

Breuken



SAMENVATTING WATERTAKENPLAN VOOR RO

Onderdeel: OMGAAN MET REGENWATER BIJ ONTWIKKELINGEN

In de nieuwe wetgeving is er een uitdrukkelijke zorg neergelegd bij de terreineigenaar voor het omgaan met hemelwater (ofwel regenwater). De terreineigenaar is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater van zijn eigen terrein. Pas als hij het water zelf redelijkerwijs niet kan verwerken, en de gemeente kan dat eenvoudiger of doelmatiger dan heeft de gemeente een taak (zorgplicht) in de inzameling en de verwerking van het regenwater. Het verwerken van regenwater op particulier terrein ontlast het rioolstelsel.

De gemeente heeft als doel waterkwaliteit te verbeteren en overlast te verminderen door minder schoon regenwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie af te voeren dan nu het geval is. Daarnaast willen we verdroging tegengaan door regenwater vast te houden in het gebied. De gemeente streeft ernaar om invulling te geven aan deze zorgplicht, waarbij onderscheid wordt gemaakt in bestaand stedelijk gebied, nieuw stedelijk gebied en het buitengebied.

Bestaand stedelijk gebied

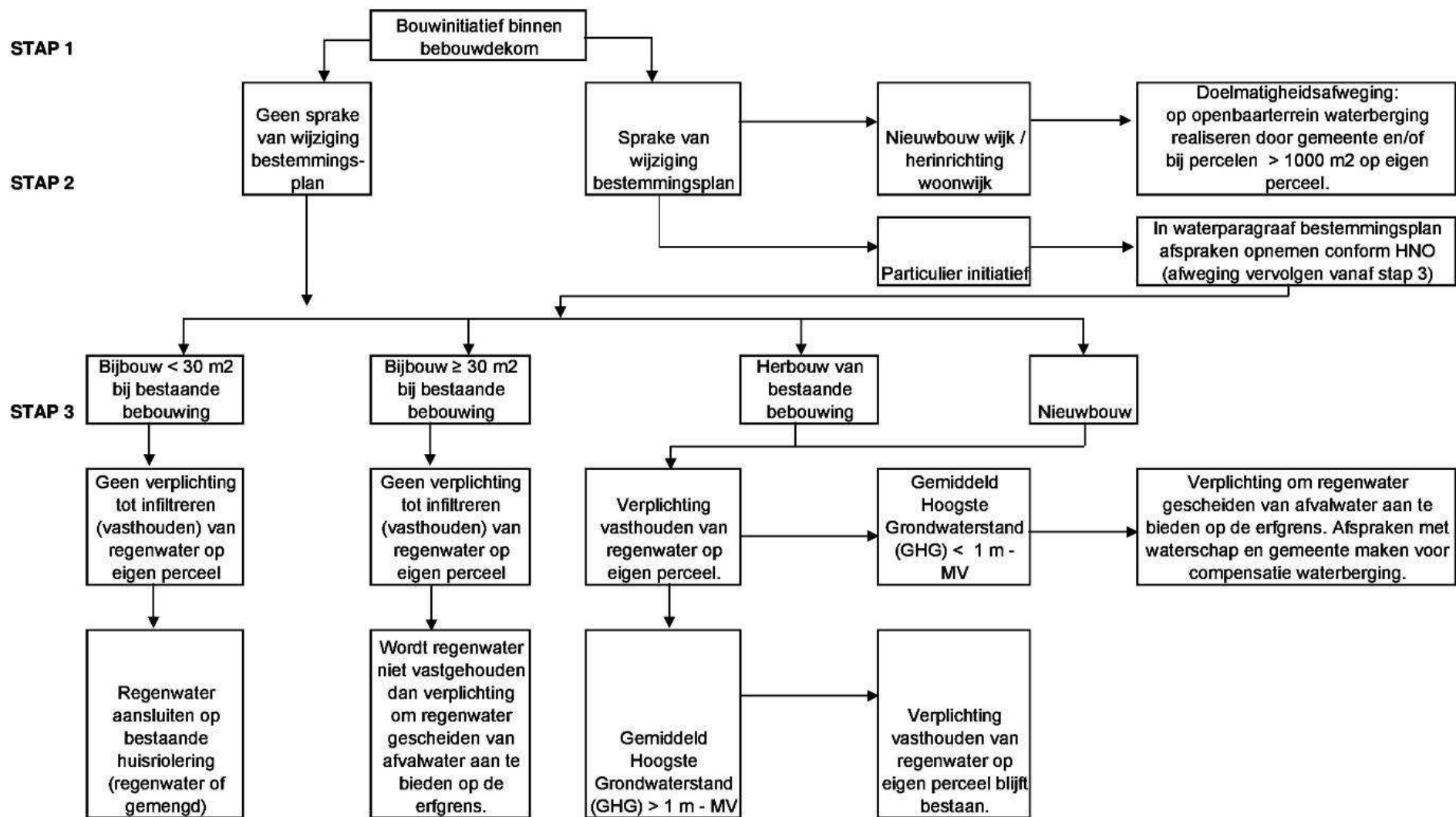
Als de gemeente de bestaande gemengde riolering in de straat vervangt in gescheiden riolering wordt openbaar terrein en ook (een deel van) de verharding op particulier terrein (bijv. de voorzijde van de woning) zoveel mogelijk afgekoppeld van de riolering. Zowel gemeente als particulier spant zich in om schoon regenwater schoon te houden.

De terreineigenaar wordt niet verplicht tot verwerken van regenwater op eigen terrein wanneer er geen verandering qua bebouwing plaatsvinden op zijn perceel. Bij het bijbouwen (bijv. aanbouw aan woning of garage) of het verbouwen waarbij het verhard oppervlak wijzigt dient in beginsel regenwater te worden geïnfiltreerd maar is er geen verplichting om regenwater vast te houden of te infiltreren. Als het regenwater niet wordt vastgehouden dan is er de verplichting om regenwater gescheiden van afvalwater aan te bieden op de erfgrans of aan te sluiten op bestaande huisriolering op eigen perceel. Dit is afhankelijk van de grootte van de bijbouw. Bij de herbouw van bestaande bebouwing is er de verplichting tot verwerken van regenwater op particulier terrein (infiltratiekratten, wadi, poel), mits de grondwaterstand dit mogelijk maakt. Bij een te hoge grondwaterstand worden voorwaarden met het waterschap en de gemeente besproken als het gaat om compensatie van benodigde waterberging.

Nieuw stedelijk gebied

Bij nieuwbouwwijken (ook inbreidingswijken) of de herinrichting van een woonwijk wordt de verplichting tot verwerking van regenwater op particulier terrein afhankelijk gesteld van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor die wijk. In het openbaar gebied wordt meestal een systeem aangelegd dat uitgaat van verwerking van regenwater op openbaar terrein.

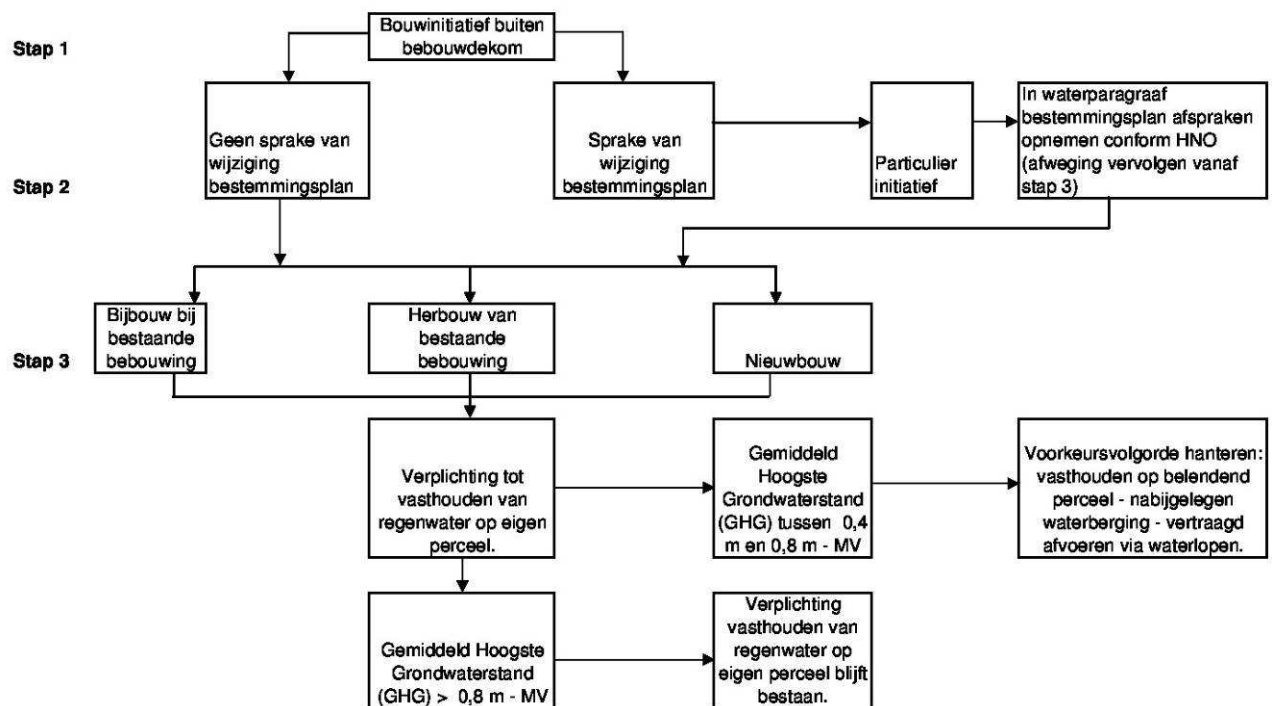
Bij particuliere initiatieven van nieuwbouw is er de verplichting tot verwerken van regenwater op eigen terrein (infiltratiekratten, wadi, poel), mits de grondwaterstand dit mogelijk maakt. Bij een te hoge grondwaterstand worden voorwaarden met het waterschap en de gemeente besproken als het gaat om compensatie van benodigde waterberging. Uitgangspunt voor het plan is hydrologisch neutraal ontwikkelen, de stappen in de beslisboom in figuur 1 kunnen hierbij helpen. Kaart 11045 (bijlage) geeft een beeld van de kansen om water op eigen perceel te verwerken en de locaties waar een vorm van gescheiden riolering ligt.



Figuur 1 Beslisboom omgaan met regenwater binnen bebouwde kom

Buitengebied

Bij particuliere initiatieven regenwater vasthouden bij voorkeur op eigen perceel. Wanneer het goedkoper is om een naastgelegen perceel te benutten voor waterberging mag dit met onderbouwing worden gedaan. De beslisboom in figuur 2 kan helpen in de afweging.

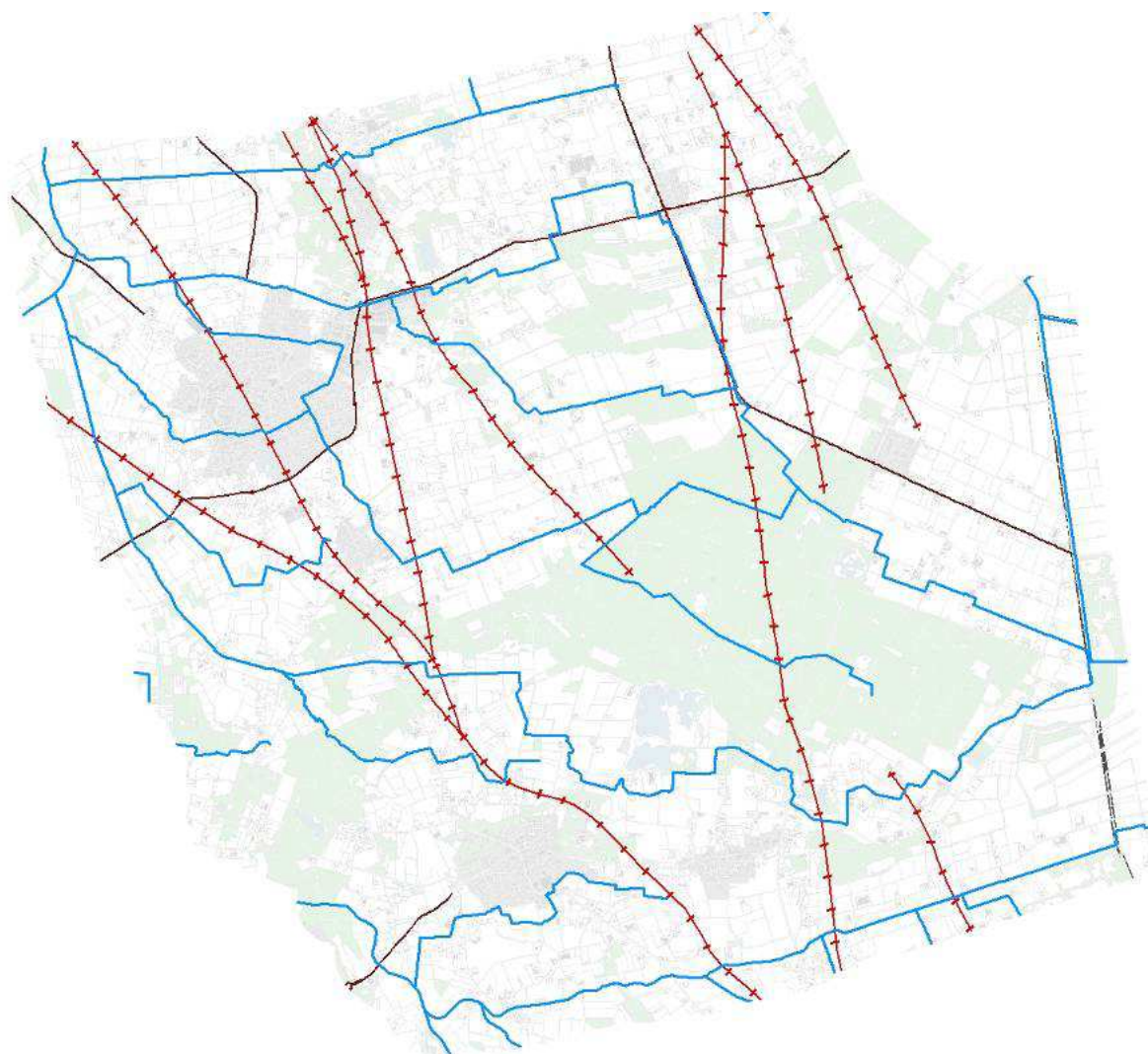


Figuur 2 Beslisboom omgaan met regenwater buiten bebouwde kom

Invloed van breuken op waterhuishouding

Door de ligging van onze gemeente op de Peelrandbreuk is er een aanhoudende onvoorspelbaarheid, en lastige relatie tussen mens en water. De gemeente is een trechter van waterlopen en beken. Door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte.

Doordat wij grondwaterstanden meten en ook door de inmiddels aanwezige gebiedskennis hebben we een beeld van de plekken waar hoge grondwaterstanden zijn en de plekken met lagere grondwaterstanden. Op kaart 11045 (bijlage) staan de breuken zoals die in de kernen aanwezig zijn met daarbij ook vlekken waar kansen zijn om regenwater te infiltreren/vast te houden in het gebied (lage grondwaterstanden) en waar geen of weinig kansen zijn om water vast te houden (hoge grondwaterstanden). Een overzicht van de breuken in onze gemeente is weergegeven in afbeelding 3. De feitelijke Peelrandbreuk is niet duidelijker zichtbaar maar bekend is dat deze loopt van Bakel naar de Mortel en vervolgens dwars door Gemert.



Legenda

-  Breuklijn
-  kanaal
-  primaire watergang

Afbeelding 3 Breuken in Gemert-Bakel

Informatie op gemeentelijke website

Op onze website www.gemert-bakel.nl/bouwen-en-ruimte/ bij het onderwerp [water](#) kunnen inwoners informatie vinden over ons waterbeleid. Bij de informatie staat ook de link naar de landelijke site www.dinoloket.nl waar inwoners gegevens over grondwaterstanden kunnen vinden.

Tevens is de kaart toegevoegd die initiatiefnemers kan helpen over hoe zij moeten omgaan met regenwater in hun ontwikkeling. Daarvoor is de link [Watertoets](#) in het digitaal loket ook toegevoegd waar de beslisbomen zoals in deze samenvatting staan zijn opgenomen.

Datum: 13 december 2012

Handleiding Archeologische beleidskaart plus stroomschema

Handleiding voor de archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, zal bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden. In gebieden met een lage verwachting bestaat er alleen bij grootschalige ingrepen een geringe kans op het aantreffen en verstoren van archeologische resten. De oppervlaktecriteria voor de plangrenzen zijn dan ook gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen. Voor de verschillende gebiedscategorieën gelden verschillende randvoorwaarden die aangeven in welk geval een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het verkrijgen van een vergunning en in welk geval er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Op de archeologische beleidsadvieskaart worden de volgende 7 gebiedscategorieën onderscheiden. Categorie 1 wordt beschermd door de voorschriften uit de Monumentenwet. De bescherming van de overige 6 categorieën wordt geregeld met behulp van voorschriften in de archeologieverordening of in het bestemmingsplan. Met onderstaand schema kan aan de hand van de archeologische beleidskaart worden bepaald wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is:

invvoegen stroomschema

De ondergrens van het projectgebied betreft bij bestemmingsplanwijzigingen, ontheffingen en projectbesluiten het totale gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Omdat het Verdrag van Malta van het principe bescherming *in situ* uitgaat is het zaak voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden een beschermingsregime op te leggen. Bij een bouw-, sloop- of aanlegvergunning wordt voor de ondergrens uitgegaan van het oppervlak binnen het projectgebied dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein.

Hieronder worden de voorschriften toegelicht, die gelden voor de verschillende categorieën archeologisch waardevolle en archeologische verwachtingsgebieden zoals deze zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart:

1. Categorie 1: Beschermdde archeologische monumenten.

Archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Archeologieverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemverstorende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente Gemert-Bakel hiervoor vooraf vergunning verleent.

2. Categorie 2: Gebied van archeologische waarde.

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

3. Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern.

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven dorpskernen, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning

vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m –mv.

4. *Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.*

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

5. *Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting.*

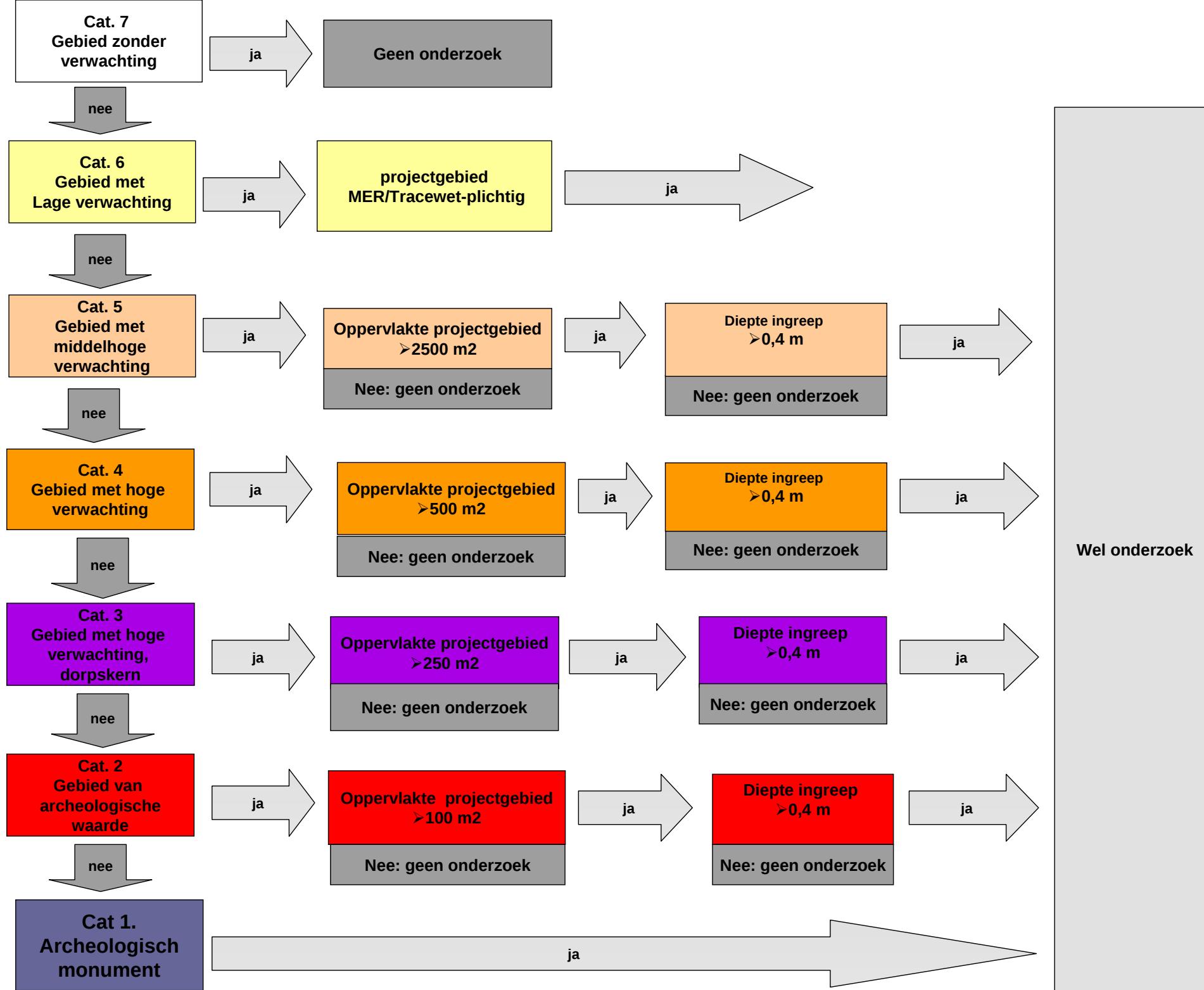
In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

6. *Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.*

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Alleen bij M.E.R. en Tracewetplichtige inrichtingsprojecten zal nader onderzoek worden verlangd.

7. *Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.*

Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

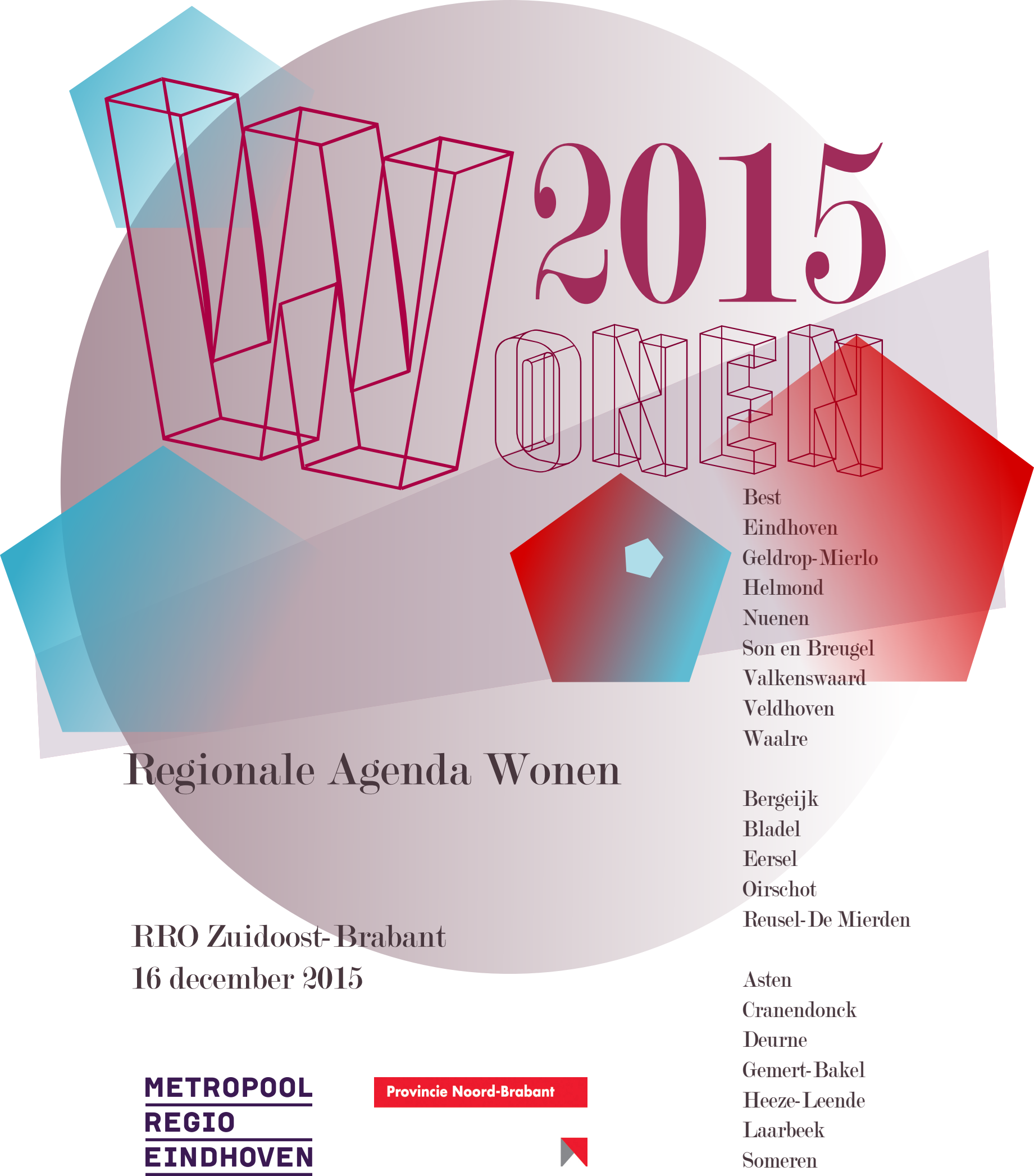


Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeersaantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekent de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming "woondoeleinden" of andere bestemmingen die het gebruik "wonen" toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 april 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).*

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt.



