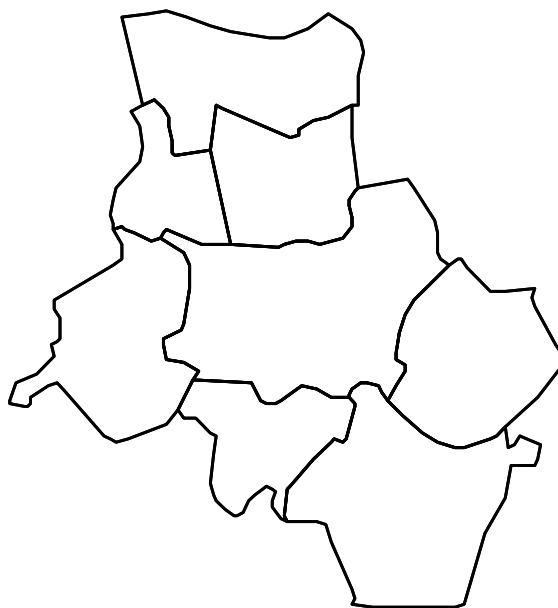


Voortgangsrapportage Wonen 2010

Regio Hart van Brabant / Midden-Brabant

Dongen
Gilze en Rijen
Goirle
Hilvarenbeek
Loon op Zand
Oisterwijk
Tilburg
Waalwijk
Provincie Noord-Brabant



Vastgesteld in Stuurgroep van 9 december 2010
Werkgroep Wonen Hart van Brabant / RRO Midden-Brabant

Definitieve versie 12 januari 2010

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Besluiten RRO 9 december 2010	3
1 Inleiding	4
2 Actuele situatie: stagnatie door crisis	4
3 Woningbouwcapaciteiten en -programma	9
4 Woningbouwafspraken	12
5 Provinciale stimuleringsregelingen	14
5.1 Goedkope Koopwoningen	14
5.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	15
6 Kwalitatieve ontwikkelingen regionale woningmarkt	18
6.1 Aandeel appartementen in plancapaciteit	18
6.2 Verhouding koop- en huurwoningen	20
6.3 Plancapaciteit naar prijs	20
Bijlagen	23
Bronnen (bijlage 1)	23
Regionale woningbouwafspraken (bijlage 2)	24
Woningbouwcapaciteit en -opgaven (bijlage 3)	26
CPO-projecten in Brabant (bijlage 4)	27
Beeldbepalende projecten in de regio (bijlage 5)	28
Prijsgrenzen (bijlage 6)	29
Bevolkingsontwikkeling regio (bijlage 7)	32
Ontwikkelingen woningvoorraad regio (bijlage 8)	33

Besluiten RRO 9 december 2010

Tijdens het vorige RRO van Midden-Brabant (1 juli 2010) zijn de relevante thema's voor wonen vastgesteld: regionale woningbouwafspraken (kwantitatief), kwalitatieve aspecten (o.a. woon met zorg en welzijn), aandacht voor afnemende bevolkingsgroei (en –krimp) en de gevolgen van de kredietcrisis.

Ingestemd is met het 'Startdocument werkgroep Wonen' en de daarin opgenomen thema's en opgaven. Afgesproken is daarmee dat toegewerkt wordt naar:

1. Regionale woningbouwafspraken per (sub)regio;
2. Een strategie m.b.t. de verzachting van de effecten van de kredietcrisis;
3. In beeld brengen van de effecten van krimp en de strategieën om daar op in te spelen;
4. In beeld brengen van de opgaven m.b.t. wonen in relatie tot zorg en welzijn.

Tijdens de RRO-vergadering is aangegeven dat het oppakken van alle opgaven te ambitieus was, afgesproken is om te kijken hoe ver de werkgroep kon komen. De focus van de werkgroep lag dit jaar op het voorbereiden van de kwantitatieve afspraken die thans voorliggen. De focus zal volgend jaar liggen op de kwalitatieve aspecten van de woningbouwvraagstukken in de regio.

Actuele situatie woningmarkt

- Ondanks de genomen maatregelen is de woningbouwproductie in de regio teruggevallen tot 30%. Voor heel Noord-Brabant ligt dit nog op 55%.
- Er is nog geen zicht op herstel in het komende jaar.
- Voorts doet zich de bijzondere situatie voor dat de harde plancapaciteit (geldende bestemmingsplannen) soms moet worden aangepast (kan tot minder capaciteit leiden).
- Dit is soms nodig omdat bestaande plannen qua woningtypen niet altijd goed aansluiten bij de vraag (o.a. te veel appartementen).
- Voor de zachte plancapaciteit is het nodig planprocedures in te zetten teneinde meer harde plancapaciteit te realiseren en om op termijn voldoende te kunnen bouwen.

Stuurgroep 9 december 2010

- Ingestemd is met voorliggende Voortgangsrapportage Wonen 2010;
- Ingestemd is met de voorgestelde kwantitatieve regionale woningbouwafspraken voor de periode 1 januari 2011 tot 1 januari 2021 (hoofdstuk 4). Daarbij is nadrukkelijk uitgesproken dat de regio meer vraaggericht wil gaan bouwen en in 2011 daarin een slag wil maken. Daarbij is gesproken over de verlaging van de grondwaarde. De provincie organiseert samen met de VNG begin volgend jaar een congres over grondexploitaties. De grondwaarde is één van de te behandelen onderwerpen op dat congres.
- Over de ambitie zorgvuldig ruimtegebruik is de afspraak dat tot 2020 minimaal 50% van de woningen in de regio gebouwd wordt binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit is een gezamenlijke ambitie die per gemeenten kan afwijken.
- De intentie is uitgesproken om tot een herverdeling te komen van de opgave vanuit de Stimuleringsregeling Goedkope Koopwoningen. De werkgroep Wonen heeft de opdracht een regionaal voorstel te maken voor het RRO van 9 mei 2011.
- De stuurgroep geeft de werkgroep de opdracht om in 2011 de volgende thema's nader uit te werken:
 - o De werkgroep wonen heeft de opdracht gekregen de mogelijkheden voor een verantwoorde huisvesting van buitenlandse seizoensarbeiders te onderzoeken.
 - o De opgaven m.b.t. wonen in relatie tot zorg en welzijn worden in beeld gebracht.
 - o Aandacht te besteden aan de kwalitatieve samenstelling van het woningprogramma uitgaande van een vraaggerichte programmering.

1 Inleiding

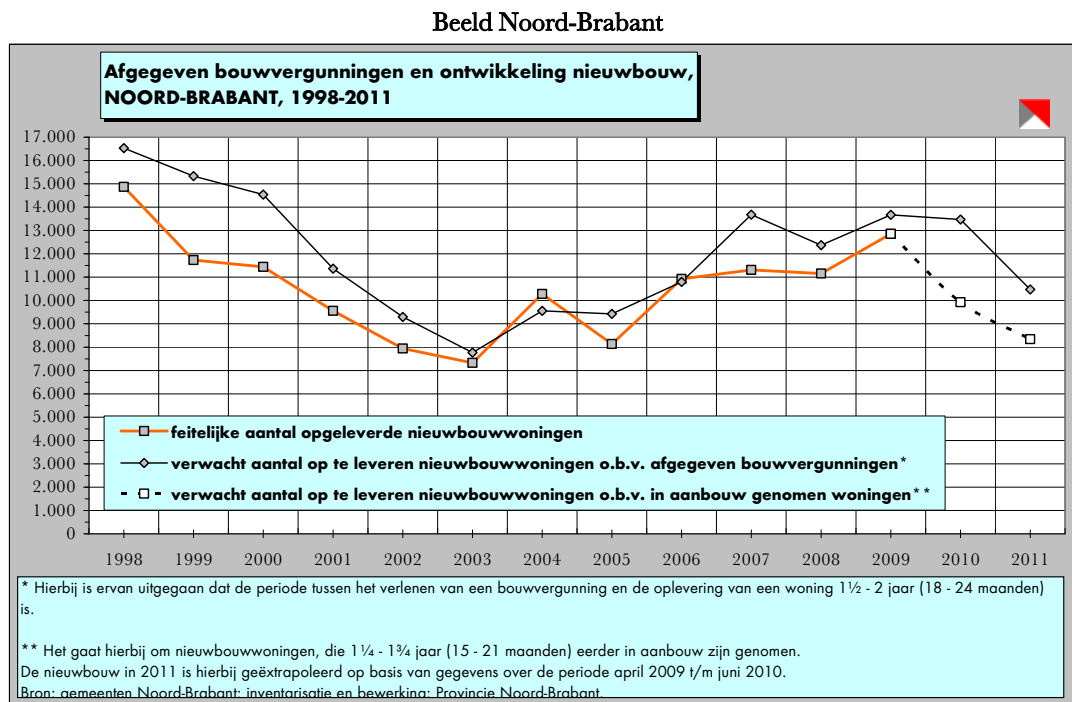
Deze voortgangsrapportage geeft inzicht in de ontwikkeling van de woningbouw in de afgelopen jaren, de ontwikkeling van de plancapaciteit voor woningbouw en eventuele knelpunten dan wel vraagpunten in de woningbouwprogrammering. Het accent ligt op het maken van kwantitatieve programmafspraken.

