ruimte in de programmering wordt gemaakt naast de reeds bestaande afspraak / provinciale toetsing van de harde plancapaciteit (vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen) van max. 100% over een periode van 10 jaar.

5. Actieprogramma 2017

ACTIE	TREKKER	PARTIJEN	DEADLINE
Opstellen provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017	Provincie	Gemeenten	1e kwartaal 2017
Regionale woningbouwafspraken			
• **Opstellen nieuwe regionale woningbouwafspraken op basis van de (in 2017 vernieuwde) provinciale bevolkings- en woningbehoefte-prognose.**	Subregio's	Provincie Gemeenten	Jaarlijks 3e kwartaal
• **Invullen matrix.**	Provincie	Gemeenten	1e kwartaal 2017 (vóór 1-04)
Binnenstedelijk bouwen **(incl. Ladder duurzame verstedelijking)**			
• **Agenderen 'Ladder en het wonen'**	Provincie	Gemeenten Metropoolregio	Continu
• **Bespreken provinciale leegstandsmonitor**	Provincie	Gemeenten Metropoolregio	Jaarlijks 4e kwartaal
Kwaliteit van het programma			
• **Analyseren kwaliteiten achter de kwantitatieve gegevens**	Subregio's	Gemeenten Provincie Metropoolregio	2e kwartaal 2017
Arbeidsmigranten			
• **Verkennen uitbreiding project Peelland naar gehele regio**	Stuurgroep Arbeidsmigranten	Gemeenten Partners	4e kwartaal 2017
• **Stimuleren realisatie van huisvestingsplekken**	Stuurgroep Arbeidsmigranten	Gemeenten Partners	Continu
Huisvesting vergunninghouders			
• **Taakstelling t.a.v. huisvesting realiseren**	Gemeenten	Gemeenten Provincie	Continu

• **In Stedelijk Gebied: uitvoering geven aan het vastgestelde actieplan van de Taskforce om taakstelling t.a.v. huisvesting te realiseren.** Dit richt zich op: ○ het uitbreiden van (reguliere) huisvestingsmogelijkheden; ○ een betere match tussen huishoudens en woningen; ○ de maatschappelijke begeleiding en het inregelen toeslagen en uitkeringen; ○ het draagvlak in de samenleving.	Gemeente Eindhoven; Taskforce huisvesting vergunninghouders stedelijk gebied	Gemeenten stedelijk gebied Corporaties	Continu
Bestaande voorraad in relatie tot nieuwbouw • **Onderzoek discrepantie 'beweging in de markt' (mate waarin plannen doorgang vinden en bestaande markt die beweegt).** • **In beeld brengen instrumenten om bestaande woningvoorraad toekomstproof te maken.**	Werkplaats Wonen/ Metropoolregio Eindhoven Gemeenten	Gemeenten Provincie Marktpartijen Provincie Marktpartijen	3e kwartaal 2017 3e kwartaal 2017
Woningmarktonderzoek • **Continueren en doorontwikkelen bestaande onderzoeken** • **Verkennen mogelijkheid bestaande onderzoeken en data te combineren** • **Verkennen van 'complementariteit in de regio'**	Werkplaats Wonen / Metropoolregio Eindhoven	Gemeenten Provincie Corporaties Kennisinstelling en Andere woning-marktpartijen	Continu 1e kwartaal 2017 4e kwartaal 2017
Betrekken gemeenteraden en marktpartijen bij opstellen RAW	Werkplaats Wonen / Metropoolregio Eindhoven	Gemeenten Provincie	1e kwartaal 2017
Actualiseren Regionale Begrippenlijst Wonen	Metropoolregio Eindhoven / Werkplaats Wonen	Gemeenten	4e kwartaal 2017

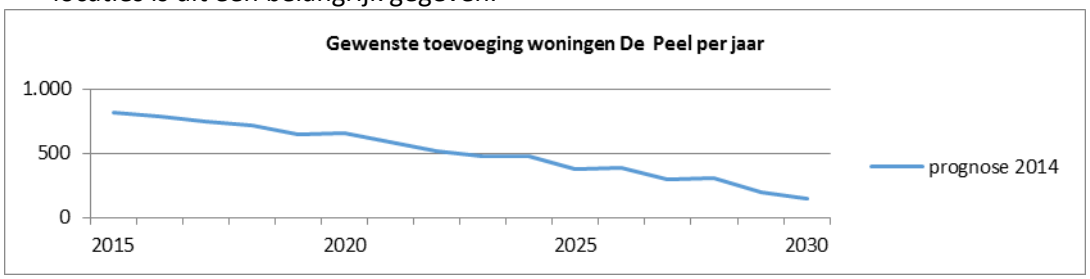
Beslispunt 5

Instemmen met het actieprogramma voor 2017.