2015

WONEN

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
Somerens

Regionale Agenda Wonen

RRO Zuidoost-Brabant
16 december 2015

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

0. Inleiding

3

1. Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van Zuidoost Brabant

6

Ontwikkeling van de
woningvoorraad

Ontwikkeling van de
plancapaciteit

Realisatie 2014-2015

Kwaliteit van het
programma

2. Kwalitatieve opgaven en lopende zaken regio Zuidoost Brabant

18

Wonen, welzijn en zorg

Bestaande voorraad

Arbeidsmigranten en
kennisswerkers

Ladder duurzame verstedelijking en het wonen

Activiteiten in de (sub)regio

Nieuwe Woningwet c.q.
Herzieningswet

Regionale begrippenlijst

3. (Kwantitatieve) Regionale woningbouwafspraken

25

Regionaal woningbouw
programma/afspraken

Samenwerking in de
(sub) regio

Huisvesting vergunning-
houders

4. Opgaven 2016

31

Regionale woningbouw
afspraken

Ladder duurzame verstedelijking en het wonen

Arbeidsmigranten en
kennisswerkers

Wonen, welzijn en zorg

Huisvesting
vergunninghouders

Bestaande voorraad

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. Kwalitatieve regionale opgaven wonen
3. (Kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken
4. Opgaven 2016

Terugblik op RRO 26 november 2014 / 1 juli 2015

De Regionale Agenda Wonen in het RRO van 1 juli 2015 gaf vooral de voortgang op de opgaven weer en had met name een informierend karakter. Daarnaast heeft u op dat moment besloten om in overleg tussen gemeenten en corporaties in Zuidoost-Brabant te bezien óf tot een gezamenlijk advies aan de minister gekomen moet en kan worden over de indeling van de woningmarktregio's in Zuidoost-Brabant op grond van de Woningwet 2015.

De opgaven voor 2015 zijn in het RRO van 26 november 2014 vastgesteld:

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.

Ladder duurzame verstedelijking

Het maken van regionale afspraken op welke wijze in de regio omgegaan wordt met de ladder voor duurzame verstedelijking en de nieuwe verstedelijkingsopgave. Doel is te komen tot een voorstel op welke wijze in de regio vanuit Wonen omgegaan kan worden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Input wordt geleverd vanuit het Brabantbrede Ladderteam waarin aantal gemeenten zitting hebben, vanuit het Ambtelijk Overleg Wonen en het portefeuillehoudersoverleg Wonen.

Wonen, welzijn en zorg

De volgende (sub)regionale acties worden opgepakt:

Kennisuitwisseling op verschillende niveaus:

- Ambtelijk: ***In 2015 wordt een uitwisseling tot stand gebracht tussen het Ambtelijke overleg Wonen en het Ambtelijk overleg Zorg en Welzijn*** (of toekomstige vervanger daarvan) om elkaars taal beter te leren spreken en voor kruisbestuiving. Zo nodig worden ook andere partners bij overleg betrokken (ambtelijk), bijvoorbeeld in een brede werkgroep rond wonen zorg en welzijn.
- Bestuurlijk: ***In 2015 wordt een 'sessie' belegd gericht op samenwerking en kennisuitwisseling tussen alle partijen.***

Goede voorbeelden delen

- “Hoe omgaan met het geschikt maken/aanpassen van de bestaande woningvoorraad. De particuliere woningeigenaar bereiken”.
- “Hoe organiseren/stimuleren/faciliteren van integrale samenwerking” Hoe vind je de juiste partijen/alle partijen en hoe zet je de samenwerking op?

Voor deze (en eventueel andere) onderwerpen wordt de uitwisseling van informatie opgezet. Dit kan bijvoorbeeld door voorbeelden te delen via social media of door het uitwisselen van voorbeelden op inspiratiebijeenkomsten/bestaande overleggen. Er wordt gezocht naar een manier die aansluit bij de behoeften en mogelijkheden.

De opgaven in beeld

- **De regio brengt de (sub)regionale opgave rondom beschermd, verzorgd en geschikt wonen verder in beeld.** Gemeenten blijven daartoe de matrices (deel 3) invullen en samen met provincie verbeteren.
- **De regio geeft vervolg aan het uitgevoerde onderzoek naar de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in relatie tot de zorgvraag** (lokaal of subregionaal).

Arbeidsmigranten en kenniswerkers

Op basis van de in 2014 uitgevoerde inventarisatie en de opgestelde tweede Regionale Verklaring, **werken we verder 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** bepaalt een stuurgroep -onder leiding van de gemeente Eindhoven- de opgave. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de informatie die beschikbaar is gekomen uit onderzoek in opdracht van het Expat Center en onderzoek van de Universiteit van Amsterdam. **Indien noodzakelijk zullen over deze opgave afspraken worden gemaakt en vastgelegd in een convenant.**

Bestaande voorraad

In breed regionaal overleg wordt gezien op welke wijze de bestaande voorraad ‘toekomst-proof’ gemaakt kan worden. Verschillende notities die de afgelopen jaren opgesteld zijn over dit onderwerp, zullen daarbij als bouwsteen gehanteerd worden.

Sterke steden en vitaal landelijk gebied

De regionale woningmarkt vraagt om **een nieuwe aanpak en een nieuwe manier van denken.** De Werkplaats Wonen zal eind 2015 **komen met een concreet, vernieuwend en creatief advies voor de regionale woningmarkt.**

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Provincie en Metropoolregio Eindhoven zullen de gemeenten informeren en ondersteunen bij de omschakeling naar de BAG. Tot het moment dat de nieuwe begrippen uit de BAG goed functioneren, zal de provincie een inventarisatie doen van de feitelijke woningbouwontwikkelingen op basis van de huidige begrippen.

Voor de goede orde: de benoemde opgaven zijn niet alleen opgaven voor gemeenten, Metropoolregio Eindhoven en provincie. Bij de opgaven die voortkomen uit voorliggende Regionale Agenda Wonen worden –en zijn- nadrukkelijk ook andere partijen betrokken.

Beslispunten RRO 16 december 2015

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

Beslispunt 1

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

Beslispunt 2

Vaststellen (door gemeenten) van de Regionale Begrippenlijst Wonen, zoals benoemd in bijlage 2.

Beslispunt 3

- a. Instemmen met het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de tienjaarsperiode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2025, zoals aangegeven in tabel 4.
- b. Voor 1 juni 2016 in (evt. extra) RRO de onderlinge verdeling binnen stedelijke regio Eindhoven – Helmond (m.u.v. Valkenswaard) vaststellen.
- c. I.v.m. toetsing plannen door provincie tot die tijd voor Eindhoven uit blijven gaan van aantallen van de BOR/BSGE-afspraken en voor andere gemeenten in stedelijke regio de aantallen uit de prognose te hanteren.
- d. Alle gemeenten vullen de provinciale woningbouwmatrix zo volledig mogelijk in, inclusief het benoemen van locaties.

Beslispunt 4

Instemmen met de opgaven voor 2016, zoals benoemd in hoofdstuk 4.

Beslispunt 5

Kennis nemen van de Regionale Agenda Wonen deel B; “De crisis, de woningbouw en het planaanbod; actuele ontwikkelingen op woningmarkt in Noord-Brabant, stand van zaken anno 2015 – analyses en achtergronden”.

1. Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van Zuidoost Brabant

1.1. Ontwikkeling van de woningvoorraad

In 2014 werden in de regio Zuidoost-Brabant (netto) ruim 1.800 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit is het laagste niveau sinds de 'piek' in 2009, toen de voorraad met ruim 4.600 woningen toenam. De beperkte groei is vooral te danken aan het feit dat Eindhoven ruim 800 woningen aan de woningvoorraad heeft toegevoegd; andere gemeenten bleven sterk achter. De (na-) effecten van de financieel economische crisis op de woningmarkt zijn –ook in Zuidoost-Brabant– nog altijd duidelijk merkbaar.

De verwachting is dat de regio Zuidoost-Brabant in 2016 een aantrekkende groei van de woningvoorraad laat zien met zo'n 2.200 woningen. Wanneer hierbij 2015 ook in ogenschouw wordt genomen (zo'n 1.700 woningen) lijkt de groei de komende jaren nog steeds ver achter te blijven bij de geprognoseerde groei. In 2015 komt de groei bijna overeen met het naoorlogse dieptepunt uit 2008 in Zuidoost Brabant (ca 1.500 woningen). In 2008 had dat vooral te maken met het grote aantal woningen dat in dat jaar in Eindhoven was gesloopt. De beperkte groei van de woningvoorraad werd tot 2014 hoofdzakelijk veroorzaakt door een aanhoudend laag aantal in aanbouw genomen woningen; vanaf 2014 ligt het aantal in aanbouw genomen woningen echter weer op een (iets) hoger niveau, een lijn die zich in de eerste helft van 2015 heeft doorgezet.

De gegevens bevestigen het beeld dat de woningmarkt de laatste tijd tekenen van herstel vertoont en dat de terughoudendheid van de consument op de woningmarkt verder vermindert.

Dit beeld ('stijgende lijn') zien we in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de regio De Peel terug. De groei van de woningvoorraad blijft naar verwachting achter bij de groei zoals die volgens de woningbehoefteprognose zou moeten plaatsvinden, maar er lijkt wel een stijgende lijn in te zitten. Werden er in 2013 in de stedelijke regio nog bijna 2.200 woningen aan de voorraad toegevoegd, in 2014 waren er dat nog maar zo'n 1.300. In 2015 lijken er zo'n 1.200 woningen aan de woningvoorraad te worden toegevoegd en in 2016 zo'n 1.600 woningen.

Dit zien we ook in De Peel. De groei betrof daar in 2014 nog maar zo'n 350 woningen, terwijl dat er in 2013 nog zo'n 650 woningen waren; de verwachting is dat in 2015 slechts 250 woningen worden toegevoegd en in 2016 zo'n 400 woningen.

In De Kempen betrof de groei in 2013 zo'n 350 woningen en in 2014 nog maar zo'n 200 woningen. Voor 2015 en 2016 is de verwachting dat wederom zo'n 200 woningen per jaar worden toegevoegd. De verwachte stijgende lijn zoals zichtbaar in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de Peel, is hier (nog) niet zichtbaar.

Onderstaand de figuren met daarin de groei van de woningvoorraad in de verschillende subregio's. De figuur van de hele regio Zuidoost staat in de bijlage van deel B van de Regionale Agenda Wonen (Brabantbreed beeld).

Groei woningvoorraad SUBREGIO EINDHOVEN-HELMOND, 1995-2020

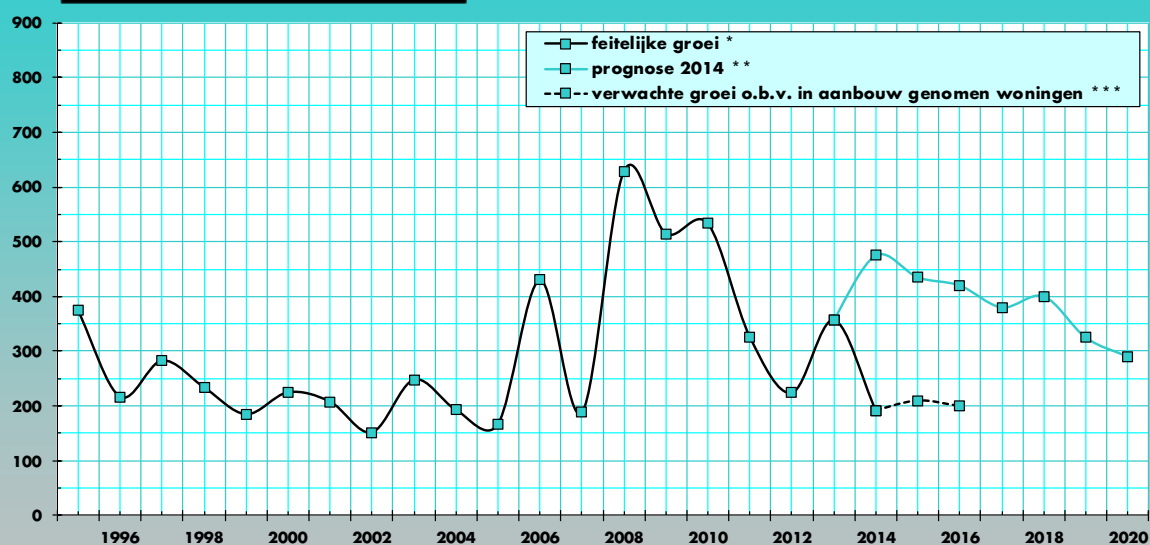
Bron: 'Monitor bevolking en wonen' (okt. 2015),
Provincie Noord-Brabant



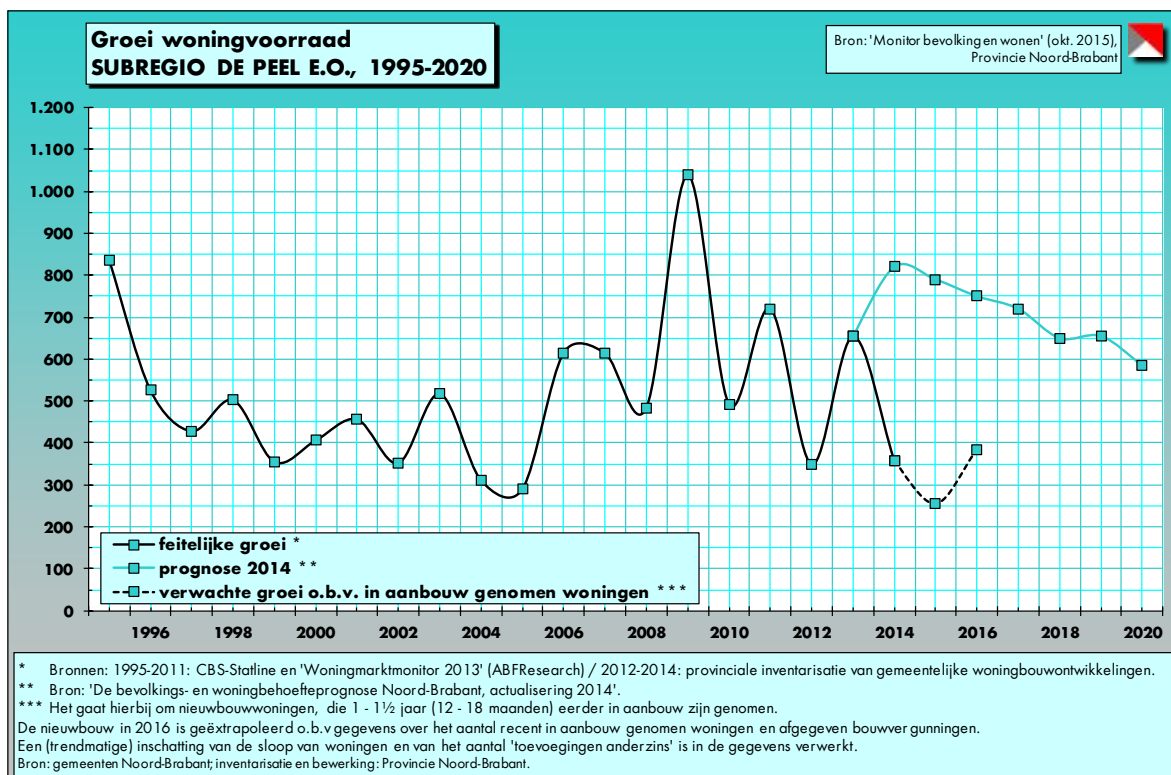
* Bronnen: 1995-2011: CBS-Statline en 'Woningmarktmonitor 2013' (ABFResearch) / 2012-2014: provinciale inventarisatie van gemeentelijke woningbouwontwikkelingen.
 ** Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014'.
 *** Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen, die 1 - 1½ jaar (12 - 18 maanden) eerder in aanbouw zijn genomen.
 De nieuwbouw in 2016 is geëxtrapoleerd o.b.v. gegevens over het aantal recent in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen.
 Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen en van het aantal 'toevoegingen anderszins' is in de gegevens verwerkt.
 Bron: gemeenten Noord-Brabant; inventarisatie en bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Groei woningvoorraad SUBREGIO DE KEMPEN, 1995-2020

Bron: 'Monitor bevolking en wonen' (okt. 2015),
Provincie Noord-Brabant



* Bronnen: 1995-2011: CBS-Statline en 'Woningmarktmonitor 2013' (ABFResearch) / 2012-2014: provinciale inventarisatie van gemeentelijke woningbouwontwikkelingen.
 ** Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014'.
 *** Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen, die 1 - 1½ jaar (12 - 18 maanden) eerder in aanbouw zijn genomen.
 De nieuwbouw in 2016 is geëxtrapoleerd o.b.v. gegevens over het aantal recent in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen.
 Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen en van het aantal 'toevoegingen anderszins' is in de gegevens verwerkt.
 Bron: gemeenten Noord-Brabant; inventarisatie en bewerking: Provincie Noord-Brabant.



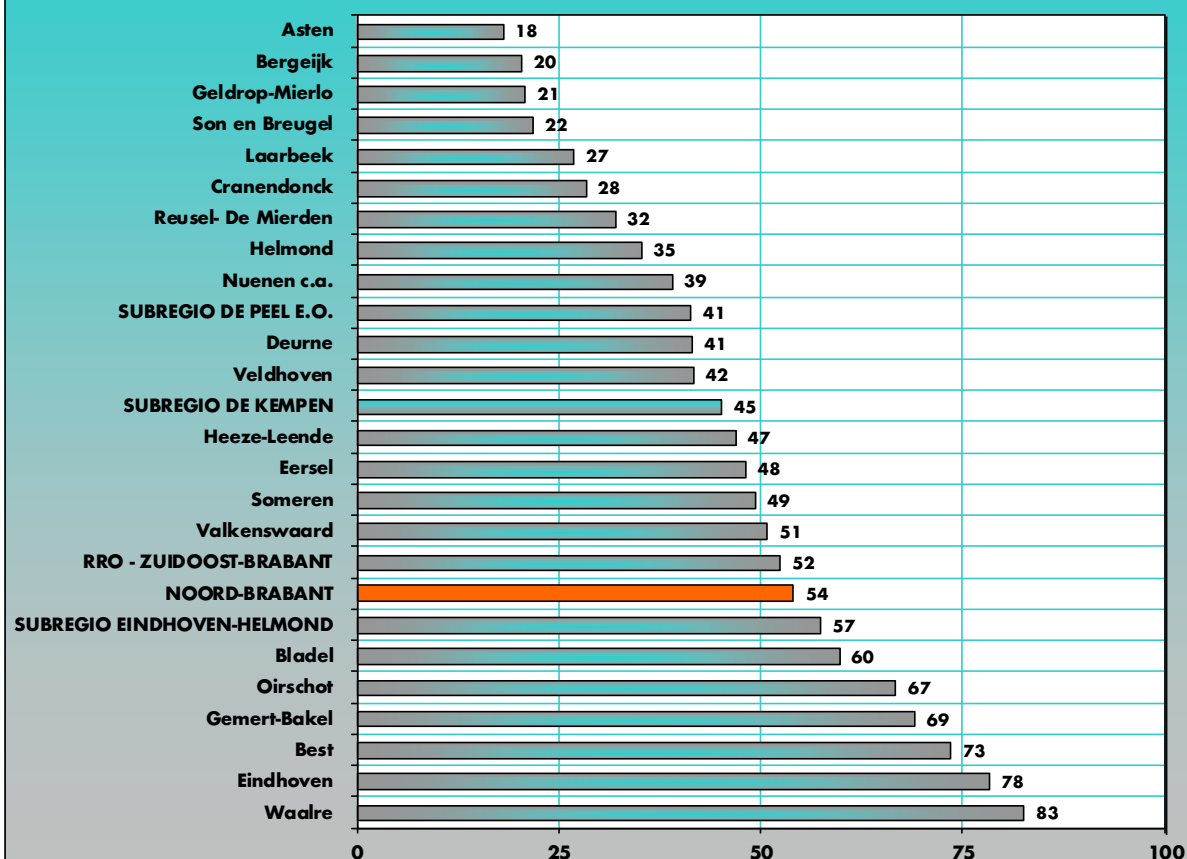
Het verwachte beeld voor 2016 laat zien dat in alle subregio's het gat tussen de werkelijke groei van de woningvoorraad en de benodigde groei op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose behoorlijk groot blijft.

Dit is eveneens terug te zien in de ontwikkeling van de "stagnatie-indicator 2017". De stagnatie-indicator 2017 geeft in een percentage aan wat naar verwachting de gerealiseerde groei van de woningvoorraad zal zijn in de periode 2014 tot en met 2017 in relatie tot de vooruitberekende groei. Voor Zuidoost-Brabant staat deze op 52%: naar verwachting zal slechts 52% van de vooruit berekende groei gerealiseerd worden. De verwachte groei ligt daarmee iets lager dan het Brabantse gemiddelde (54%). Naar verwachting zullen meerdere gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant onder het Brabants gemiddelde blijven. Met name in Asten, Bergeijk, Geldrop-Mierlo, Son en Breugel, Laarbeek en Cranendonck, allen met een stagnatie-indicator van minder dan 30%, blijft de groei ver achter.

In tegenstelling tot voorgaande jaren is er nu geen enkele gemeente met een stagnatie-indicator hoger dan 100%.

Opgemerkt wordt hierbij dat deze indicator gerelateerd is aan de woningbouwprognose. Regionale woningbouwafspraken die gemaakt zijn, kunnen hier het beeld sterk 'vertekenen'. Dit doet zich vooral voor in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond waar een onderlinge herverdeling van de aantallen (BSGE-afspraken) heeft plaatsgevonden. De gemeente Eindhoven bijvoorbeeld zou op basis van de prognose zo'n 8.800 woningen aan de woningvoorraad moeten toevoegen. De stagnatie-indicator van 78% (en ervan uitgaande dat deze indicator de komende jaren op dit niveau blijft) zou betekenen dat de gemeente bijna 7.000 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Als gevolg van de geldende BSGE-afspraken heeft de gemeente echter een opgave van 'slechts' 3.780 woningen. Op die basis zou de stagnatie-indicator uitkomen op zo'n 185%. Dit bevestigt het beeld dat de gemeente Eindhoven zelf de opgave kan realiseren.

De 'stagnatie-indicator 2017', RRO - ZUIDOOST-BRABANT



De 'stagnatie-indicator 2017' geeft aan in welke mate de tussen 2014 en 2017 vooruit berekende groei van de woningvoorraad* naar verwachting ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

* Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014'.

Een waarde (uitgedrukt in %) >100 geeft aan dat de (feitelijk) verwachte groei van de woningvoorraad boven de vooruitberekende groei ligt.

Een waarde <100 geeft aan dat de verwachte groei juist onder de vooruit berekende groei ligt.

De verwachte groei is bepaald door bij de feitelijke groei van de woningvoorraad in 2014 het in 2015 en 2016 verwachte aantal op te leveren nieuwbouwwoningen op te tellen.

Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen is in de gegevens verwerkt, evenals een inschatting van het aantal 'toevoegingen anderszins'.

Het verwachte aantal op te leveren nieuwbouwwoningen is bepaald aan de hand van het aantal woningen, dat 1 - 1½ jaar (12 - 18 maanden) eerder in aanbouw is genomen. De nieuwbouw in 2016 is een inschatting, geëxtrapolerd op basis van gegevens over het aantal recent in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen.

1.2. Ontwikkeling van de plancapaciteit

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024				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 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
EINDHOVEN-HELMOND	21.100	3.320	24.420	22.990	15.700	94%	64%
GEMEENTEN							
BEST	1.675	20	1.695	2.015	1.120	119%	66%
EINDHOVEN	8.830	1.790	10.620	8.995	5.835	85%	55%
GELDROP-MIERLO	1.460	70	1.530	1.525	680	100%	44%
HELMOND	4.310	1.140	5.450	4.175	3.835	77%	70%
NUENEN C.A.	960	60	1.020	1.725	1.265	169%	124%
SON C.A.	690	30	720	805	390	112%	54%
VALKENSWAARD	880	130	1.010	1.060	660	105%	65%
VELDHOVEN	1.800	70	1.870	1.815	1.695	97%	91%
WAAIRE	495	10	505	875	220	173%	44%
SUBREGIO		DE KEMPEN					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE KEMPEN	3.460	420	3.880	2.795	1.745	72%	45%
GEMEENTEN							
BERGEUK	825	70	895	480	380	54%	42%
BLADEL	720	180	900	490	275	54%	31%
EERSEL	575	30	605	430	360	71%	60%
OIRSCHOT	730	70	800	855	425	107%	53%
REUSEL-DE MIERDEN	610	70	680	540	305	79%	45%
SUBREGIO		DE PEEL E.O.					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.470	810	7.280	5.310	2.880	73%	40%
GEMEENTEN							
ASTEN	910	30	940	870	225	93%	24%
CRANENDONCK	680	40	720	540	255	75%	35%
DEURNE	1.090	240	1.330	930	575	70%	43%
GEMERT-BAKEL	1.230	160	1.390	875	360	63%	26%
HEEZE-LEENDE	495	90	585	685	430	117%	74%
LAARBEEK	1.105	150	1.255	790	650	63%	52%
SOMEREN	960	100	1.060	620	385	58%	36%

Tabel 1: Woningbouwcapaciteit en –opgaven; aantal woningen in plannen t.o.v. de benodigde plancapaciteit (o.b.v. prognose) 2015 t/m 2024

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 2005 t/m 2014.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2015; 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 vroegtijdig 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.

** 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 (zie bijlage 3, punt 5).

In bovenstaande tabel 1 is voor de eerst komende tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave/ woningbouwafspraken.

Wat opvalt is dat het aandeel harde plancapaciteit voor de tienjaarsperiode in het merendeel van de gemeenten in Zuidoost redelijk is: gemiddeld 58%. Daarmee lijkt er, in ieder geval kwantitatief, ruimte te bestaan om niet nog alleen plancapaciteit toe te voegen, maar dit tevens op een wijze te kunnen doen die tegemoet komt aan de wensen van flexibiliteit in de planning.