De voortgangsrapportage begint echter met de hedendaagse problematiek op de woningmarkt als gevolg van de kredietcrisis. Welke effecten zijn thans zichtbaar en wat staat de regio de komende periode te wachten?

2 Actuele situatie: stagnatie door crisis

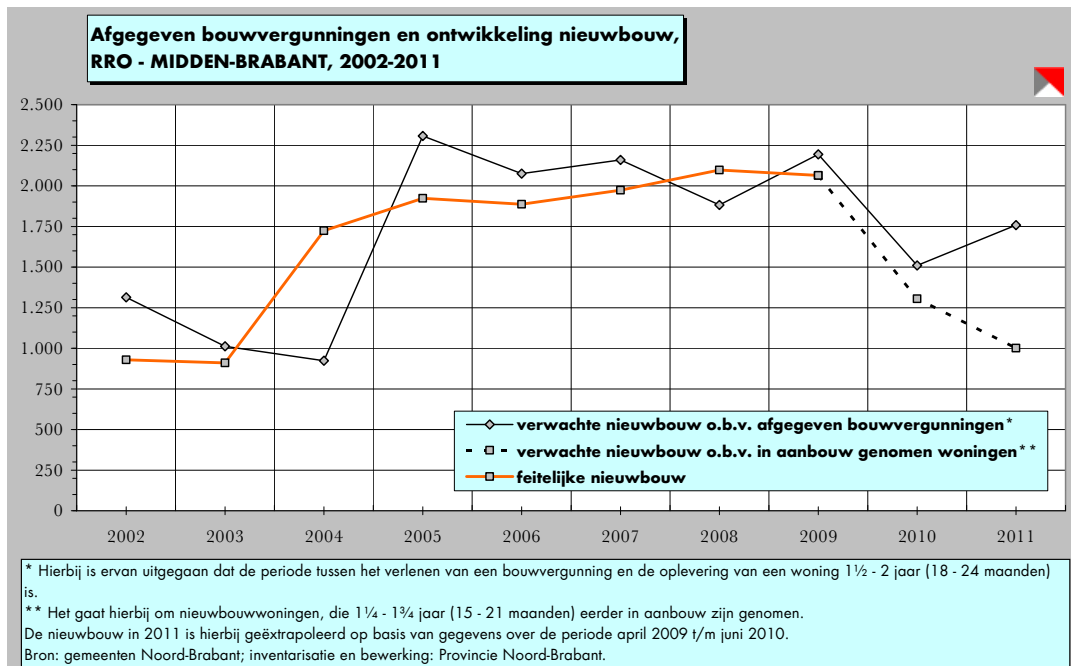
Omvang van de woningbouwproductie

De Brabantse woningmarkt verkeert nog steeds in zwaar weer. Ook de komende jaren drukken de effecten van de kredietcrisis op de woningbouwproductie. Hieronder staan twee grafieken opgenomen waarin de afgegeven bouwvergunningen en ontwikkeling van nieuwbouw is afgezet tegen de periode 1998 tot heden (voor heel Brabant) en 2002 tot heden (voor Midden-Brabant).



Brabantbreed zien we een beeld dat na de piek in de realisatie in 2009 in 2010 de daling is inzet. Deze daling zal voortduren gedurende 2011. Opvallend is dat de min of meer vaste koppeling tussen afgifte bouwvergunning en oplevering circa 1½ jaar later, niet langer stand houdt. Lang niet alle woningen waarvoor bouwvergunningen zijn afgegeven worden meteen in aanbouw genomen. Vertraging in de start van de bouw wordt vooral veroorzaakt door een vertraagde afzet (onvoldoende verkoop door vraaguitval) en het feit dat het steeds moeilijker is om financiering rond te krijgen.

Beeld Midden-Brabant

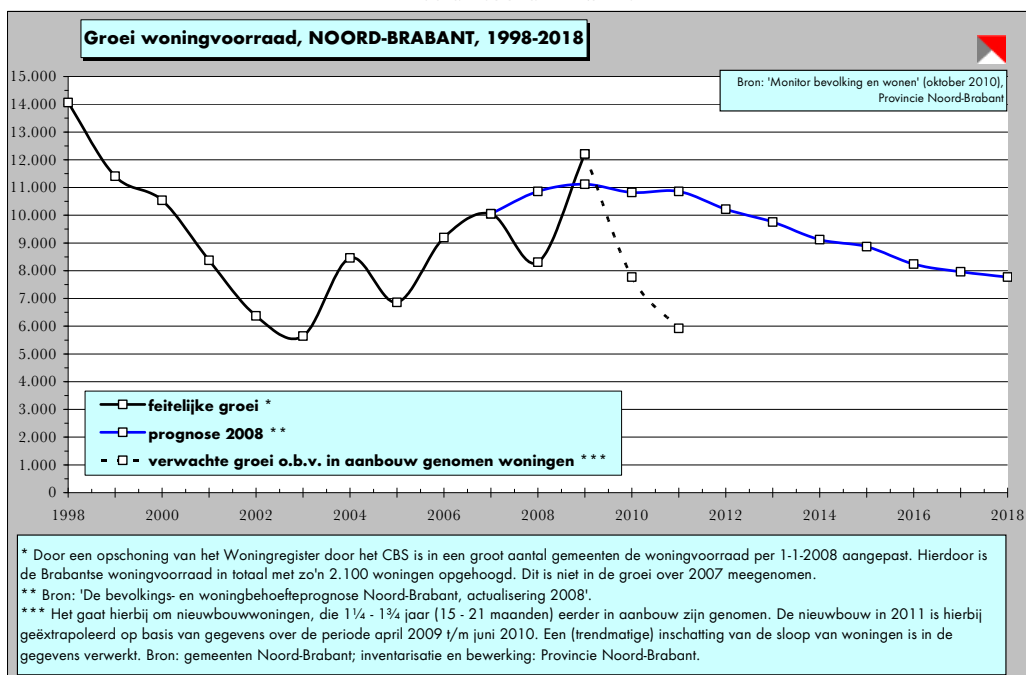


De regio Midden-Brabant vertoont ook een sterke daling. De daling in de regio is echter nog scherper dan de daling van Noord-Brabant in zijn totaliteit. Ook zette de daling in Midden-Brabant al eerder in. Opmerkelijk is dat de te verwachten nieuwbouw op basis van afgegeven vergunningen steeds meer afwijkt van de te verwachte nieuwbouw op basis van in aanbouw genomen woningen. Dit is te verklaren dat ontwikkelaars ondanks verleende bouwvergunningen niet gaan bouwen omdat de markt momenteel te ongunstig voor ze is.

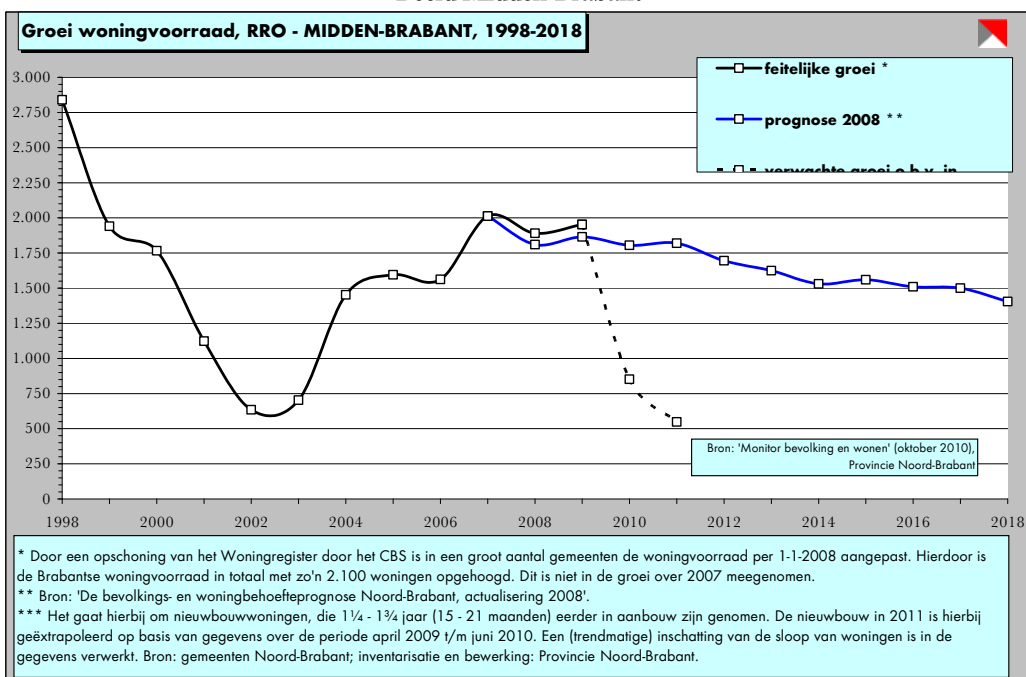
Woningbouwproductie en woningbehoefte

Wanneer we kijken naar de groei van de woningvoorraad ten opzichte van de bevolkings- en woningbouwprognose van 2008 worden de gevolgen van de stagnerende woningbouw duidelijk. De regio Midden-Brabant voegde in de periode 2007-2009 ongeveer evenveel woningen toe aan de voorraad als geprognosticeerd was. De toename van de woningvoorraad (op basis van in aanbouw genomen woningen) zal naar verwachting ook in de eerstkomende jaren nog fors achterblijven bij de geprognosticeerde vraag. Brabant-breed wordt nog circa 55% gerealiseerd van wat volgens prognose nodig is, in Midden-Brabant valt dit percentage zelfs terug tot ongeveer slechts 30%! Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat naar het afgesproken programma een langere looptijd nodig heeft. Het is daarom wenselijk voorzichtig te programmeren.

