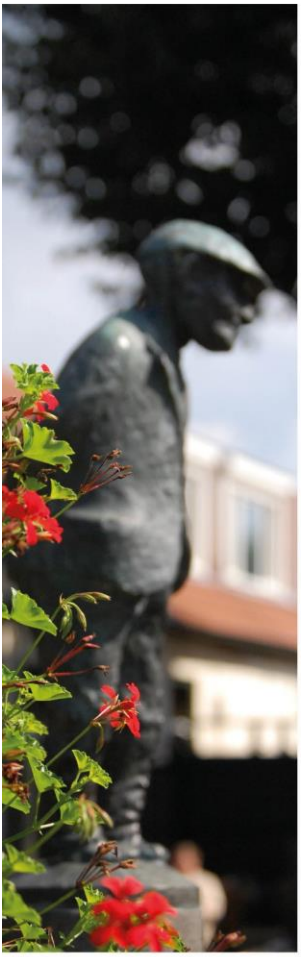


Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Gemeente Bergeijk

Gemeente Bladel

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Gemeente Reusel-De Mierden
Samen in beweging

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM Eersel: 12 maart 2019
Reusel-De Mierden: 12 maart 2019
Bladel: 21 maart 2019
Bergeijk: 28 maart 2019

TITEL Kempische visie op wonen 2019-2023

ONDERTITEL

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

OPDRACHTGEVER Gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-De Mierden

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Vera Gijsbers

PROJECTNUMMER 2823.100

Inhoudsopgave

1. Inleiding **1**

1.1 Een regionaal perspectief op onze woningmarkt 1

1.2 Het doorlopen proces 1

2 Kempische woonatlas **3**

2.1 Samenstelling van de woningvoorraad (naar woningtype) 3

2.2 Samenstelling van de woningvoorraad (naar eigendom) 4

2.3 Belangrijkste verhuisbewegingen 2006-2016 5

2.4 Groei van het aantal ouderen versus voorzieningenaanbod 6

3 Samen werken aan zalig wonen in de Kempen **7**

3.1 Speerpunt 1: Versnellen van de bouwproductie… op een zorgvuldige manier 9

3.2 Speerpunt 2: Behoud van betaalbaar wonen 13

3.3 Speerpunt 3: Zorg voor elkaar faciliteren 17

3.4 Speerpunt 4: Klaar voor de toekomst! 20

3.5 Speerpunt 5: Wonen én werken 23

Bijlage I: Toekomstige behoefte aan sociale huur **25**

1 Inleiding

1.1 Een regionaal perspectief op onze woningmarkt

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor onze woningmarkt.
Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. Het is daarom belangrijk dat we als Kempengemeenten zoeken naar mogelijkheden om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.
De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat we onze focus ook steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad.
Over veel van deze thema's zijn we als Kempengemeenten voortdurend met elkaar in gesprek. Logisch, want veel onderwerpen spelen in zowel Bergeijk, Bladel, Eersel als Reusel-De Mierden. Daarnaast vraagt de Provincie in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen geven we als regio dat perspectief. Op vijf speerpunten wordt de Kempische visie op wonen weergegeven en benoemen we maatregelen en afspraken waar we de komende jaren in samenwerking met onze partners (o.a. corporaties, huurders, makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen) mee aan de slag willen gaan.
Als Kempengemeenten hebben we veel met elkaar gemeen, maar er zijn ook verschillen. Niet alleen tussen gemeenten, maar zeker ook tussen kernen. Bijvoorbeeld als het gaat om het voorzieningenniveau, woningaanbod, demografische trends en de sociale cohesie. We vinden het belangrijk dat deze diversiteit in onze regio gewaarborgd blijft. De uitgangspunten in deze visie gelden voor iedere gemeente in de Kempen, maar het is daarnaast nog steeds mogelijk om op specifieke thema's op het vlak van het wonen lokaal beleid te voeren. In de komende jaren zullen gemeentelijke woonvisies in de Kempengemeenten wellicht herijkt worden. Op dat moment wordt de Kempische visie op wonen het uitgangspunt voor de gemeentelijke woonvisie (en daarmee het leidende beleidskader voor wonen). Wel blijft het mogelijk om een bijlage op te nemen met specifieke lokale beleidspunten, als de lokale problematiek op woongebied daarom vraagt.

1.2 Het doorlopen proces

In 2017 (het jaar van de Brabantse Agenda Wonen) zijn de vier Kempengemeenten gestart met het opstellen van een startnotitie over een regionale visie op wonen. Hierin zijn diverse opgaven voor de woningmarkt benoemd en is de vraag voorgelegd of er binnen de gemeenteraden voldoende draagvlak was voor het uitwerken van een regionale visie. In december 2017 hebben de gemeenteraden van

Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden allemaal ingestemd met de verdere uitwerking van zo'n visie.

In het voorjaar is er vervolgens een analyse gemaakt van diverse woningmarktkenmerken in de Kempen. De samenstelling van de woningvoorraad (naar type en eigendom), de toename van het aantal ouderen, het voorzieningenniveau en recente verhuisstromen zijn in kaart gebracht onder de noemer 'de woonatlas van de Kempen'. Het resultaat daarvan is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze visie. Vervolgens zijn met verschillende stakeholders op het vlak van het wonen discussiebijeenkomsten in De Muzenval (Eersel) gehouden om de belangrijkste opgaven voor het woonbeleid in de Kempen te verkennen. Op basis daarvan is een eerste conceptvisie opgesteld.

Deze visie is op 5 september voorgelegd in een gezamenlijke bijeenkomst voor de vier gemeenteraden in Reusel. Naar aanleiding van deze discussie is de visie aangescherpt en zijn knopen doorgehakt in verschillende dilemma's op het vlak van het wonen.

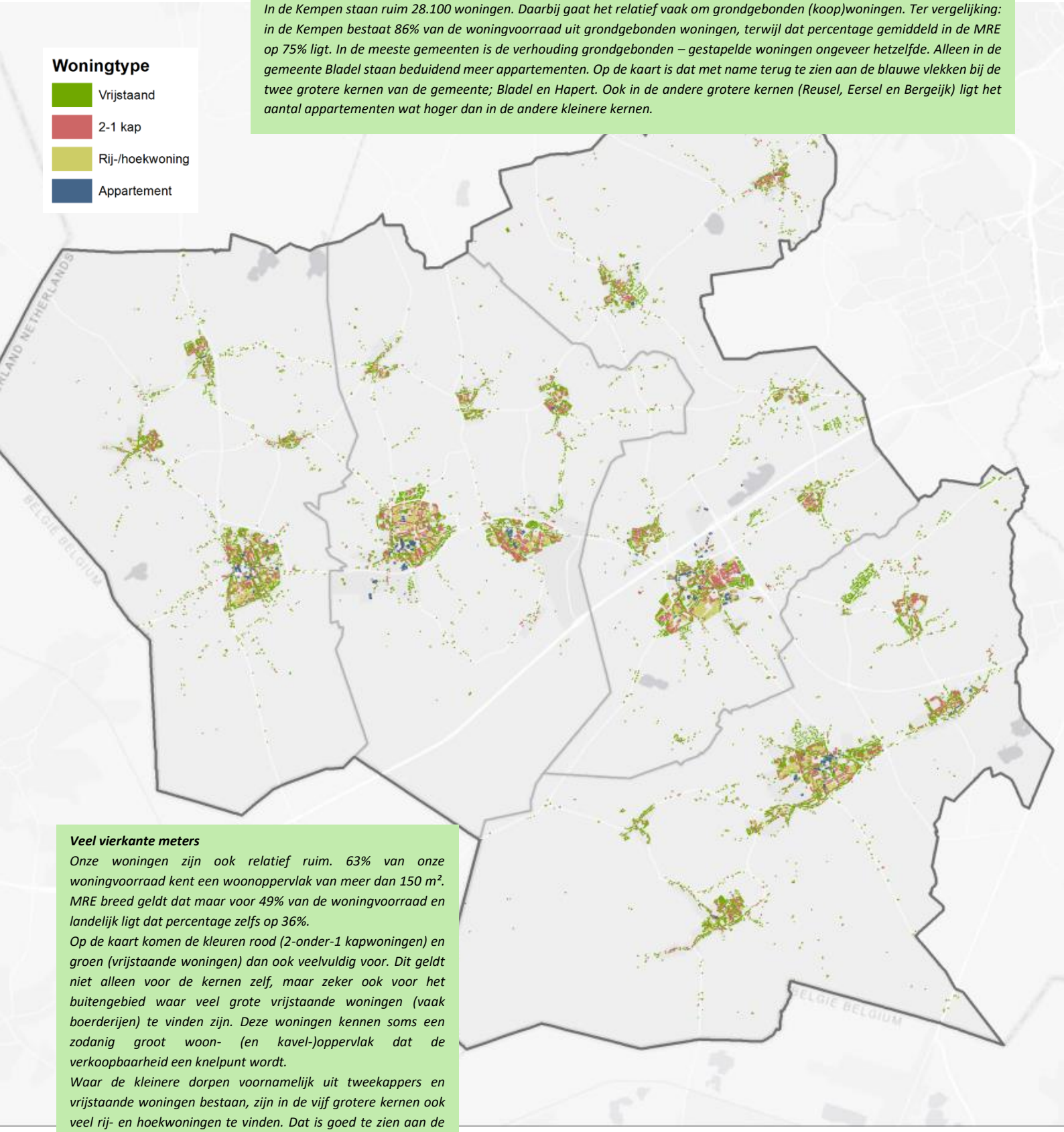
Bijeenkomsten met stakeholders:

- 12 april 2018: Makelaars en ontwikkelende partijen: Bouwbedrijf Van Montfort, Borrenbergs Bouwbedrijf, Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling, Van der Lee Vastgoed Makelaardij, Vosters Onroerend Goed, Schipvast, Van Santvoort Ontwikkeling, Bouwbedrijf Van Gisbergen, Richard Huizer makelaardij, Ben Straatman, Aannemersbedrijf van Gisbergen.
- 12 april 2018: Corporatiesector: Woningstichting De Zaligheden, Wooinc., Woningbelang, Stichting Huurdersraad, Stichting Huurdersraad Wooninc.
- 17 april 2018: Zorg- en welzijnspartijen: RSZK, Stichting Mee, GOW Welzijnswerk, ISD De Kempen, KBG Kring Bergeijk, Lumens, ZuidZorg, Seniorenvereniging KBO Kring Bergeijk, Beleidsadviseur Gemeente Bergeijk
- 17 april 2018: Dorpsraden: Dorpsraad de Weebosch, Stichting Kernraad Riethoven, Dorpsraad Casteren, G.B.O.H., Leefbaarheidsgroep Zorg om Duizel, Dorpsraad Wintelre, Dorpsraad Knegsel, Dorpsraad Reusel, Dorpsraad Lage Mierde

Huidige samenstelling van de woningvoorraad (naar woningtype)

Voornamelijk grondgebonden woningen

In de Kempen staan ruim 28.100 woningen. Daarbij gaat het relatief vaak om grondgebonden (koop)woningen. Ter vergelijking: in de Kempen bestaat 86% van de woningvoorraad uit grondgebonden woningen, terwijl dat percentage gemiddeld in de MRE op 75% ligt. In de meeste gemeenten is de verhouding grondgebonden – gestapelde woningen ongeveer hetzelfde. Alleen in de gemeente Bladel staan beduidend meer appartementen. Op de kaart is dat met name terug te zien aan de blauwe vlekken bij de twee grotere kernen van de gemeente; Bladel en Hapert. Ook in de andere grotere kernen (Reusel, Eersel en Bergeijk) ligt het aantal appartementen wat hoger dan in de andere kleinere kernen.