De harde plancapaciteit zegt daarbij niet alles over de 'hardheid' van de plannen. Wanneer bijvoorbeeld een gemeente een intentieovereenkomst aangaat met een ontwikkelaar, is er al sprake van een vorm van 'hardheid' van het plan. Vooralsnog vindt provinciale sturing alleen plaats op de harde plancapaciteit zijnde het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan. De notitie '100% harde plancapaciteit bij stagnerende woningbouwrealisatie', die in het RRO van 28 november 2012 ter kennisname is voorgelegd, vormt daarbij de leidraad.

Stedelijke regio specifiek

Duidelijk dient te zijn dat tabel 1 een vertekend beeld geeft voor de stedelijke regio. Immers, in de tabel worden de capaciteiten gerelateerd aan de prognose terwijl de herverdeling zoals die in de stedelijke regio heeft plaatsgevonden (BSGE-afspraken) daarin niet is meegenomen.

Voor het proces dat gaande is in de stedelijke regio om te komen tot geactualiseerde woningbouwafspraken, is het van belang te melden dat de gemeente Eindhoven -volgens de nieuwe woningbouwmatrix- op dit moment een harde plancapaciteit heeft van 5.835 woningen.

In de huidige situatie (woningbouwafspraken 2014 t/m 2023) waarbij de gemeente in tien jaar tijd 3.780 woningen aan de voorraad toe zou moeten voegen, komt dit neer op een harde plancapaciteit van ruim 100% ($5.835 / (3.780^{*prognose} + 1.790^{*verwachte\ sloop})$). Dit zou betekenen dat de gemeente –bij handhaven afspraken en het niet schrappen van andere plannen- de komende jaren geen enkel plan meer in procedure kan/hoeft te brengen om aan de geldende woningbouwafpraak te voldoen.

Uitgaande van woningbouwafspraken op basis van de provinciale prognose zou Eindhoven ook in staat zijn om 'eigen' programma (kwantitatief) te realiseren. Gerelateerd aan de prognose heeft de gemeente op dit moment al 85% capaciteit voor de eerste tienjaarsperiode aangegeven in de woningbouwmatrix en daarvan is 55% nu al harde capaciteit. Zelfs voor de periode na tien jaar heeft de gemeente al meer dan 3.000 woningen als bekende (zachte) capaciteit in de matrix aangegeven staan.

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 en de soort woningen die gebouwd moeten worden. De vraag doet zich voor of de plannen in lijn zijn met de behoefte die er is.

De gemeenten Nuenen en Waalre hebben beide voor de tienjaarsperiode zo'n 170% 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 24% 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 (91% hard 10-jaarsperiode) en Helmond (70% 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 te zijn, 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 gemeenten na 10-jaarsperiode

Wat in tabel 1 niet te zien is, is de harde plancapaciteit van gemeenten voor de periode na 10 jaar. Voor de gemeenten die het BSGE-convenant ondertekend hebben, is eerder al een tabel gemaakt met hierin aangegeven de harde plancapaciteiten na de tienjaarsperiode. Om meer inzicht te krijgen - ook voor de landelijke regio's- is tabel 2 toegevoegd met daarin aangegeven per gemeente de capaciteiten na de tienjaarsperiode.

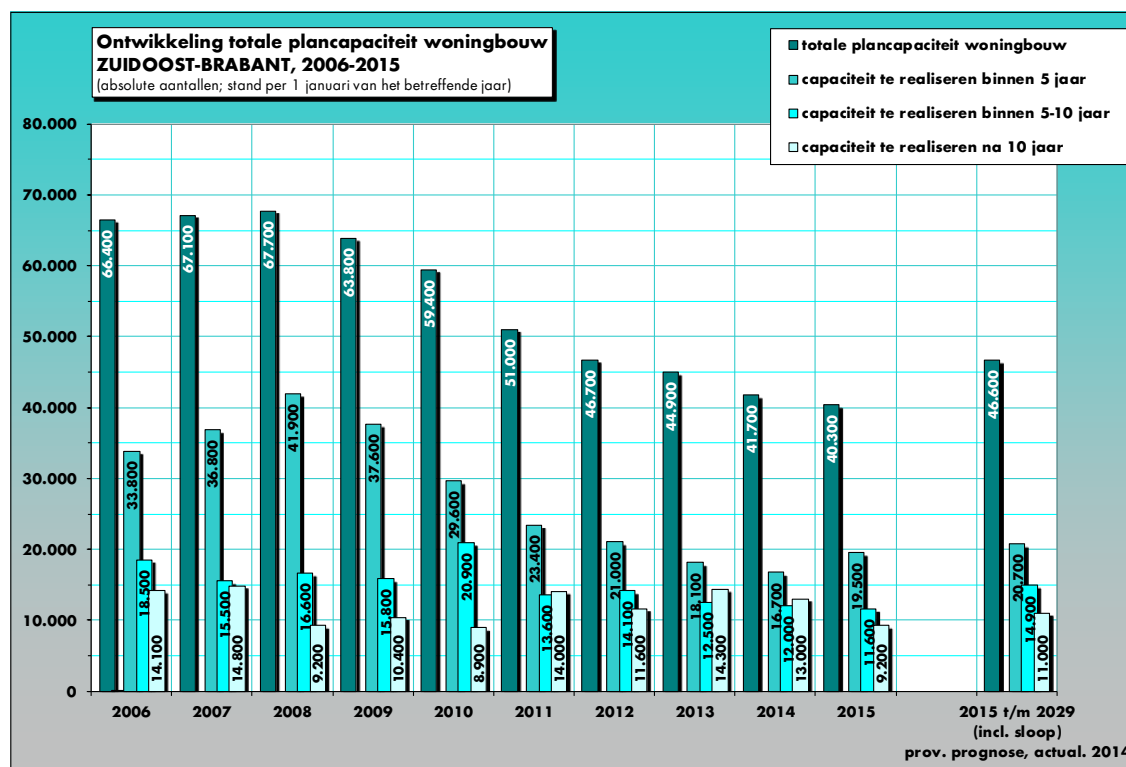
In de afgelopen jaren is een verschuiving te zien in de plancapaciteit te realiseren na 10 jaar. Momenteel zijn hierin ruim 9.000 woningen (was vorig jaar nog 13.000) opgenomen, waarvan 36% reeds harde plancapaciteit is. Dit komt vooral voor rekening van de gemeenten Bladel (bijna 200 woningen), Helmond (ruim 1.500 woningen), Nuenen (ruim 400 woningen) en Veldhoven (ruim 600 woningen). Mogelijke verklaringen zijn, dat gemeenten plannen verder in de tijd naar achteren schuiven voordat zij in ontwikkeling worden genomen en plannen over een langere periode faseren. 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			
2015 t/m 2024			
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen			
RRO Zuidoost-Brabant			
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	capaciteit	waarvan
LANGE TERMIJN	toename woningvoorraad '15-'24 conform prognose ¹⁾	in plannen >25	harde capaciteit
EINDHOVEN - HELMOND	21.100	7.915	2.670
GEMEENTEN			
BEST	1.675	0	0
EINDHOVEN	8.830	3.205	0
GELDROP-MIERLO	1.460	110	0
HELMOND	4.310	1.910	1.585
NUENEN C.A.	960	540	435
SON C.A.	690	325	0
VALKENSWAARD	880	160	35
VELDHOVEN	1.800	1.250	615
WAALRE	495	415	0
DE KEMPEN	3.460	620	320
GEMEENTEN			
BERGEUK	825	315	45
BLADEL	720	195	195
EERSEL	575	75	70
OIRSCHOT	730	0	0
REUSEL-DE MIERDEN	610	35	10
DE PEEL E.O.	6.470	665	325
GEMEENTEN			
ASTEN	910	0	0
CRANENDONCK	680	100	0
DEURNE	1.090	140	115
GEMERT-BAKEL	1.230	25	0
HEEZE-LEENDE	495	260	95
LAARBEEK	1.105	140	115
SOMEREN	960	0	0

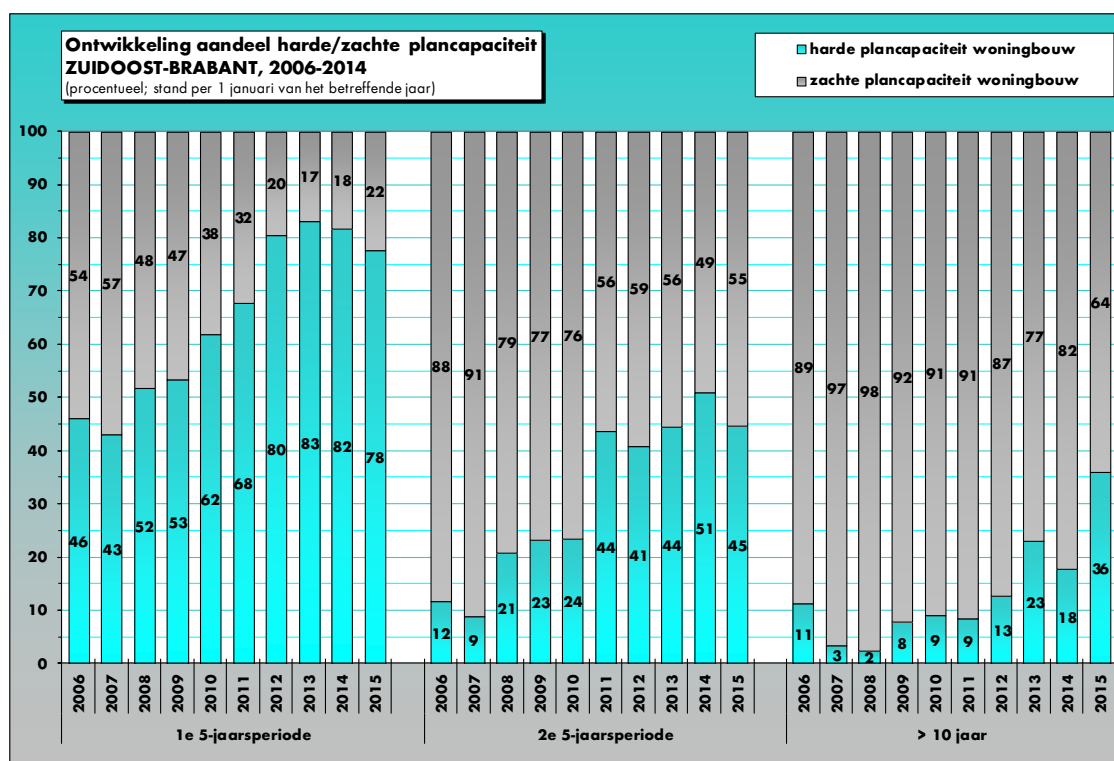
Tabel 2: Woningbouwcapaciteit en –opgaven; aantal woningen in plannen vanaf 2025 (na 10jaarsperiode)

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 2024) zijn opgenomen in de plancapaciteiten. Deze woningen staan –volgens afspraak– los van de woningbouwafspraken die gemaakt zijn (zie bijlage 3, punt 5).

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. 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. Deze ontwikkeling zet zich verder door. De totale plancapaciteit is in de regio Zuidoost afgenomen van 51.000 woningen (in 2011) naar 40.300 woningen in 2015: een reductie van zo'n 20% van de plancapaciteit. 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 13.000 naar 9.200 woningen), maar dat de harde plancapaciteit voor de periode na 10 jaar aanzienlijk toegenomen is (van 2.300 woningen naar 3.300 woningen).** De harde plancapaciteit is veelal een gegeven waar (nog) weinig in geschrapt wordt: hard is hard. In de tijd wordt er dus wel mee geschoven.



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 gezien is er voor de komende tien jaar een totale capaciteit in plannen van ruim 31.000 woningen. Dit betekent dat er –voor die periode- kwantitatief sprake lijkt te zijn van een meer realistische woningbouwplanning en –programmering in de regio. Dit betekent echter nadrukkelijk niet dat dit voor alle gemeenten het geval is, vooral wanneer gemeenten harde plancapaciteit voor de periode na 10 jaar hebben. Ook is daarmee niet gezegd dat woningbouwplanning en –programmering kwalitatief op orde is.

Bovenstaande is een analyse op basis van de cijfers en is puur programmatisch/kwantitatief benaderd. Het zegt nog niets over kwalitatieve vraag en locaties. De stap naar locaties wordt in de stedelijke regio de komende maanden gemaakt en daarbij kan deze analyse met de door gemeenten ingevulde matrices helpen. Het is dan ook van het grootste belang dat alle gemeenten de locaties benoemen en volledig in beeld (blijven) brengen in de matrix.

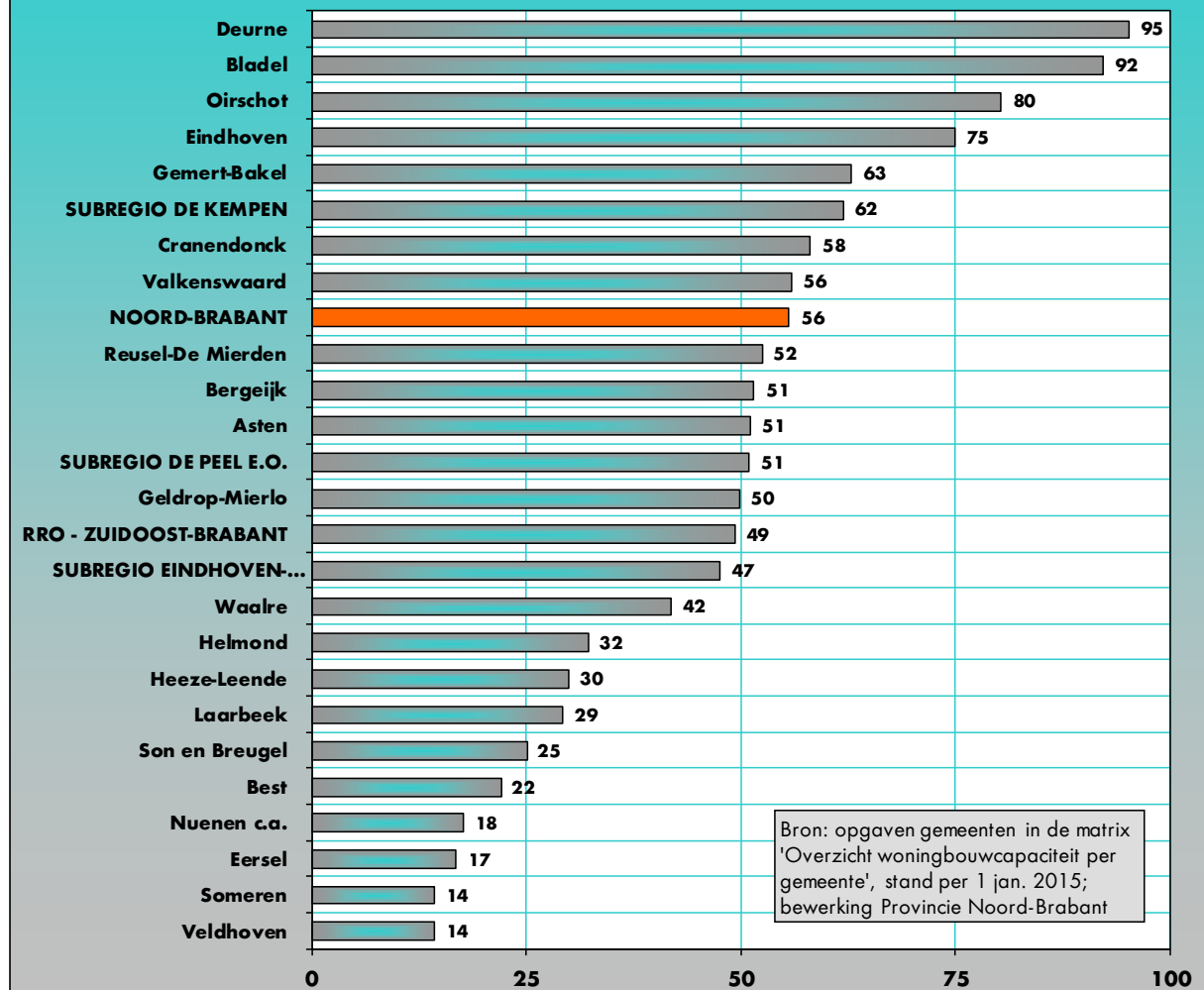
Planaanbod op inbreidingslocaties

Voor de eerstkomende vijf jaar (tot 2020) is 2/3 van het planaanbod binnen Zuidoost-Brabant voorzien op inbreidingslocaties. Van de totale plancapaciteit betreft 49,2% planaanbod op inbreidingslocaties en 50,8% op uitbreidingslocaties. Over heel Noord-Brabant gezien ligt die verhouding op 55,5% planaanbod in de inbreiding en 44,5% in de uitbreiding. In Zuidoost-Brabant zijn dus relatief meer plannen op uitbreidingslocaties voorzien. Er zijn echter wel grote verschillen tussen gemeenten ten aanzien van de inbreiding(smogelijkheden). In onderstaande figuur is dat duidelijk te zien.

De gemeenten Veldhoven, Someren, Eersel en Nuenen hebben minder dan 20% van het planaanbod op inbreidingslocaties voorzien. De gemeenten Deurne en Bladel daarentegen hebben zelfs meer dan 90% van het planaanbod op inbreidingslocaties voorzien. Zeker in het licht van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ zijn dit interessante cijfers waar met elkaar het gesprek over aangegaan kan worden.

Het planaanbod op inbreidingslocaties, 2015 RRO - ZUID-OOST-BRABANT

(procentueel; aandeel woningen op inbreidingslocaties t.o.v. het totale planaanbod)



Noot: Helmond heeft in matrix enkele transformatielocaties aangemerkt als uitbreidingslocatie, terwijl dit feitelijk inbreidingslocaties zijn. Het percentage inbreiding Helmond komt in dat geval op 46% ipv de eerder aangegeven 32%.

1.3. Stand van zaken regionaal woningbouwprogramma (realisatie 2014-2015)

In 2014 hebben de gemeenten de volgende aantallen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Realisatie (sociale) woningbouw in 2014			
Gemeente	aantal netto toegevoegde woningen conform opgave van gemeente (2014)	aantal netto toegevoegde sociale woningen conform opgave van gemeente (2014)	percentage sociale woningen van totaal (2014)
Best	122	78	64%
Eindhoven	811	618	76%
Geldrop-Mierlo	22	12	55%
Helmond	207	23	11%
Nuenen	5	0	0%
Son en Breugel	17	14	82%
Valkenswaard	88	-65	-74%
Veldhoven	82	36	44%
Waalre	52	18	35%
Subregio Eindhoven-Helmond	1.406	734	52%
Bergeijk	25	15	60%
Bladel	46	35	76%
Eersel	46	29	63%
Oirschot	91	67	74%
Reusel-De Mierden	46	5	11%
Subregio De Kempen	254	151	59%
Asten	14	4	29%
Cranendonck	40	0	0%
Deurne	84	51	61%
Gemert-Bakel	83	33	40%
Heeze-Leende	40	20	50%
Laarbeek	30	10	33%
Someren	55	12	22%
Subregio De Peel	346	130	38%
Zuidoost-Brabant	2.006	1.015	51%

Tabel 3: Realisatie (sociale) woningbouw in 2014

In het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. Voor de Kempengemeenten moet gemiddeld 40% van de woningen worden toegevoegd in de sociale sector; voor de Peelgemeenten is dat gemiddeld 35%. Zowel De Kempen en De Peel hebben dat percentage in 2014 gehaald; in De Kempen met 59% zelfs ruimschoots. Onderstaand overzicht laat zien dat er voor Zuidoost-Brabant als totaal in 2014 gemiddeld 51% van de toegevoegde woningen in de sociale sector is gerealiseerd. In 2012 was dit 44% en in 2013 54%.

De realisatie van sociale woningen is heel verschillend in de individuele gemeenten: zo zijn er in Nuenen en Cranendonck in 2014 geen sociale woningen gerealiseerd. In de gemeente Valkenswaard zijn er sociale woningen gesloopt in 2014 die in 2015 door middel van nieuwbouw vervangen worden. Daarom staat er bij die gemeente voor 2014 een negatief percentage. Maar er zijn 9 gemeenten die boven het gemiddelde percentage van de regio hebben 'gescoord': Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Son en Breugel, Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Deurne. In Eindhoven betreft dit met name de uitbreiding van het aantal studenteneenheden met ruim 300.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is eind 2013 een nieuw bestuursconvenant vastgesteld, dat niet meer de samenstelling van de nieuwbouwproductie, maar die van de gehele voorraad bewaakt.

Inmiddels wordt jaarlijks voor alle 21 gemeenten een onderzoek ingesteld naar de ontwikkelingen van de woningvoorraad in relatie tot die van de doelgroep. Als de sociale voorraad te klein is gezien de grootte van de doelgroep, zal de gemeente daarop worden aangesproken.

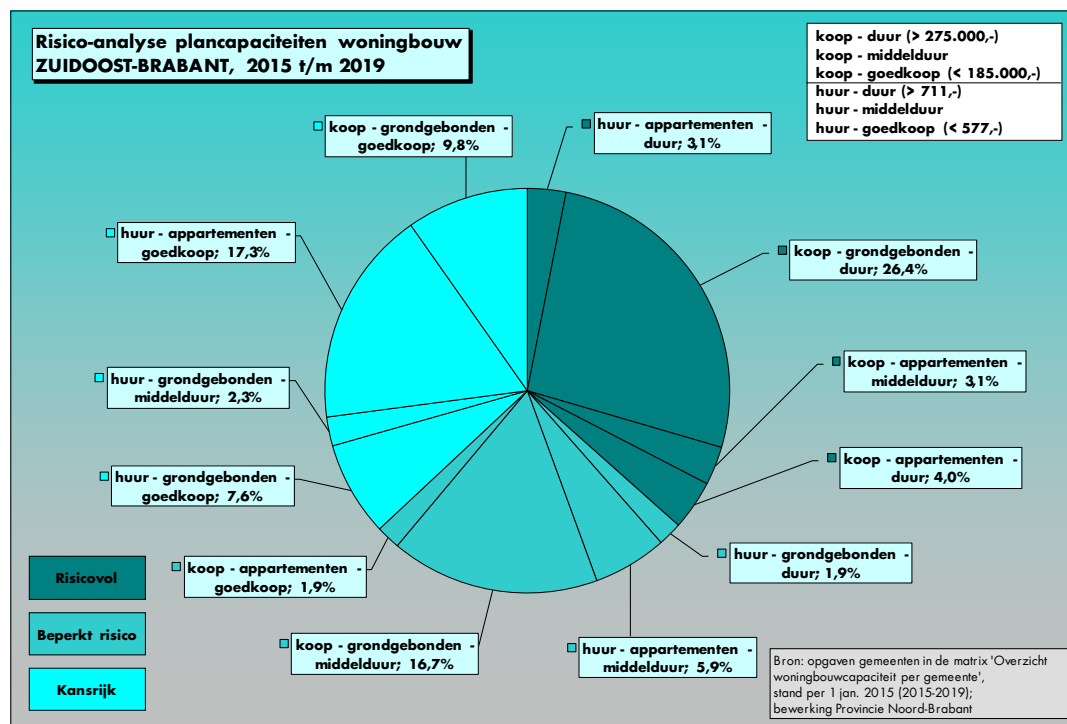
1.4. Kwaliteit van het programma

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 de regiogemeenten 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.

Dure koopwoningen

Was in 2012 nog circa 60% van de plancapaciteit in de eerste vijfjaarsperiode een dure of middeldure koopwoning, zowel in 2013 als in 2014 bestaat circa 53% uit koopwoningen in de dure en middeldure prijsklasse. In 2015 is dit percentage verder gedaald tot 50%. In tegenstelling tot 2014 lijkt het aandeel dure koopwoningen binnen de totale plancapaciteit voor de eerstkomende vijf jaar weer toe te nemen. Er is een opvallende verschuiving te zien in plannen van middeldure koop naar dure koop en naar middeldure huur. In 2013 bevond 33% van de plannen zich in de dure prijsklasse (huur + koop), in 2014 betrof dit nog 'maar' 24%, maar in 2015 is dit weer gestegen naar 35%. Het aandeel middeldure woningen daarentegen is gestegen van 20% in 2013 naar 29% in 2014 en staat in 2015 op 28%.



De risicoanalyse plancapaciteiten woningbouw laat zien welke segmenten mogelijk een temperend effect hebben op de bouwproductie. Het aandeel risicovol is dit jaar ruim 36% (in 2014 was dit 32%) van de geplande productie voor de komende vijf jaar. Dit komt nog steeds met name door de vele plannen in de grondgebonden dure koop. Naar verwachting is dit aandeel te hoog in de huidige marktomstandigheden. Ruim een derde (37%) van de geplande productie is echt kansrijk. Dat percentage ligt ongeveer gelijk aan dat van vorig jaar (36,4%).

2. De kwalitatieve opgaven

2.1. Wonen, welzijn en zorg

In 2014 heeft provincie een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose opgesteld. In deze prognose wordt de vraag naar wonen met zorg en welzijn voor de doelgroep ouderen (sector Verpleging en Verzorging) nog wat meer uitgewerkt dan in de vorige prognose (2011). Er is een onderscheid gemaakt in vier categorieën: beschermd wonen, beschut wonen (= verzorgd wonen intramuraal), verzorgd wonen (= extramuraal) en geschikt wonen. Bij de uitsplitsing van het verzorgd wonen in intramuraal en extramuraal wordt ook rekening gehouden met de extramuralisering van de verzorgingshuizen. Zo worden ouderen die ZZP 1-3 krijgen alleen nog aan het extramuraal verzorgd wonen toegerekend en (voorlopig) vanaf 2016 ook 25% van de ouderen met ZZP 4.