Beeld Noord-Brabant



Beeld Midden-Brabant



Maatregelen ter bevordering van de woningbouwproductie

De provincie verwacht circa € 110 miljoen te investeren met het doel om de daling van de woningbouwproductie te beperken. De provincie ondersteunt hiermee zowel de bouwers als de kopers van nieuwbouwwoningen. Kopers kunnen gebruik maken van ingestelde consumentenmaatregelen.

In overleg met gemeenten is gekeken naar maatwerkoplossingen voor ontwikkelaars en corporaties. Gemeenten konden tot 1 oktober 2010 (3^e tranche) woningbouwprojecten aandragen die als gevolg van de crisis niet van start dreigden te gaan of tijdelijk waren stopgezet. Het streven van de provincie is om in totaal 5.000 nieuwbouwwoningen te realiseren door deze maatwerkoplossingen. De projecten dienen vóór het einde van dit jaar met de bouw te starten. Bijna 2.700 van de beoogde 5.000 woningen zijn zo mogelijk gemaakt. Het uiteindelijke aantal in Midden-Brabant is op dit moment nog niet bekend, zie de tabel hierna.

Maatwerkoplossingen in Midden-Brabant:

Tranche	Aantal projecten	Aantal gemeenten	Aantal vlotgetrokken projecten	Uitwerking bezig	Aantal woningen vlotgetrokken
1	8	3	2	2	173
2	5	3	1	0	86
3	8	6	Nog onbekend	7	Nog onbekend
Totaal	21	8 (100%)	3	9	259

Tot 1 oktober 2010 konden kopers van een nieuwbouwwoning gebruik maken van de Brabantse waardebescherming en de Subsidie woonlastenverzekering. De looptijden van de Brabantse verkoopgarantie en de Brabantse Startersregeling zijn verlengd tot respectievelijk 1 januari 2011 en 1 april 2011.

Gemeentelijke interventies

De gemeenten in Midden-Brabant proberen de gevolgen van de crisis te beteugelen door de inzet van verschillende maatregelen.

Dongen

- Het woningaantal Beljaart is met 100 teruggebracht ten bate van de kwaliteit van de openbare ruimte en ter bevordering van de "groene, dorpse setting" van de wijk;
- De grondprijzen zijn in 2009 niet verhoogd voor het complex Reggestraat is in het kader van de Stimuleringsregeling 3e tranche een rijksbijdrage ontvangen.
- 1 nieuwbouwcomplex in De Beljaart van resp. 40 komt in aanmerking voor steunmaatregelen van de provincie (3e tranche).

Gilze en Rijen

- 48 woningen vlotgetrokken (project Stationsplein / Anne Frankplein) met een garantiestelling met de Provinciale Stimuleringsregeling.

Hilvarenbeek

- Voor het project "Centrumplan Hilvarenbeek" is op grond van de Rijkssubsidie stimulering woningprojecten (3e tranche) subsidie aangevraagd en verkregen. Het project is volgens planning in januari 2013 voltooid.

Loon op Zand

- Het college van B&W heeft besloten om met Casade Woondiensten het convenant Bouwen in tijden van recessie te sluiten om door het versneld bouwen van woningen de werkgelegenheid te bevorderen. Het convenant wordt ook door de gemeente Waalwijk en door Slagenland Wonen ondertekend. Ook in de gemeente Waalwijk zullen projecten versneld worden uitgevoerd. De gemeente Loon op Zand heeft voor de uitvoering van dit convenant ruim € 143.000 beschikbaar gesteld.
- Van het Rijk is voor het project Rosagaerde van Casade (51 huurappartementen en 19 grondgebonden koopwoningen) € 142.500 subsidie ontvangen. De convenantpartijen zullen zich inspannen om voor de projecten financiële steun van de provincie Noord-Brabant te krijgen. Als resultaat wordt gemeld dat met de huurwoningen van het project Rosagaerde is gestart en dat nog dit jaar gestart zal worden met de koopwoningen. Voorts wordt wellicht nog dit jaar en anders begin volgende jaar gestart met de realisering van het project Willibrordusstraat. In de 2^e helft van volgend jaar kan gestart worden met het deelproject Prins Bernhardplein.

Oisterwijk

- Voor zowel de provinciale regeling als de rijksregeling wordt van de gemeente een inspanning verwacht. De gemeente heeft ervoor gekozen om onder meer de verplichte inschrijving en lotingsprocedure te laten vervallen voor nieuwbouw. Daarnaast gaat zij ruimhartiger om met de afname van grond. De gemeente heeft voor Catharinenberg een lagere grondprijs gehanteerd. Voor d'n Tob is gesteld dat uitstel van leges wordt verleend en in geval het project niet doorgaat, de gemeente 50% van de leges zal betalen. Tot slot wordt door de gemeente een financiële bijdrage geleverd aan het terugdringen van de onrendabele top bij een aantal projecten.
- Dat Pannenschuur Buiten een kwalitatief hoogwaardig plan is blijkt onder meer uit het feit dat – onlangs de economische crisis – de verkoop erg goed gaat.
- In Oisterwijk zijn in de tweede tranche twee vlotgetrokken projecten: Catharinenberg (86 woningen) en D'n Tob (33 woningen) beide met een renteloze lening.

Tilburg

- Met betrekking tot diverse van de voornoemde woningbouwlocaties/-projecten zijn (steun)maatregelen van toepassing. Naast projectspecifieke maatregelen in samenwerking met de provincie, betreft dit deelname aan stimuleringsmaatregelen vanwege rijksbeleid (1e t/m 3e tranche), als ook lokale impulsen, bijvoorbeeld via herintrede van erfpacht (bij gemeentelijke gronduitgifte), uitstel van betaling van vastgoed gerelateerde kosten (niet zijnde grondkosten) e.d.
- 125 woningen in het project De Bouwmeesterbuurt zijn met de Provinciale Stimuleringsregeling vlotgetrokken, door middel van een renteloze lening.

Waalwijk

- Voorjaar 2009 conferentie georganiseerd voor diverse betrokkenen in het kader van Bouwen in tijden van recessie. Daar is een convenant uit voortgekomen waarin partijen zich verplichten tot acties.
- In het voorjaar van 2011 wordt een vergelijkbare conferentie georganiseerd waarbij we meer willen focussen op de financiële aspecten. Het is de bedoeling om de projectontwikkelaars te prikkelen te gaan bouwen en zo nodig prijs of product aan te passen.
- Rijkssubsidie is toegekend voor een aantal projecten: Mariakerk: 13 woningen, Bloemenoordplein: 21 woningen, Antoniusstraat: 16 woningen en de locaties Fort en

Koetshuis in Landgoed Driessen: resp. 34 en 63 woningen. Voor 90 woningen bij winkelcentrum de Els zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de lokale corporatie, waardoor een deel van de woningen afgezet kan worden. Overigens is het maar de vraag of het doorgaat. Een aantal projecten zullen de verplichte startdatum van de bouw per 1 januari niet halen. De subsidie voor Antoniusstraat is inmiddels al teruggestort omdat er niet voldoende woningen verkocht zijn.

- Voor een ander project in locatie Fort wordt mogelijk van de provincie een renteloze lening ontvangen, hierbij zijn 12 woningen omgekat van 2 lagen met een kap naar 1 laag met een kap, waardoor ze goedkoper worden.

3 Woningbouwcapaciteiten en -programma

Jaarlijks worden de woningbouwmatrices geactualiseerd. Deze matrices geven een actueel beeld van de ontwikkeling van de woningbouwcapaciteit in gemeentelijke plannen. Die capaciteit wordt vervolgens gerelateerd aan het woningbouwprogramma. Dit is de geprognosticeerde en de afgesproken benodigde toename van de woningvoorraad (woningbouw door sloop en vervanging telt vanzelfsprekend niet mee omdat deze niet leidt tot een toename van de voorraad).

In dit hoofdstuk is voor de korte en middellange termijn in beeld gebracht hoe de plancapaciteit en het woningbouwprogramma zich tot elkaar verhouden.

Opgemerkt dient te worden dat enkele gemeenten voor 2010 hun woningbouwmatrix te laat beschikbaar hebben gesteld. Het gaat om de gemeenten Dongen en Tilburg. In deze voortgangsrapportage zijn voor deze gemeenten de matrices gebruikt van 2009.