Veel vierkante meters

Onze woningen zijn ook relatief ruim. 63% van onze woningvoorraad kent een woonoppervlak van meer dan 150 m². MRE breed geldt dat maar voor 49% van de woningvoorraad en landelijk ligt dat percentage zelfs op 36%.

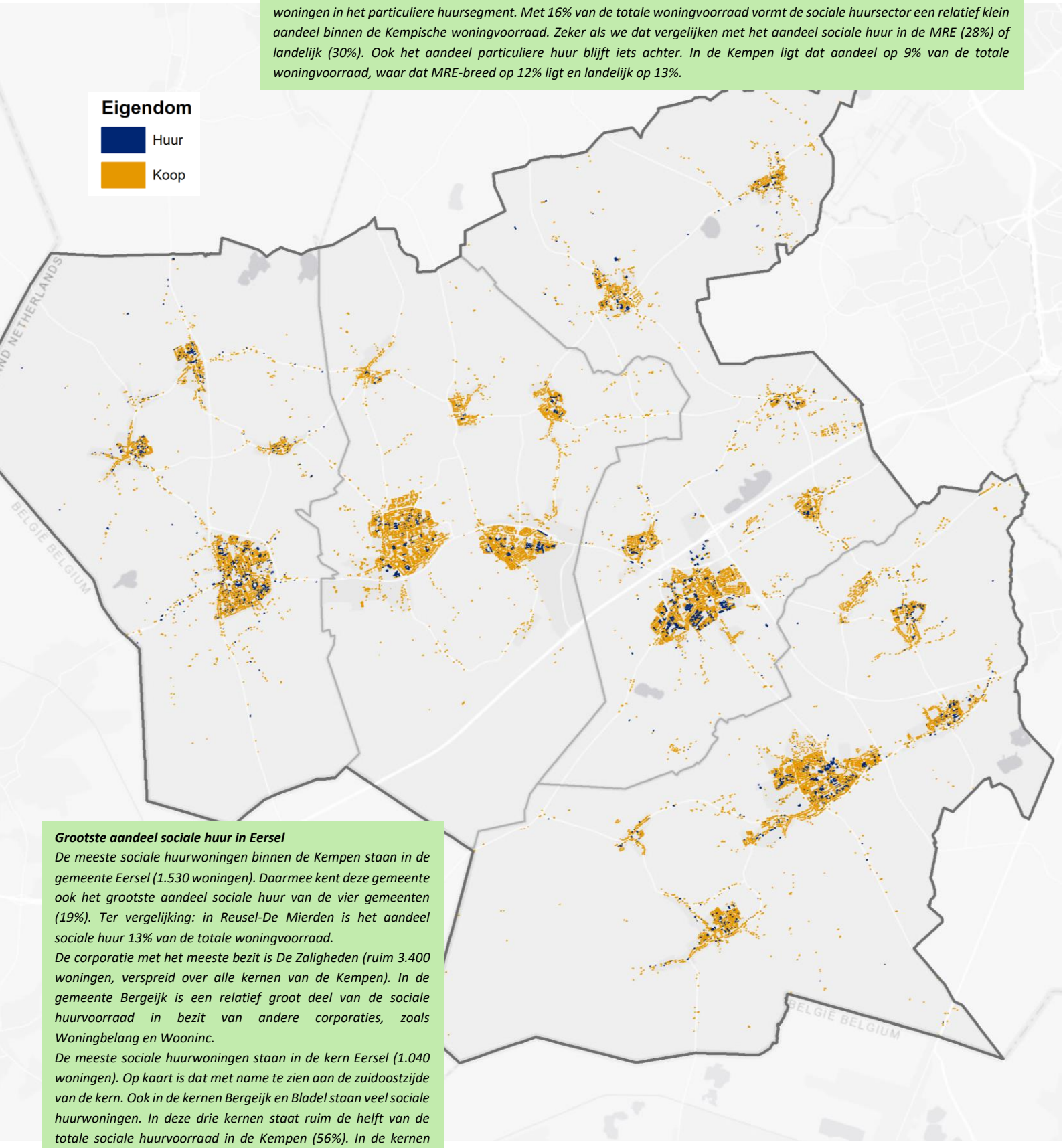
Op de kaart komen de kleuren rood (2-onder-1 kapwoningen) en groen (vrijstaande woningen) dan ook veelvuldig voor. Dit geldt niet alleen voor de kernen zelf, maar zeker ook voor het buitengebied waar veel grote vrijstaande woningen (vaak boerderijen) te vinden zijn. Deze woningen kennen soms een zodanig groot woon- (en kavel-)oppervlak dat de verkoopbaarheid een knelpunt wordt.

Waar de kleinere dorpen voornamelijk uit tweekappers en vrijstaande woningen bestaan, zijn in de vijf grotere kernen ook veel rij- en hoekwoningen te vinden. Dat is goed te zien aan de zuidoostzijde van Eersel en de noordwestkant van Bergeijk. In Hapert en Bladel lijkt het aanbod rij- en hoekwoningen wat meer gespreid over de kern te zitten. Het aanbod aan rij- en hoekwoningen in de kern Reusel is wat lager dan in de andere hoofdkernen van de regio. Reusel-De Mierden is bovendien samen met Bergeijk de gemeente met relatief gezien de grootste woningen in de Kempen.

Huidige samenstelling van de woningvoorraad (naar eigendom)

Sterke koopwoningcultuur

Van oudsher is de koopwoningvoorraad sterk vertegenwoordigd in de Kempen. De Kempenaar leent niet graag, zo is een veelgehoorde stelling. Toch is het belangrijk dat er voor bijvoorbeeld huishoudens met een klein inkomen of mensen met onzekere toekomst voldoende alternatieven in het huursegment te vinden zijn. Op dit moment staan er in de regio ruim 7.300 huurwoningen (zo'n 25% van de totale woningvoorraad). Daarbij gaat het om ruim 4.600 sociale huurwoningen en 2.600 woningen in het particuliere huursegment. Met 16% van de totale woningvoorraad vormt de sociale huursector een relatief klein aandeel binnen de Kempische woningvoorraad. Zeker als we dat vergelijken met het aandeel sociale huur in de MRE (28%) of landelijk (30%). Ook het aandeel particuliere huur blijft iets achter. In de Kempen ligt dat aandeel op 9% van de totale woningvoorraad, waar dat MRE-breed op 12% ligt en landelijk op 13%.



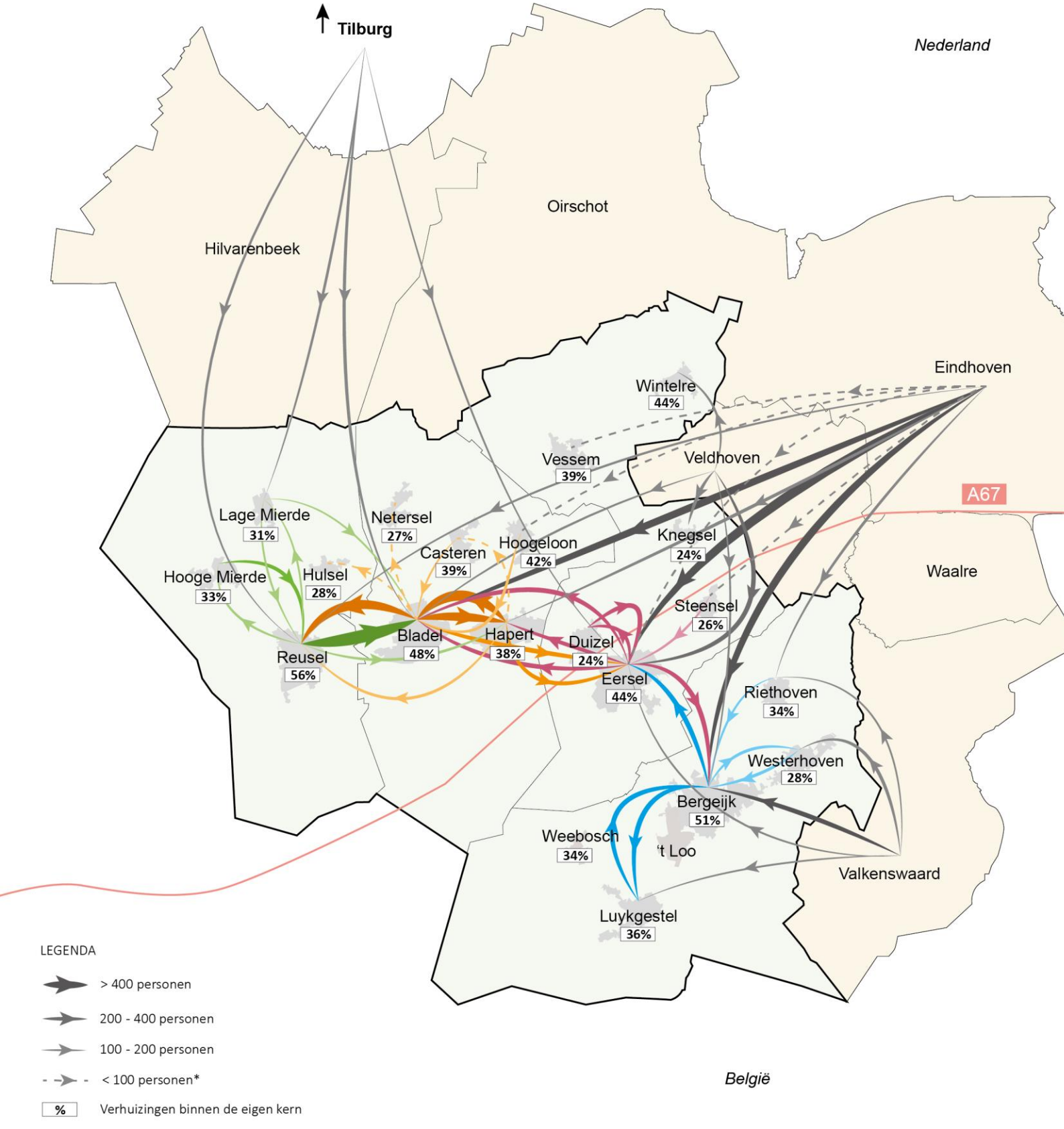
Grootste aandeel sociale huur in Eersel

De meeste sociale huurwoningen binnen de Kempen staan in de gemeente Eersel (1.530 woningen). Daarmee kent deze gemeente ook het grootste aandeel sociale huur van de vier gemeenten (19%). Ter vergelijking: in Reusel-De Mierden is het aandeel sociale huur 13% van de totale woningvoorraad.

De corporatie met het meeste bezit is De Zaligheden (ruim 3.400 woningen, verspreid over alle kernen van de Kempen). In de gemeente Bergeijk is een relatief groot deel van de sociale huurvoorraad in bezit van andere corporaties, zoals Woningbelang en Wooninc.