De opgave bij de vraag naar wonen met zorg is groot en vraagt veel veranderingen van alle partijen. De richting van de veranderingen is duidelijk. Alle partijen zijn op dit moment bezig om de beleidswijzigingen door te vertalen naar de eigen organisatie. Keuzes zullen daarbij afhangen van de mogelijkheden om financiële knelpunten op te lossen en van de samenwerking met andere partijen. Nieuwe samenwerking tussen partijen wordt gezocht (op meerdere niveaus), maar de samenwerking moet nog worden versterkt. Dit heeft tijd nodig. Er kan een slag gemaakt worden van bilaterale samenwerking naar een integrale samenwerking van alle partijen, waarbij gezocht wordt naar maatwerkoplossingen voor concrete problemen. Van belang is overleg op verschillende niveaus, de juiste mensen aan tafel te krijgen en de vraag van de cliënt centraal te stellen. In sommige gemeenten gebeurt dat al, maar nog lang niet overal. Het faciliteren van deze samenwerking kan –zowel ambtelijk als bestuurlijk– een rol voor de gemeenten zijn.

Onderzoek naar vraag en aanbod wonen en zorg

Het SRE heeft eind 2014 een rapport uitgebracht met resultaten van het onderzoek –uitgevoerd door bureau ABF– in de regio Eindhoven naar de vraag en het aanbod van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Het rapport geeft per gemeente inzicht in enerzijds de vraag die op hen zal afkomen en anderzijds in het aanbod dat nodig –en er voor een deel al– is: in de bestaande voorraad. Het onderzoek laat zien dat in veel gemeenten een tekort dreigt te ontstaan aan aangepaste woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking. In die betreffende gemeenten zal daaraan dus aandacht moeten worden besteed. Aan het rapport is een oplegnotitie toegevoegd, die laat zien dat dit ingewikkeld genoeg is. Aanbevolen wordt dat de gemeente de regie neemt (voor zover dat nog niet gebeurt) en samen met marktpartijen (w.o. zorgpartijen en corporaties) visie ontwikkelt en de uitvoering doet.

In 2015 hebben we (sub)regionaal weinig aandacht besteed aan het onderwerp wonen, welzijn en zorg. Lokaal gebeurt er natuurlijk veel en er zijn goede initiatieven. Ondanks dat er een grote opgave voor gemeenten ligt, wordt de noodzaak om het onderwerp regionaal op te pakken minder gevoeld. Om die reden kiezen we er nu voor om wel de matrix in te blijven vullen en zodoende informatie te blijven vergaren. Verdere inhoudelijke stappen nemen we op dit moment niet. Op het moment dat het regionaal gewenst wordt om meer aandacht aan dit onderwerp te besteden, dan kan dat alsnog.

2.2. Kenniswerkers en arbeidsmigranten

Zuidoost-Brabant heeft als een sterke, internationale economie behoefte aan kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten.

Kenniswerkers

Volgens de regio vraagt de ontwikkeling van de Brainport dat de regio Eindhoven steeds meer (internationale) kenniswerkers aantrekt. De aanwezigheid van kenniswerkers zou kansrijk zijn voor de regio Eindhoven. Bovendien is volgens de regio de aanwezigheid van kenniswerkers noodzakelijk om het aantal vacatures in de technische sectoren op te vullen. Het creëren van een aantrekkelijk werk- en leefklimaat wordt volgens de regio daarbij steeds belangrijker om mensen te binden aan een regio. De gemeenten, diverse woningcorporaties en onderwijsinstellingen werken daarom met elkaar samen rondom het thema 'huisvesting van (internationale) studenten en kenniswerkers'. De betrokken partijen hebben hiervoor in 2009 een convenant gesloten.

Op basis van een evaluatie is in 2012 besloten om twee nieuwe convenanten op te stellen, namelijk een lokaal (Eindhoven) convenant voor studenten (2013) en een regionaal (SRE) voor (internationale) kenniswerkers. Dit sluit aan bij de in 2012 vastgestelde Regionale Woonvisie waarin kenniswerkers zijn benoemd als één van de aandachtsgroepen en waar het opstellen van een regionaal convenant is opgenomen in het actieplan. In de stuurgroep is -onder leiding van de gemeente Eindhoven- een notitie tot stand gekomen. Deze notitie is tot stand gekomen op basis van bestaande informatie/ onderzoeken naar de huisvesting van de (internationale) kenniswerkers. Met name het onderzoek van Decisio (2014) in opdracht van het Expat Center heeft hiervoor veel kwantitatieve gegevens opgeleverd.

Op basis van de notitie heeft het poho Wonen d.d. 16 april 2015 het volgende besloten:

1. Geen apart regionaal huisvestingsconvenant voor internationale kenniswerkers opstellen. Maar wel:
 - a. thema borgen in nieuwe woonvisie Eindhoven.
Eindhoven huisvest ca 2/3 van alle internationale kenniswerkers in de regio. In haar nieuwe woonvisie wordt het 'binden van talent' dan ook één van de drie speerpunten. In visie en programma zal dit thema nader worden uitgewerkt.
 - b. thema ook borgen in woonvisies overige gemeenten.
Naast Eindhoven zijn het vooral de overige campusgemeenten waar de internationale kenniswerkers wonen.
2. Periodiek monitoren van ontwikkelingen internationale kenniswerkers.
Op dit moment wordt door het ministerie van EZ verkend of een landelijke tweejaarlijkse monitor van internationale kenniswerkers haalbaar is. Het Expat Center is hierbij nadrukkelijk betrokken.
3. Het Expat Center zal het voortouw gaan nemen in de organisatie/ontwikkeling van een speciale Engelstalige portal/website voor de huisvesting van internationale kenniswerkers. Dit portal zou een label/brand moeten worden dat snel en betrouwbaar (zichtbare feedback van gebruikers) is. Zichtbaar en toegankelijk. Dit moet de transparantie op de woningmarkt voor internationale kenniswerkers verbeteren.
4. De Stuurgroep internationale kenniswerkers is tot de conclusie gekomen dat haar taak is volbracht. De stuurgroep (inclusief voorbereidingsgroep) wordt dan ook opgeheven.
Vanuit de Eindhovense stuurgroep studentenhuysvesting, die als zodanig ook wordt opgeheven, zal wel een voorstel worden voorbereid om te komen tot een brede stuurgroep 'Binden van talent'. Een onderwerp dat in het concept van de Eindhovense woonvisie één van de drie leidende thema's is. Hierbij gaat het niet om de concrete huidige opgave maar om de ambitie (incl. monitoring) richting de toekomst. Naast gemeenten, studenten, expats, beleggers, corporaties zullen werkgevers/ ondernemers in deze stuurgroep een belangrijke plaats gaan innemen. Aan een concreet voorstel wordt gewerkt.

Arbeidsmigranten

De Stuurgroep arbeidsmigranten coördineert al enkele jaren het beleid qua huisvesting van arbeidsmigranten. In de Stuurgroep arbeidsmigranten nemen vertegenwoordigers van corporaties, het rijk, vastgoedbeheerders, huisvesters en wethouders deel. In overleg met betrokken partijen zijn er afspraken gemaakt over verantwoordelijkheid, keuzevrijheid, kwaliteit etc. Deze afspraken zijn

vastgelegd in de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0, die (begin 2014) door veel betrokken partijen en door de gemeenten (op één na) is ondertekend.

Indertijd heeft het SRE een notitie opgesteld over de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. De hierin opgenomen mogelijkheden voor huisvesting in het buitengebied voldoen aan de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staat het volgende:

'Er bestaan veel vragen rondom het voorzien in permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten in het buitengebied. Gebaseerd op de regeling in het eerste lid is het niet mogelijk om de functie van bedrijfsgebouw om te zetten naar een zelfstandige woonfunctie. Wel is een tijdelijk gebruik van bedrijfsbebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten mogelijk voor de piekopvang in een aantal maanden per jaar. Dit kan worden geregeld door middel van een omgevingsvergunning voor een planologische gebruiksactiviteit voor een bepaalde termijn op grond van artikel 2.12, tweede lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de toepassing van dit artikel gelden specifieke wettelijke eisen. De gemeente dient te beoordelen of daaraan voldaan wordt. Als het gaat om het bieden van een meer permanente opvangmogelijkheid voor arbeidsmigranten biedt de Verordening op grond van artikel 6.10 de mogelijkheid om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw.'

De meeste regelingen voor huisvesting arbeidsmigranten zijn al vastgelegd in bestemmingsplannen buitengebied. De plannen worden daarop ook door de provincie bekeken. Uitgangspunt is: geen permanente bewoning. De meeste regelingen in bestemmingsplannen kennen dan ook een verbod met een ontheffing om bedrijfsgebouwen daarvoor gedurende een bepaalde termijn (vaak maximaal 6 maanden).

Het rijk heeft in 2012 met een groot aantal partijen de Nationale Verklaring opgesteld en ondertekend. Door ondertekening van deze gezamenlijke intentieverklaring onderkennen betrokken partijen de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten en onderstrepen zij het belang van een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. Deze intentieverklaring moet leden van ondertekenaars (zowel lokaal als regionaal) stimuleren tot actieve samenwerking te komen. Het SRE is indertijd als pilotregio toegetreden tot de nationale verklaring. De Metropoolregio Eindhoven en haar gemeenten hebben daarmee de plicht om de minister periodiek te informeren over de stand van zaken in Zuidoost-Brabant. In zijn brief van 10 april 2015 heeft de minister de Tweede Kamer geïnformeerd. Daarin spreekt de minister zijn waardering uit voor de voortgang die in een groot aantal regio's rondom de huisvesting voor arbeidsmigranten is geboekt. Maar hij blijft er bij de bestuurders van de regio's en van de nationale verklaring op aandringen dat goede samenwerking op lokaal niveau noodzakelijk blijft en dat er nog een flinke opgave ligt in veel gebieden.

Om uitgebreider dan tot nu toe in beeld te brengen wat er feitelijk gebeurd is in de regio's bij de uitvoering van de afspraken houdt de minister een brede meting onder de individuele leden van de koepels van de Nationale Verklaring en de individuele partijen in de regio's. Daarbij gaat het om het bevragen van gemeenten, werkgevers en huisvesters. Doel daarvan is vooral een beter beeld te krijgen of de huisvesting van arbeidsmigranten voldoende aandacht krijgt. Welke knelpunten doen zich daarbij nog voor en welke oplossingen zijn hiervoor mogelijk. Eind 2015 is het onderzoek gereed. Mede op basis van de uitkomsten wordt verkend welke vervolgstappen nodig zijn. Dit zal leiden tot een uitvoeringsagenda.

In 2015 heeft de Stuurgroep arbeidsmigranten aandacht besteed aan de uitvoering van de Regionale Verklaring 2.0, met name het realiseren van huisvestingsplaatsen. Een inventarisatie leert dat er momenteel tussen 500 en 1500 plaatsen in voorbereiding zijn. Daarnaast blijkt dat er in toenemende mate wordt gehuisvest in woningen: in huurwoningen van corporaties (long stay) en in particuliere huurwoningen en in vrijgekomen agrarische bedrijfswoningen (short en mid stay). In verschillende gemeenten zijn locaties gerealiseerd (bijvoorbeeld Bladel en Helmond) of in ontwikkeling (bijvoorbeeld Best, Bladel en Eindhoven). Hierbij zet de gemeente Eindhoven vooral in op 'flexwonen': een

huisvestingsconcept waar jongeren, ouderen, vergunninghouders en arbeidsmigranten door elkaar wonen. Daarnaast is in de zes Peelgemeenten het pilotproject 'Integrale Aanpak Omstandigheden Arbeidsmigranten Peelland 2015-2016' van start gegaan onder begeleiding van RCF (=Kenniscentrum Handhaving). Alle gemeenten, ook degene die om haar moverende redenen het convenant niet heeft ondertekend, werken hier aan mee. De tussentijdse resultaten worden regelmatig teruggekoppeld aan de Stuurgroep arbeidsmigranten, zodat zij de opgedane kennis kan verspreiden onder de andere gemeenten.

De stuurgroep streeft naar goede huisvesting, maar daarnaast ook naar het verbeteren van het welzijn van arbeidsmigranten. Daarom heeft zij het initiatief genomen om het lokale migranten-informatiepunt, dat in Eindhoven al enkele jaren functioneert, op te schalen tot de hele regio. De bedoeling van dit regionaal migranten-informatiepunt is dat er in elke gemeente een loket komt waar arbeidsmigranten hun vragen kunnen voorleggen: waaronder ook vragen over huisvesting. Dit heeft volgens de stuurgroep voordelen naar twee kanten: de arbeidsmigrant krijgt antwoorden en de gemeente krijgt een beter inzicht wat er op lokaal niveau gebeurt. Op dit moment is de regio in overleg met de provincie Noord-Brabant over mogelijke medefinanciering van zo'n regionaal migranten-informatiepunt.

2.3. Duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad

De nieuwbouw heeft altijd de meeste aandacht getrokken; echter, de bestaande voorraad van nu zal ook in 2030 voor zo'n 90% geschikt moeten zijn voor de woningbehoefte van dat moment.

Inmiddels verschuift de aandacht 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 in breed regionaal overleg te bezien op welke wijze de bestaande voorraad 'toekomst-proof' gemaakt kan worden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking kan een goede bijdrage leveren; de Ladder brengt nieuwbouwontwikkelingen immers nadrukkelijk in relatie met de bestaande woningvoorraad.

2.4. Ladder duurzame verstedelijking en het wonen

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 meerdere malen 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 gedaan is- gaan om meer kwalitatieve afspraken in plaats van alleen maar kwantitatieve afspraken over nieuwbouw. Ook dient er meer gedacht worden vanuit de vraag dan vanuit het aanbod. De provincie spoort de 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.

De Ladder gaat nadrukkelijk niet alleen over nieuwbouw. De laatste 'golf' van nieuwbouw zal steeds meer overgaan in aandacht voor inbreiden en het benutten van leegstaand vastgoed (denk aan scholen, kantoren en overig vastgoed). Onderprogrammeren zal steeds meer de regel dienen te worden in plaats van overprogrammeren. In relatie met harde plannen wordt er op gewezen dat ook het 'schrappen' van plannen tot de mogelijkheden behoort.

Volgens de provincie dient het proces nog meer van onderop te worden ingestoken.

Inhoudelijk dient er niet begonnen te worden bij het financiële probleem, maar eerst dient duidelijk te worden wat gemeenten inhoudelijk / ruimtelijk subregionaal met elkaar willen. Zodra dat duidelijk is, wil provincie bestuurlijk meedenken rondom (financiële) arrangementen. Gedeputeerde wil ook meer inhoudelijk betrokken worden. De uitdaging ligt in het met elkaar in verband brengen van de verschillende thema's waaronder detailhandel en voorzieningen.

Ten aanzien van het proces na oktober heeft de Metropoolregio Eindhoven gewezen op haar beperkte capaciteit. Hier dient nog een oplossing voor te worden gevonden.

Op 11 november 2015 heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen bestuurlijke trekkers en gedeputeerde over de 'verdere uitrol', de wijze waarop het proces vormgegeven wordt en de manier waarop de regio/(gemeenten) daar handen en voeten aan gaat geven. Het proces in de stedelijke regio is daarbij helder. Ook aan die tafel wil gedeputeerde (bestuurlijk) nadrukkelijker inhoudelijk meedenken. In stedelijk gebied zou gekeken moeten worden naar verregaande verandering. Ook is duidelijk dat daar meer nodig is dan in landelijke regio's, mede gezien de eerder gemaakte BSGE-afspraken.

In het overleg is de afgesproken dat de heer Machielsen (als lid van de kopgroep duurzame verstedelijking) de opdracht gaat uitzetten naar de bestuurlijke trekkers van de subregio's. Tijdens het RRO zal hierbij stilgestaan worden en zal de heer Stienen (als bestuurlijk trekker stedelijke regio) het proces in het stedelijk gebied toelichten, alsmede de afspraken die hieruit voortkomen. Vervolgens is het aan de subregio's om hun propositie te geven, waarin de intentie wordt uitgesproken om te komen tot gezamenlijke woningbouwafspraken en waarbij aangegeven wordt de wijze waarop komend half jaar gewerkt gaat worden om tot afspraken te komen.

2.5. Activiteiten in de subregio

Regio; Werkplaats Wonen

In het Regionaal Platform en de Raadsledenbijeenkomst van 14 oktober 2015 heeft de Werkplaats Wonen haar advies aan de regionale woningmarktpartijen gepresenteerd. In dat advies doet de werkplaats een aantal voorstellen hoe de gezamenlijke woningmarktpartijen kunnen toewerken naar een complete woonregio waarin de complementariteit tussen de regiogemeenten onderling wordt versterkt. De Werkplaats Wonen nodigt alle woningmarktpartijen uit om mee te denken en de voorstellen verder uit te werken.

De Werkplaats Wonen bestaat uit een aantal vertegenwoordigers met veel ervaring in en kennis van de regionale woningmarkt: Ron Kruijswijk– makelaar, Timon van der Horst– projectontwikkelaar, Willy Giesbers– directeur bouwbedrijf, Jan-Willem Neggers– partner vastgoedinvesteerder, Rob Möhlmann - directeur/bestuurder woningcorporatie, Paul Tholenaars– manager wonen woningcorporatie, Helm Verhees– wethouder, Chris Tönissen– wethouder, Frans Stienen– wethouder (voorzitter Werkplaats Wonen), Heleen Simons– consultant Woonbond, Niek Bargeman– adviseur provincie Noord-Brabant, Anke Kuijpers– hoofd vastgoed en bouw woonzorginstelling, Rinus Verberne– docent vastgoed en makelaardij Fontys Hogescholen, Jos Smeets– associate professor TU/e en Ron Hensen– adviseur Metropoolregio Eindhoven. Met deze vertegenwoordigers heeft de Werkplaats Wonen gewerkt aan de opdracht die haar in 2014 is verstrekt door de samenwerkende colleges ('het Regionaal Platform') binnen de Metropoolregio Eindhoven: "Stel vast waar de woningmarktpartijen in de Metropoolregio Eindhoven gezamenlijk naar toe willen met de regionale woningmarkt en bepaal de gezamenlijk te bespreken thema's en knelpunten."

Het uiteindelijke advies is nadrukkelijk een coproductie: een gezamenlijk (niet bindend) advies van alle partijen uit de Werkplaats Wonen. De regionale woningmarkt is namelijk een verantwoordelijkheid van ons allemaal. Uitgangspunt is dat alle woningmarktpartijen vanuit hun eigen rol een bijdrage leveren

aan het versterken van onze 'complete woonregio'. En daar zelf ook beter van worden door samen te werken vanuit één breed gedragen visie op de regionale woningmarkt. Dat vraagt om te breken met traditionele grenzen. Want het moet volgens de Werkplaats Wonen niet blijven bij praten over samenwerken; de gezamenlijke woningmarktpartijen moeten dat nu echt ook in praktijk gaan brengen.

Allereerst is een analyse gemaakt van de regionale woningmarkt: de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen zijn benoemd. Daaruit zijn de belangrijkste uitdagingen voor de (samenwerking op) de regionale woningmarkt geformuleerd. De Werkplaats Wonen heeft een aantal uitgesproken ideeën hoe die uitdagingen gezamenlijk opgepakt zouden moeten worden. Voorstellen die soms al redelijk concreet zijn en soms nog verder uitgewerkt dienen te worden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stevig advies waarvan de hoofdboodschap is: *gezamenlijk bouwen aan een complete woonregio en de complementariteit tussen de gemeenten onderling te versterken*.

Hoe nu verder?

In de laatste maanden van 2015 bespreken de vertegenwoordigers uit de Werkplaats Wonen het advies met de gemeenten, provincie, marktpartijen en kennisinstellingen. Nadat medio februari 2016 alle reacties van de diverse partijen zijn ontvangen, worden het advies en het manifest op basis daarvan aangepast. Doel van de Werkplaats is om in april 2016 in het Regionaal Platform het aangepaste manifest te ondertekenen. Op basis van de reacties en/of het aangepaste manifest wordt bepaald op welke wijze daarna met elkaar aan de slag gegaan kan worden om die 'complete woonregio' te realiseren.

In bijlage 1 is een samenvatting van het advies van de Werkplaats Wonen opgenomen (manifest).

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.

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 onder andere:

- 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.
- 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.

Inmiddels is in dit traject al een aantal stappen gezet. Samen met de woningcorporaties is gewerkt aan een gemeenschappelijke urgentieverordening voor woningzoekenden. Deze zal, onder voorbehoud van goedkeuring door de negen gemeenteraden, van kracht worden op 1 januari 2016.

Ook hebben de -in het Stedelijk Gebied opererende- corporaties overeenstemming bereikt over het toegankelijk maken van hun woningbestand via een gezamenlijke portal. Omdat de ontwikkeling van dit portal enige tijd vergt, zal invoering halverwege 2016 plaatsvinden.

Voorts is inmiddels geconcludeerd, dat een gemeenschappelijke methodiek voor het bepalen van de prijs voor sociale woningbouw mogelijk is. Inmiddels heeft overleg met de gezamenlijke corporaties plaatsgevonden over de daarbij te hanteren parameters. Gestreefd wordt om deze nieuwe methodiek te verwerken in de gemeentelijke begrotingen voor het jaar 2017.

Tenslotte hebben de gemeenten in het Stedelijk Gebied de notitie "Samen voor een sterke regio! Een perspectief voor het wonen in het stedelijk gebied Eindhoven" opgesteld. Deze notitie vormt het kader waaraan het hiervoor genoemde realistische woningbouwprogramma en ook een daarbij behorende realistische plancapaciteit zullen worden getoetst. Gestreefd wordt om in het voorjaar van 2016 hiervan de resultaten te presenteren.

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. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking worden binnen de Kempen afspraken gemaakt om de subregionale afstemming te formaliseren.

Andere zaken om gezamenlijk op te pakken zijn de actualisatie van de Woonvisie in het kader van de nieuwe Woningwet en het maken van prestatieafspraken.

De gemeente Oirschot neemt zowel deel aan het subregionaal overleg binnen de Kempen als binnen de stedelijke regio.

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 is bij het ambtelijk overleg aanwezig. In het Peeloverleg worden:

- afspraken gemaakt over het kwantitatieve woningbouwprogramma, waarbij de prognose van de provincie vooralsnog leidend is (geen uitwisseling van aantallen tussen gemeenten);
- afspraken gemaakt over de na te streven realisatie van sociale woningbouw (35%), waarbij wel afspraken zijn gemaakt over een beperkte onderlinge verschuiving;
- de gemaakte afspraken gemonitord;
- over en weer inzicht gegeven in de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt (kwantitatief en kwalitatief);
- over en weer inzicht gegeven in de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt;

- gezamenlijk overleg met de in de (sub)regio werkzame corporaties voorbereid als er onderwerpen zijn die daar aanleiding voor geven;
- informatie uitgewisseld.

Naast de afspraken over het kwantitatieve woningbouwprogramma wordt onderzocht welke kwalitatieve afstemming gewenst / noodzakelijk is.

2.5. Nieuwe woningwet c.q. Herzieningswet

In het RRO van 1 juli 2015 is besloten om -in overleg tussen gemeenten en corporaties in Zuidoost Brabant- te bezien óf tot een gezamenlijk advies aan de minister gekomen moet en kan worden over de indeling van de woningmarktregio's in Zuidoost Brabant op grond van de Woningwet 2015. De provincie heeft geen rol bij dit onderwerp, maar het is wel een regionaal thema. Het voorbereidend werk hiervoor is in volle gang. Begin 2016 zal duidelijk moeten zijn met welk voorstel over de indeling van de woningmarktregio's de regiogemeenten naar de minister willen gaan. Uiteindelijk zullen de gemeenten voor 1 juli 2016 een voorstel moeten doen aan de minister.

2.6. De regionale begrippenlijst

Bij afspraken over de regionale woningmarkt horen eenduidige definities (zoals de te hanteren sociale koopprijsgrens); 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. In 2013 is het Dagelijks Bestuur door de Regioraad gemandateerd tot vaststelling van de jaarlijkse actualisatie daarvan, "na advisering door het portefeuillehoudersoverleg wonen". Eind 2014 is een geactualiseerde Regionale begrippenlijst vastgesteld door het Dagelijks Bestuur. Rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen als de Herzieningswet, is in het najaar van 2015 ambtelijk een nieuwe actualisatie van de begrippenlijst voorbereid.

Deze maakt –op verzoek gemeenten en Metropoolregio Eindhoven- sinds dit jaar ook onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen. Dat betekent dat de begrippenlijst ter vaststelling aan de gemeenten binnen het RRO Zuidoost wordt voorgelegd. Daarna wordt de begrippenlijst via het Dagelijks Bestuur ook nog ter kennisname aan het Algemeen Bestuur aangeboden. De begrippenlijst is terug te vinden in bijlage 2.

Beslispunt 2

Vaststellen (door gemeenten) van de Regionale Begrippenlijst Wonen, zoals benoemd in bijlage 2.

3. (Kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken

3.1. Regionaal woningbouwprogramma/regionale woningbouwafspraken

Het huidige Regionaal woningbouwprogramma is 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. De uitgangspunten zijn op onderdelen geactualiseerd. De belangrijkste wijzigingen zijn het gevolg van het overgaan op een nieuwe registratie van de woningvoorraad op basis van de BAG. Hierover zijn in het RRO van juli 2014 afspraken gemaakt. De regionale woningbouwafspraken die thans voorliggen, zijn gebaseerd op de BAG-gegevens.

In bijlage 3 zijn de uitgangspunten nog eens toegevoegd.

In **tabel 4** 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 ruim 31.000 woningen in de periode 2015-2025.

De opgave is berekend door de prognose woningvoorraad op 1 januari 2025 (kolom 4) van de feitelijke woningvoorraad zoals deze op 1 januari 2015 aanwezig was (kolom 3) af te trekken. De woningen die (in 2014) 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 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 in het convenant wordt op dit moment heroverwogen. Migratiestromen blijken toch anders te lopen dan aanvankelijk gedacht. Aangezien het duidelijk is dat nieuwe afspraken wenselijk zijn, maar de discussie -gezien de gevoeligheid van de materie- zorgvuldig moet gebeuren en daardoor meer tijd vergt, is voor het Stedelijk Gebied vooralsnog alleen het totaal programma in de cijfers opgenomen. In het voorjaar van 2016 worden nieuwe afspraken gepresenteerd (met verdeling van de aantallen naar gemeenten) die meer recht doen aan de actuele woningbehoefte in het Stedelijk Gebied. Uitgangspunt voor de totale subregio blijft de prognose van de woningvoorraad, zoals deze door de provincie is berekend.