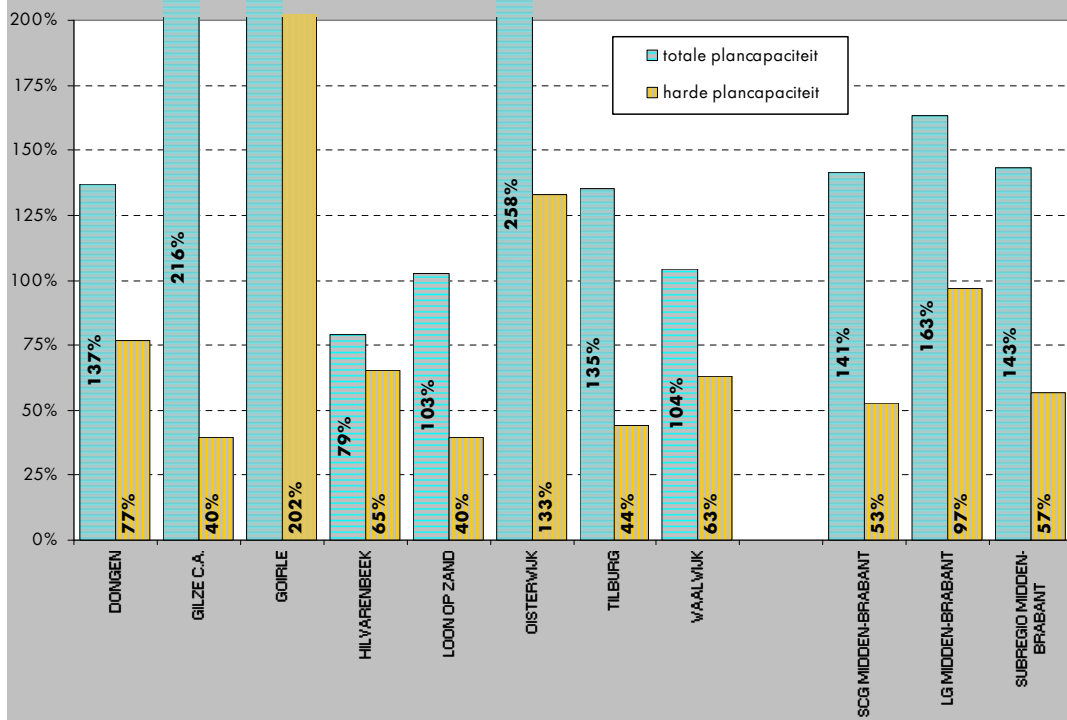
In de voorgaande jaren lag de nadruk op het beschikbaar maken van voldoende plancapaciteit. Dit om op elk moment over voldoende harde plancapaciteit te beschikken om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Omdat er van uitgegaan werd dat een aantal plannen niet zouden doorgaan, is er soms meer (soms veel meer) totale plancapaciteit ontstaan dan nodig. Is dit voor de korte termijn (3 a 5 jaar) geen probleem maar voor de lange termijn kan dit wel leiden tot overprogrammering (10 jaar en meer). Het aantal initiatieven voor binnenstedelijke plannen is voorts toegenomen. Verschillende plannen zijn niet doorgegaan in oorspronkelijke vorm of zijn zelfs helemaal van de baan.

Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, blijft de toename van de woningvoorraad als gevolg van de kredietcrisis aanzienlijk achter bij de berekende behoefte. Daarnaast is het bewustzijn gegroeid dat we moeten uitgaan van een vraaggestuurde woningbouwplanning (uitgaan van gewenste ambities over groei is geen realistisch uitgangspunt voor planning). Voorts moeten we voor de toekomst rekening houden met een afname van de kwantitatieve vraag aan woningen. Ook de omvang van de bevolkingsgroei neemt af. Waar in Midden-Brabant de omvang van de bevolking in de komende tijd nog toeneemt zien we in sommige delen van de provincie al een afname van de bevolkingsomvang (Krimp). Zie de concrete ontwikkelingen in Midden-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2008. Het nieuwe credo luidt: 'bouwen met verstand en gevoel!'

Totale en harde woningbouwcapaciteit in Midden Brabant

Totale en harde plancapaciteit, uitgedrukt als percentage van de benodigde woningbouwcapaciteit, SUBREGIO MIDDEN-BRABANT, 2010-2014

Bron: opgaven gemeenten in 'matrices overzicht woningbouwcapaciteit', stand per 1 jan. 2010 (2010-2014); bewerking Provincie Noord-Brabant



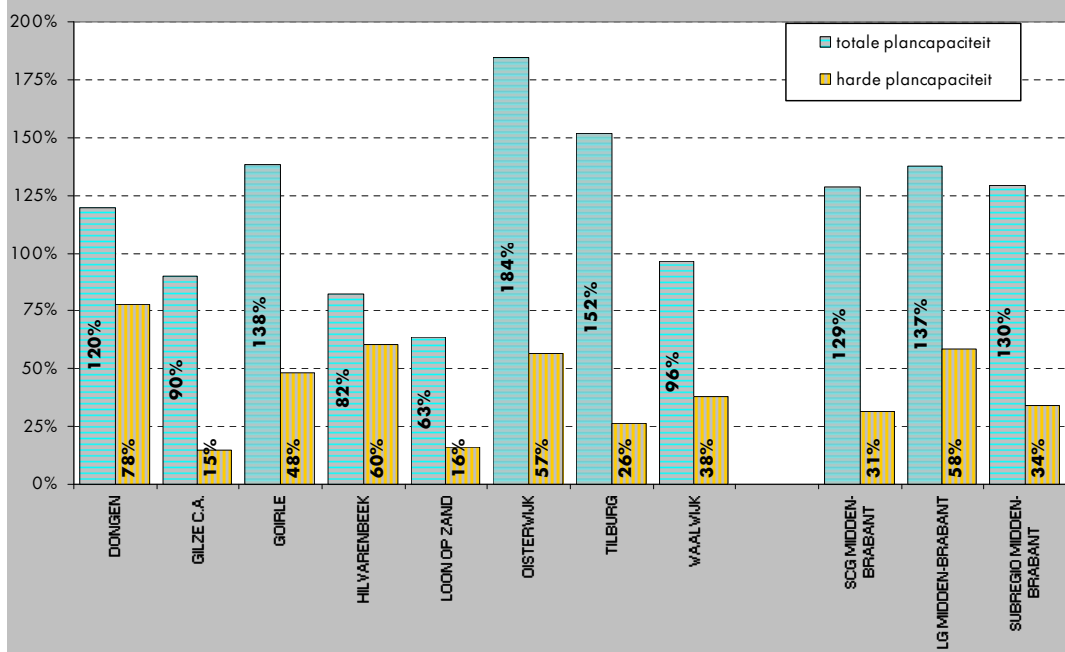
Voor de regio Midden-Brabant bedraagt de harde plancapaciteit voor de eerste vijfjaarsperiode gemiddeld 57%. Dit is lager dan de harde plancapaciteit in heel Brabant (circa 83%). De harde plancapaciteit blijft op de korte termijn achter ten opzichte van de capaciteit die nodig is om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren. De zeer ruime totale plancapaciteit resulteert nog niet in voldoende harde plancapaciteit. Hoewel de stagnerende woningbouw de druk op voldoende harde plancapaciteit wat wegneemt, moeten we de komende periode benutten om te zorgen dat de harde plancapaciteit te laten toenemen.

Goirle (202%) en Oisterwijk (133%) hebben een zeer ruime harde plancapaciteit voor de vijfjaarsperiode. De hoge plancapaciteit van Oisterwijk is een direct gevolg van haar deelname aan de provinciale pilot "bouwen binnen strakke contouren". Dit is in overeenstemming met gemaakte afspraken in dit pilot project waarbij zonder kwantitatieve bovengrens gebouwd mag worden mits alle nieuwe woningen binnen het bestaande stedelijke gebied gebouwd worden. Loon op Zand (40%), Gilze en Rijen (40%) en Tilburg (44%) hebben een relatief lage harde plancapaciteit. De totale plancapaciteit bedraagt 143%. Er is dus een voldoende perspectief om nog tijdig voldoende plancapaciteit 'hard' te maken.

Plancapaciteit 10-jaarsperiode

Totale en harde plancapaciteit, uitgedrukt als percentage van de benodigde woningbouwcapaciteit, SUBREGIO MIDDEN-BRABANT, 2010-2019

Bron: opgaven gemeenten in 'matrices overzicht woningbouwcapaciteit', stand per 1 jan. 2010 (2010-2019); bewerking Provincie Noord-Brabant



Ook in de tienjaarsperiode ligt de harde plancapaciteit in de regio lager dan in heel Brabant: 34% tegenover circa 57%. Ook voor de middellange termijn ligt er dus nog een forse opgave om in alle gemeenten nog voldoende plancapaciteit 'hard' te maken (vigerende bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen).

Dongen (78%) is goed op weg richting de benodigde woningvoorraad. Het valt op dat de harde plancapaciteiten van Gilze en Rijen (15%) en Loon op Zand (16%) nog erg laag liggen ten opzichte van de geprognosticeerde behoefte. Loon op Zand heeft op de lange termijn maar beperkte mogelijkheden voor 'harde' plancapaciteit. Is het mogelijk de totale capaciteit te vergroten of kunnen/moeten daarvoor andere mogelijkheden gevonden worden?