De meeste sociale huurwoningen staan in de kern Eersel (1.040 woningen). Op kaart is dat met name te zien aan de zuidoostzijde van de kern. Ook in de kernen Bergeijk en Bladel staan veel sociale huurwoningen. In deze drie kernen staat ruim de helft van de totale sociale huurvoorraad in de Kempen (56%). In de kernen Casteren, Netersel, Hulsel en Knegsel is de sociale huurvoorraad het kleinst. In deze kernen staan minder dan 50 sociale huurwoningen per kern.

jaren binnen de eigen kern is verhuisd. Daarbij valt op dat slechts in twee kernen (Reusel en Bergeijk) meer dan 50% van de verhuizingen binnen de eigen kern plaats vond. In de meeste andere kernen is dat aandeel aanzienlijk lager. Dit lijkt niet zo zeer te komen doordat deze kernen niet aantrekkelijk zijn voor de eigen inwoners, maar vooral doordat het aantal vestigers relatief groot is.
De meeste verhuisbewegingen zijn te zien tussen Bladel en de twee omliggende kernen (Hapert en Reusel). Ook zijn er relatief veel verhuisbewegingen tussen Eersel en de omliggende kernen Bergeijk, Duizel, Hapert en Bladel. Op gemeenteniveau is vooral een verhuisbeweging te zien van de kleinere dorpen naar de hoofdkern.

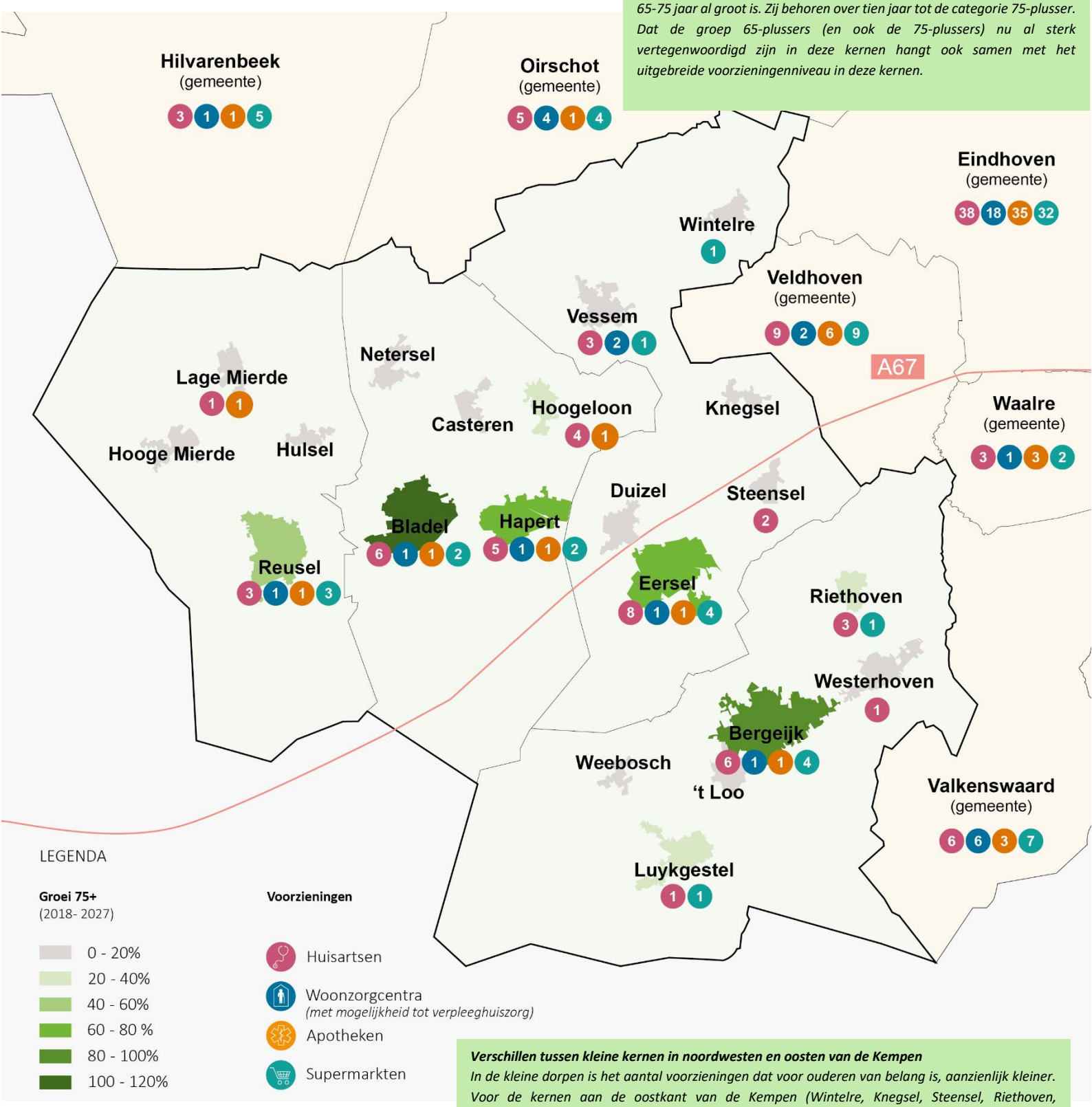


* *Grootste verhuisstroom van kernen waarbij grootste verhuisstroom > 100 personen is.*

Vergrijzing versus voorzieningenniveau (2018-2027)

Vooral sterke vergrijzing in de hoofdkernen

Onderstaande kaart geeft aan hoe groot de procentuele groei is van het aantal 75-plussers in de komende tien jaar. Te zien is dat het aantal 75-plussers vooral in Bladel en Bergeijk gaan toenemen. Dit heeft er uiteraard mee te maken dat in deze kernen het aantal mensen in de leeftijdsklasse 65-75 jaar al groot is. Zij behoren over tien jaar tot de categorie 75-plusser. Dat de groep 65-plussers (en ook de 75-plussers) nu al sterk vertegenwoordigd zijn in deze kernen hangt ook samen met het uitgebreide voorzieningenniveau in deze kernen.



Verschillen tussen kleine kernen in noordwesten en oosten van de Kempen

In de kleine dorpen is het aantal voorzieningen dat voor ouderen van belang is, aanzienlijk kleiner. Voor de kernen aan de oostkant van de Kempen (Wintelre, Knegsel, Steensel, Riethoven, Westerhoven) lijkt dit (nog) geen probleem. Zij liggen immers vlakbij omliggende gemeenten met veel voorzieningen, zoals Eindhoven, Veldhoven en Valkenswaard. De kernen aan de noordwestkant van de Kempen (Lage Mierde, Hooge Mierde, Hulsel, Netersel, Casteren) liggen duidelijk minder centraal. De afstand tot zowel de hoofdkernen als de voorzieningen in nabijgelegen gemeenten, zoals Hilvarenbeek en Oirschot, is wat groter. De bereikbaarheid van voorzieningen kan de komende jaren een grote rol gaan spelen in het faciliteren van het langer zelfstandig wonen van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

2 Samen werken aan zalig wonen in de Kempen

Trots op onze woonomgeving

De Kempenaar is niet iemand die hoog van de toren blaast. Doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg. Maar eigenlijk zijn we best trots op onze mooie woonomgeving. We wonen midden in de natuur en toch is de stad (met Eindhoven, Tilburg en Turnhout om de hoek) altijd dichtbij. Niet voor niets is de streek geliefd bij toeristen. Daarnaast beschikken we zowel over dorpen met alle dagelijkse voorzieningen die je nodig hebt (Eersel, Bladel, Bergeijk, Reusel) als rustieke dorpjes waar het vooral prettig wonen is. Bovendien kennen mensen elkaar nog goed. Ons kent ons. En we zijn bereid om elkaar te helpen als dat nodig is. Dat maakt dat ouderen en andere mensen met een zorgvraag de mogelijkheid hebben om in hun vertrouwde omgeving, ook als daar niet veel voorzieningen zijn, zolang mogelijk zelfstandig te wonen.

Woningprijzen stijgen, betaalbaarheid staat onder druk

Onze woningen zijn relatief ruim. Zowel de woningen zelf als de kavels kennen een grote oppervlakte. Veel Kempenaren wensen een grondgebonden woning waar ze de ruimte hebben. Dat betekent vaak ook de vrijheid hebben om de woning naar eigen smaak te (ver)bouwen. Het eigenwoningbezit is daardoor in de Kempen relatief hoog. Dat stelt ons ook voor de nodige uitdagingen. Want om de kwaliteit van bestaande woningen op peil te houden zijn we voor een groot deel afhankelijk van de woningeigenaar. Juist op dit punt staan we voor enkele grote uitdagingen, zoals het verduurzamen van de woningvoorraad en in het inspelen op de trend om steeds langer zelfstandig te wonen. Bovendien zien we dat de vraag naar woningen in deze regio -meer dan gemiddeld in Nederland- sterk is toegenomen. Dat heeft ook alles te maken met de bloeiende economie in deze regio en Eindhoven Brainport in het bijzonder. Het gevolg hiervan is dat de prijzen van koopwoningen sterk stijgen, ook in de Kempen. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen (<€ 200.000) staat daardoor onder druk. Betaalbaarheid speelt ook een grote rol in de huursector. Door de stijgende woningprijzen stokt de doorstroming van huishoudens met een middeninkomen vanuit de sociale huur naar de particuliere markt. Dit leidt tot een toenemende druk op de sociale huur. Ook omdat vanuit diverse overheidsmaatregelen (zoals het passend toewijzen) de vraag naar sociale huur zich steeds sterker manifesteert in het goedkope segment[1].

Zorgvuldig omgaan met onze nieuwbouwlocaties

De komende jaren willen we als regio aan de slag om te voorzien in de sterke vraag naar woningen. De verwachting is dat die vraag zich met name de komende tien jaar zal voordoen. Op basis van de demografische trends zal de vraag in de periode daarna minder groot zijn. Het is daarom zaak om zeer zorgvuldig met de beschikbare bouwmogelijkheden om te gaan. Niet alleen moeten woningen duurzaam aantrekkelijk zijn (dus zowel inspelen op de woonwensen als de verhoogde standaard als het gaat om duurzaamheid en levensloopbestendigheid), maar ook de locaties waar nog gebouwd gaat worden, moeten zorgvuldig bepaald worden. Dit wordt niet alleen door de vorig jaar opgestelde Brabantse Agenda Wonen onderschreven, het is ook een voorwaarde om het groene, dorpse karakter van onze regio te bewaren. Dat betekent dat nieuwbouw vooral binnen bestaand gebouwd gebied moet plaatsvinden en dan vooral op herontwikkelingslocaties. We zetten in de basis niet in op uitbreidingslocaties.

Meer regionale samenwerking

Op dit moment beschikken de gemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) allemaal over een eigen woonvisie. Dat vinden we belangrijk, omdat we ook allemaal zo onze unieke woonkwaliteit hebben (en onze eigen knelpunten op de woningmarkt). Maar daarnaast zijn er vooral ook veel

[1] Bron: Woningmarktonderzoek Metropoolregio Eindhoven, 2018

gelijkenissen. Bijvoorbeeld als het gaat om de sterke kooporiëntatie, de groene woonomgeving en de gemoedelijkheid van de mensen. Bovendien werken we als gemeenten op diverse thema's van de woningmarkt al intensief samen. Daarom hebben we met elkaar dit regionaal woondocument opgesteld. Het doel van dit woondocument is ten eerste dat we gemeenschappelijke uitgangspunten formuleren. Bijvoorbeeld als het gaat om de gewenste nieuwbouwkwaliteit of de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast hebben we in dit regionale woondocument een aantal samenwerkingsafspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over de kwantitatieve nieuwbouwopgave en de opgaven met betrekking tot de sociale huursector. Daarmee zorgen we voor evenwichtige woningbouwontwikkeling in de regio.