Toelichting

- In het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013 staat dat de 3.000 woningen die Son en Breugel niet meer kan realiseren, 'tot 2015 boven de markt blijven hangen'. Er is hierover vooralsnog geen uitspraak gedaan.
- Het verdient aanbeveling om op korte termijn een overzicht op te stellen met daarin het 'laaghangend fruit' (onbenutte plancapaciteit). Het gaat hierbij om plancapaciteit die ten tijde van het eerste 'BOR-convenant' aan een gemeente is toegedeeld, maar waarvan nu al bekend is dat deze niet meer noodzakelijk is.
- Door het vooralsnog ontbreken van programma-aantallen per gemeente is het voor de provincie niet mogelijk nieuw planaanbod (bestemmingsplannen) te beoordelen. Zo lang de nieuwe aantallen niet bekend zijn, zal nieuw planaanbod voor Eindhoven gebaseerd 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 voorkomt dat positief geadviseerd wordt op plannen van randgemeenten op basis van de oude afspraken en dit vervolgens (medio 2016) moet worden teruggedraaid. Tevens houdt dit in dat voorkomen wordt dat Eindhoven al voorsorteert op afspraken, die nog niet gemaakt zijn.

- Om tot een goede beoordeling van de plancapaciteit in de subregio en ook op lokaal niveau te komen is het wenselijk dat alle gemeenten op dezelfde wijze informatie verstrekken over de bouwcapaciteiten. Elke gemeente dient daartoe de provinciale matrix zo volledig mogelijk in te vullen (inclusief het benoemen van locaties). De totale plancapaciteit van elke gemeente dient mede aan de basis te staan voor de afweging die in het stedelijk gebied gemaakt moet worden.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2015-2025						
RRO Zuidoost-Brabant, december 2015						
Gemeente	huidige afspraken 2014 t/m 2023	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2015	prognose woningvoorraad per 1-1-2025 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2015 t/m 2024 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2015 t/m 2024 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	2.705	11.950	13.625	1.675		
Eindhoven	3.780	104.285	113.115	8.830		
Geldrop-Mierlo	1.645	17.270	18.730	1.460		
Helmond	4.145	39.160	43.470	4.310		
Nuenen	1.655	9.920	10.880	960		
Son en Breugel	2.150	6.875	7.565	690		
Valkenswaard	800	14.120	15.000	880		880
Veldhoven	2.810	19.180	20.980	1.800		
Waalre	1.020	7.505	8.000	495		
Subregio Eindh-Helmond	20.710	230.265	251.365	21.100		21.100
Bergeijk	790	7.680	8.505	825		825
Bladel	750	8.345	9.065	720		720
Eersel	630	7.945	8.520	575		575
Oirschot	715	7.030	7.760	730		730
Reusel-De Mierden	615	5.255	5.865	610		610
Subregio De Kempen	3.500	36.255	39.715	3.460		3.460
Asten	880	6.700	7.610	910		910
Cranendonck	700	8.755	9.435	680		680
Deurne	1.095	13.345	14.435	1.090		1.090
Gemert-Bakel	1.230	12.335	13.565	1.230		1.230
Heeze-Leende	525	6.560	7.055	495		495
Laarbeek	1.070	9.225	10.330	1.105		1.105
Someren	940	7.755	8.715	960		960
Subregio De Peel	6.440	64.675	71.145	6.470		6.470
Zuidoost-Brabant	30.650	331.195	362.225	31.030		31.030
Bronnen: Opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2014, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014. Omzetting naar de BAG (volgens bijlage 4.2 Regionale Agenda Wonen deel B) 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. ** Aanpassing: onderlinge verdeling binnen de stedelijke regio ontbreekt vooralsnog, zie toelichting. Begin 2016 wordt bekeken wat een reële verdeling zou zijn, gebaseerd op huidige tijd/woningmarkt.						

Tabel 4: Regionale woningbouwafspraken 2015-2025

De gemeente Valkenswaard maakt geen onderdeel meer uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond, in die zin dat de gemeente het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2014 niet mee ondertekend heeft. De gemeente heeft -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 (880 woningen in de periode 2015 t/m 2024). Valkenswaard houdt zich aanbevolen om een extra bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave voor het geval er gemeenten zijn die hun bijdrage aan de regionale woningbouwopgave niet (kunnen) realiseren. Gezien de vele plannen die andere gemeenten hebben en de keuzes die zij moeten maken, lijkt dit echter op dit moment niet aan de orde.

Beslispunt 3

- a. Instemmen met het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de tienjaarsperiode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2025, zoals aangegeven in tabel 4 (blz. 27).
- b. Voor 1 juni 2016 in (evt. extra) RRO de onderlinge verdeling binnen stedelijke regio Eindhoven-Helmond (m.u.v. Valkenswaard) vaststellen.
- c. I.v.m. toetsing plannen door provincie tot die tijd voor Eindhoven uit blijven gaan van aantallen van de BOR/BSGE-afspraken en voor andere gemeenten in stedelijke regio de aantallen uit de prognose te hanteren.
- d. Alle gemeenten vullen de provinciale woningbouwmatrix zo volledig mogelijk in, inclusief het benoemen van locaties.

3.2. Huisvesting vergunninghouders

Regionale bijeenkomsten huisvesting vergunninghouders

In het extra RRO van 1 oktober 2015 is gesproken over de vluchtelingenproblematiek. Ervaringen en vragen die er leven, zijn gedeeld. Vormen van tijdelijk wonen, zoals kamerverhuur, leegstaand vastgoed, tijdelijke units en particuliere verhuur kwamen aan bod. Duidelijk is dat de opgave niet uitsluitend opgelost kan worden met de inzet van reguliere sociale huurwoningen. Er zijn veel vragen en nog relatief weinig ervaringen. Het huisvestingsvraagstuk vraagt om creatieve oplossingen. Er zijn (te) weinig sociale huurwoningen en kleine gemeenten hebben praktisch geen woningen voor alleenstaanden vergunninghouders.

Op de provinciale website www.brabant.nl onder 'huisvesting asielzoekers/vergunninghouders' staan antwoorden op veel gestelde vragen over dit onderwerp.

Zowel gemeenten als provincie krijgen continue de vraag over het 'verdringingseffect' op de woningmarkt. Duidelijk is dat dit goed gecommuniceerd moet worden. Vanuit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose wordt al -in ruime mate- rekening gehouden met de huisvesting van migranten. Dit betekent dat gemeenten al ruimte hebben binnen woningbouwafspraken om woningen te realiseren / vrij te maken voor de huisvesting van deze doelgroep. De woningbouwafspraken maken dit mogelijk. Zo nodig gaat er extra capaciteit ingezet worden. Het 'met voorrang' huisvesten van vergunninghouders gaat niet ten koste van de huisvestingsmogelijkheden van andere doelgroepen.

'Opnieuw thuis' is een samenwerkingsverband van onder andere rijk, gemeenten, provincie, VNG, IPO en COA. Via de website www.opnieuwthuis.nl is veel relevante informatie te vinden over het onderwerp. Daarnaast organiseert "Opnieuw thuis" in de provincie Noord-Brabant op 10 december 2015 een werkconferentie voor zowel ambtenaren als bestuurders.

Taskforce huisvesting vergunninghouders stedelijk gebied

Er wacht ons in de regio de komende tijd een grote opgave op het gebied van de huisvesting van vergunninghouders. De groeiende stroom vluchtelingen leidt op korte termijn tot een groter beroep op gemeenten om vergunninghouders te huisvesten. In 2015 is de taakstelling huisvesting vergunninghouders in het Stedelijk Gebied in totaal 849 huishoudens. In 2016 zal deze taakstelling naar verwachting met circa 50% toenemen. Een voorspelling voor 2017 is op dit moment niet te geven, maar gezien de huidige stroom vluchtelingen is een nog hogere taakstelling een reële optie.

Binnen het Stedelijk Gebied slagen gemeenten in verschillende mate om aan de taakstelling te voldoen. Bij een ongewijzigde aanpak van de opgave zullen de verschillen naar verwachting toenemen. De wethouders Wonen/Volkshuisvesting in het Stedelijk Gebied vinden het daarom van belang in deze maatschappelijke opgave de krachten te bundelen en samen te werken. Ze hebben daarom in september 2015 een Taskforce ingesteld om de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders gezamenlijk binnen het Stedelijk Gebied op te pakken en af te stemmen. De Taskforce moet nog in 2015 leiden tot het concreet maken van oplossingsrichtingen voor gesignaleerde knelpunten. Ze richten zich op oplossingen op de volgende punten:

- 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 ('warm welkom').

De taskforce bestaat uit bestuurlijk trekker wethouder de heer Torunoglu (bestuurlijk trekker), dhr. Van Schuppen, het COA, de woningcorporaties Woonbedrijf, Thuis en Woonpartners en Stichting Vluchtelingenwerk.

Op 18 november is er voor het stedelijk gebied een miniconferentie met verschillende partijen georganiseerd. Hiervoor zijn tevens vertegenwoordigers van beide landelijke subregio's uitgenodigd. Als door verschillende partijen de meerwaarde van dit traject gezien wordt, kunnen eventueel later de succesfactoren in breder verband worden gedeeld. Op moment van schrijven Regionale Agenda Wonen, zijn de conclusies nog niet bekend. Deze zullen later gedeeld worden.

Algemeen

De Huisvestingswet bepaalt dat gemeenten zorg dragen voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: ministerie van BZK) stelt voor iedere gemeente in Nederland elk half jaar vast hoeveel vergunninghouders moeten worden gehuisvest in het komende halfjaar. Een vastgestelde taakstelling kan door het Rijk tussentijds worden verhoogd als de instroom van asielzoekers daartoe aanleiding geeft. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) draagt zorg voor de koppeling van een vergunninghouder aan een gemeente. Het COA houdt de realisatie van de huisvesting van vergunninghouders maandelijks bij, informeert de provincies daarover en publiceert die ook op haar website: www.coa.nl. De provincies hebben wettelijk de taak om interbestuurlijk toezicht uit te voeren op het realiseren van de taakstelling. Hiervoor gebruiken zij de zogenaamde 'interventieladder'. De provincie gaat bij de uitvoering van het interbestuurlijk toezicht uit van de vastgestelde taakstelling door het Rijk en de cijfers over realisatie van huisvesting door het COA.

De taakstelling voor gemeenten is de laatste jaren flink verhoogd als gevolg van de toenemende vluchtelingenstroom en zal de komende jaren naar verwachting blijven groeien. De taakstelling voor de eerste helft van 2016 is inmiddels bekend. Ten opzichte van de tweede helft van 2015 is de taakstelling in de eerste helft van 2016 gemiddeld met zo'n 35% gestegen. Een forse opgave waar partijen voor staan.

Stand van zaken taakstelling regio Zuidoost-Brabant

In onderstaande tabel is per gemeente aangegeven wat de taakstelling is voor de tweede helft van 2015 en welke opgave hiervan nog resteert tot 1 januari 2016. De achterstand vanuit vorige perioden is hierin meegenomen.

Regio Zuidoost-Brabant

Naam gemeente	Taakstelling 2e halfjaar 2015 (incl. achterstanden)	Nog te huisvesten verblijfsgerechtigden voor 1 januari 2016 (per 1 nov. 2015)	Taakstelling 1^e halfjaar 2016
Asten	14	7	20
Bergeijk	21	8	22
Best	40	33	34
Bladel	24	10	24
Cranendonck	14	9	25
Deurne	26	0	38
Eersel	21	6	22
Eindhoven	155	56	263
Geldrop-Mierlo	43	16	46
Gemert-Bakel	26	17	35
Heeze-Leende	19	10	19
Helmond	53	17	106
Laarbeek	25	16	26
Nuenen c.a.	32	18	27
Oirschot	14	9	22
Reusel De Mierden	17	12	15
Someren	22	7	22
Son en Breugel	17	7	20
Valkenswaard	36	18	36
Veldhoven	48	27	52
Waalre	21	16	20

Tabel 5: Stand van zaken taakstelling huisvesting vergunninghouders naar gemeenten Zuidoost-Brabant

Uit het overzicht blijkt dat de meeste gemeenten in de regio in meer of mindere mate nog een opgave hebben om de taakstelling te realiseren. Alleen de gemeente Best staat onder actief toezicht van de provincie (fase 3 op de interventieladder). De laatste kolom geeft aan wat de taakstelling voor de gemeenten gaat worden voor de eerste helft van 2016.

Overleg huisvesting vergunninghouders Zuidoost-Brabant

In de regio Zuidoost-Brabant is al langere tijd een werkgroep actief die twee keer per jaar bij elkaar komt en waarin best practices en actuele informatie tussen gemeenten wordt gedeeld. Naast de betrokken gemeenteambtenaren, zijn daarbij ook 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 ondermeer de vraag aan de orde gekomen of er criteria voor 'passende woonruimte' zijn en wie daarvoor in de lead is. Het COA heeft aangegeven dat zij hierin geen rol heeft. Gemeenten bepalen dit zelf.

4. Opgaven 2016

Regionale woningbouwafspraken

In 2016 worden nieuwe regionale woningbouwafspraken op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose gemaakt. Hierbij dienen de bestaande afspraken, die in december 2015 in het RRO gemaakt zijn voor de periode 2015 t/m 2024, een jaar 'opgeschoven' te worden. Voor de stedelijke regio komt er een (eventueel extra) bestuurlijk RRO voor 1 juni 2016 voor nieuwe woningbouwafspraken, met daarbij een verdeling naar gemeenten.

Ladder duurzame verstedelijking

In 2016 worden op subregionaal niveau de programma's voor wonen naast elkaar gelegd en verkend of er plannen zijn met een bovenlokale component. Hierover vindt zo nodig bestuurlijk afstemming plaats. Tevens wordt in beeld gebracht 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.

Wonen, welzijn en zorg

In 2016 brengt de regio de (sub)regionale opgave rondom beschermd, verzorgd en geschikt wonen verder in beeld. Gemeenten blijven daartoe de matrices (deel 3) invullen en samen met provincie verbeteren.

Arbeidsmigranten en kenniswerkers

Op basis van de in 2014 uitgevoerde inventarisatie en de opgestelde tweede Regionale Verklaring, werken we *in 2016 verder 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 in 2016 op basis van het portefeuillehouders overleg Wonen van april 2015 nader invulling worden gegeven aan:

1. Borgen van thema in lokale woonvisies
2. Periodieke monitoring van ontwikkeling (internationale kenniswerkers)
3. Initiëren (door gemeente Eindhoven) van brede stuurgroep "binden van talent".

Huisvesting vergunninghouders

In 2016 wordt in het Stedelijk Gebied uitvoering gegeven 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.

Begin 2016 bezien of het wenselijk/noodzakelijk is de landelijke subregio's 'aan te laten haken'.

Bestaande voorraad

In 2016 wordt 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, zullen daarbij als bouwsteen gehanteerd worden. De provincie zal dit in eerste instantie –in overleg gemeenten/subregio's- agenderen.

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.

Beslispunt 4

Instemmen met genoemde opgaven voor 2016.

Bijlage 1 Manifest Werkplaats Wonen



WERKPLAATS WONEN

BREKEN MET GRENZEN: WONEN IN EEN COMPLETE REGIO

► Wat willen wij bereiken?

Wij willen gezamenlijk bouwen aan een complete woonregio:

- met een sterk stedelijk én een sterk landelijk gebied;
- met een gevarieerd aanbod van woningen, woonmilieus en voorzieningen;
- met oog voor kwaliteitsverbetering, verduurzaming en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad als geheel;
- met aandacht voor de mogelijkheden om leegstaand en leeg komend vastgoed (beter) te benutten;
- met een goede samenwerking en afstemming tussen alle woningmarktpartijen;
- die bijdraagt aan de economische ontwikkeling van deze regio.

► Wat willen wij voorkomen?

- Onnodige concurrentie en daardoor verspilling van geld van overheden of andere woningmarktpartijen;
- Eentonigheid en verlies van lokale identiteit doordat:
 - te veel van hetzelfde wordt gebouwd;
 - te veel wordt ingezet op dezelfde doelgroepen.
- Onvoorbereid in een krimpsituatie terechtkomen;
- En als gevolg daarvan ongewenst waardeverlies.

► Daarom willen wij:

- de regionale woningmarkt 'besturen' als ware het één samenhangend geheel;
- dat overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen en burgers gezamenlijk nadenken over wat goed zou zijn voor de regionale woningmarkt;
- dat overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen en burgers gezamenlijk afstemmen en besluiten nemen over ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

► Wij willen dat concretiseren door:

- gezamenlijk een regionale woonvisie op te stellen, waarin staat wat onze regionale visie en doelen zijn ten aanzien van het bouwen en wonen in de regio;
- afspraken te maken over de afstemming, toepassing en uitvoering van die regionale woonvisie;
- gezamenlijk onderzoek te doen naar de regionale woningmarkt en de specifieke, complementaire kwaliteiten van elk van de gemeenten;
- een gezamenlijk en breed samengesteld orgaan in te stellen dat nadenkt en niet-vrijblijvend adviseert over gewenste ontwikkelingen op de regionale woningmarkt;
- het grondbeleid onderling af te stemmen en de grondkosten te beheersen en beheren;
- af te spreken het bovenstaande ook daadwerkelijk te gaan doen door de samenwerking vast te leggen in een uitvoeringsprogramma met inspanningsverplichting.

**METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN**

Postadres
Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN

Contactgegevens
+31 (0) 40 259 45 94
www.metropoolregioeindhoven.nl

Bijlage 2

Regionale begrippenlijst Wonen 2016



REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2016

Doel: door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Bijvoorbeeld in het Regionaal Woningbouwprogramma of de Regionale Woonvisie. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

INHOUDSOPGAVE

Doelgroepen		Duurzaamheid	
- Doelgroepen	3	- Energieneutraal / CO ₂ -neutraal /	
o Doelgroep van beleid	3	klimaatneutraal	4
o Primaire doelgroep	3	- GPR Gebouw	4
o Secundaire doelgroep	4		
o Middeninkomens	4	Wonen en zorg	
o Bijzondere doelgroep	4	- Levensloopbestendige woning	5
- Doorstromer	4	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	5
- Internationale werknemer	3	- Wonen met zorg en welzijn	9
o Internationale kenniswerker	3	o Beschermde wonen	9
o Arbeidsmigrant	3	o Beschut wonen	9
o EU-arbeidsmigrant	3	o Verzorgd wonen	9
- Starter	7	o Geschikt wonen	9
- Woningverlater	7	- Zorgplaats	9
Wet- en regelgeving		Overige begrippen	
- BAG	2	- Corporatie	3
o Pand	2	- Scheefheid	7
o Verblijfsobject	2	- Woning	7
o Standplaats	2	- Woonmilieu	8
o Ligplaats	2		
- Kernvoorraad	5		
o Kernvoorraad	5		
o Sociale sector	5		
o Vrije sector	5		
- Prijsgrenzen	6		
o Prijsgrenzen huur	6		
o Prijsgrenzen koop	6		
- Ruimte voor Ruimte woningen	7		
- Woningwet 2015	8		
o Daeb	8		
o Passend toewijzen	8		
o Woningmarktregio	8		

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Pand

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Verblijfsobject

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

Er is een categorisering van de gebruiksdoelen van het betreffende verblijfsobject. Dat is initieel afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2012:

- Woonfunctie: woning
- Bijeenkomstfunctie: kerk, congrescentrum, bioscoop e.d.
- Celfunctie: gevangenis
- Gezondheidsfunctie: ziekenhuis e.d.
- Industriefunctie: fabriek e.d.
- Kantoorfunctie: kantoor
- Logiesfunctie: recreatiewoning, hotel e.d.
- Onderwijsfunctie: school
- Sportfunctie: sporthal e.d.
- Winkelfunctie: winkel
- Overige gebruiksfunctie: parkeergarage, gemaal e.d.

Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie

Naar aanleiding van de invoering van de BAG is het Regionaal Woningbouwprogramma omgezet naar BAG-eenheden. In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma gaat het dan specifiek om het realiseren van 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

Standplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Ligplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

(Economisch actieve) internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kenniswerker

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kenniswerkers geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen en een minimaal aantal SV-dagen (Sociale Verzekeringen). De minimale (fiscale) looneisen per jaar zijn € 38.141 tot een leeftijd van 30 jaar en € 52.010 bij 30 jaar of ouder.

Bron: ministerie EZ – kennismigrantenregeling; gemeente Eindhoven - Huisvesting van de International Knowledge Workers in Zuidoost-Brabant: een onderzoek naar woonwensen

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kenniswerker' valt.

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

'Eerstegeneratieallochtoon' van 18 tot 64 jaar, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

Bron: ministerie BZK

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.911. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 38.950. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2015

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 (NB: wordt aangepast zodra nieuwe inkomensgrenzen bekend zijn gemaakt) gelden de volgende inkomensgrenzen:

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN
Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 21.950
Meerpersoonshuishouden	€ 29.800
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 21.950
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 29.825

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2015

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 34.911 (tot en met 2020: € 38.950) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.911 (tot en met 2020: € 38.950) tot € 43.786.

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Bron: Ministerie BZK

Energie neutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal**Energie neutraal**

Een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle goedkope en middeldure huurwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. *[zie ook prijsgrenzen]*

Vrije sector

Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. *[zie ook prijsgrenzen]*

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traprede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofd woning.

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 (NB: wordt aangepast zodra nieuwe prijsgrenzen bekend zijn gemaakt) zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 403,06
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 576,87
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 618,24
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Goedkoop	huur tot € 403,06
Middelduur	huur van € 403,06 tot € 710,68
Betaalbaar (socaal)	Goedkoop + Middelduur: huur tot € 710,68
Duur	huur vanaf € 710,68

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

Prijsgrenzen koop

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor goedkope koopwoningen wordt jaarlijks gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiegrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal. Voor een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt de prijsgrens voor een goedkope koopwoning + € 5.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.

De prijsgrens voor een dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiegrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor goedkope koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor dure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 (NB: wordt aangepast zodra regeling koopsubsidiegrenzen 2016 bekend is) zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Goedkoop	- Goedkope koop tot € 192.000 - Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit. tot € 197.000
Middelduur	Koopprijs van € 192.000 tot € 333.000
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000

Voorwaarden

- Een goedkope koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 192.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Uitzondering

In 2014 en de jaren daarvoor was de prijsgrens voor sociale koopwoningen € 194.000. Enkele gemeenten hebben met marktpartijen langlopende overeenkomsten over locaties gesloten en daarin een vaste (en geen geïndexeerde) prijs voor goedkope koopwoningen vastgelegd. Dit kan bij een lagere prijsgrens financiële problemen met deze partijen opleveren en wellicht zelfs schadeclaims. Daarom geldt een uitzondering: die locaties, waarbij een lagere prijsgrens tot schadeclaims kan leiden, komen op een limitatieve lijst van locaties. De vastgelegde prijs (maximaal € 194.000) blijft gelden (en wordt dus ook niet verhoogd door indexering of inflatiecorrectie). De individuele gemeenten houden bij welke locaties dit zijn en leveren deze aan bij de Metropoolregio Eindhoven. In de praktijk betekent deze uitzondering dat als een woning wordt gerealiseerd op een locatie die op de limitatieve lijst voorkomt, dat deze woning als sociale sectorwoning meetelt, ook al is de koopprijs bij de notaris hoger dan de prijsgrens voor goedkope koopwoningen die op dat moment geldt conform deze begrippenlijst.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2015; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven

Ruimte voor Ruimtewoningen

Sinds 2000 is de subsidieregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Deze regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

Scheefheid

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. *[zie ook doelgroep en kernvoorraad]*
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. *[zie ook doelgroep en kernvoorraad]*

Bron: Ministerie BZK

Starter

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. *[zie ook BAG]*

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Bron: Ministerie BZK

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Huurlersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurlersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

Daeb

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Passend toewijzen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijsspeil 2015). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijsspeil 2015). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2015: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog.

Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 575,87, voor meerpersoonshuishoudens € 618,24.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 34.911. Deze inkomensgrenzen (prijsspeil 2015) worden geïndexeerd.

Woningmarktregio

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk en in samenspraak met corporaties een voorstel doen voor een woningmarktregio. Dat is een aaneengesloten gebied van meerdere gemeenten die samenhangen vanuit de woningmarkt en tezamen ten minste 100.000 huishoudens omvatten.

Bron: Ministerie BZK – www.woningwet2015.nl

Woonmilieu

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen. *[zie ook levensloopbestendige woning]*

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

Bijlage 3

Uitgangspunten bij de regionaal te maken woningbouwafspraken

1. Realistische planning en programmering

De meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) vormt het uitgangspunt voor de gemeentelijke woningbouwplanning en - programmering.

2. Flexibiliteit plancapaciteit

Gemeenten zorgen voor flexibiliteit in hun woningbouwprogramma, waarbij zij zich richten op een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode.

Gemeenten in hetzelfde woningmarktgebied kunnen daarbij onderling hun programma uitwisselen. Uitwisseling van programma's dient regionaal vastgesteld te worden in het RRO.

3. Verblijfsobjecten met ten minste een woonfunctie

De woningbehoefte betreft de maximale toename van de netto voorraad met verblijfsobjecten met ten minste een woonfunctie op 1 januari 2025 voor de regio, uitgesplitst per gemeente.

4. Jaarlijks herijking

Tenminste jaarlijks vindt herijking van de regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken plaats en deze worden ieder jaar uiterlijk op 31 december gemaakt.

5. Aanvullende woningbouwafspraken

De pilot Nieuw Dorps Bouwen waar de gemeente Heeze-Leende aan deelneemt (Providentia) staan los van de afspraken die gemaakt worden in het regionale woningbouwprogramma.

6. Ruimte-voor-Ruimte-woningen

De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

7. BIO-woningen, landgoederen en cultuurhistorische gebouwen

Woningen in deze categorieën worden beschouwd als reguliere woningen en dus niet als extra bovenop het woningbouwprogramma.