Conclusies

Zowel voor de 5-jaars als de 10-jaars periode moeten bijna alle gemeenten nog de nodige planprocedures doorlopen om een groot deel van de mogelijke plancapaciteit voor woningbouw (die is opgenomen in de matrix voor de woningbouw), om 'hard' te maken.

4 Woningbouwafspraken

Eind 2010 moeten de regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd¹. Hieronder staan de woningbouwafspraken voor de periode 2011-2021:

Gemeente	Woningvoorraad (1-1-2010), voorlopige gegevens (A/aanbod)	Geprognosticeerde behoefte (1-1-2021) (B/behoefte)	Woningen nodig tot 2021 (B-A)	Bestaande woningbouw- afspraken (2010-2020) ²	Woningbouw- afspraken 2011-2021 ³
Dongen	10.330	11.310	980	1.350 (+370)	1.350
Gilze en Rijen	10.160	11.730	1.570	1.600 (+30)	1.600
Goirle	9.300	10.370	1.070	1.450 (+380)	1.450
Hilvarenbeek	5.940	6.800	860	860	860
Loon op Zand	9.180	10.340	1.160	n.v.t.	1.160
Oisterwijk	10.510	11.360	850	1.350 (+500)	1.350 ⁴
Tilburg	89.510	97.070	7.560	9.050 (+1.490)	9.050
Waalwijk	19.360	21.840	2.480	n.v.t.	2.480
Totaal regio	164.290	180.810	16.520	(+2.730)	19.300

De woningbouwafspraken zijn op gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De afspraken betreft de tienjaarsperiode van 1 januari 2011 tot 1 januari 2021;
- De afspraak betreft de maximale toename van de woningvoorraad op 1 januari 2021 per gemeente. De gemeenten mogen onderling hun programma uitwisselen (dit geldt ook voor gemeenten die buiten de regio Midden-Brabant liggen). Uitwisseling van programma's dient regionaal afgestemd te worden op het RRO;
- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis van deze afspraak;
- Gemeenten mogen maximaal over 100% harde plancapaciteit beschikken benodigd voor de toename in de 10-jaarsperiode. Hierin is geen rekening gehouden vervangende nieuwbouw in als gevolg van eventuele sloop.
- De woningen gerealiseerd gedurende het jaar 2010 worden in mindering gebracht op de te bouwen woningen tot 1 januari 2021.

Afspraken ambitie zorgvuldig ruimtegebruik

Nieuwe woningen moeten in beginsel binnen het bestaande stedelijk gebied worden gerealiseerd. Uitbreiding is pas aan de orde wanneer reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren.⁵

¹ Het maken van regionale afspraken over de woningbouw is als vereiste opgenomen in de Verordening Ruimte.

² Tussen haakjes het surplus boven op de benodigde toename volgens de prognose 2008.

³ Definitieve woningvoorraad 1-1-2011 moet nog verrekend worden.

⁴ De gemeente Oisterwijk behoudt zich het recht om 150 woningen extra te realiseren, deze woningen zijn gerelateerd aan het maximale resultaat van de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren.

⁵ De Verordening Ruimte stelt als voorwaarde voor nieuwe woningbouwplannen gesitueerd in de 'zoekgebieden verstedelijking' dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de woningbouw te situeren binen het bestaand stedelijke gebied.

De totale plancapaciteit voor Midden-Brabant zoals deze is opgegeven in de gemeentelijke matrices voor de woningbouw heeft een omvang van 28.235 woningen. Uitgaande van opgegeven classificatie de verhouding inbreiden versus uitbreiden, dan blijkt dat 16.443 woningen binnen het bestaande stedelijke gebied (inbreidingslocaties) zijn gepland. Dit is 58% van het totaal. 11.792 woningen (42%) is op uitbreidingslocaties gepland (Dit is ongeveer het Brabantse gemiddelde).

Tussen de gemeenten in Midden-Brabant zijn grote verschillen waar te nemen. Zo is het percentage inbreiding het hoogst in Oisterwijk en Tilburg en het laagst in Goirle en Hilvarenbeek.

Gemeente	Percentage inbreiding
Oisterwijk	88%
Tilburg	69%
Gilze en Rijen	51%
Loon op Zand	50%
Dongen	46%
Waalwijk	34%
Hilvarenbeek	31%
Goirle	30%
Regio Midden-Brabant	58%

Afspraak: De regio realiseert minimaal 50% van de toename van de woningvoorraad binnen het bestaande stedelijk gebied. Hierbij geldt het uitgangspunt dat plancapaciteit die is vastgelegd in geldende bestemmingsplannen waarvan het plangebied nu in de verordening ruimte als bestaande stedelijk gebied is aangemerkt, als uitbreidingscapaciteit moeten worden aangemerkt in geval het feitelijke gaat om uitbreiding van het stedelijke gebied.

Afspraken over de ambitie bouwen binnen bestaande stedelijk gebied maakte tot 2009 deel uit van de woningbouwafspraken. Als gevolg van het provinciale beleid waren hier vanaf 2004 (vaststelling uitwerkingsplannen december 2004) afspraken over gemaakt.

Gemeenten

- De regiogemeenten hebben geen specifiek vastgelegde ambities op het vlak van inbreiding;
- Wel streeft iedere gemeente naar voldoende inbreidingslocaties;
- De percentages per gemeente hierboven moeten genuanceerd worden. Zo zijn de percentages van Dongen, Goirle en Waalwijk laag omdat in iedere gemeente één grote uitbreidingslocatie de cijfers sterk beïnvloedt: De Beljaart (Dongen), Boschkens (Goirle), het stopzetten van de uitbreidingslocatie Sportvelden in Goirle is nog niet verwerkt in bovenstaand percentage, Landgoed Driessen (Waalwijk). Hilvarenbeek geeft aan dat de kernen compact van opbouw zijn en dat de mogelijkheden voor (verdere) inbreiding beperkt zijn.
- Verschillende gemeenten benadrukken het belang van “dorps bouwen”.
- Oisterwijk heeft in 2003, met deelname aan de pilot ‘bouwen binnen strakke contouren’ nadrukkelijk gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding. In de periode 2003-2020 worden zo’n 2.200 woningen gebouwd, waarvan 2000 op inbreidingslocaties. Dit is een ambitie van 90%. Met een gemiddelde Brabantse dichtheid van 25 woningen per hectare, spaart de gemeente Oisterwijk hiermee 80 Hectare buitengebied tegen verstedelijking.

In de werkgroep is meerdere malen gesproken over de wenselijkheid van gezamenlijke prijsgrenzen voor de regio. De gemeente Tilburg heeft hiervoor een eerste voorstel gedaan (zie bijlage 6).

5 Provinciale stimuleringsregelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op twee provinciale stimuleringsregelingen: ‘Stimuleringsregeling Goedkope Koopwoningen’ en ‘Collectief particulier opdrachtgeverschap’ (CPO).

5.1 Goedkope Koopwoningen

Als uitwerking van het provinciale Bestuursakkoord 2007-2011 heeft de provincie de Stimuleringsregeling Goedkope Koopwoningen (oktober 2008) ingesteld om de bouw van goedkope koopwoningen te stimuleren. Met deze regeling, waarvoor € 16 miljoen beschikbaar is, wil de provincie samen met de gemeenten bewerkstelligen dat de komende jaren ruim 10.000 woningen in het goedkope koopsegment worden gebouwd. Hiervan zijn zo'n 6.500 woningen opgenomen in de basisambitie, die gemeenten ‘normaliter’ zouden moeten kunnen realiseren, en ruim 4.000 *extra* woningen in de plusambitie. De goedkope woningen hebben een koopprijs van maximaal € 185.000,- (prijsspeil 2010, jaarlijks te indexeren)⁶.

Tabel: Verdeling goedkope koopwoningen over RPO-regio en gemeente, 2007-2011

	Totaal Opgave	Verwachte realisatie (vrg opgave)	Basis Opgave	Plus opgave	Totaal opgave	Basis opgave	plus-opgave
Dongen	129	139 (+10)	80	49	€ 187.800	€ 80.000	€ 107.800
Gilze en Rijen	149	?	90	59	€ 219.800	€ 90.000	€ 129.800
Goirle	89	Basis: ja Plus: ?	55	34	€ 129.800	€ 55.000	€ 74.800
Hilvarenbeek	35	34 (-1)	20	15	€ 53.000	€ 20.000	€ 33.000
Loon op Zand	75	55 (-20)	45	30	€ 111.000	€ 45.000	€ 66.000
Oisterwijk	50	47 (-3)	50	[30] ⁷	€ 50.000	€ 50.000	€ 0
Tilburg	600	>970 (+)	370	230	€ 876.000	€ 370.000	€ 506.000
Waalwijk	163	?	85	78	€ 256.600	€ 85.000	€ 171.600
Totaal	1.290	-	795	495	€ 1.884.000	€ 795.000	€ 1.089.000

De opgave voor de gemeenten in Midden-Brabant is in totaal 1.266 woningen, waarvan 795 in de basisambitie en 471 in de plusambitie. Iedere gemeente heeft hierin een eigen opgave te realiseren. De gemeente Oisterwijk heeft geen plusambitie afgesproken. Nu de prijsgrens van goedkope koopwoningen opgehoogd is naar €185.000,- is Oisterwijk voornemens om 30 goedkope koopwoningen te realiseren als plusopgave.