Onze speerpunten

Voor de komende jaren zien we vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. ***Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.*** Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
2. ***Behoud voor betaalbaar wonen.*** De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.
3. ***Zorg voor elkaar faciliteren.*** Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.
4. ***Wij zijn klaar voor de toekomst.*** Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.
5. ***Werken én wonen.*** De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Speerpunt 1: Versnellen van de bouwproductie… op een zorgvuldige manier

De economie groeit sterk en daarmee ook de behoefte aan extra woonruimte in de Kempen. In de basis is het zaak dat er voldoende woningen zijn voor onze eigen inwoners. Maar we zien dat -net als elders in de Metropoolregio Eindhoven- de woningvraag verder wordt opgestuwd door mensen die hier in de buurt komen werken (en dus ook willen wonen). Willen we in voldoende woonruimte voorzien, dan is bouwen voor enkel de lokale vraag onvoldoende.

Meer ruimte om in spelen op de vraag naar woningen

De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht, uitgedrukt in een laag en hoog scenario. Gelet op de sterke economische groei en de daarmee gepaard gaande aantrekkingskracht op vestigers nemen we het hoge scenario als richtlijn voor de toekomstige woningbehoefte. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028. Tot voor kort werd er sterk gestuurd op deze kwantitatieve behoefte. Door de huidige druk op de woningmarkt is het nu zaak om ruimte te geven aan het invullen van de sterke vraag naar woningen. Dat betekent dat kwaliteit belangrijker is dan de kwantiteit. Concreet houdt dit in dat we als regiogemeenten tot een gemeenschappelijke set van criteria willen komen waarop we nieuwe initiatieven gaan beoordelen. Momenteel werken verschillende gemeenten in de Kempen al met een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Dit willen we nu regiobreed oppakken. Daarmee streven we een zelfde niveau aan woonkwaliteit na en scheppen we duidelijkheid richting ontwikkelaars.
De kwantitatieve behoefte (+2.440 woningen voor de komende tien jaar) is voor ons richtinggevend, maar mag geen keurslijf worden. Daarom willen we de kwantitatieve opgave niet alleen vergelijken met de verwachte demografische trends (vanuit de Provincie), maar ook op basis van het aantal woningen dat jaarlijks per gemeente is gerealiseerd. Flexibiliteit en maatwerk vinden wij bij de woningbouwafspraken belangrijk. Jaarlijks evalueren we de gerealiseerde plancapaciteit. Belangrijk bij het maken van afspraken is dat we rekening houden met een zekere ‘ruimte’ in de plancapaciteit (dus niet direct de volledige behoefte voorzien met harde bestemmingsplancapaciteit) om zo adaptief in te kunnen spelen op de veranderende vraag en daarmee te garanderen dat we voldoende tempo houden om de behoefte te bedienen. Als Kempengemeenten vervullen we een belangrijke rol in het bieden van een aantrekkelijk, landelijk woonmilieu voor mensen die in Eindhoven Brainport werken. Iets wat we ook de komende jaren willen voortzetten om daarmee de sterke economische ontwikkeling te faciliteren.

Tabel 1.1: Kempengemeenten: Verwachte woningbehoefte per gemeente 2018-2028 (hoog scenario).

	2018	2028	2018-2028	%
Bergeijk	7.880	8.510	+630	+8%
Bladel	8.570	9.370	+800	+9%
Eersel	8.095	8.555	+460	+6%
Reusel-De Mierden	5.430	5.980	+550	+10%
Kempen Totaal	29.975	32.415	+2.440	+8%

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

Inspelen op behoefte aan kleinere (en betaalbare) woonruimte

De Kempen is en blijft een regio die bij uitstek geschikt is voor gezinnen met kinderen. We beschikken over relatief ruime woningen, diverse kernen met goede voorzieningen en stedelijke voorzieningen op korte afstand. Maar waar het aantal gezinnen de komende jaren stabiliseert, zal het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens de komende tien jaar sterk toenemen. Dat komt met name door de groei van het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder. Zij wonen nu vooral in ruime, grondgebonden woningen. Een

deel van hen wil (én kan) daar wellicht blijven wonen, maar een deel van hen wil ook kleiner gaan wonen. Daarnaast zien we dat het woningaanbod voor starters in de koopsector beperkt is. De toch al relatief prijzige woningvoorraad (door het grote woonoppervlak) wordt door de grote vraag nog prijziger. Om zowel voor de groep starters als 55-plussers het woningaanbod te vergroten, willen we sterker inzetten op kleinere, levensloopgeschikte woningen.
De behoefte aan dit woningtype wordt overigens bevestigd in het recent uitgebrachte woningbehoefteonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven (2018). Verreweg de grootste woningbehoefte voor de Kempengemeenten is te zien bij de grondgebonden koopwoningen tot €200.000, gevolgd door grondgebonden woningen tussen de €200.000 en €345.000. In het woningbehoefteonderzoek is de woningbehoefte zowel op regio- als gemeenteniveau geïnventariseerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de regionale tekorten, met accenten van de segmenten waar per gemeente de meeste behoefte aan is:

Tabel 1.2: Kempengemeenten. Kwalitatieve behoefte op regioniveau, inclusief de accenten per gemeente.

Gewenst woningtype	Kempen	Accent per gemeente			
		Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-De Mierden
Eengezins (koop)	1.380	56%	62%	61%	48%
Meergezins (koop)	295	12%	7%	10%	20%
Eengezins (huur)	305	12%	14%	16%	19%
Meergezins (huur)	460	20%	18%	14%	14%
Totaal	2.440	100%	100%	100%	100%
< € 200.000	825	38%	30%	29%	36%
€200-345.000	625	24%	27%	26%	22%
> €345.000	225	6%	12%	16%	9%
Koop totaal	1.675	68%	69%	71%	67%
< €710	675	29%	23%	28%	33%
> €710	90	3%	8%	1%	0%
Huur totaal	765	32%	31%	29%	33%

Bron: MRE (2018), Woningmarktonderzoek Woningstichting De Zaligheden (2018)

De accenten per gemeente vertonen weinig grote afwijkingen met het regionale beeld. In de huursector is te zien dat in Bergeijk en Bladel de behoefte aan appartementen iets groter is dan aan eengezinswoningen. In de koopsector zijn de verschillen met name in prijsstelling te zien; de behoefte aan goedkope koopwoningen is in Bergeijk en Reusel-De Mierden wat groter dan gemiddeld in de regio, terwijl het accent in Bladel en Eersel ongeveer gelijk verdeeld is tussen goedkope en middeldure koopwoningen. In de huursector zien we dat de vraag zich iets meer op meergezinswoningen dan eengezinswoningen richt. Als regio zijn we van mening dat de meerderheid van de woningzoekenden in de Kempen -ook in de toekomst- op zoek is naar een grondgebonden woning, ook in de huur. Maar gelet op het toenemend aantal ouderen / zorgvragers, is uitbreiding van het aantal appartementen (zeker bij voorzieningen) wel belangrijk. Daarnaast kan een deel van de vraag naar meergezinswoningen gezien worden als een vraag naar een levensloopgeschikte woning; niet te veel onderhoud, op een goede locatie, nultreden, maar wel passend bij het woonmilieu van de Kempen (dus liefst grondgebonden met een klein tuintje).
Het is belangrijk dat we invulling geven aan deze kwalitatieve woningbehoefte. Daarom zullen we nieuwe initiatieven in het regionale afwegingskader toetsen aan deze kwalitatieve behoefte en de accenten op gemeenteniveau.

Inbreiding boven uitbreiding

Na 2028 zal er nog steeds vraag naar extra woningen in de regio zijn, maar de verwachting is dat de omvang wel minder zal zijn dan in de komende periode. Het is daarom zaak om zorgvuldig met onze woningbouwlocaties om te gaan. In de basis streven we er daarom naar om nieuwe woningen primair

binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Uit een nadere inventarisatie die de Kempengemeenten hebben uitgevoerd, blijkt dat de beschikbare inbreidingslocaties voldoende ruimte bevatten om de benodigde nieuwbouwproductie te kunnen realiseren, zodat aan de kwantitatieve vraag naar woningen kan worden voldaan. De gemeente Bladel heeft de afgelopen jaren met succes de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' uitgevoerd. Indien plannen binnen bestaand gebouwd gebied ontwikkeld werden, konden woningen zonder verdere kwantitatieve beperkingen gebouwd worden. Ons voornemen is om in alle Kempengemeenten, net als de afgelopen jaren in Bladel, nieuwbouw van woningen zoveel mogelijk op inbreidingslocaties te realiseren. Dit betekent overigens niet dat nieuwbouw enkel nog op inbreidingslocaties plaats zal vinden. Zoals ook al in de Brabantse Agenda Wonen wordt verwoord: 'zorgvuldig gaat boven zuinig'. Als inbreiding te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, of van het realiseren van betaalbare woningen door de hoge kosten, is er weliswaar sprake van zuinig, maar niet van zorgvuldig ruimtegebruik.
Het is daarom belangrijk dat inbreidingslocaties hoofdzakelijk 'rood-voor-rood-locaties' betreffen. Dat zijn locaties waarbij leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld incourante woningen, bedrijfs- of winkelpanden) worden getransformeerd of herontwikkeld tot nieuwe woonlocaties. Op die manier blijft er voldoende groen aanwezig in onze dorpen; een belangrijke kwaliteit van het Kempische woonmilieu. Daarnaast zal ook goed bekeken moeten worden wat het bouwen op inbreidingslocaties voor consequenties heeft op het vlak van ontsluiting van het verkeer en de parkeerbalans.
Verder willen we ook onder de aandacht brengen dat het -onder voorwaarden- mogelijk is om monumentale panden te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden.

Rekening houden met beperkte ruimte in sommige dorpen

Op gemeenteniveau beschikken we dus over voldoende inbreidingslocaties om de woningbouwopgave voor de komende jaren te realiseren. Maar in een aantal kernen zijn de inbreidingsmogelijkheden zeer beperkt of zelfs helemaal niet aanwezig. We vinden het echter belangrijk dat -bij aantoonbare behoefte- in elk dorp van de regio gebouwd kan worden. De kwantitatieve behoefte manifesteert zich weliswaar met name in de grotere kernen, maar een kleine toevoeging in een klein dorp kan al van wezenlijke invloed zijn op de leefbaarheid en vitaliteit van een kern. Bijvoorbeeld als daardoor een aantal jongeren met elkaar een CPO-project opstarten, zodat ze in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. We streven er daarom naar om woningbouw zoveel mogelijk op inbreidingslocaties te realiseren (conform de Ladder voor duurzame verstedelijking). Maar het blijft onder voorwaarden wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen. Dit kan als het een woningbouwinitiatief betreft in een kern waar geen inbreidingslocaties meer voorhanden zijn of door met uitbreiding beeldbepalend openbaar groen binnen de bebouwde kom ter beschermen. Bij woningbouw op een uitbreidingslocatie moet er wel sprake zijn van een aantoonbare woningbehoefte, te onderbouwen door de initiatiefnemer. Met deze beleidslijn conformeren we ons als subregio aan de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen.