8. Arbeidsmigranten

In de actuele provinciale prognose wordt rekening gehouden met de structurele vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten. Maatwerk is mogelijk wanneer gemeenten in subregionaal overleg kunnen aantonen dat daadwerkelijk woningen beschikbaar worden gesteld voor de opvang van tijdelijke arbeidsmigranten.

9. ~~Sloop en extramuralisering~~

Is vervallen in verband met de omzetting naar de BAG.

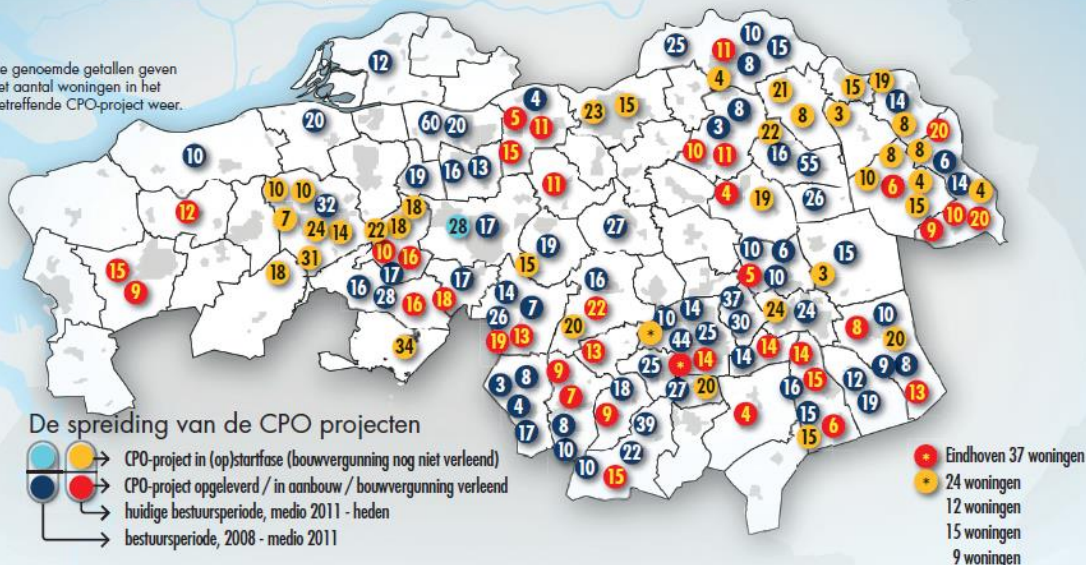
Subsidieregeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Subsidieregeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant had in 2008 een CPO-subsidieregeling ingesteld. Bij CPO gaat het om particulieren die als groep tot doel hadden zelfstandig een woningbouwproject in collectief particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Met de regeling wilden wij bijdragen aan het verkleinen van de 'mismatch' tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, en de bouw van betaalbare koopwoningen stimuleren, vooral ook om starters meer mogelijkheden op de woningmarkt te bieden. Daarom diende minimaal de helft van de deelnemers aan de regeling koopstarter te zijn: zij schaften voor het eerst een woning aan (onder andere jonge startende huishoudens en doorstromers uit huurwoningen).

De genoemde getallen geven het aantal woningen in het betreffende CPO-project weer.



Resultaat

Met de regeling zijn goede resultaten behaald:

142 projecten met bijna **2.200 woningen** zijn gesubsidieerd

Het beoogde resultaat (ten minste de helft van de deelnemers moet koopstarter zijn) is ruimschoots gehaald



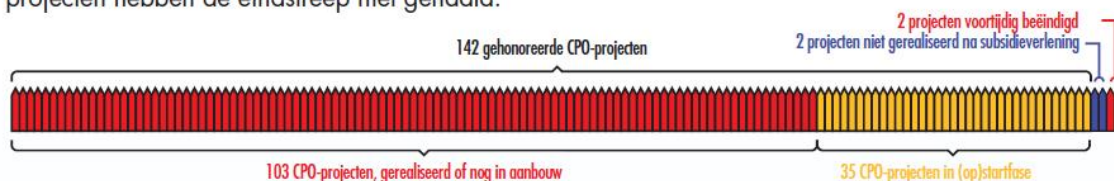
De **gemiddelde** projectgrootte ligt op **16 woningen**



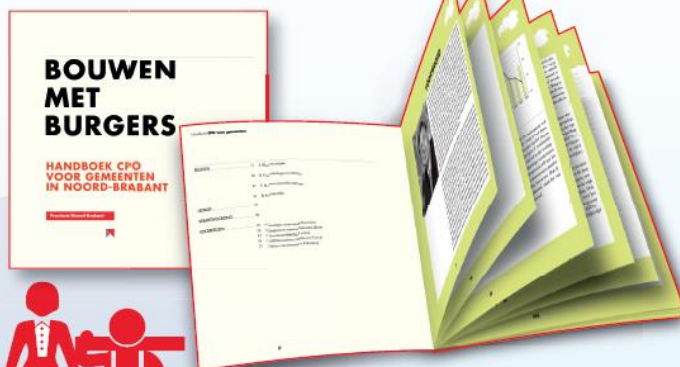
Er is een **totaalbudget** van **€ 9 miljoen** ingezet

Tevredenheid en slaagkans

De slaagkans van de gesubsidieerde projecten is bijna 100%. 103 van de 142 gehonoreerde CPO-projecten zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw, 35 projecten worden opgestart. Slechts 4 projecten hebben de eindstreep niet gehaald.



De provincie heeft het 'Handboek CPO' uitgebracht om te laten zien wat er zoal bij CPO komt kijken. Deze is ook in andere provincies gebruikt



Door grote belangstelling,
Noord-Brabant
het meest actief met **CPO**



Einde subsidieregeling 1 juli 2015

Andere partijen dan de overheid zijn vanaf dat moment vooral aan zet



Conclusies

Collectief particulier opdrachtgeverschap:

- versterkt de betrokkenheid bij de bouw en bij de buurt, door samen het bouwproces te doorlopen
- draagt bij aan een betere 'match' tussen vraag en aanbod
- verbetert de betaalbaarheid van het wonen
- vergroot de sociale samenhang in straat, buurt en wijk
- stimuleert de bouw van goedkopere koopwoningen



Woonbehoefte in Gemert-Bakel



Gemeentelijke rapportage
woonbehoeftenonderzoek
Zuidoost-Brabant 2014



In het najaar 2014 is in Zuidoost-Brabant een regionaal woonbehoeftenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn beschreven in het SRE-rapport 'Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant' en de bijbehorende 'Achtergrondrapportage'.

Het rapport dat voor u ligt presenteert de uitkomsten van dit woonbehoeftenonderzoek op het niveau van de gemeente.

Woonbehoeften in Gemert-Bakel

Gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014

In opdracht van	Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de gemeente Gemert-Bakel Opgesteld door de onderzoeksbureaus van de gemeente Helmond en de gemeente Eindhoven.
Auteurs	Jan Vriens (Gemeente Eindhoven) Gooitske Marsman (Gemeente Helmond)
Datum	maart 2015

Inhoudsopgave

I	Inleiding	1
I.1	Aanleiding	1
I.2	Aanpak	1
I.3	Opbouw notitie	1
II	Huidige situatie.....	3
II.1	Inwoners, huishoudens en woningen.....	3
II.1.1	inwoners	3
II.1.2	Huishoudens.....	4
II.1.3	Woningen	5
III	Afgelopen vijf jaar verhuisd?	7
III.1	Dynamiek in de afgelopen vijf jaar	7
III.2	Verhuisredenen	8
IV	Woonwensen.....	11
IV.1	Verhuisgeneigdheid.....	11
IV.3	Verhuisreden	12
IV.4	Gewenste locatie	13
IV.5	Wensen woningzoekenden	13
V	Vraag en aanbod geconfronteerd	15

I Inleiding

I.1 Aanleiding

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven laat sinds de jaren '80 met enige regelmaat voor de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant onderzoek uitvoeren naar de woningmarkt. Het laatst gebeurde dit in 2011. Toen werd duidelijk dat sinds 2007 de woningmarkt aan het veranderen was, onder andere onder invloed van de economische crisis, maar ook als gevolg van veranderende Europese en landelijke wet- en regelgeving.

In 2014 werd besloten om opnieuw onderzoek te laten doen naar de ontwikkelingen op de woningmarkt. De onderzoeksafdelingen van de gemeente Helmond (Onderzoek en Statistiek) en Eindhoven (Beleidsinformatie en Onderzoek) voerden net als bij vorige edities samen het woningmarktonderzoek uit

De resultaten van dat onderzoek zijn beschreven in het SRE-rapport 'De woonconsument in een veranderde woningmarkt' en de bijbehorende 'Achtergrondrapportage'. Het rapport dat voor u ligt presenteert de uitkomsten van dit woonbehoeftenonderzoek op gemeenteniveau.

Het onderzoek geeft inzicht in de huidige situatie op de lokale woningmarkt, in de ontwikkelingen naar 2030 en in mogelijke knelpunten. Tenzij anders aangegeven zijn de cijfers in deze notitie afkomstig van het woonbehoeftenonderzoek.

I.2 Aanpak

Woonwensen van lokale woningzoekenden vormen een van de informatiebronnen voor het plaatselijke beleid op het gebied van volkshuisvesting.

Er zijn in Gemert-Bakel 3.105 brieven verspreid met een link naar een digitale enquête. Er zijn 1.132 enquêtes ingevuld. Dit betekent een respons van 36,5%.

I.3 Opbouw notitie

In deze notitie komt in hoofdstuk II de huidige situatie op de lokale woningmarkt aan de orde. Hoe ziet de gemeente eruit wat betreft inwoners, huishoudens en woningen? Hoofdstuk II laat ook zien hoe het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de woningbehoefte zich tot 2030 naar verwachting zullen ontwikkelen. Dit aan de hand van de provinciale bevolkingsprognose.

Hoofdstuk III laat de dynamiek op de plaatselijke woningmarkt zien aan de hand van de in de afgelopen vijf jaar gerealiseerde verhuisstromen.

Hoofdstuk IV geeft inzicht in de geplande/gewenste verhuisstromen. Er wordt ingegaan op de woonwensen van de huidige verhuiscandidate inwoners. Verhuiscandidate inwoners zijn inwoners (doorstromers of starters) die hebben aangegeven binnen nu en vijf jaar te willen verhuizen naar een andere woning.

In hoofdstuk V vindt vervolgens een confrontatie plaats tussen vraag en aanbod. Hoofdstuk V geeft inzicht in mogelijke knelpunten; waar ontstaan mogelijke tekorten of overschotten, van welk type woningen en in welke prijsklassen?

II Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie op de woningmarkt. Hoe ziet de gemeente eruit wat betreft het aantal en soort (leeftijd) inwoners, welke typen huishoudens komen veel voor, hoeveel woningen staan er en in welke kwaliteiten? Ook wordt er aandacht besteed aan te verwachten ontwikkelingen wat betreft aantal inwoners, huishoudens en woningbehoefte.

II.1 Inwoners, huishoudens en woningen

II.1.1 inwoners

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 1 januari 2014 29.315 inwoners. 23% van hen is jonger dan 20 jaar, 20% is tussen de 60 en 80 jaar oud.

In 2030 zal Gemert-Bakel 31.205 inwoners hebben. Geïndiceerd is dat vanaf 2014 (2014 op 100 gezet) een groei naar 106. De groei-index van de jongeren (onder de 20 jaar) is 105, die van de 60 tot 80-jarigen 136.

Tabel 1: inwoners naar leeftijd en geslacht, 1 januari 2014 en geïndiceerde groei tot 2030

Leeftijd	Absoluut	%	Geïndiceerde groei tot 2030 (1014=100)
< 20	6.852	23%	105
20-40	6.647	23%	103
40-60	8.928	30%	81
60-80	5.795	20%	136
80eo	1.093	4%	190
Totaal	29.315	100%	106

Bron: cbs statline en provinciale prognose

Figuur 1: bevolkingspiramide (vergeleken met Zuidoost-Brabant)



Bron: cbs statline

II.1.2 Huishoudens

De in de vorige paragraaf geschetste inwoners vormen huishoudens. Tabel 2 en Figuur 2 laten zien hoe de huishoudens zijn gevormd naar samenstelling en leeftijd. Er wordt een onderscheid gemaakt in eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden), tweepersoonshuishoudens (samenwonend zonder kinderen), gezinnen (samenwonend of gehuwd, met kinderen), eenoudergezinnen en overige huishoudens.

Op 1 januari 2014 woonden er in Gemert-Bakel 11.941 huishoudens, er waren 3.228 eenpersoonshuishoudens en 3.993 gezinnen..

Volgens de provinciale prognose zal tot 2030 het aantal huishoudens toenemen tot 13.300. Geïndiceerd is dat vanaf 2014 (2014 op 100 gezet) een groei naar 111. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe met een groei-index van 133, het aantal gezinnen wordt bijgesteld met een index van 99.

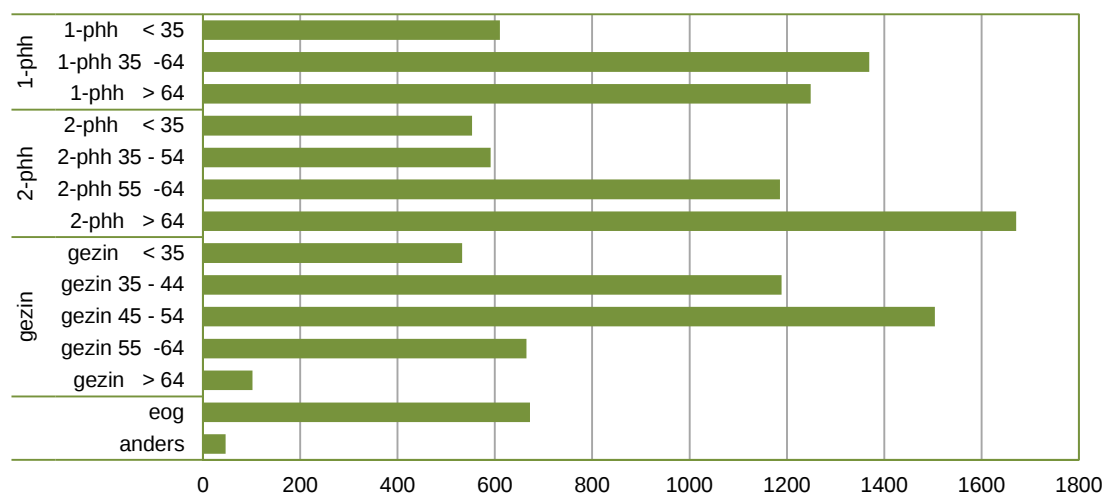
De gemiddelde huishoudengrootte is veranderd van 2,45 in 2014 naar 2,35 in 2030.

Tabel 2: huishoudens naar samenstelling en naar leeftijd, 1 januari 2014 en geïndiceerde groei tot 2030

samenstelling	aantal	%	Geïndiceerde groei tot 2030 (1014=100)
eenpersoonshuishouden	3.228	27%	133
tweepersoonshuishouden	4.001	33,5%	108
gezin	3.993	33,4%	99
eenoudergezin	672	5,6%	97
anders	47	0,4%	111
Totaal	11941	100%	111

Bron: cbs statline provinciale prognose

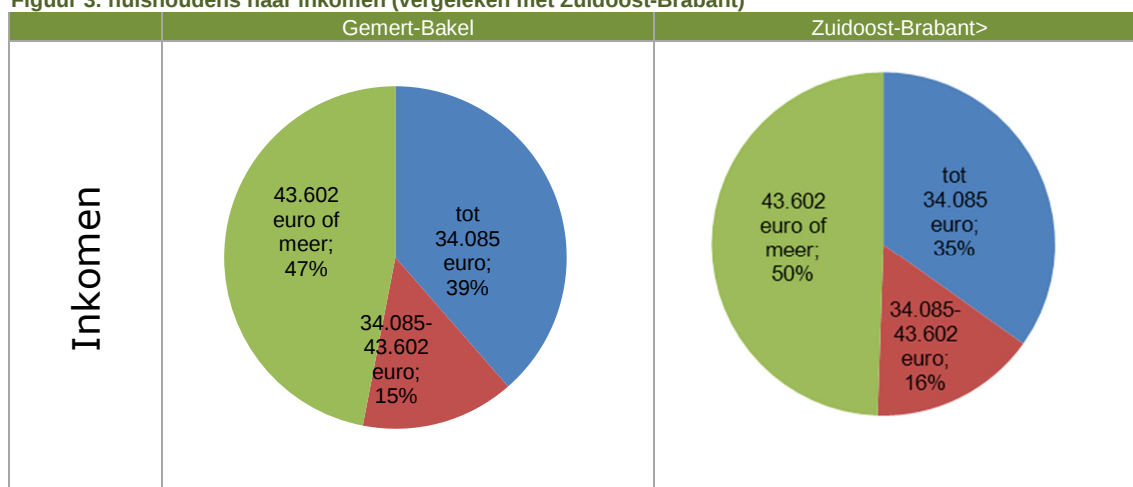
Figuur 2: huishoudens naar samenstelling en naar leeftijd, 1 januari 2014



Bron: cbs statline

Figuur 3 geeft inzicht in de inkomenspositie van de huishoudens in Gemert-Bakel. 39% heeft een huishoudinkomen tot € 34.085. 33% van de huishoudens heeft recht op huurtoeslag (niet in figuur).

Figuur 3: huishoudens naar inkomen (vergeleken met Zuidoost-Brabant)



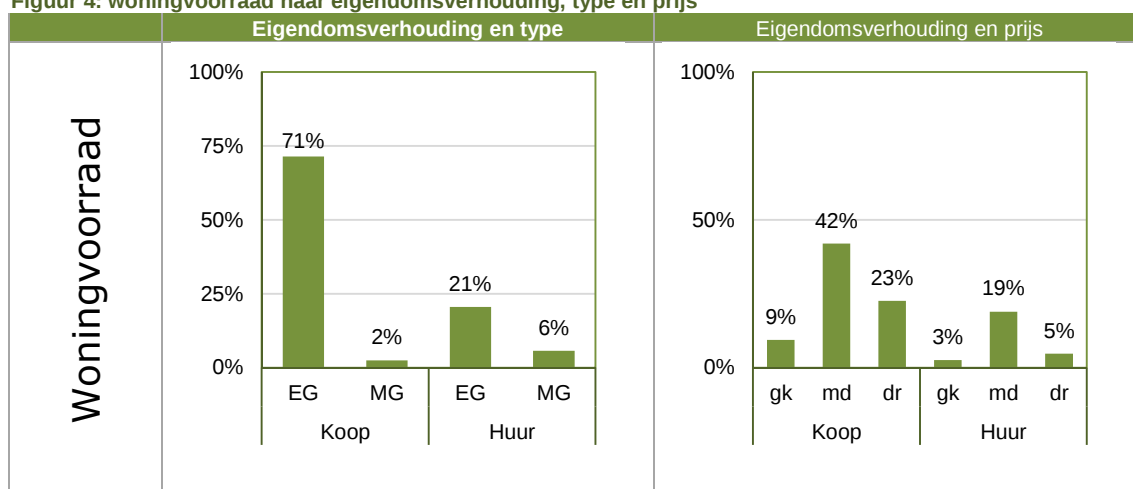
Bron: woonbehoeftenonderzoek

II.1.3 Woningen

In Gemert-Bakel staan op 1 januari 2014 ca. 11.670 woningen (9.012 koop [74%], en 3.192 huur [26%]). Het merendeel van de woningen is een eengezinskoopwoning (zie Figuur 4). Er zijn 5.112 middeldure koopwoningen en 2.312 middeldure huurwoningen.

36% van de woningen is een nultredenwoning (30% eengezins en 6%meergezins). Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Een nultredenwoning hoeft niet perse een appartement te zijn, mits er maar aan de bovenstaande definitie van interne en externe toegankelijkheid wordt voldaan

Figuur 4: woningvoorraad naar eigendomsverhouding, type en prijs



Bron: woonbehoeftenonderzoek

Volgens de provinciale prognose zal in Gemert-Bakel de woningbehoefte toenemen tot 13.325 in 2030. Geïndiceerd (2014 weer op 100) is dat een groei naar 114.

Voor meer gegevens over de bevolkings- huishoudens en woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant en van de Brabantse gemeenten wordt verwezen naar: <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/> . De provincie actualiseert regelmatig haar prognoses. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. De belangrijkste thema's uit de bevolkingsprognose zijn 'van groei naar krimp', vergrijzing en gezinsverdunning.

De komende 25 jaar zal de Brabantse bevolking naar verwachting nog groeien, de woningvoorraad ook. Hier speelt – onder invloed van de vergrijzing en de individualisering – vooral de sterke huishoudensgroei een rol. Vanaf het midden van de jaren '20 krijgt het landelijk gebied als geheel echter te maken met bevolkingskrimp. Steeds meer gemeenten krijgen in de komende decennia te maken met een afname van het aantal inwoners. In het stedelijk gebied blijft de bevolking nog iets langer groeien, al neemt de groei ook hier af. De bevolkingsgroei concentreert zich in de steden.

Over een jaar of 25 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is meer dan een kwart van de Brabantse bevolking 65 jaar of ouder, tegen nog geen vijfde deel in 2014. De hoogste leeftijdsgroepen (75-plus) groeien het sterkst. Landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden.

Tot 2040 komen er in Noord-Brabant nog zo'n 130.000 huishoudens bij. Vooral het aantal alleenstaanden groeit sterk. Door de vergrijzing zal met name het aantal oudere alleenstaanden (65-plus) sterk toenemen.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden.

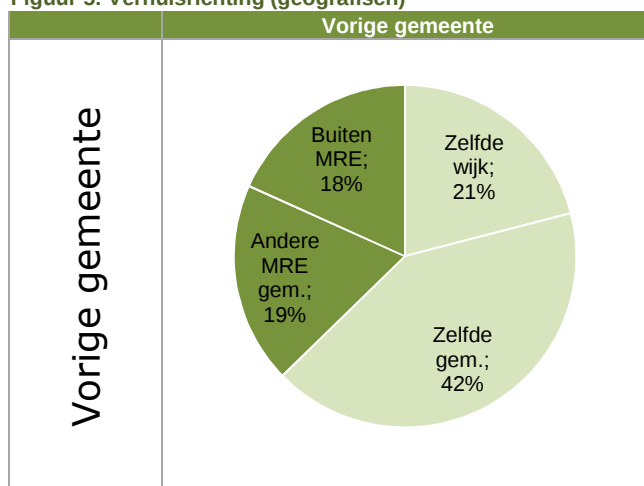
III Afgelopen vijf jaar verhuisd?

Binnen een gemeente vindt er door continue verhuisprocessen wisseling van bewoners plaats. Inzicht in die verhuisprocessen biedt achtergrondinformatie voor het volkshuisvestingsbeleid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhuisbewegingen die zich in de afgelopen vijf jaar hebben voorgedaan in de gemeente Gemert-Bakel. In het volgende hoofdstuk wordt naar de woonwensen voor de komende vijf jaar gekeken.

III.1 Dynamiek in de afgelopen vijf jaar

Van de huidige bewoners van Gemert-Bakel is 26% in de afgelopen 5 jaar verhuisd (op het huidige adres komen wonen). Van hen was 71% een doorstromend en 29% een startend huishouden. Veel verhuizers waren 'gemeente-vast'; 21% van hen woonde voorheen al in dezelfde wijk/kern en 42% woonde voorheen weliswaar niet in dezelfde wijk/kern, maar al wel in Gemert-Bakel.

Figuur 5: Verhuisrichting (geografisch)



Bron: woonbehoeftenonderzoek

Van de onzelfstandig wonenden (de starters van toen) is 54% in een koopwoning terecht gekomen en 60% in een eengezinswoning. Van degenen die voorheen huurden heeft 59% opnieuw een huurwoning betrokken, 41% heeft de overstap gemaakt naar de koopsector.

Tabel 3: verhuisrichting (naar eigendomsvorm en naar type)

		koop	huur	totaal		eengezins	meergezins	totaal
Vorige woon-situatie	onzelfstandig	54%	46%	100%	onzelfstandig	60%	40%	100%
	koop	65%	36%	100%	eengezins	76%	24%	100%
	huur	41%	59%	100%	meergezins	86%	14%	100%
	totaal	54%	46%	100%	totaal	73%	27%	100%

Bron: woonbehoeftenonderzoek

III.2 Verhuisredenen

Waarom is men in Gemert-Bakel komen wonen, en waarom juist in de woning waar men woont? Tabel 4 en Tabel 5 geven hierin inzicht. Het lukt niet alle woningzoekenden al hun wensen vervuld te krijgen. Soms moet men op een of meerdere wensen 'inleveren'. Tabel 6 geeft daarvan een beeld..

Waarom is men in de huidige gemeente komen of blijven wonen? Er waren meerdere antwoorden mogelijk. 52% woont al (bijna) zijn of haar hele leven in deze Gemert-Bakel (of de partner doet dat), voor 29% speelden sociale redenen (dichter bij familie en / of vrienden) een rol, 35% kon in Gemert-Bakel een geschikte woning vinden, en werk of studie was bij 16% een van de overwegingen.,

Tabel 4: Motieven om in de huidige gemeente te komen of blijven wonen

Motieven	%
Ik woon al (bijna) mijn hele leven in deze gemeente (of mijn partner woont hier al (bijna) zijn hele leven).	52%
Ik kon in deze gemeente een geschikte woning vinden	35%
Sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden)	29%
Werk en/of studie	16%
De bereikbaarheid per openbaar vervoer	4%
Het voorzieningenniveau	14%
De groene omgeving	17%
Bron: woonbehoeftenonderzoek	

En om welke reden is men dan naar de huidige woning verhuisd? Voor 42% speelden veranderingen in het huishouden (huwelijk of gaan samenwonen, scheiding, geboorte van kinderen, etc.) een rol en voor 41% iets wat daarmee vaak samengaat: de kwaliteit van de woning (groter of kleiner wonen, grotere of kleinere tuin etc.). 25% noemde de kwaliteit van de woonomgeving als reden van de woningkeuze.