⁶ De gegevens in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op prijspeil 2009 (€ 181.000) en dient nog te worden aangepast op basis van prijspeil 2010. Dit i.v.m. het laat bekend worden van het prijspeil 2010.

⁷ Nog niet formeel afgesproken plusopgave.

In de tabel is per gemeente aangegeven welke basis- en plusopgave zij heeft te realiseren. Uitgangspunt is daarbij de basisopgave en totale opgave in relatie tot wat gemeenten reeds gebouwd hebben in de periode 2007-2010 en naar verwachting nog zullen bouwen in 2011.

De Stimuleringsregeling Goedkope Koopwoningen biedt de mogelijkheid om tot een regionale herverdeling van de middelen te komen. Een aantal gemeenten blijft immers achter met de realisatie van goedkope koopwoningen, terwijl andere gemeenten méér dan de opgave realiseren. De regio kan besluiten tot een herverdeling, waarin gemeenten die meer dan de plusambitie bouwen voor deze extra goedkope koopwoningen ook een bijdrage krijgen. Een herverdeling heeft het positief effect dat ook voor de extra woningen boven de plusambitie middelen vanuit de Stimuleringsregeling Goedkope Koopwoningen voor de regio beschikbaar komen.

In de tabel hierboven is – voor zover bekend – ingevuld welk aantal Goedkope Koopwoningen de verschillende gemeenten denken te realiseren.

5.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

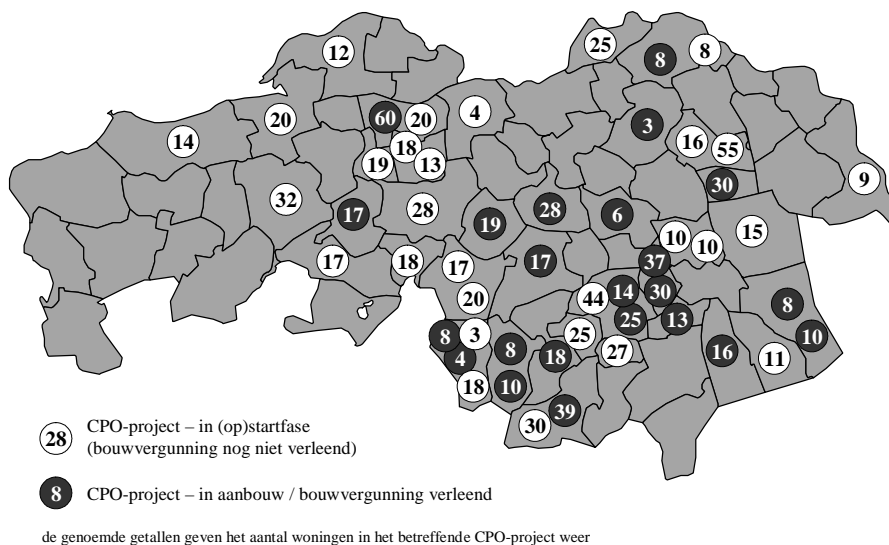
Het doel van de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is de bouw van woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap een stimulans te geven. Bij CPO gaat het om een groep huishoudens, die zich als collectief verenigt met als doel gezamenlijk een project van particulier opdrachtgeverschap te realiseren. CPO draagt bij aan een betere 'match' tussen vraag en aanbod, de betaalbaarheid van het wonen en het vergroten van de sociale samenhang. Kern van de regeling is een provinciale 'subsidiepot', €5 miljoen groot (waarvan €1 miljoen van het Rijk), dat de 'financiële hobbels' in de beginfase van een CPO-project helpt te nemen.

Tot medio oktober 2010 is door de provincie aan 52 CPO-projecten een subsidie verleend. In totaal worden in deze 52 projecten een kleine 1.000 woningen gebouwd. De gemiddelde projectgrootte ligt hiermee op zo'n 20 woningen. Van 23 projecten zijn de woningen – zo'n 425 stuks (bijna 45%) – inmiddels in aanbouw of is de bouwvergunning verleend.

Kaart 1 laat zien hoe de CPO-projecten over de Brabantse gemeenten verspreid zijn. Opvallend is dat een groot deel van de CPO-initiatieven en -projecten geconcentreerd is in Zuidoost-Brabant. De regio Midden-Brabant realiseert ook de nodige CPO-projecten.

Kaart 1. CPO-projecten in Brabant (stand per 15 oktober 2010)

weergegeven zijn de CPO-projecten, waaraan een provinciale subsidie is toegekend in het kader van de 'Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap'



Van het totaal beschikbare subsidiebedrag van €5 miljoen is inmiddels bijna €4 miljoen toegekend. Met de resterende €1 miljoen kunnen nog ongeveer 250 CPO-woningen worden ondersteund. Uitgaande van een gemiddelde CPO-projectgrootte van 20 woningen komt dat neer op 12 à 13 CPO-projecten.

In de periode 2008-2010 hebben de Brabantse gemeenten CPO-projecten ingediend om subsidie te ontvangen uit de Stimuleringsregeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gehonoreerde projecten in Noordoost-Brabant.

	Gemeente	Naam (en kern) CPO-project	Aantal woningen in CPO-project
1	Dongen	Exterbroek 2 (Dongen)	19
2	Gilze en Rijen	Strijp/Wildschut (Gilze)	17
3	Goirle	Gemeentewerf Riel (Riel)	18
4	Hilvarenbeek	Vroonacker 3 (Driesen)	20
5	Hilvarenbeek	Putwei (Hilvarenbeek)	17
6	Loon op Zand	Hooivork 2 (De Moer)	18
7	Loon op Zand	Van Salm Salmstraat (Loon op Zand)	13
8	Oisterwijk	Langvennen Zuid (Oisterwijk)	19
9	Tilburg	Mortel 2 (Udenhout)	28
10	Waalwijk	De Rugt (Waspik)	20
11	Waalwijk	Alphabeth (Landgoed Driessen)	61
	Totaal		250

Gehonoreerde CPO-projecten Noordoost (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

Gemeenten

Interessant om te melden is dat door de gemeente Waalwijk, Woningcorporatie Casade en de bewoners van Landgoed Driessen een **symposium** wordt georganiseerd inzake **CPO**.

- In Dongen zal na evaluatie een standpunt over een volgend CPO-project worden ingenomen. De beleidsmatige basis hiervoor zal moeten worden gelegd in de te actualiseren Dongense Woonvisie.
- In het uitbreidingsplan Vliegende Vennen te Rijen zijn op dit moment twee CPO projecten opgenomen. Het eerste zal in 2011 starten en bevat 12 woningen voor senioren. Het tweede plan bevat 15 woningen en zal aan een collectief worden gegund. Ook in de kern Gilze is ondertussen een werkgroep bezig om samen met de gemeente een CPO-project van de grond te krijgen. Hierbij zijn nog geen concrete afspraken gemaakt over het aantal woningen. Ook het plan waarin ze worden opgenomen is nog onderwerp van overleg.
- Hilvarenbeek geeft aan dat in alle kernen initiatieven op het gebied van CPO zijn. Die in diverse stadia van voorbereiding verkeren, waaronder een initiatief voor CPO voor senioren. Ook wordt het project in de kern Esbeek genoemd: CPO Leeuwerik II, 24 woningen is opgeleverd.
- Loon op Zand benoemt naast bovengenoemde projecten ook een eventueel project in Sweenstraat-West.
- In Oisterwijk is sprake van het project Pannenschuur Buiten (ca. 80 woningen particulier opdrachtgeverschap). Er zijn nog geen plannen voor collectief particulier opdrachtgevers.
- In Tilburg ontstaat de komende jaren wellicht ruimte voor CPO op locaties als Overhoeken/B-E - Enschotsebaan & Hoge Hoek, Udenhout/Mortel-II en in Koolhoven.
- Waalwijk heeft de ambitie om de komende jaren enkele projecten te realiseren onder collectief of maatschappelijk opdrachtgeverschap (CPO of MO) voor specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld projecten voor senioren en zorgdoelgroepen waaronder verstandelijk gehandicapten al dan niet in combinatie met woningen voor ouders/verzorgers

6 Kwalitatieve ontwikkelingen regionale woningmarkt

Kwalitatieve afspraken zijn in toenemende mate van belang om daadwerkelijk tegemoet te komen aan de woningvraag van de te onderscheiden huishoudens. Maatwerk is noodzakelijk. Dit komt duidelijk naar voren uit de regionale verkenning naar de woningmarkt. De werkgroep gaat zich in 2011 meer richten op regionale afspraken over de aan te bieden woonkwaliteiten.