Wat spreken we met elkaar af…

- We willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. We streven naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader houden we rekening met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente.
    - Dat betekent dat we sterk inzetten op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- We streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

Speerpunt 2: Behoud van betaalbaar wonen

De economie van onze regio groeit zeer hard. Harder dan gemiddeld in Nederland. Dat is niet alleen positief voor onze koopkracht, maar ook voor onze woningmarkt. Huizenprijzen stijgen en de nieuwbouwontwikkeling krijgt een boost. Maar deze groei kent ook nadelen. Het aanbod aan goedkope koopwoningen neemt door de stijgende huizenprijzen snel af. Dit is met name te zien bij de kernen die het dichtst tegen Eindhoven en Veldhoven aan liggen, waar de instroom van expats en andere mensen die in de regio gaan werken, de woningprijzen verder doen toenemen. Maar ook in de andere kernen van de Kempen neemt het aanbod aan goedkope woningen af. Dit maakt het lastig voor vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar een koopwoning, ook als je inmiddels een inkomensontwikkeling hebt doorgemaakt

Daar komt bij dat niet iedereen van de economische voorspoed profiteert. Juist bij de middenklasse en lagere inkomens zien we betaalbaarheidsproblemen ontstaan. Bijvoorbeeld doordat banen verdwijnen als gevolg van de digitalisering of doordat de arbeidsmarkt meer en meer flexibiliseert (met als gevolg een minder vast inkomen).

Invulling geven aan de behoefte

Het is daarom belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen in onze regio beschikbaar zijn. In opdracht van Woningstichting De Zaligheden is begin 2018 een analyse gemaakt van de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen, waarbij rekening is gehouden met diverse factoren, zoals demografische trends, koopkrachtontwikkeling, beperkte doorstroommogelijkheden, huisvesting van statushouders en mogelijke verkoop van corporatiewoningen. Op basis daarvan zou de benodigde toevoeging aan sociale huurwoningen in de Kempen voor de komende tien jaar er als volgt uit zien[2]:

Tabel 2.1: Kempen: Verwachte ontwikkeling behoefte aan sociale huur per gemeente (2018-2028)

	Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-De Mierden	Kempen totaal
< Huurtoeslag	+25	+45	+20	+50	+140
Huurtoeslag - €36.800	+15	+25	+15	+45	+100
€36.800 - €41.055	+5	+5	0	+5	+15
> €41.055	+15	+20	0	+5	+40
Totaal basisbehoefte	+55	+95	+35	+110	+295
Extra vraag als gevolg van overige factoren[3]	+125	+90	+95	+70	+380
Totale vraag	+180	+185	+130	+180	+675

Bron: Woningmarktanalyse Woningstichting De Zaligheden (2018)

Voor de gemeenten is de basisbehoefte het uitgangspunt voor de toekomstige woningbouwopgave voor de sociale huur. We willen niet bij voorbaat al extra sociale huurwoningen bouwen als gevolg van de beperkte doorstroommogelijkheden naar de koopsector. Eerst willen we met de corporaties kijken naar alternatieve instrumenten om de doorstroming voor scheefwoners van de sociale huur naar de particuliere sector (huur danwel koop) te bevorderen. Vervolgens is het zaak om de ontwikkelingen in de sociale sector nadrukkelijk te monitoren. Als dan blijkt dat ook met extra maatregelen de doorstroming niet op gang komt, gaan we in gesprek over het vergroten van de bouwopgave.

[2] De tabel vormt de samenvatting van de analyse van de toekomstige behoefte aan sociale huur in de subregio. Een uitgebreide toelichting op de cijfers is terug te vinden in Bijlage I.

[3] Toename van goedkope scheefheid vanwege beperkte doorstroommogelijkheden naar de particuliere sector, extra vraag van vergunninghouders, extra vraag door uitstroom beschermd wonen, afname voorraad door verkoop.

De komende jaren willen we als gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijke prestatieafspraken maken om de nieuwbouwambitie en andere maatregelen concreet in te gaan vullen. Hiervoor is het belangrijk dat corporaties binnen de regio met een gelijk speelveld te maken krijgen. Dat betekent dat binnen de regio afstemming plaatsvindt over de grondprijs voor sociale woningbouw die corporaties realistische mogelijkheden biedt om voldoende sociale huurwoningen te realiseren tegen een goede basiskwaliteit.

Zoeken naar nieuwe oplossingen

Maar om tot betaalbare sociale huurwoningen te komen is een passende grondprijs lang niet het enige instrument. Er valt ook nog winst te behalen in het ontwikkelen van slimme bouwconcepten of het experimenteren van tijdelijke woonconcepten. Goede voorbeelden hiervan zijn het bouwen van boven- en benedenwoningen die op termijn weer tot één grondgebonden woning kunnen worden samengevoegd, of het herbestemmen van leegstaand vastgoed, zoals leegstaande bedrijven of winkelpanden. Juist deze locaties bieden ook de mogelijkheden om woonoplossingen te bieden voor diverse doelgroepen die met spoed op zoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte. Met onze corporaties gaan we om tafel om te kijken welke locaties mogelijkheden bieden om tot tijdelijke / flexibele woonvormen te komen.

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen

De opmars van nieuwe, flexibele (al dan niet tijdelijke) woonvormen beperkt zich niet alleen tot mensen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. Ook doelgroepen die iets meer te besteden hebben, willen soms iets anders dan een reguliere grondgebonden woning. Het collectief particulier opdrachtgeversschap is onder starters al jaren een aantrekkelijke manier om met gelijkgestemden een goedkope woning te realiseren. Maar ook steeds meer oudere particuliere woningbezitters denken erover na om (vaak met meerdere mensen samen) een aantal woningen te realiseren waar men samen oud kan worden (zoals het wonen in een hofje, meergeneratiewoningen, kangoeroewoningen), eventueel met aanvullende zorgvoorzieningen. Als regio willen we ruimte geven aan dergelijke initiatieven. Daarom is het zaak dat bestemmingsplannen voldoende flexibiliteit herbergen om deze en andere nieuwe woonvormen mogelijk te maken.

Een andere mogelijkheid is het ontwikkelen van Tiny Houses, gericht op mensen met een tijdelijke woonvraag. Op dit moment loopt hiervoor al een succesvolle pilot in de gemeente Veldhoven in samenwerking met Wooninc. Het gaat om verplaatsbare wooneenheden (ongeveer 40 m² woonoppervlak) waarin mensen die met spoed woonruimte zoeken (omdat ze in scheiding liggen, of al jaren bij hun ouders wonen) hier voor twee jaar kunnen wonen. Deze wooneenheden kunnen wellicht ook worden ingezet voor sommige bijzondere doelgroepen die tijdelijke zorg of begeleiding nodig hebben[4]. Daarnaast is er een doelgroep voor Tiny Houses die niet zozeer vanuit betaalbaarheidsmotieven, maar vooral vanuit ideëel overwegingen (het beperken van de ecologische voetafdruk) naar een kleinere, liefst energieneutrale woonruimte zouden willen verhuizen. Diverse gemeenten in de Kempen denken al na over het bieden van een specifieke locatie voor Tiny Houses. Daarvoor is het wel belangrijk dat we als regio met elkaar heldere afspraken maken over de kwalitatieve kaders voor dergelijke locaties (bereikbaarheid, beheer, etc.) en de tijdelijkheid van de woonvorm.
Buiten het zoeken naar nieuwbouwoplossingen voor mensen die met spoed woonruimte zoeken, kunnen we ook efficiënter samenwerken als het gaat om de verdeling van vrijkomende huurwoningen uit de bestaande woningvoorraad. Als regio gaan we met onze woningcorporaties in gesprek om tot een uniform

[4] Te denken valt aan jongeren die vanuit een jeugdzorginstelling weer zelfstandig gaan wonen of mensen met een lichte psychiatrische problematiek.

urgentiebeleid te komen, bij voorkeur via aansluiting bij de verordening van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Dit schept helderheid voor urgente woningzoekenden. Zij worden dan niet meer geconfronteerd met voorwaarden die per gemeente verschillen. Belangrijk is daarbij wel dat corporaties voldoende maatwerk kunnen bieden, zodat kwetsbare doelgroepen gehuisvest kunnen worden in hun eigen vertrouwde woonomgeving, mocht dat gezien de zorgvraag nodig zijn.

Gevarieerde wijken

Niet alle inwoners profiteren evenveel van de huidige economische groei. Onze corporaties constateerden in hun Manifest 'Toekomstvast wonen' (2018) dat hierdoor steeds meer in tweedeling in onze samenleving ontstaat. Die wordt versterkt door het passend toewijzen. Dit houdt in dat aan 95% van de huishoudens met een laag inkomen een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. In de praktijk betekent dit dat de laagste inkomensgroepen meer en meer geconcentreerd bij elkaar komen te wonen, op plekken waar de goedkoopste woningen staan. Dit is een situatie die we niet wenselijk vinden. We streven in dit woondocument naar gemêleerde woonwijken. Bij nieuwbouw houden we daarom aan dat bij substantiële projecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur wordt nagestreefd[5]. Daarbij is het van belang dat we vooraf met de corporaties in gesprek gaan over belangrijke uitgangspunten voor het Programma van Eisen waar ontwikkelaars rekening mee moeten houden, zodat de beoogde woonkwaliteit van nieuwe huurwoningen in verhouding staat tot een sociale huurprijs. Op regioniveau gaan we uit van 40% sociaal (koop en huur) op de totale nieuwbouwopgave. Hiervan is 10% nodig om het reeds bestaande tekort aan sociale huurwoningen weg te werken en de overige 30% om in de toekomstige behoefte te voorzien. Daarmee bewerkstellingen we de opgaven die we voor de komende tien jaar zien, uitgaande van een totale woningbehoefte van ruim 2.400 woningen.
De segregatie manifesteert zich op dit moment echter met name in de bestaande wijken. Daarom willen we samen met de corporaties kijken naar de mogelijkheid om tot een tweehurenbeleid te komen. Hierbij wordt de huurprijs van de woning aangepast aan het inkomen van de potentiële huurder. Als de huurprijs van de woning hoger is dan het inkomen van de huurder toelaat, topt de corporatie deze woning af. Als regio zijn we bereid om mee te denken met het bewerkstelligen van dit tweehurenbeleid. Bijvoorbeeld door mee te denken in creatieve oplossingen, zoals het compenseren van de extra investeringen om tot een tweehurenbeleid te komen via een korting op de grondprijs.

Betaalbaar wonen voor middeninkomens

Corporaties richten zich primair op huisvesting voor de mensen met een wat lager inkomen (< €36.800). Voor de groep middeninkomens zijn de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning tijdelijk verruimd[6]. Dat biedt enig soelaas, maar nog steeds is er een aanzienlijke vraag duurdere huurwoningen. Uit het MRE-onderzoek kwam naar voren dat ongeveer 10% van de totale woningbehoefte betrekking heeft op dit marktsegment (zie paragraaf hoofdstuk2). In de basis vinden we dat particuliere investeerders hiervoor de aangewezen personen zijn om in deze vraag te voorzien. Onze regio is gezien de economische kracht aantrekkelijk genoeg voor beleggers. Het is daarbij wel van belang dat investeerders iets verder kijken dan alleen de directe omgeving van Eindhoven. Als regio willen we daarom gezamenlijk in gesprek gaan met deze marktpartijen om te kijken welke locaties zich lenen voor het vergroten van het aanbod aan particuliere huurwoningen.

[5] Exclusief Ruimte voor Ruimte locaties.

[6] Corporaties mogen de komende jaren 10% van de vrijkomende voorraad met voorrang toewijzen aan de inkomensgroep tussen €36.800 en €41.055. Daarnaast 10% vrij ingezet worden. Voorheen moest 90% aan de laagste inkomensgroep worden toegewezen en mocht 10% vrij worden ingezet.