Tabel 5: Motieven om naar de huidige woning te verhuizen

Motieven	%
Veranderingen in mijn huishouden [huwelijk of gaan samenwonen, scheiden etc.]	42%
Gezondheid en/of behoefte aan zorg	11%
Verbetering van het inkomen van mijn huishouden	4%
Verslechtering van het inkomen van mijn huishouden	5%
Omdat het een koopwoning is	17%
Omdat het een huurwoning is	6%
De kwaliteit van de woning [groter of kleiner wonen, grotere/kleinere tuin, etc.]	41%
De kwaliteit van de woonomgeving [meer rust minder overlast etc.]	25%
Betere andere voorzieningen in mijn directe woonomgeving	11%
Omdat deze woning beschikbaar was	20%
Bron: woonbehoeftenonderzoek	

Een grote groep (43%) vond wat men zocht (al of niet na een poosje wachten), 15% is niet geslaagd in de gemeente van de eerste voorkeur en daardoor in een andere gemeente terecht gekomen dan men aanvankelijk wilde.

Tabel 6: Ingeleverd op wensen

Ingeleverd op	%
Ik heb gewacht tot ik de woning vond die aan al mijn wensen voldeed	43%
Ik kon minder lenen dan gewenst en heb uiteindelijk gekozen voor een goedkopere woning	4%
De woning was uiteindelijk duurder dan ik aanvankelijk wilde	9%
Ik kon de woning kopen dankzij een starterslening	1%
Ik kon de woning kopen dankzij een eigenwoningschenking van (bijvoorbeeld) mijn ouders	3%
Ik kon de woning kopen dankzij een lening bij een familielid (familiebank-lening)	2%
Ik heb gekozen voor een koopwoning in plaats van een huurwoning	16%
Ik heb gekozen voor een huurwoning in plaats van een koopwoning	15%
Ik ben terecht gekomen in een andere buurt dan ik had gewild	7%
Ik ben terecht gekomen in een andere kern/dorp dan ik had gewild	3%
Ik ben terecht gekomen in een andere gemeente dan ik wilde	4%
Bron: woonbehoeftenonderzoek	

IV Woonwensen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de woonwensen van de huidige verhuiscandidate inwoners. Verhuiscandidate inwoners zijn inwoners (doorstromers of starters) die hebben aangegeven binnen nu en vijf jaar te willen verhuizen naar een andere of eerste woning.

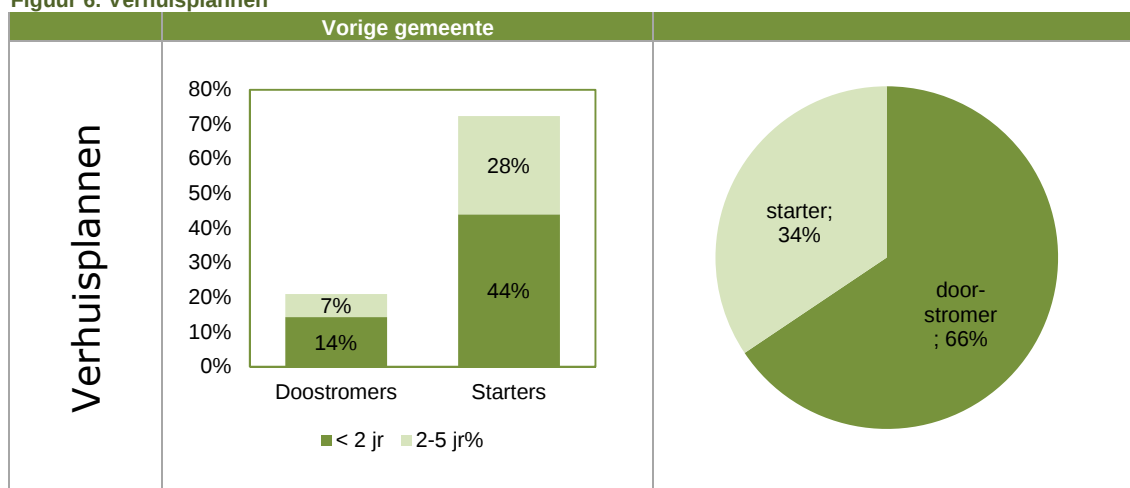
Doorstromers zijn huishoudens die willen verhuizen en zowel vóór als na de verhuizing de hoofdbewoner van een zelfstandige woning zijn. De vorige woning komt na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners. Een startend huishouden is een huishouden dat vóór de verhuizing inwonend was.

IV.1 Verhuiscandidateheid

In Gemert-Bakel is 21% van de doorstromers van plan binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen) is dat 72% (van hen zoekt 44% binnen twee jaar een woning).

Hoewel de verhuiscandidateheid onder potentiële starters dus hoger is dan onder potentiële doorstromers zijn er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (66%) dan starters.

Figuur 6: Verhuiscandidateplannen



Bron: woonbehoeftenonderzoek

Van de woningzoekenden in Gemert-Bakel vormt 37% een eenpersoonshuishouden (of gaat dat vormen), is 43% jonger dan 30 jaar en heeft 54% een inkomen tot € 34.085.

Tabel 7: kenmerken woningzoekenden

Samenstelling huishouden	%	Leeftijd	%	Inkomen	%
eenpersoonshuishouden	37%	tot 30 jaar	43%	tot 34.085 euro	54%
tweepersoonshuishouden	36%	30 tot 56 jaar	43%	34.085-43.602 euro	12%
gezin	18%	65 jaar en ouder	14%	43.602 euro of meer	35%
eenoudergezin	9%				

Bron: woonbehoeftenonderzoek

IV.3 Verhuisredenen

De wens om te verhuizen kan uit allerlei motieven voortkomen. Zoals al gezien bij de verhuisredenen van degenen die de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd betreft het vaak motieven die te maken hebben met de levensfase waarin de woningzoekende zich bevindt. Soms ook heeft het te maken met de eisen die aan de kwaliteiten van de gewenste woning of woonomgeving worden gesteld.

Tabel 8: Belangrijkste verhuisredenen

Motieven	%
Vanwege werk / studie	2%
Zelfstandig gaan wonen	28%
Verandering in de privésituatie (samenwonen / trouwen / geboorte / scheiding etc.)	16%
Financiële omstandigheden	6%
(verwachte) Lichamelijke beperkingen / behoefte aan zorg door ouder worden of door ziekte	14%
Terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats / dorp / kern	2%
Kwaliteit van mijn huidige woning voldoet niet meer	9%
Kwaliteit van mijn huidige woonomgeving voldoet niet meer	7%
Betere / andere voorzieningen in mij directe woonomgeving	5%
Andere reden	12%
Totaal	100%
Bron: woonbehoeftenonderzoek	

Bij (een deel van de) ouderen spelen bij de vraag of zij al of niet gaan verhuizen, factoren een rol die bij jongere huishoudens minder spelen. Denk hierbij aan het feit dat de woning waarin men woont te groot begint te worden als de kinderen het huis uit zijn, of dat het onderhoud van de woning en/of de tuin te veel dreigt te worden. Tabel 9 geeft een overzicht van die factoren, voor 55-plussers. De percentages tellen niet op tot 100% omdat men meerdere antwoorden kon aankruisen.

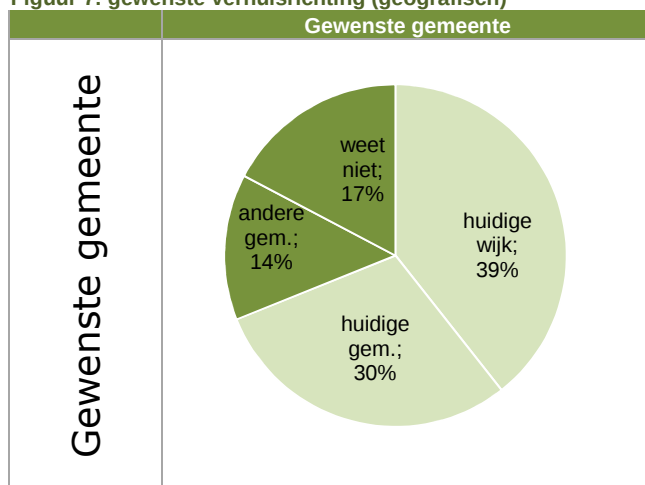
Tabel 9: Motieven

Motieven	%
Als mijn gezondheid of die van mijn partner (verder) achteruitgaat, ga ik verhuizen	25%
Ik ga mijn woning binnen een aantal jaren verkopen, zodat ik het geld aan andere dingen kan besteden	6%
Als het onderhouden van de tuin mij teveel wordt, wil ik geen tuin meer	11%
Als het onderhouden van de tuin mij teveel wordt, wil ik een kleinere tuin	16%
De woning is voor mijn gevoel te groot	15%
Ik ga binnen een aantal jaar verhuizen uit voorzorg, voor het geval mijn gezondheid (partner) achteruitgaat	13%
Ik ga 'nooit' verhuizen, indien nodig pas ik het huis aan	28%
Geen van bovenstaande situaties	36%
Bron: woonbehoeftenonderzoek	

IV.4 Gewenste locatie

Vaak willen verhuisgeneigden in de eigen woonplaats blijven wonen, zelfs in de eigen wijk, buurt of kern; in Gemert-Bakel gaat het respectievelijk om 30% en 39% . Een klein deel van de mensen met verhuishwensen heeft zich nog geen beeld gevormd van de toekomstige gemeente (weet niet; 17%). 14% zoekt iets in een andere gemeente, vaak nog wel in Zuidoost-Brabant.

Figuur 7: gewenste verhuisrichting (geografisch)



Bron: woonbehoeftenonderzoek

IV.5 Wensen woningzoekenden

Figuur 8 laat zien wat voor soort woningen (huur of koop, een- of meergezins, goedkoop of duur) vooral gezocht worden in Gemert-Bakel. Maar eerst laten we in Tabel 10 zien (op hoofdlijnen) wat de onderscheiden doelgroepen (starters, doorstromers die nu een koopwoning hebben en doorstromers die nu (nog) huren) zoeken.

Van degenen die nu huren zoekt 54% opnieuw een huurwoning, 46% wil de stap maken naar de koopsector. Starters zoeken voor 54% een koopwoning en voor 70% een eengezinswoning.

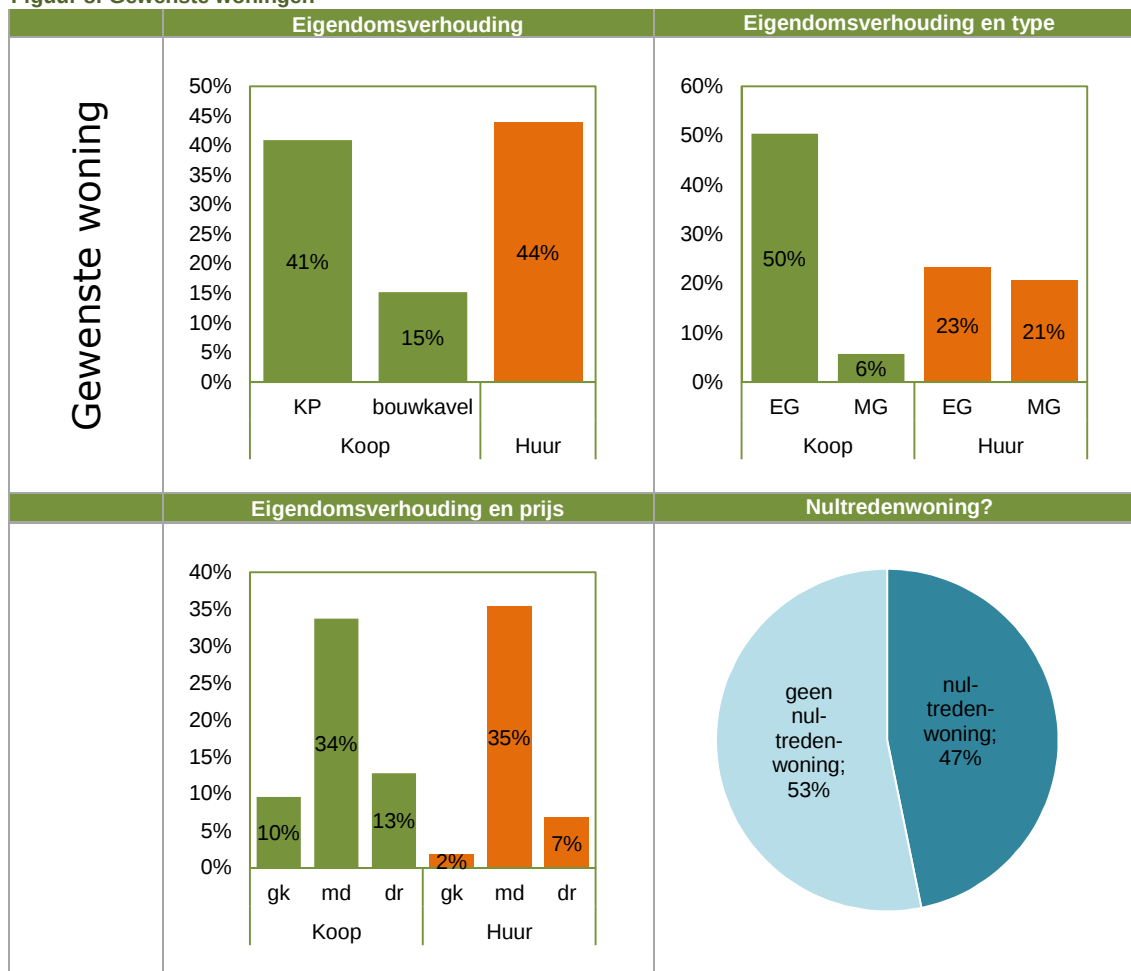
Tabel 10: gewenste woningen naar huidige woonsituatie

		koop	huur	totaal		eengezins	meergezins	totaal
Huidige woon-situatie	onzelfstandig	54%	46%	100%	onzelfstandig	70%	30%	100%
	koop	66%	34%	100%	eengezins	72%	28%	100%
	huur	46%	54%	100%	meergezins	80%	20%	100%
	totaal	56%	44%	100%	totaal	74%	27%	100%

Bron: woonbehoeftenonderzoek

De woningzoekenden in Gemert-Bakel zoeken vooral koopwoningen (56%, waarvan 15% een bouwka-
 vel) en eengezinswoningen (74%; 50% koop en 23% huur). Wat prijsklassen betreft
 gaat de grootste voorkeur uit naar middeldure woningen. 47% van de gezochte woningen is een
 nultredenwoning.

Figuur 8: Gewenste woningen



Bron: woonbehoeftenonderzoek

V Vraag en aanbod geconfronteerd

In dit hoofdstuk worden modelmatig vraag en aanbod van verhuiscapaciteit van huishoudens tegenover elkaar gezet. Er wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw. De getallen in dit hoofdstuk zijn (voor een deel) gebaseerd op een aantal aannames.

De voornaamste aanname is misschien wel dat mensen gaan verhuizen zoals ze in de woningmarkt-enquête hebben aangegeven, dus naar de gemeente van hun voorkeur, de woning van hun voorkeur en binnen de termijn van hun voorkeur.

Van een aantal verhuiscapaciteiten weten we de (geografische) voorkeur niet, met name niet van de mensen die geen voorkeursgemeente hebben aangegeven ('weten het nog niet'; in Gemert-Bakel was dat 17%). Van hen nemen we aan dat ze in Gemert-Bakel blijven.

Wat we verder ook niet weten is het aantal mensen dat van zich van buiten Zuidoost-Brabant in Gemert-Bakel wil vestigen. We weten het aantal niet, noch hun woningvoorkeuren. In deze modelmatige benadering gaan we ervan uit dat er net zoveel mensen uit Gemert-Bakel naar een gemeente buiten Zuidoost-Brabant vertrekken als er van buiten Zuidoost-Brabant naar Gemert-Bakel komen. Voor de kwalitatieve woonwensen van die instromers van buiten Zuidoost-Brabant, gaan we uit van de wensen van de vertrekkers uit Zuidoost-Brabant. Dat deze aanname te verdedigen valt, laat Tabel 11 zien: getalsmatig is de groep inkomenden klein ten opzichte van de groep internen (mensen uit Gemert-Bakel die een woning zoeken). En voor zover de inkomenden uit een andere Zuidoost-Brabantse gemeente komen, kennen we hun aantal en hun voorkeuren.

De aantallen in Tabel 11 en Tabel 12 zijn afgerond op 10-tallen. Daardoor kan het voorkomen dat de opgetelde aantallen niet exact kloppen.

Doorstromers die in Gemert-Bakel willen blijven wonen vragen 2.200 woningen, bij die woningvraag komen er 130 bij van doorstromende huishoudens van elders. Starters uit Gemert-Bakel vragen 1.120 woningen. De vraag van starters kan worden aangevuld met 90 van buiten Gemert-Bakel. Dit levert voor de komende vijf jaar (theoretisch) een woningvraag op van 3.540 woningen.

Daar staat aanbod tegenover. In deze berekening alleen van doorstromers (met aanbod van nieuwbouw wordt in deze berekening geen rekening gehouden). De interne doorstromers maken 2.120 woningen vrij (niet elke doorstromer laat een woning vrij, soms blijft er iemand op het oude adres wonen). Doorstromers die naar een andere gemeenten vertrekken laten 100 woningen vrij achter. In totaal zorgt dit voor een woningaanbod van 2.230 woningen.

Het theoretische tekort komt hiermee op -1310.

Tabel 11: vraag en aanbod van woningen (kwantitatief)

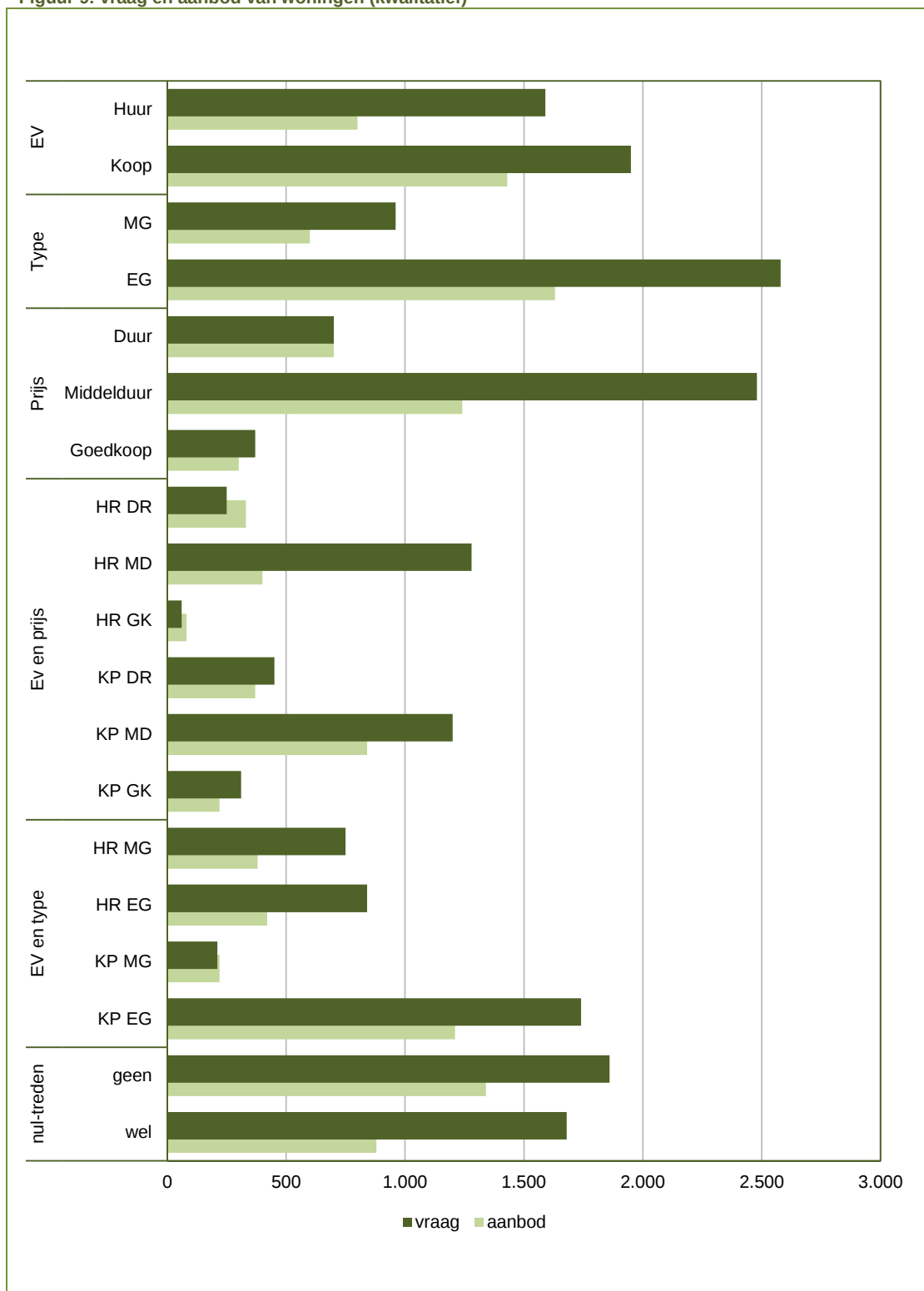
	vraag	aantal	aantal	aanbod
doorstromers	intern	2.200	2.120	intern
	inkomend	130	100	uitgaand
starters	intern	1.120		
	inkomend	90		
totaal		3.540	2.230	
Theoretisch tekort		-1.310		
Bron: woonbehoeftenonderzoek				

In Tabel 12 is te zien wat dit betekent voor de vraag en het aanbod van woningen naar de onderscheiden eigendomsvormen, prijsklassen en typen. Zo worden er volgens dit rekenmodel door (voorgenomen) verhuizing in Gemert-Bakel 1.430 koopwoningen aangeboden en worden er 1.960 gevraagd. Dat leidt tot een tekort aan koopwoningen: -530. Als we de eigendomsverhouding even buiten beschouwing laten, worden er 2.480 middeldure woningen gevraagd (dus huur en koop) en 1.240 door verhuizing aangeboden. Dit leidt tot een tekort aan middeldure woningen: -1.240.