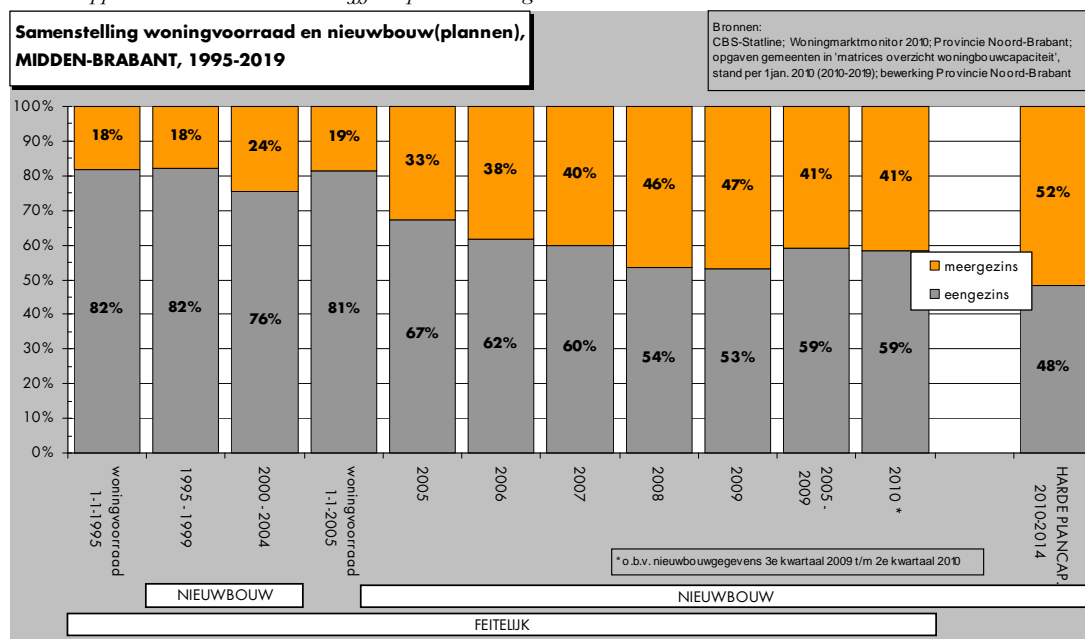
In deze voortgangsrapportage wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van:

- 1 Type woningen naar appartementen en grondgebonden woningen;
- 2 Type naar eigendom, koop en huur en
- 3 Type naar prijs, goedkoop – middelduur – duur.

6.1 Aandeel appartementen in plancapaciteit

Wanneer we kijken naar de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen in de bestaande voorraad blijkt dat 82% bestaat uit grondgebonden woningen. De laatste jaren bestaat een groot deel van de nieuwbouw uit appartementen (bijna 50%). Het aandeel appartementen is aan de hoge kant en is een aandachtspunt. Het is van belang om in regionaal verband af te stemmen hoeveel appartementen worden gerealiseerd en of dit in lijn is met de regionale vraag.

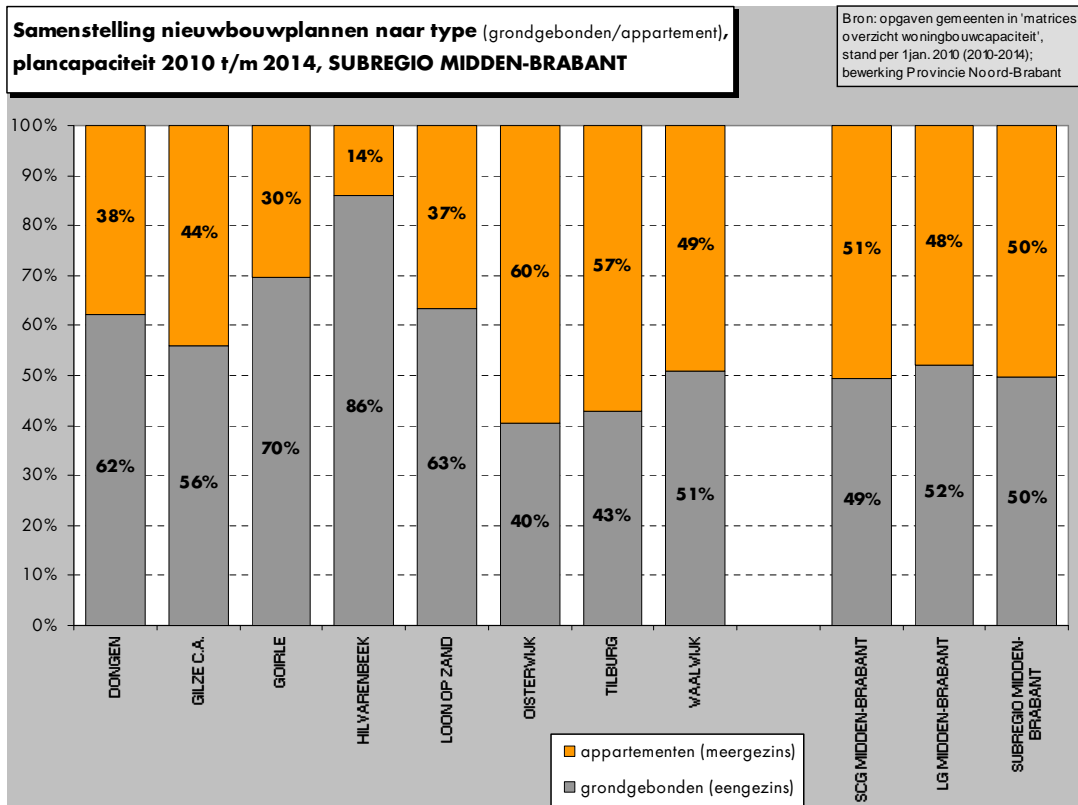
Aandeel appartementen voor de eerste vijfjaarsperiode naar gemeenten



Per gemeente bestaan grote verschillen zo De tabel geeft aan hoe de verhouding meergezinswoningen versus eengezinswoningen zich heeft ontwikkeld in de periode tot en met 2010. Er is een duidelijke toename van het aandeel meergezinswoningen. Uitgaande van het aandeel meergezinswoningen in de harde plancapaciteit zal dit aandeel nog hoger worden. Is dit wel gewenst? Dit is moeilijk te vergelijken met de voortgangsrapportages omdat die een andere regio-indeling betreffen. Het lijkt echter dat het aandeel meergezinswoningen nog onverminderd op een te hoog niveau ligt. Gezien het aandeel appartementen in de nieuwbouwplannen en de hoeveelheid harde plannen hiervoor, bestaat het risico

dat er teveel appartementen tegelijk op de markt komen en woningbouwplannen stagneren omdat de markt dit niet oppikt. De regionale woonverkenning Breda-Tilburg uit 2009 geeft een indicatie van het aandeel gestapelde woonvormen dat gemiddeld genomen afgenomen wordt in een gemeente (ca. 30%). Conform deze woonverkenning doen gemeenten met (te) veel appartementen er verstandig aan het type te bouwen woningen aan te passen daar waar dat mogelijk is. Daarnaast om in bestemmingsplannen zo veel mogelijk ruimte te laten voor wat betreft het type te bouwen woningen zodat flexibel op de actuele vraag kan worden ingespeeld.

De volgende tabel geeft het aandeel appartementen per gemeente weer.



Vergeleken met de andere 3 regio's in Noord-Brabant ligt het aandeel meergezinswoningen in Midden Brabant met circa 50% zeer hoog. In West Brabant is dit 45%; in Noordoost 45% en in Zuidoost 42%. Reeds voor de kredietcrisis is benadrukt dat teveel appartementen worden gerealiseerd. Te veel, te snel, te veel hetzelfde op de markt proberen te zetten heeft een stagnerend effect op de woningmarkt.