Wat spreken we met elkaar af…

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief RvR).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- We stemmen regionaal de grondprijs voor sociale huur af die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt.
    - In samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders
- Samen met onze woningcorporaties gaan we in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Als regio faciliteren we particuliere investeerders om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- We maken met woningcorporaties bij voorkeur regionale prestatieafspraken over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

Speerpunt 3: Zorg voor elkaar faciliteren

De komende jaren zal het aantal mensen met behoefte aan zorg in de Kempen toenemen. Dit heeft ook gevolgen voor de vraag naar woningen. Fysieke klachten, maar ook psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie nemen daarmee sterk toe. De grootste groep zorgvragers zijn ouderen. Anderzijds zien we dat deze doelgroep ook steeds vitaler wordt. De leeftijd waarop men zorg of aanpassingen in de woning nodig heeft, komt steeds hoger te liggen. Daarom is het van belang hoe we op een evenwichtige manier invulling geven aan deze opgaven op het vlak van het wonen voor mensen met een zorgvraag.

Levensloopgeschikt bouwen als uitgangspunt

Het is belangrijk dat nieuwe woningen inspelen op de behoeften van onze inwoners, nu maar ook op lange termijn. Daarom is het zaak dat nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt is, dat wil zeggen: voor meerdere doelgroepen (zowel jong als oud) aantrekkelijk. In enkele Kempische gemeenten wordt nu al het WoonKeur Basispakket als kwaliteitsnorm gehanteerd voor nieuwbouw. Dit willen we nu in de hele regio als minimale kwaliteitseis hanteren, waarbij we in ieder geval voor de centrumgebieden van de vijf grotere kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) het WoonKeur Pluspakket als norm hanteren[7]. Maar we maken daarbij een uitzonderingspositie voor woningen die zich aantoonbaar op de lange termijn op het starterssegment richten[8]. We willen voorkomen dat de bouw van betaalbare starterswoningen wordt afgeremd door te hoge kwaliteitseisen die niet van toepassing zijn op het beoogde woningtype. Voor de zorgdoelgroepen is betaalbaar aanbod veelal ook de vraag, waarbij een mix van doelgroepen is gewenst om zo concentratie van doelgroepen te voorkomen.

Aanpassen van de bestaande voorraad

Een groot deel van de mensen met een zorgvraag blijft de komende jaren langer zelfstandig wonen. Dat is niet alleen ingegeven door het Rijksbeleid, maar ook een maatschappelijke trend die al eerder ingezet is. Mensen willen immers graag in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen en zijn daarmee niet snel geneigd om te willen verhuizen. Wij zien dan ook een opgave om de bestaande voorraad hierop aan te passen. Binnen de regio maken we afspraken over verdere samenwerking (tussen gemeenten, zorgaanbieders, corporaties) op het gebied van het aanpassingen van bestaande woningen.
De doorstroming op de woningmarkt zit enerzijds op slot door ouderen die mogelijk wel willen verhuizen, maar die bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning daar financieel op inleveren. Wij willen er samen met onze partners voor zorgen dat er meer betaalbaar aanbod komt in de huursector in het middensegment, zodat er meer vrijstaande woningen vrijkomen voor gezinnen. Daarnaast wil een deel van de ouderen kleiner wonen, maar hebben zij weinig of geen zicht op de financiële en fiscale gevolgen daarvan. Om de doorstroming te bevorderen zou -naast nieuwbouw van passende woningen- ook aandacht besteed moeten worden aan het goed informeren van ouderen over de mogelijkheden en gevolgen van het verhuizen naar een meer passende woning.
Maar de meeste ouderen zullen niet verhuizen en in hun huidige koopwoning blijven wonen. Daarom moeten we als regio oudere particuliere woningeigenaren nog beter informeren en daardoor bewustmaken van het belang en de mogelijkheden om hun woning tijdig aan te passen. Dat willen doen door als regio op verschillende manier de mogelijkheden voor woningaanpassing bij oudere woningeigenaren onder de aandacht te brengen. Bijvoorbeeld door het bieden van een woningscan,

[7] Waar in het basispakket WoonKeur wordt uitgegaan van de mogelijkheid om met een rollator of handbewogen rolstoel in het huis te kunnen blijven wonen, gaat het Pluspakket ervanuit dat mensen met een scootmobiel en het gebruik van een tillift voor de hulpverlening mogelijk is.
[8] Grondgebonden woningen met klein kavel- en woonoppervlak op enige afstand van voorzieningen. Dit geldt ook voor kleine particuliere initiatieven die door jongeren zelf zijn opgestart.

waarbij vrijwilligers huisbezoeken afleggen en in kaart brengen welke aanpassingen mogelijk zijn en wat hiervan de kosten zijn. In de huursector hebben wij in de prestatieafspraken vastgelegd dat corporaties bij grootschalige aanpassingen rekening houden met levensloopgeschikt wonen. Bij nieuwbouwontwikkelingen nemen de corporaties de doelgroep ouderen nadrukkelijk mee in de afweging, in het bijzonder als het gaat om 'senior-geschikte' locaties (centrum, dicht bij voorzieningen).

Meer dan alleen de woning

Om langer zelfstandig te kunnen wonen is meer nodig dan alleen een aangepaste woning. Ook de woonomgeving (zowel sociaal als fysiek) moet op de juiste manier worden ingericht zodat mensen met een zorgvraag prettig kunnen blijven wonen. Zorgaanbieder RSZK is op drie zorglocaties gestart om tot een Slimme Wijk te komen (Bladel, Aalst-Waalre en Reusel). In samenwerking met de TU Eindhoven wordt gekeken welke interventies ingezet kunnen worden zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Deze interventies betreffen zes domeinen: wonen, technologie, zorginnovatie, sociale cohesie, service & comfort en mobiliteit. Er wordt bijvoorbeeld gekeken hoe de sociale omgeving beter kan worden ingericht op zelfstandig wonende zorgvragers (zoals het trainen van winkelpersoneel over hoe om te gaan met klanten met dementie). Een ander voorbeeld is dat gekeken wordt hoe leefpatronen gevolgd kunnen worden via apps en sensoren.
Samen met RSZK en andere partners willen we kijken hoe we dergelijke initiatieven op het vlak van het langer zelfstandig wonen beter kunnen uitrollen over de regio.

Ons kent ons – Maak gebruik van het sterke informele netwerk

Inwoners van de Kempen helpen elkaar als het nodig is en kijken naar elkaar om. Er is een hoge mate van sociale cohesie in de buurten. Een gordijn dat al dagen niet meer open gaat, zal als signaal worden opgepakt door buurtbewoners. Zeker door de toename van het aantal ouderen met circa 2.500 huishoudens tussen 2018 en 2028 wordt het naar elkaar omkijken en het voor elkaar zorgen steeds meer van belang. Waar zorgvragers voorheen vaak in een verzorgings- of verpleeghuis terecht konden, moeten zij nu ook (ingegeven door overheidsbeleid) steeds langer zelfstandig wonen. Om de toenemende zorgvraag voor ouderen en andere zorgvragers op een gegeven moment te kunnen opvangen, is het informele netwerk van inwoners van belang.
Ingegeven door de van oudsher grote gezinnen wordt het als vanzelfsprekend gezien om mantelzorg te verlenen aan familie. Wij streven er dan ook naar om meer gebruik te maken van het sterke informele netwerk van onze inwoners. Een voorbeeld hiervan is het stimuleren van mantelzorginitiatieven zoals in de gemeente Bergeijk. Waar landelijke regelingen nog uitgaan van een zorgindicatie als voorwaarde voor een mantelzorgwoning, hanteert de gemeente Bergeijk preventieve mogelijkheden voor een mantelzorgwoning, waardoor een zorgindicatie nog niet nodig is. Dit willen we nu regiobreed inzetten. Belangrijk is wel dat we als regio goed kijken hoe we eventuele bestemmingsplan-technische belemmeringen om tot mantelzorgwoningen te komen, zoveel mogelijk kunnen wegnemen.
Wij zien ook doelgroepen die het moeilijk hebben in het wonen in de wijk. Mensen met psychiatrische klachten, mensen met een verstandelijke beperking en mensen vanuit de maatschappelijke opvang willen graag in de Kempen wonen. Maar dit kan soms ook tot overlastsituaties leiden voor omwonenden. Daarnaast stokt op dit moment de doorstroming vanuit de beschermd wonen locaties naar zelfstandige woonruimte, omdat er onvoldoende woningaanbod is. Om dit te bewerkstelligen willen we in gesprek met onze corporaties over de mogelijkheid om aan te sluiten bij het regionale aanbodmodel 'Door', waarbij corporaties woningen jaarlijks een bepaald aantal woningen aanbieden aan zorginstanties voor de huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen.

Wat spreken we met elkaar af…

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempenregio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen kijken we naar mogelijkheden om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen breder over de regio uit te rollen.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

Speerpunt 4: Klaar voor de toekomst!

Steeds vaker ondervinden we aan den lijve de gevolgen van klimaatverandering. Van strenge winters is steeds minder sprake, van piekbuien en hoge temperaturen in de zomer des te meer. Bovendien raken fossiele brandstoffen steeds meer uitgeput of stapelen de bewijzen zich op dat ze grote schade aan het milieu brengen. Door de problemen van de aardgaswinning in Groningen zijn we hiermee nogmaals met de neus op de feiten gedrukt. Het is daarom belangrijk dat we de komende jaren stappen gaan zetten in het verduurzamen van onze woonomgeving. In onze Kempische Klimaatvisie hebben we hierover onze ambities verwoord. De gemeenten willen in 2025 energieneutraal zijn.

Nieuwbouw: energieneutraal en aardgasloos

De basis in onze duurzaamheidsambitie ligt in het toevoegen van energieneutrale (en het liefst energieleverende) nieuwbouwwoningen. Deze woningen moeten immers nog gebouwd worden, dus duurzame technieken kunnen relatief eenvoudig worden toegepast. Vooruitlopend op het bouwbesluit (2020) vinden we daarom dat we bij nieuwe initiatieven nu al als kwaliteitseis uitgaan van enkel energieneutrale woningen (BENG). Daarnaast is het sinds 1 juli 2018 wettelijk verplicht dat -gelet op de eindigheid van fossiele brandstoffen- nieuwe initiatieven enkel nog bestaan uit aardgasloze woningen (en dus gebruik maken van andere duurzame energiebronnen, zoals een warmtepomp of warmtenetten). Als regio dragen we hieraan bij door in gesprek te gaan met energieleveranciers en bedrijven om te kijken of de randvoorwaarden om tot deze energieneutrale nieuwbouw te komen, aanwezig zijn. Door het beter informeren van ontwikkelaars en het aanbieden van rekentools, kan een architect of bouwbedrijf een afweging maken welke voorzieningen bijdragen aan energiebesparing en in navolging daarvan aan opwekking van duurzame energie, zodanig dat ook het wooncomfort sterk verbetert. Aanvankelijk zal tijdens de bouw geïnvesteerd moeten worden in relatief dure installaties, maar deze leiden direct tot een lagere energierekening en dus tot een permanent lagere vaste lasten voor de toekomstige woningeigenaar / huurder.
Naast ontwikkelaars gaan we als regio ook in gesprek met hypotheekverstrekkers om te kijken op welke wijze het verduurzamen van de woningvoorraad via financiële mogelijkheden verder gestimuleerd kan worden.