Tabel 12: vraag en aanbod van woningen (kwalitatief)

Soort	vraag	aanbod	Theoretisch tekort
Eigendomsverhouding			
Koop	1.960	1.430	-530
Huur	1.590	810	-780
Type			
Eengezins	2.580	1.630	-950
Meergezins	960	600	-360
Prijs			
Goedkoop	370	300	-70
Middelduur	2.480	1.240	-1.240
Duur	700	700	
Eigendomsverhouding en type			
Koop eengezins	1.740	1.210	-530
Koop meergezins	210	220	10
Huur eengezins	840	420	-420
Huur meergezins	750	380	-370
Eigendomsverhouding en prijs			
Koop Goedkoop	310	220	-90
Koop Middelduur	1.200	840	-360
Koop Duur	450	370	-80
Huur Goedkoop	60	80	20
Huur Middelduur	1.280	400	-880
Huur Duur	250	330	80
Nultredenwoning			
Wel	1.680	880	-800
Niet	1.860	1.340	-520
Bron: woonbehoeftenonderzoek			

Figuur 9: vraag en aanbod van woningen (kwalitatief)



Bron: woonbehoeftenonderzoek

Bijlage

Gemeentelijke rapportage
kernenonderzoek

Tabellen bij Hoofdstuk I

Tabel 1: respons

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
verzonden	890	260	374	296	615	405	265	3.105
respons absoluut	362	85	122	99	233	143	88	1.132
respons %	41%	33%	33%	33%	38%	35%	33%	36%

Bron: woningbehoeftenonderzoek

Tabellen bij Hoofdstuk II

Tabel 2: inwoners naar leeftijd, najaar 2014 (%)

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
< 20	23%	23%	21%	27%	21%	24%	25%	23%
20 - 40	23%	25%	20%	19%	24%	23%	22%	23%
40 - 60	30%	33%	32%	31%	30%	30%	33%	30%
60 - 80	20%	15%	22%	19%	22%	19%	17%	20%
80 eo	4%	4%	4%	3%	4%	4%	3%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal Abs.	16.000	1.070	1.870	1.550	5.670	2.080	1.200	29.440

Bron: Basisregistratie Personen van de gemeente

Tabel 3: huishoudens naar samenstelling en naar leeftijd, najaar 2014 (%)

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Eenpersoonshuishouden < 35	4%	3%	3%	3%	4%	2%	4%	4%
Eenpersoonshuishouden 35 - 64	10%	9%	11%	10%	11%	7%	12%	10%
Eenpersoonshuishouden > 64	12%	12%	11%	7%	12%	13%	8%	12%
Subtotaal 1-phh	26%	24%	24%	20%	27%	22%	23%	26%
Tweepersoonshuishouden < 35	5%	4%	4%	3%	3%	5%	3%	4%
Tweepersoonshuishouden 35 - 54	4%	7%	4%	4%	4%	4%	5%	4%
Tweepersoonshuishouden 55 - 64	10%	9%	9%	8%	10%	10%	9%	9%
Tweepersoonshuishouden > 64	14%	11%	17%	17%	16%	14%	15%	15%
Subtotaal 2-phh	34%	30%	34%	32%	33%	33%	32%	33%
gezin < 35	4%	7%	2%	3%	4%	4%	4%	4%
gezin 35 - 44	10%	6%	7%	11%	10%	10%	12%	10%
gezin 45 - 54	12%	16%	14%	17%	11%	15%	15%	13%
gezin 55 - 64	5%	11%	8%	9%	7%	9%	6%	6%
gezin > 64	1%	1%	2%	3%	1%	2%	1%	1%
Subtotaal gezin	32%	41%	34%	42%	33%	39%	39%	34%
eenoudergezin	6%	4%	4%	3%	4%	4%	3%	5%
anders	2%	2%	3%	3%	3%	2%	2%	2%
Totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal abs	6.600	400	750	560	2.310	790	460	11.860

Bron: Basisregistratie Personen van de gemeente

Tabel 4: huishoudens naar inkomen

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
tot 34.085 euro	43%	41%	45%	48%	43%	43%	44%	44%
34.085-43.602 euro	12%	13%	11%	12%	15%	18%	13%	13%
43.602 euro of meer	45%	46%	44%	40%	42%	40%	43%	43%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	362	85	122	99	233	143	88	1.132

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 5: recht op huurtoeslag

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
geen recht op huurtoeslag	67%	75%	70%	68%	69%	71%	73%	69%
potentieel recht op huurtoeslag	33%	25%	30%	32%	31%	29%	27%	31%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	362	85	122	99	233	143	88	1.132

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 6: woningen naar eigendom

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
koopwoning	67%	76%	81%	83%	84%	84%	85%	74%
huurwoning	33%	24%	19%	17%	16%	16%	15%	26%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	328	70	104	85	217	122	69	995

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 7: woningen naar type

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
eengezinswoning	90%	82%	98%	97%	95%	88%	97%	92%
meergezinswoning	10%	18%	2%	3%	5%	12%	3%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	328	70	104	85	217	122	69	995

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 8: woningen naar eigendom en naar type

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Koop EG	65%	67%	79%	80%	81%	82%	82%	71%
Koop MG	2%	9%	2%	3%	3%	2%	3%	2%
Huur EG	25%	16%	19%	17%	14%	6%	15%	21%
Huur MG	8%	9%	0%	0%	2%	10%	0%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	328	70	104	85	217	122	69	995

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 9: woningen naar eigendom en naar prijs

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Koop goedkoop	10%	5%	5%	5%	10%	8%	8%	9%
Koop middelduur	41%	33%	40%	48%	42%	52%	47%	42%
Koop duur	16%	38%	36%	30%	31%	24%	31%	23%
Huur goedkoop	3%	7%	2%	0%	1%	3%	0%	3%
Huur middelduur	23%	14%	16%	14%	14%	11%	10%	19%
Huur duur	7%	3%	1%	3%	1%	2%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	328	70	104	85	217	122	69	995

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 10: nutredenwoning

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
geen nultredenwoning	64%	53%	69%	77%	62%	64%	61%	64%
wel nultredenwoning	36%	47%	31%	23%	38%	36%	39%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	328	70	104	85	217	122	69	995

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 11: nultredenwoning en type

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
EG geen nultreden	62%	50%	69%	76%	61%	63%	59%	62%
EG nultreden	29%	33%	29%	21%	34%	25%	38%	30%
MG geen nultreden	2%	3%	0%	1%	1%	1%	2%	2%
MG nultreden	7%	15%	2%	2%	4%	12%	2%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	328	70	104	85	217	122	69	995

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabellen bij Hoofdstuk III

Tabel 12: In de afgelopen 5 jaar verhuisd

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
nee	71%	81%	83%	82%	75%	82%	67%	74%
ja	29%	19%	17%	18%	25%	18%	34%	26%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	326	70	108	82	216	123	77	1002

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 13: verhuistermijn

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Korter dan 2 jaar	55%	41%	36%	24%	43%	45%	29%	49%
2 t/m 5 jaar	45%	59%	64%	76%	57%	55%	71%	51%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	87	16	18	16	50	23	23	233

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 14: doorstromer of starter

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
doorstromer	76%	42%	71%	71%	68%	39%	68%	71%
starter	24%	58%	29%	29%	32%	61%	32%	29%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	87	16	18	16	50	23	23	233

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 15: vorige wijk / gemeente

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
zelfde wijk	19%	0%	42%	29%	23%	7%	26%	21%
zelfde gemeente, andere wijk	42%	79%	39%	34%	41%	44%	27%	41%
andere ZOB-gemeente	20%	0%	4%	37%	16%	38%	42%	20%
buiten ZOB	20%	21%	15%	0%	20%	11%	5%	18%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	68	7	14	12	34	10	16	161

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 16: motieven om in de huidige gemeente te komen of blijven wonen

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Ik woon al (bijna) mijn hele leven in deze gemeente (of mijn partner woont hier al (bijna) zijn hele leven).	49%	39%	60%	30%	51%	44%	36%	48%
Ik kon in deze gemeente een geschikte woning vinden	38%	24%	52%	45%	32%	20%	20%	36%
Sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden)	29%	37%	46%	27%	22%	0%	31%	28%
Werk en/of studie	16%	0%	29%	21%	10%	10%	19%	15%
De bereikbaarheid per openbaar vervoer	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Het voorzieningenniveau	19%	0%	3%	0%	11%	0%	0%	14%
De groene omgeving	17%	3%	10%	28%	13%	20%	10%	16%
N	68	7	14	12	34	10	16	161

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 17: motieven om naar de huidige woning te verhuizen

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Veranderingen in mijn huishouden [huwelijk of gaan samenwonen, scheiden etc.]	43%	49%	41%	9%	44%	26%	48%	42%
Gezondheid en/of behoefte aan zorg	16%	0%	14%	9%	3%	28%	23%	14%
Verbetering van het inkomen van mijn huishouden	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Verslechtering van het inkomen van mijn huishouden	7%	3%	3%	0%	3%	0%	5%	5%
Omdat het een koopwoning is	16%	0%	20%	12%	15%	0%	23%	15%
Omdat het een huurwoning is	4%	3%	10%	0%	7%	11%	10%	5%
De kwaliteit van de woning [groter of kleiner wonen grotere klei	42%	23%	48%	61%	27%	38%	50%	40%
De kwaliteit van de woonomgeving [meer rust minder overlast etc.]	26%	23%	3%	50%	21%	20%	15%	24%
Betere andere voorzieningen in mijn directe woonomgeving	14%	0%	9%	0%	8%	0%	0%	11%
Omdat deze woning beschikbaar was	19%	27%	4%	23%	22%	11%	9%	18%
N	68	7	14	12	34	10	16	161

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 18: ingeleverd op wensen

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Ik heb gewacht tot ik de woning vond die aan al mijn wensen voldeed	45%	62%	30%	67%	24%	37%	39%	42%
Ik kon minder lenen dan gewenst en heb uiteindelijk gekozen voor een goedkopere woning	4%	0%	0%	14%	5%	0%	0%	4%
De woning was uiteindelijk duurder dan ik aanvankelijk wilde	10%	20%	24%	9%	5%	0%	7%	9%
Ik kon de woning kopen dankzij een starterslening	1%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	1%
Ik kon de woning kopen dankzij een eigenwoningschenking van (bijvoorbeeld) mijn ouders	1%	20%	0%	0%	6%	0%	0%	2%
Ik kon de woning kopen dankzij een lening bij een familielid (familiebank-lening)	2%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	2%
Ik heb gekozen voor een koopwoning in plaats van een huurwoning	17%	0%	6%	4%	12%	7%	33%	15%
Ik heb gekozen voor een huurwoning in plaats van een koopwoning	16%	18%	18%	14%	15%	11%	19%	16%
Ik ben terecht gekomen in een andere buurt dan ik had gewild	5%	18%	10%	0%	8%	0%	12%	6%
Ik ben terecht gekomen in een andere kern/dorp dan ik had gewild	3%	18%	11%	0%	0%	0%	13%	3%
Ik ben terecht gekomen in een andere gemeente dan ik wilde	3%	18%	0%	0%	3%	0%	6%	3%
N	68	7	14	12	34	10	16	161

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 19: verhuishwens potentiële doorstromers (zelfstandig wonenden)

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
wenst te verhuizen < 2 jaar	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
wenst te verhuizen 2-5 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
<i>wenst te verhuizen < 5jr</i>	<i>20%</i>	<i>15%</i>	<i>21%</i>	<i>27%</i>	<i>24%</i>	<i>15%</i>	<i>22%</i>	<i>21%</i>
geen verhuishwens	80%	85%	79%	73%	76%	85%	78%	80%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	330	72	108	86	218	124	78	1.016

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 20: verhuishwens potentiële starters (onzelfstandig wonenden)

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
wenst te verhuizen < 2 jaar	59%	38%	57%	38%	40%	32%	20%	44%
wenst te verhuizen 2-5 jaar	19%	23%	21%	38%	40%	42%	20%	28%
<i>wenst te verhuizen < 5jr</i>	<i>78%</i>	<i>62%</i>	<i>79%</i>	<i>77%</i>	<i>80%</i>	<i>74%</i>	<i>40%</i>	<i>72%</i>
geen verhuishwens	22%	39%	21%	23%	20%	26%	60%	28%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	32	13	14	13	15	19	10	116

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 21: verhuishwensgeneigden, doorstromer of starter

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
doorstromer	65%	28%	53%	65%	79%	53%	87%	66%
starter	35%	72%	47%	35%	21%	47%	13%	34%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	82	21	25	30	64	31	17	270

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 22: woningzoekenden, samenstelling van het huishouden

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
alleenstaand	39%	66%	30%	26%	33%	43%	54%	38%
paar zonder kind	36%	15%	32%	47%	38%	36%	32%	36%
paar met kind	15%	19%	22%	22%	22%	13%	14%	17%
eenoudergezin	11%	0%	16%	5%	7%	8%	0%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 23: woningzoekenden, leeftijd van het hoofd van het huishouden

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
tot 30 jaar	42%	61%	52%	39%	36%	52%	47%	43%
30-64 jaar	41%	33%	37%	42%	51%	40%	35%	42%
65+ jaar	17%	7%	11%	19%	12%	9%	19%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 24: woningzoekenden, huishoudinkomen

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
tot 34.085 euro	54%	53%	65%	44%	44%	65%	63%	53%
34.085-43.602 euro	4%	13%	4%	15%	30%	13%	13%	12%
43.602 euro of meer	42%	35%	31%	41%	26%	22%	24%	35%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 25: gewenste verhuisrichting

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Bij voorkeur in huidige wijk/kern/dorp	44%	67%	48%	58%	43%	37%	46%	45%
Bij voorkeur in huidige gemeente	39%	31%	26%	33%	31%	22%	22%	34%
In een andere gemeente	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	1%
Ik weet het nog niet	17%	2%	19%	9%	26%	42%	31%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 26: gewenste woningen naar eigendomsvorm

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
koopwoning	49%	78%	52%	52%	54%	79%	65%	54%
huurwoning	51%	22%	48%	48%	47%	21%	35%	46%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 27: gewenste woningen naar type

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
eengezinswoning	71%	72%	77%	82%	73%	81%	81%	73%
meergezinswoning	29%	28%	23%	18%	27%	19%	19%	27%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 28: gewenste woningen naar eigendom en naar type

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Koop EG	45%	70%	47%	48%	48%	69%	60%	49%
Koop MG	4%	9%	5%	3%	5%	10%	5%	5%
Huur EG	26%	3%	30%	34%	25%	12%	21%	24%
Huur MG	26%	19%	18%	15%	22%	9%	14%	22%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 29: gewenste woningen naar eigendom en naar prijs

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
Koop goedkoop	8%	5%	7%	3%	14%	23%	18%	10%
Koop middelduur	31%	55%	33%	30%	30%	37%	28%	32%
Koop duur	11%	18%	11%	18%	10%	19%	19%	12%
Huur goedkoop	2%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	2%
Huur middelduur	42%	22%	44%	40%	34%	13%	35%	37%
Huur duur	7%	0%	4%	8%	10%	8%	0%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 30: gewenste nutredenwoning

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
geen nultredenwoning	59%	65%	43%	44%	46%	44%	47%	53%
wel nultredenwoning	41%	35%	57%	56%	54%	56%	53%	47%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 31: gewenste nutredenwoning en type

	Gemert	Elsen-dorp	Handel	De Mortel	Bakel-kern	Mil-heeze	De Rips	Totaal
EG geen nultreden	51%	43%	40%	44%	39%	44%	32%	45%
EG nultreden	20%	29%	37%	38%	34%	37%	49%	28%
MG geen nultreden	9%	22%	3%	0%	7%	0%	15%	8%
MG nultreden	20%	6%	20%	18%	20%	19%	5%	19%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	72	16	26	27	60	23	14	239

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Tabel 32: verhuisredenen

	Gemert	Elsen- dorp	Handel	De Mortel	Bakel- kern	Mil- heeze	De Rips	Totaal
Vanwege werk/studie	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Zelfstandig gaan wonen	31%	68%	40%	33%	11%	44%	38%	30%
Verandering in de privésituatie (samenwonen/trouwen/geboorte)	17%	22%	7%	15%	21%	8%	0%	16%
Financiële omstandigheden	7%	1%	5%	11%	5%	5%	0%	6%
(verwachte) Lichamelijke beperkingen/behoefte aan zorg door	16%	3%	22%	14%	15%	12%	16%	15%
Terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	0%	0%	5%	2%	0%	4%	0%	1%
Kwaliteit van mijn huidige woning voldoet niet meer	12%	0%	0%	0%	16%	0%	11%	10%
Kwaliteit van mijn huidige woonomgeving voldoet niet meer	3%	0%	3%	3%	8%	0%	6%	4%
Betere / andere voorzieningen in mij directe woonomgeving	6%	3%	3%	6%	5%	4%	5%	5%
Andere reden	8%	4%	16%	16%	18%	24%	24%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	70	16	26	25	58	23	12	231

Bron: Woningbehoeftenonderzoek

Jurisprudentie met betrekking tot webwinkels

Een belangrijke uitspraak is ABRvS 29 september 2010, TBR 2011/43 m.nt. A.G.A. Nijmeijer. Bij deze zaak doet zich de vraag voor of het gebruik van een pand voor internetverkoop in strijd is met het bestemmingsplan. In die uitspraak van 29 september 2010 was het gebruik van gronden en opstallen voor handel in het bestemmingsplan niet toegestaan.

De definitie voor detailhandel luidde in dat plan als volgt:

'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.'

Appellant was van mening dat van detailhandel geen sprake is bij een webwinkel

De appellante voerde in die zaak aan dat van detailhandel geen sprake was aangezien de klanten bestelden via internet. De bestellingen werden verwerkt op haar kantoor en uit de opslag op het perceel geleverd aan de klant. De Afdeling oordeelde dat niet vaststaat dat detailhandelsactiviteiten plaatsvonden als bedoeld in de definitie van het bestemmingsplan en daarmee in strijd gehandeld was. In dat oordeel heeft de Afdeling betrokken dat het handhavend bestuursorgaan geen bewijs had aangedragen waaruit volgde dat personen zich op het terrein hadden bevonden aan wie goederen bedrijfsmatig waren aangeboden. Ook werd de verklaring van appellante dat het pand werd gebruikt om de bij haar geplaatste internetbestellingen te verwerken om die vervolgens vanuit de opslag op het perceel thuis bij haar klanten af te leveren, niet ongeloofwaardig geacht door de Afdeling.

Kortom er stond niet vast dat er sprake was van detailhandel, maar meer van volledige verkoop via het internet en afhandeling daarvan van thuis uit via de post. Dit is een belangrijk gegeven. Met andere woorden de ruimtelijke uitstraling en de verkeer aantrekkende werking is zeer ondergeschikt te noemen, zodat er geen sprake kan zijn van een pure vorm van detailhandel. Er komen geen klanten aan huis om producten op te halen en er is ook geen showroom.

Een andere uitspraak van de afdeling had andere uitgangspunten van het begrip webwinkel. ABRvS 23 mei 2007, nr. 200606100/1 bevat eenzelfde definitie voor detailhandel, maar de Afdeling oordeelde in die zaak dat de opslag van tuinartikelen in loodsen onlosmakelijk verbonden was met de verkoop van deze artikelen op beurzen en via internet en dat dit gebruik in strijd was met het bestemmingsplan aangezien het gebruik voor detailhandel verboden was. Dat levering van de verkochte artikelen elders plaatsvindt is daarbij gelet op de begripsomschrijving van de detailhandel niet van betekenis.

Meer duidelijkheid over het begrip webwinkel

In de uitspraak van 13 april 2011 geeft de Afdeling meer duidelijkheid. In deze uitspraak wordt geoordeeld dat verkoop en opslag van fietsen in strijd zijn met de agrarische bestemming. Dit is dan ook eenvoudig uit het voorschrift agrarisch af te leiden. De afdeling was ook van mening dat deze activiteit in strijd is met de bedrijfsbestemming in het later in werking getreden bestemmingsplan. Dit laatste speelt enkel een rol in het kader van de vraag of er concreet zicht op legalisatie is. Het ging hier echter niet om een internetwinkel waarbij geen enkel 'fysiek' contact is tussen de klant en de winkel. **De Afdeling heeft in het oordeel betrokken dat de winkel op gezette tijden en tevens op afspraak voor het publiek geopend is. De fietsen kunnen ter plaatse worden uitgetoetst, afgehaald en betaald door de klant. Bovendien wordt een aanzienlijke voorraad fietsen aangehouden waarvan een deel ten verkoop is uitgesteld. De handelsactiviteiten hebben een ruimtelijke uitstraling en bovendien is ook de opslag van de fietsen in strijd met het bestemmingsplan, waarbij nog wordt opgemerkt dat het aanvullen van de voorraad een verkeersaantrekkende werking heeft,** aldus de Afdeling. Mogelijk zijn de openingstijden van de onderhavige winkel korter dan gebruikelijk is bij reguliere winkels, waardoor de internetcomponent in deze uitspraak aandacht krijgt. De Afdeling overweegt slechts dat appellant niet kan worden gevolgd in zijn betoog dat hij uitsluitend handelt via internet. **Aangezien in deze zaak de internetcomponent van de winkel niet overheerst, hoeft deze uitspraak niet leidend te zijn voor handhavingzaken waarbij uitsluitend gehandeld wordt via internet.** In die zin is de uitspraak van 29 september 2010 een gemiste kans aangezien de Afdeling in die zaak meer duidelijkheid had kunnen geven ten aanzien van 'echte' internetwinkels. Bij internetwinkels met grote voorraden zal snel sprake zijn van ruimtelijke uitstraling aangezien die voorraad aangevuld zal moeten worden.

Kleine ondergeschikte internetwinkels

De voorgaande uitspraken gingen over grote webwinkels vanuit een iets wat zware bedrijfsopzet. In het bestemmingsplan in Gemert hebben we voornamelijk te maken met kleinschalige internetwinkels

vanuit huis, waarbij de woonfunctie dan wel andere functie behouden blijft. De internetwinkel is dan ook te beoordelen als ongeschikt.

Het is dan ook van belang om stil te staan hoe we in Gemert-Bakel omgaan met kleine ondernemers en particulieren die een internetwinkel vanuit huis runnen zonder een grote voorraad aan huis te hebben. Met name is deze vraag van belang omdat de bestemmingen elke vorm van detailhandel verbieden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat alleen het bedrijfsmatige of hobbymatige karakter niet de doorslaggevende factor is. Dus ook bij webwinkels die hobbymatig zijn, kan er sprake zijn van een onwenselijke verkeersaantrekkende werking of ruimtelijke uitstraling waarbij de hoofdbestemming onder druk kan komen te staan. Weliswaar kan de ruimtelijke uitstraling verschillen naargelang sprake is van een hobbymatig of bedrijfsmatig gebruik waarbij voor laatstgenoemde de verkeersaantrekkende werking vermoedelijk hoger zal zijn maar die verkeersaantrekkende werking is dan de relevante factor en niet het bedrijfsmatig karakter als zodanig (zie de noot van Nijmeijer bij ABRvS 21 juli 2010, M & R 2010/94, ABRvS 2 december 2009, nr. 200900961/1/H1, en ABRvS 16 februari 2011, nr. 201005927/1/H1). Dit betreft vaste jurisprudentie.

Strijd met het bestemmingsplan, de ruimtelijke uitstraling is veelal bepalend?

Bij de vraag of een gebruik in strijd is met het bestemmingsplan moet gekeken worden naar de ruimtelijk relevante aspecten van dat gebruik, die veelal worden vertaald in de ruimtelijke uitstraling van een bepaalde activiteit op de omgeving. **Ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling dient gekeken te worden naar de 'aard, omvang en intensiteit' van het gebruik** (zie de uitspraak van 21 juli 2010 en de bijbehorende noot van Nijmeijer, ABRvS 24 juni 2009, nr. 200808557/1/H1, en ABRvS 3 november 2010, nr. 201001402/1/H1). De Afdeling heeft het in ABRvS 10 november 2010, nr. 201000217/1/H3, over een ruimtelijke uitstraling die het gevolg is van de vormgeving, omvang en beoogde functie van een verkoopwagen.

Enkele voorbeelden:

In ABRvS 24 december 2008, nr. 200800954/1, was geoordeeld dat het opknappen en verkopen van gebruikte fietsen gelet op de beperkte ruimtelijke uitstraling niet in strijd was met het gebruiksverbod in de bouwverordening, het verbod te handelen in strijd met de bestemming. In dat oordeel was betrokken dat de werkplaats slechts gedurende twee uur vier dagen in de week geopend was en slechts 10% van de inkomsten daaruit werden gegenereerd (zie ook ABRvS 13 april 2011, nr. 201008248/1/H1, ABRvS 20 april 2011, nr. 201008829/1/H1, en ABRvS 20 april 2011, nr. 201008735/1/H1).

Daarentegen werd in ABRvS (vz.) 25 maart 2011, nr. 201102632/1/H1 en 201102632/2/H1, geoordeeld dat een broodjeszaak van een landelijk bekende franchiseketen, niet ongeschikt was aan een meubelboulevard en dat daarom handhavend mocht worden opgetreden wegens strijdig gebruik met de bedrijfsbestemming. De Voorzitter nam in zijn oordeel mee dat het niet ging om louter incidentele horeca-activiteiten, maar om een zelfstandig opererend restaurant, dat ook bezoekers aantrok die niet kwamen voor de meubelboulevard en daarmee een planologische uitstraling heeft. Het feit dat de meubelboulevard veel meer bezoekers aantrekt dan het restaurant, neemt niet weg dat de exploitatie niet louter ten dienste staat van het middels een vrijstelling toegestane gebruik als meubelboulevard (zie ook ABRvS 19 augustus 2009, nr. 200901583/1/H1).

In ABRvS 9 april 2008, nr. 200700822/1, wenste appellant in het kader van een beroep tegen de goedkeuring van een bestemmingsplan dat aan zijn perceel waarop een woonbestemming rustte met functietoewijding bedrijf in dat bestemmingsplan, tevens een volwaardige detailhandelsbestemming toegekend zou worden. Appellant had een internetwinkel in trampolines en verkocht in mindere mate ook andere speeltoestellen. Op het perceel werd weinig voorraad gehouden. In de tuin van het perceel staat één trampoline en soms staan er één of meer modellen meer. Bij de inrit van het perceel hangt een informatiebord. De bestelde goederen worden door de klant bij de appellant opgehaald of tegen meerprijs door appellant bij de klant afgeleverd. De Afdeling liet in het midden of de internetwinkel aangemerkt diende te worden als detailhandel en merkte op dat deze activiteiten binnen de toegekende functietoewijding 'bedrijf' pasten en dat de appellant daarom niet bij zijn werkzaamheden wordt belemmerd.

Gestalde en geshowde auto's ter verkoop in een loods zijn in strijd met de agrarische bestemming. ABRvS 26 februari 2003, JB 2003/103. Dat de auto's via internet te koop worden aangeboden maakt

dat niet anders. Dat spreekt temeer nu op de betreffende website het adres van de loods is vermeld met een beschrijving van de route ernaartoe, aldus de Afdeling.

Pure Internetwinkels zonder fysiek contact

Hiervoor hebben wij de vraag gesteld in hoeverre 'echte' internetwinkels — zonder 'fysiek' contact tussen de klant en de winkel — aangemerkt dienen te worden als detailhandel. In ABRvS 20 april 2011, nr. 201008829/1/H1, merkt de Afdeling op dat bij verkoop van producten aan particulieren via verzending per post van enige ruimtelijke uitstraling van deze verkoop geen sprake is. Deze uitspraak zou gebruikt kunnen worden ten behoeve van de redenering dat geen sprake is van detailhandel. De verkoop is dan ook niet alleen bepalend maar ook de toevoer van producten kan bepalend zijn. De aanvulling van de voorraad zal meestal niet per post plaatsvinden. Bovendien kan de opslag op zichzelf reeds leiden tot strijdig gebruik met het bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien bovenstaande samenvatting en conclusies van actuele zaken rondom het begrip webwinkel dient te worden geconcludeerd dat elke vorm van webwinkel apart bekeken dient te worden. Het is dus niet altijd zonder meer mogelijk om een uitspraak te doen of een webwinkel is toegestaan bij bestemmingen waar detailhandel niet is toegestaan.

Welke vorm van een Internetwinkel is in Gemert-Bakel wel toegestaan bij een niet detailhandelsbestemming?

Door voor deze bestemmingen een aan huis gebonden bedrijf ondergeschikt mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning artikel 2.1 onder c Wabo, dient er per geval een afweging te worden gemaakt of er sprake is van ondergeschiktheid bij de bestemming en of de activiteit geen onevenredige verkeer aantrekkende werking heeft en of de ruimtelijke uitstraling van de activiteit er niet voor zorgt dat er een ongewenste situatie ontstaat. In onze definitiebepaling gaan wij uit van een pure vorm van een webwinkel. Met andere woorden verkoop aan huis, het afhalen van producten, het hebben van een showroom en opslag groter dan 20 m² wordt in Gemert-Bakel gezien als strijdig met de bedoelingen van het bestemmingsplan en de definitie van een aan huis gebonden internetwinkel bedrijf. Het vermelden van openingstijden op de website zijn dan ook ongewenst. Deze impliceren namelijk dat er verkoop dan wel andere vormen van detailhandel aan huis plaatsvinden. Dit is ongewenst. Daarbij dient opgemerkt te worden dat we werken met een afwijkingsbevoegdheid en dat ten alle tijden indien er geconstateerd wordt dat de activiteiten op de locatie niet meer als ondergeschikt te beoordelen zijn, de vergunning ingetrokken kan worden. Men dient dan uit te zien naar een locatie met de bestemming detailhandel. Bij de bestemming detailhandel is een webwinkel altijd mogelijk.