Bijlage 1
Toelichting Peelgemeenten

Ad 2. Ruimte voor het benutten van nieuwe kansen

- De Peel (behoudens Heeze-Leende en inclusief Helmond) houdt in de programmering en voorbereiding van woningbouw ruimte voor het benutten van nieuwe kansen voor herstructurering: sloop-nieuwbouw en hergebruik panden zonder woonbestemming. Deze 30% 'vrije ruimte' wordt aan de voorkant *niet* ingezet voor bijvoorbeeld uitleglocaties.
- De '30%' zal in de praktijk fluctueren, doordat ruimte wordt ingezet en/of door nieuwe prognoses.
- De 30% vrije ruimte in de programmering mag niet betrokken worden bij de toetsing (door de provincie) van de toegestane 100% harde plancapaciteit voor 10 jaar per gemeente. De 30% is een onderlinge afspraak, gericht op gezamenlijk monitoren, bewustwording en 'kansen zien'. Het (verder) inperken van de afspraken over harde plancapaciteit kan/zal leiden tot een verdere verlaging van de woningbouwproductie. De productie is nog steeds onvoldoende is om in de (berekende) behoeften te voorzien.
- Het onderscheid tussen vrije ruimte 'in programmering' (30%) en de harde bestemmingsplancapaciteit wordt als volgt gemaakt / om de volgende redenen gemaakt:
  1. *30% 'vrije ruimte' in de programmering tot het einde van de prognose-periode biedt de <u>ruimtelijk / strategisch</u> noodzakelijk flexibiliteit:*
     - Basis voor de woningbouwafspraken is de meest recente prognose van de provincie (2014). Uit deze prognose blijkt de komende jaren nog een aanzienlijke behoefte aan extra woningen in de Peel, maar ook dat deze behoefte gestaag afnemend tot een verwachte stabilisatie rond 2030. Voor de 'ruimtelijke afronding' van kernen, dorpen, locaties is dit een belangrijk gegeven.



     - Voor het de 'ruimtelijke/strategische' flexibiliteit wordt daarom uitgegaan van de volledige prognose-periode. Met een percentage van *30% 'vrije ruimte' in de programmering tot het einde van de prognose-periode* verwacht De Peel voldoende ruimte te hebben voor het benutten van nieuwe kansen voor herstructurering. In de praktijk moet blijken of het percentage van 30% inderdaad passend is.
     - Voor het monitoren van de flexibele ruimte hanteren we de meest recente prognose van de provincie (op dit moment tot 2030, dus 15 jaar) en dit wordt afgezet tegen het <u>totaal aantal</u> woningen in het gemeentelijk woningbouwprogramma (dus <u>harde en zachte</u> plancapaciteit). De algemene lijn is dus om niet 100% van de gewenste / noodzakelijke toevoeging aan woningen vast te leggen in plannen / toezeggingen / overeenkomsten, maar gemiddeld 70%.
     - De 30% flexibele ruimte blijft lokaal (gelet op lokaal commitment / aansluiten bij de lokale vraag). Eventueel kan tussen 2 of meer gemeenten 'uitruil' plaatsvinden van bijvoorbeeld bedrijven tegen wonen.
  2. *Toetsing van de provincie vindt plaats op basis van <u>harde</u> bestemmingsplancapaciteit (juridisch).*
     - <u>Harde</u> plancapaciteit zijn de woningbouwmogelijkheden in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen. Deze mag <u>per gemeente</u> maximaal 100% van de opgave volgens de Regionale Agenda Wonen voor 10 jaar bedragen.

- Op het moment dat 100% van de toegestane plancapaciteit voor 10 jaar is vastgelegd in harde plannen is er in de praktijk geen sprake meer van flexibiliteit (geen medewerking provincie).

Ad 3. Informatie-uitwisseling, woningbouwafspraken en afstemming op hoofdlijnen

Minimaal 2x per jaar wordt door de wethouder wonen De Peel (inclusief Helmond) de stand van zaken besproken als voorbereiding op het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Afspraken / afstemming is op de eerste plaats gericht op de noodzakelijke onderbouwing in bestemmingsplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de informatie-uitwisseling tussen de bestuurders wordt per gemeente alleen een kaart met locaties getoond en de kwantitatieve / kwalitatieve gegevens voor de totale gemeente besproken (dus niet per locatie). Indien van toepassing wordt op basis van de gemeentelijke kaarten aanvullend een Peelkaart opgesteld waarop alleen de locaties worden aangegeven waarvan in geschat wordt dat deze invloed kunnen hebben op andere gemeenten / locaties.

Aan de hand van de (samenvattende) gegevens en de (eventuele) kaart met locaties die invloed (kunnen) hebben op andere gemeenten / locaties) bespreken de wethouders of (aanvullende) afspraken noodzakelijk zijn.