Aanpak bestaande particuliere voorraad: bewustwording en financiële stimulans

Het grootste deel van onze bestaande voorraad zijn koopwoningen. Niet alleen zijn de investeringen in deze woningen lastiger in te passen dan bij woningen die nog gebouwd moeten worden, als overheid zijn we daarbij ook afhankelijk van de wil van de particuliere woningeigenaar. Het is daarom vooral belangrijk dat hij/zij het belang gaat in zien van het verduurzamen van de eigen woning. De eerste stap in het kader van de Trias Energetica is het isoleren van de woning. Hoewel al veel mensen de afgelopen jaren geïnvesteerd hebben in o.a. dubbel glas, dak- en spouwmuurisolatie zijn er nog steeds veel woningen waar dit nog niet het geval is. Als regio willen we particuliere woningeigenaren hier meer bewust over maken, door met een gezamenlijke aanpak te komen, zoals het verder onder de aandacht brengen van de energiescans die KempenEnergie tegen een kleine vergoeding aan woningeigenaren biedt. Hierbij willen we ook in gesprek gaan met regionale hypotheekverstrekkers en makelaars, zodat zij meer en meer de investeringen (en financiële voordelen op lange termijn) meenemen in de gesprekken met potentiële kopers. Juist de overdracht van een woning wordt namelijk vaak aangegrepen voor een verbouwing (waarbij ook duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden). Een andere optie hierbinnen is het onder de aandacht brengen van de mogelijkheden voor de Duurzaamheidslening (SVn). De lening biedt de mogelijkheid om extra investeringen in het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woning van de grond te krijgen, die zich bovendien op termijn weer terugverdienen.

Voor de particuliere huursector is op landelijk niveau afgesproken dat 80% van de particuliere huurvoorraad in 2020 beschikt over ten minste energielabel C. Met lokale verhuurders gaan we in overleg om deze ambitie gestalte te geven.

Strategie opzetten om bestaande wijken van het aardgas te halen

Om grote stappen te zetten binnen deze energietransitie is samenwerking cruciaal. Daarmee kunnen grote efficiencyvoordelen behaald worden omdat maatregelen gezamenlijk kunnen worden ingekocht en aangelegd. De ideale aanleiding om tot een gezamenlijke aanpak op wijk- of buurtniveau te komen is het aardgasloos maken van bestaande wijken. Wijken zijn immers collectief aan het aardgasnet gekoppeld. Om tot een efficiënte strategie te komen gaan we als regio in gesprek met energieleveranciers om te kijken waar het gasleidingnetwerk als eerst aan vervanging toe is. Op die plekken willen we kijken hoe we tot een goede businesscase van het gasloos maken van een wijk kunnen komen. Immers, alle gemeenten hebben van het Rijk de opdracht gekregen om voor 2021 een warmtevisie opgesteld te hebben, waarin zij een plan van aanpak hebben gemaakt voor het aardgasvrij maken van woonwijken. Daarbij steken we ons licht ook op bij gemeenten die op dit terrein al grote stappen hebben gezet (zoals Purmerend, waar inmiddels 75% van de bestaande voorraad is gekoppeld aan warmtenet bestaande uit restwarmte van een biomassacentrale). Daarin willen we ook meteen andere duurzaamheidsmaatregelen meenemen, waarbij samenwerking leidt tot schaalvoordelen, zoals de gezamenlijke aankoop van zonnepanelen of gezamenlijke uitvoering van isolatiemaatregelen. Met name voor het gebruik van duurzame energiebronnen zullen we moeten zoeken naar slimme financiële constructies, zodat particuliere woningeigenaren ook bereid zijn in te stappen. Te denken valt bijvoorbeeld aan leasecontracten van zonnepanelen of warmtepompen. Deze wijkaanpak willen we in nadrukkelijke samenwerking doen met bewonerscollectieven zoals KempenEnergie en particuliere woningeigenaren.
Het is wel belangrijk om te beseffen dat het gasloos maken van bestaande wijken een enorme operatie vergt, zeker in de eerste 'pioniersjaren'. Deze aanpak willen we buurt voor buurt doen. Het 'meters maken' moeten we de eerstkomende jaren hebben van het stimuleren van particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen. Daarbij moeten we wel nu al goed kijken dat duurzaamheidsinvesteringen door bewoners (bijvoorbeeld qua isolatie) ook rekening houden met de inpassing van de toekomstige, duurzame warmtebron. Op dit vlak ligt een voorlichtingsrol bij de gemeenten.

Aanpak sociale huur: passend bij levensduur en draagkracht huurder

Corporaties zijn een belangrijke partij bij het bewerkstelligen van de duurzaamheidsopgave in de bestaande voorraad. Zij bezitten immers een groot deel van de totale woningvoorraad. Maar deze voorraad is zeer divers, zowel qua bouwperiode (en daarmee vaak ook technische kwaliteit) als woningtype. Daarom zou het te kort door de bocht zijn om één norm te stellen waaraan de volledige sociale huurvoorraad aan het eind van de woondocument-periode moet voldoen. Maar we willen samen met de corporaties en huurders wel tot een concreet stappenplan voor de komende jaren komen. Dat betekent dat we met elkaar het komend jaar een uitvoeringsagenda voor de duurzaamheidsopgave in de sociale huur uitwerken, vast te leggen in de prestatieafspraken. Hierbij willen we per buurt tot een streefnorm komen, waarbij ook wordt aangegeven welke maatregelen hierbij genomen kunnen worden. Ook hierbij geldt: de eerste stap is energie besparen en verder isoleren, daarna overstappen op duurzame energiebronnen.
Daarnaast is het tevens belangrijk om aandacht te hebben voor het energiegedrag van huurders (en ook woningeigenaren). Voorkomen moet worden dat bewoners meer energie verbruiken omdat de energie na aanpassingen aan de woning duurzamer is.

Wat spreken we met elkaar af…

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
    - Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
    - Bewustwording energiegedrag in de woning
    - In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad

Speerpunt 5: Wonen én werken

De economische groei in combinatie met het aantrekkelijke woonklimaat zorgt ervoor dat veel werkenden in de regio Eindhoven hier ook willen wonen. Voor een groot deel gaat het daarbij om mensen die hier geboren en getogen zijn en ook niet meer weg willen uit de regio. Maar de economische groei maakt ook dat werknemers vanuit het buitenland worden aangetrokken. Ook zij hebben behoefte aan huisvesting. Maar er zijn wel verschillen in vergelijking met reguliere woningzoekenden als het gaat om het type woning waaraan men behoefte heeft en de verblijfsduur.

Passende huisvesting voor arbeidsmigranten

In onze regio wonen (en werken) veel arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa die met name actief zijn in de industrie-, logistieke- en agrarische sector. Een groot deel van hen woont in de particuliere huur, vaak geconcentreerd op een bepaalde plek, bijvoorbeeld op recreatieparken of in de buurt van een bedrijventerrein, soms in woningen die door particulieren worden verhuurd.
De exacte omvang van deze doelgroep is lastig te bepalen, omdat een groot deel zich niet inschrijft bij de gemeente. Naar verwachting moeten er in de Metropool Regio Eindhoven in totaal rondom de 40.000 arbeidsmigranten gehuisvest worden. Daarnaast geven meerdere uitzendbureaus aan te verwachten dat het aantal arbeidsmigranten verder gaat toenemen, als gevolg van de aantrekkende economie en de mogelijke vestiging van belangrijke distributiecentra. Deze groep werknemers is in de afgelopen jaren een belangrijk rol gaan vervullen in diverse economische sectoren.
De huisvestingssituatie van deze werknemers is echter lang niet altijd van voldoende kwaliteit. Het is daarom belangrijk dat er voldoende en goede kwaliteit van huisvesting beschikbaar is voor arbeidsmigranten in de Kempen. Werkgevers en uitzendbureaus zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als regio hebben we een taak om te sturen op leefbare kernen en het handhaven van de openbare orde. Passende huisvesting van arbeidsmigranten is hier een onderdeel van. In het verleden hebben de gemeenten hiervoor de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 ondertekend. Daarin staat dat huisvesting voor arbeidsmigranten moet voldoen aan een kwaliteitskeurmerk (SNF Keurmerk). In de gemeente Eersel wordt een Flexhotel gerealiseerd voor arbeidsmigranten om zo goede huisvesting te bieden die voldoet aan een kwaliteitskeurmerk. In de regio willen we dergelijke goede initiatieven faciliteren. De vervolgstap is om een regionaal afwegingskader op te stellen waarin we de kwaliteitscriteria aangeven waaraan nieuwe huisvestingslocaties voor deze doelgroep moet voldoen (zoals het aantal bewoners per wooneenheid, het beheer, locatiekenmerken, etc.).
Als regiogemeenten willen we locaties die mogelijk geschikt gemaakt kunnen worden voor huisvesting van arbeidsmigranten in kaart brengen. Uitgangspunt is dat we daarbij komen tot een evenwichtige spreiding van de doelgroep over de regio, passend bij de draagkracht van wijk en dorp. Tegelijkertijd zal geïnventariseerd moeten worden welke huidige huisvestingslocaties onvoldoende kwaliteit bieden of zich op een onwenselijke locatie bevinden en daarom op termijn moeten sluiten.

Meer zicht op woningbehoefte kenniswerkers

Eindhoven Brainport heeft een sterke aantrekkingskracht op hoogopgeleide werknemers uit buitenland. Hoewel een groot deel van deze kenniswerkers in de directe omgeving van Eindhoven woont, kunnen ook de gemeenten die in de ring rondom Eindhoven liggen, hier de vruchten van plukken. Zeker voor expats die een ruime woning zoeken in een groene, rustige woonomgeving op korte afstand van de stad, is er in de Kempengemeenten voldoende aanbod te vinden.
Daarom willen we de samenwerking met Brainport versterken. Bijvoorbeeld als het gaat om informatie-uitwisseling. Als regio gaan we in gesprek met Brainport om te kijken hoe groot de doelgroep expats is die mogelijk geïnteresseerd is in het woningaanbod in de Kempen en welke kwalitatieve wensen zij hebben

bij een woning in onze regio. Afhankelijk van deze uitkomsten kijken we of er aanvullende acties wenselijk zijn.

Wat spreken we met elkaar af…

- We stellen een regionaal afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten op. Daarin nemen we kwaliteitscriteria op waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Bijlage I: Toekomstige behoefte aan sociale huur

De toekomstige vraag naar sociale huur is van meerdere factoren afhankelijk. Op basis van een aantal trends uit het recente verleden (zoals demografische ontwikkelingen, de huidige woonsituatie van inkomensgroepen en de koopkrachtontwikkeling op lange termijn) kan een eerste beeld worden verkregen van de toekomstige behoefte aan sociale huur. Maar daarnaast kunnen ook nieuwe ontwikkelingen een rol spelen; ontwikkelingen die in het verleden nog niet of nauwelijks gevolgen hebben gehad voor de sociale huursector, maar wellicht wel voor de toekomst.
Daarom heeft Woningstichting De Zaligheden de toekomstige behoefte aan sociale huur doorgerekend voor haar werkgebied, vertaald in meerdere toekomstscenario's. Deze analyse is de belangrijkste bouwsteen voor de toekomstige behoefte aan sociale huur, zoals weergegeven in de Kempische visie op wonen.

Huidige inkomenssituatie in sociale huur

Voordat we ingaan op de toekomstige behoefte aan sociale huur, kijken we eerst naar de huidige inkomenssamenstelling binnen de sociale huurvoorraad.

Tabel: Kempengemeenten. Huidige omvang inkomensgroepen in de sociale huur (alle corporaties) in de vier Kempengemeenten.

	Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-De Mierden	Totaal
< Huurtoeslag	600 (58%)	710 (53%)	660 (46%)	300 (43%)	2.270 (50%)
Huurtoeslag - €36.800	285 (27%)	405 (30%)	490 (34%)	233(33%)	1.413 (31%)
€36.800 - €41.055	55 (5%)	55 (4%)	75 (5%)	50 (7%)	235 (5%)
> €41.055	100 (10%)	165 (12%)	205 (14%)	117 (17%)	587 (13%)
Totaal	1.040 (100%)	1.335 (100%)	1.430 (100%)	700 (100%)	4.505 (100%)

Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2018)

Ruim 80% van de huurders in de Kempen behoort tot de primaire doelgroep van de corporatie (< €36.800). Dit aandeel is het hoogst in Bergeijk, gevolgd door Bladel. Uit de tabel valt ook op te maken hoe groot het aandeel huurders is dat goedkoop scheef woont. Het aandeel hangt af van de definitie van goedkope scheefheid:

- Gaan we uit van een ruime doelgroep voor de corporatie (dus ook de lage middeninkomens voor wie de komende jaren nog 10% van de vrijkomende voorraad kan worden toegewezen), dan woont 13% van de huurders scheef.
- Gaan we uit van een kleine doelgroep (< €36.800), dan woont 18% van de huurders scheef.
- Voor beide gevallen geldt dat het aandeel scheefwoners het hoogst is in Reusel-De Mierden, gevolgd door Eersel.

Ter vergelijking; landelijk behoort 13% van de huurders tot de ruime groep goedkope scheefwoners. In de Kempen ligt dat percentage dus iets hoger.

Benodigde sociale voorraad in de toekomst

De toekomstige vraag naar sociale huurwoningen hangt van meerdere factoren af. Daarbij gaat het onder andere om de mate van goedkope scheefheid, maar ook de demografische tendensen en de verwachte koopkrachtontwikkeling. Voor de benodigde sociale voorraad in de toekomst is een basisscenario opgesteld, waarbij we uitgaan van gelijkblijvende goedkope scheefheid, de verwachte huishoudensgroei en twee verschillende scenario's voor de koopkrachtontwikkeling:

- Een stagnerende koopkrachtontwikkeling (0% groei per jaar). Hierdoor neemt het aantal lage inkomens verhoudingsgewijs sterk toe. Dit scenario lijkt sterk op de crisisjaren in de periode 2009-2014.
- Een toenemende koopkrachtontwikkeling (0,4% groei per jaar). Daardoor nemen vooral de hogere inkomensgroepen in aantal toe. Dit scenario is langjarig gemiddelde.

Lagere inkomens profiteren minder van bovengemiddelde economische groei regio Eindhoven
Op dit moment ligt de economische groei van de regio Eindhoven ruim boven het landelijk gemiddelde. Daarmee lijkt het langjarig gemiddelde van 0,4% koopkrachtontwikkeling aan de voorzichtige kant. Echter, hierbij moet in ogenschouw genomen worden dat de koopkrachtontwikkeling niet voor alle huishoudens gelijk is. Het algemene beeld laat zien dat vooral de midden- en hogere inkomens profiteren van de economische groei, terwijl dat bij de lagere inkomens veel minder het geval is. Vandaar dat we voor de langjarige koopkrachtontwikkeling een groeipercentage van 0,4% nemen.

Tabel: Kempengemeenten. Verwachte toename aantal huishoudens woonachtig in de sociale huur naar inkomensgroep (2018-2028) in twee koopkracht- scenario's.

	Bergeijk		Bladel		Eersel		Reusel-De Mierden		Totaal	
	0%	+0,4%	0%	+0,4%	0%	+0,4%	0%	+0,4%	0%	+0,4%
< Huurtoeslag	+60	+20	+80	+45	+55	+20	+65	+50	+255	+140
Huurtoeslag - €36.800	+25	+15	+45	+25	+30	+15	+60	+45	+165	+100
€36.800 - €41.055	0	+5	+5	+5	0	0	0	+5	+5	+15
> €41.055	+10	+15	+15	+20	-5	0	+5	+10	+25	+40
Totaal	+95	+55	+145	+95	+80	+35	+130	+110	+450	+295

Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2018), Provincie Noord-Brabant (2017), bewerking Companen.

In het scenario met een stagnatie van de koopkrachtontwikkeling (0% groei per jaar), zou de primaire doelgroep met ongeveer 450 huishoudens toenemen. Zet de economische ontwikkeling echter door, dan zou deze doelgroep nog maar met 295 huishoudens toenemen.
In beide scenario's neemt het aantal huurders met een hoger inkomen toe. Dit komt niet zozeer doordat deze groepen in de toekomst nog een sociale huurwoning krijgen toegewezen (de toewijzingseisen zijn de afgelopen jaren aangescherpt), maar doordat zittende huurders een inkomensontwikkeling doormaken. Omdat we uitgaan van gelijkblijvende scheefheid, zal een deel van deze doelgroep ook weer doorstromen naar een koopwoning of particuliere huurwoning. Indien deze goedkope scheefheid gelijk blijft, ligt de totale vraagontwikkeling van de sociale huur tussen de +295 en +450 in de komende tien jaar. De verwachte groei is het sterkst in Reusel-De Mierden en Bladel, gevolgd door Bergeijk. In Eersel zal de benodigde huurvoorraad het minst sterk stijgen in dit basisscenario.

Trendscenario

Naast de hierboven beschreven trends kunnen ook nog andere zaken van invloed zijn op de verwachte vraag naar sociale huur:

- **Economische groei leidt tot minder doorstroommogelijkheden naar de koopsector.** De economie groeit in de regio Eindhoven bovengemiddeld sterk. Dit heeft ertoe geleid dat er een sterke toename in het aantal vestigers (waaronder expats) is ontstaan. Dit leidt tot een prijsopdrijvend effect voor de koopsector, waardoor doorstroommogelijkheden voor de laagste inkomens (een groep die mogelijk toch al minder profiteert van de economische groei dan midden- en hogere inkomens) afnemen. Voor het trendscenario houden we daarom met een toename van de goedkope scheefheid. Het effect is groter naarmate de gemeente dichter bij Eindhoven ligt (+5% in Eersel, +2% in Bergeijk en Bladel en +1% in Reusel-De Mierden).

- **Extra vraag door vergunninghouders houdt aan**. De huidige demografische prognose gaat ervan uit dat de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders de eerst volgende jaren nog aanhoudt, maar daarna zal afnemen. Maar mogelijk ligt de taakstelling in de toekomst wellicht toch iets hoger dan nu wordt verwacht. Zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen dat gemeenten in de jaren 2015/2016 tijdelijke huisvestingsmogelijkheden hebben gecreëerd, waarin een deel van de taakstelling uit die jaren is opgevangen. Wanneer die tijdelijkheid ophoudt, zullen de daar gehuisveste personen moeten doorstromen naar de reguliere sociale woningvoorraad. Voor de komende jaren gaan we daarom uit van een gelijkblijvende taakstelling (gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar). Dit leidt tot een extra behoefte van 15 tot 20 woningen per gemeente in de komende tien jaar.
- **Uitstroom beschermd wonen leidt tot extra vraag naar sociale huur.** Als gevolg van het Rijksbeleid zullen mensen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig blijven wonen. Met name de vraag van mensen met een psychiatrische problematiek neemt toe. Op basis van ervaringscijfers stroomt jaarlijks ongeveer 30% uit vanuit een locatie beschermd wonen. Dit betekent voor de Kempengemeenten een extra vraag van ongeveer 15 woningen per jaar. Op basis van de huidige indicaties voor beschermd wonen zal het merendeel van deze vraag terecht komen in de gemeenten Bergeijk en Bladel.
- **Verkoopprogramma van andere corporaties.** De mogelijkheid bestaat dat sommige corporaties in de Kempen hun werkgebied sterker gaan concentreren tot een beperkt aantal gemeenten. Dit kan ertoe leiden dat een deel van de sociale huurvoorraad verkocht wordt; mogelijk aan een andere sociale verhuurder, maar mogelijk ook aan een particulier(e) belegger. Vooral in de gemeenten Bergeijk en Reusel-De Mierden kan dit mogelijk tot een afname van de sociale huurvoorraad leiden. In dat geval zal de behoefte aan sociale huur in deze gemeenten met +25 (Bergeijk) en +40 (Reusel-De Mierden) toenemen.

Op basis van deze trends komen we tot een aangepaste opgave voor de sociale huurvoorraad. Daarbij nemen we het economische groeiscenario van 0,4% als uitgangspunt:

Tabel: Kempengemeenten. Benodigde sociale huurvoorraad voor de Kempengemeenten 2018-2028, in twee scenario's.

		2018	2028	2018-2028
Bergeijk	Basisscenario (0,4%)	1.040	1.095	+55
	+ 2% scheefheid	-	+20	+20
	+ Extra vraag vergunninghouders	-	+20	+20
	+ Uitstroom beschermd wonen	-	+60	+60
	+ Verkoop sociale huur	-	+25	+25
	Trendscenario	1.040	1.220	+180
Bladel	Basisscenario (0,4%)	1.335	1.430	+95
	+ 2% scheefheid	-	+20	+20
	+ Extra vraag vergunninghouders	-	+20	+20
	+ Uitstroom beschermd wonen	-	+50	+50
	Trendscenario	1.335	1.520	+185
Eersel	Basisscenario (0,4%)	1.430	1.465	+35
	+ 5% scheefheid	-	+45	+45
	+ Extra vraag vergunninghouders	-	+20	+20
	+ Uitstroom beschermd wonen	-	+30	+30
	Trendscenario	1.430	1.560	+130
Reusel-De Mierden	Basisscenario (0,4%)	700	810	+110
	+ 1% scheefheid	-	+10	+10
	+ Extra vraag vergunninghouders	-	+15	+15
	+ Uitstroom beschermd wonen	-	+5	+5
	+ Verkoop sociale huur	-	+40	+40
	Trendscenario	700	880	+180
Kempen totaal	Basisscenario (0,4%)	4.505	4.805	+295
	+ Toename scheefheid	-	+95	+95
	+ Extra vraag vergunninghouders	-	+75	+75
	+ Uitstroom beschermd wonen	-	+145	+145
	+ Verkoop sociale huur	-	+65	+65
	Trendscenario	4.505	5.180	+675

Bron: De Zaligheden (2018), CBS (2018), Ontwikkeltafel beschermd Wonen Eindhoven (2018), bewerking Companen

Op basis van deze trends zou de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad in de Kempengemeenten sterk toenemen ten opzichte van het eerdere basisscenario. Waar in het basisscenario een groei van ongeveer 300 sociale huurwoningen werd voorzien, komt de groei volgens het trendscenario uit op +675 woningen in de periode 2018-2028 (285 woningen meer dan in het basisscenario). Daarmee zou de totale sociale voorraad in de Kempengemeenten moeten groeien naar 5.185 woningen.

Het trendscenario heeft vooral consequenties voor de opgave in de gemeente Bergeijk. Dit komt doordat hier de mogelijkheid bestaat dat een deel van de sociale voorraad verkocht wordt en dat de stijgende woningprijzen de doorstroming van de sociale huur naar de particuliere sector beperken. Daarnaast kent Bergeijk relatief de meeste indicaties beschermd wonen, waardoor het effect van de extramuralisering een extra beslag legt op de vraag naar betaalbare huurwoningen.

In Bladel en Eersel neemt de vraag ongeveer in gelijke mate toe ten opzichte van het basisscenario. In Bladel vooral als gevolg van de uitstroom van beschermd wonen, in Eersel vooral door de verminderde doorstroommogelijkheden naar de particuliere sector.

De mate van extra vraag naar sociale huur in Reusel-De Mierden staat of valt met de eventuele verkoop van corporatiewoningen in deze gemeente. Blijven deze woningen behouden voor het sociale segment, dan is de extra opgave ten opzichte van het basisscenario zeer beperkt.