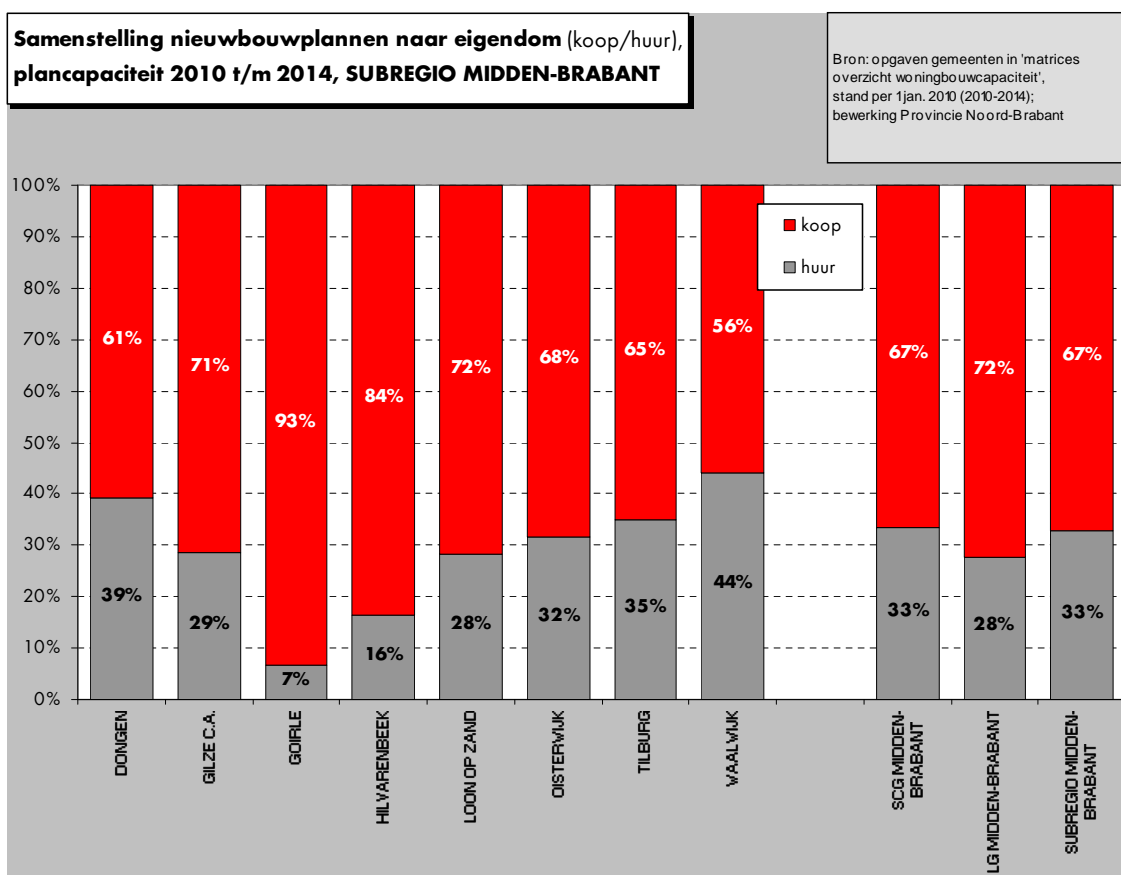
Conclusie

In aansluiting op de voortgangsrapportages uit de voorgaande jaren is ook nu nog het aandeel meergezinswoningen in de geplande nieuwbouw veel te hoog. Dit sluit niet aan op de vraag in de markt. In 2011 wordt onderzocht of en hoe dit percentage naar beneden kan worden bijgesteld.

6.2 Verhouding koop- en huurwoningen

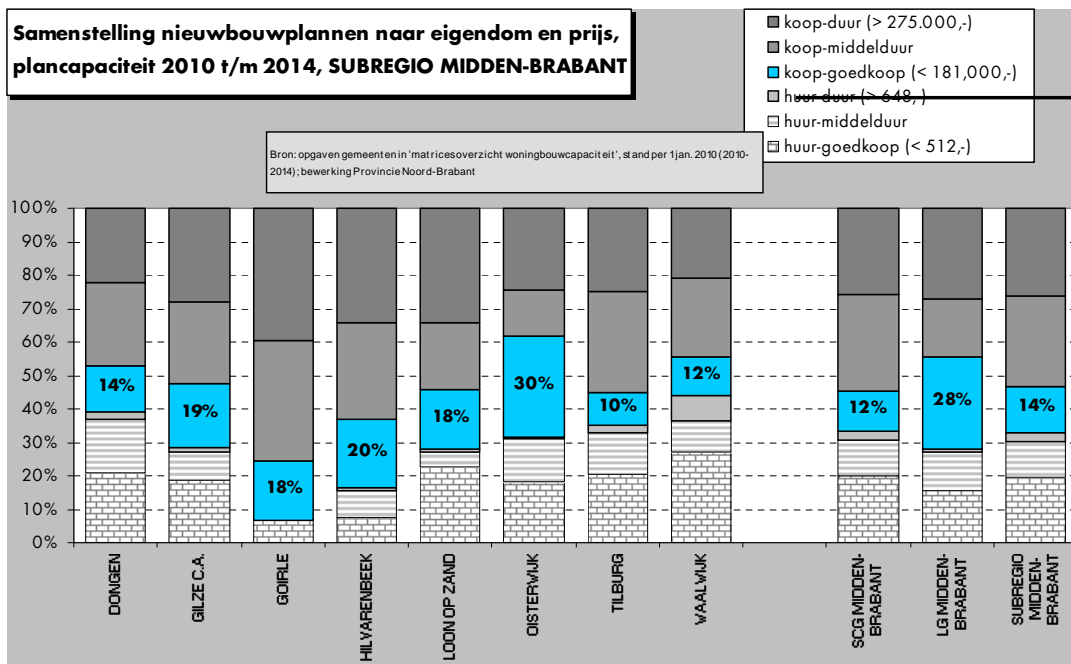
De samenstelling van nieuwbouwplannen naar eigendom, de verhouding huur versus koop, in de regio komt vrijwel overeenkomt met het Brabants gemiddelde 30% huur en 70% koop. In het stedelijk gebied ligt het percentage huur iets hoger dan in het landelijke gebied, 34 tegen 30%.

Wanneer ingezoomd wordt op de verschillen tussen de afzonderlijke gemeenten in de regio dan valt op dat Goirle slechts 7% en Hilvarenbeek slechts 16% huurwoningen realiseert de komende jaren en Waalwijk bovengemiddeld veel huur zal realiseren (40%). Onbekend is of dit momenteel nog goed aansluit op de vraag in de verschillende gemeenten. Het is wenselijk in 2011 hierover meer duidelijkheid te krijgen.



6.3 Plancapaciteit naar prijs

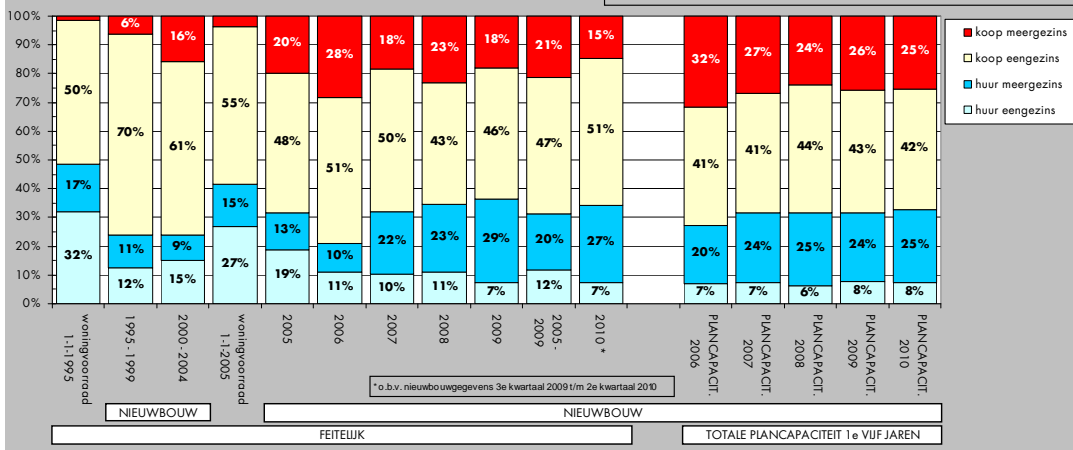
De tabel geeft de samenstelling van nieuwbouwplannen naar eigendom en prijs in de regio weer. In vergelijking met overig Brabant heeft de regio Midden een groter aandeel goedkope koop (14%) dan de andere drie regio's in Brabant (10 tot 11%). Binnen de regio hebben Oisterwijk, Hilvarenbeek, Gilze en Rijen en Goirle een relatief hoger aandeel in goedkope koop.



Onderstaande tabel geeft tot en met 2010 weer hoe de verhouding koop versus huur verdeeld is naar meergezinswoningen en eengezinswoningen in de woningvoorraad op 1/1/1995 en 1/1/2005 en hoe deze verhouding lag in de feitelijk gerealiseerde woningbouwproductie. Deze verhouding is in de plancapaciteit de laatste jaren vrijwel niet gewijzigd. Hoewel de bouw van goedkope koopwoningen wordt gestimuleerd (regionale ambitie is in 2007-2011 1.260 goedkope koopwoningen te realiseren, is 471 meer dan normaal) zal dit op een woningvoorraad van circa 165.000 (in 2010) nauwelijks zichtbaar worden.

**Samenstelling woningvoorraad en nieuwbouw(plannen),
MIDDEN-BRABANT, 1995-2014**

Bronnen:
CBS-Statline; Woningmarktmonitor 2010; Provincie Noord-Brabant;
Opgaven gemeenten in 'matrices overzicht woningbouwcapaciteit', stand per 1 jan. 2006 (2006-2010), 2007 (2007-2010), 2008 (2008-2012), 2009 (2009-2013) en 2010 (2010-2014); bewerking Provincie Noord-Brabant



Bijlagen

Bronnen (bijlage 1)

- Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008
- Provinciale monitor bevolking en wonen 2010
- Gemeentelijke data in 'matrices overzicht woningbouwcapaciteit' per 1-1-2010 (en 1-1-2009 voor Dongen en Tilburg)

Naast de aanlevering van gemeentelijke gegevens was ook de aanlevering van informatie vanuit het Ministerie van VROM verstraagd: de prijsgrens voor goedkope koopwoningen per 1-1-2010 is pas in oktober 2010 bekend geworden: € 185.000 k.k. Dit heeft tot gevolg dat in de grafieken nog met de prijsgrens per 1-1-2009 is gewerkt, € 181.000 k.k. Dit kan het beeld in licht mate vertekenen.

Kader Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is opgenomen dat gemeenten regionale woningbouwafspraken maken in het RRO (*VR, art. 4.1.5 lid b*). Die afspraken dienen ter onderbouwing voor ruimtelijke plannen waarin in woningbouw wordt voorzien.

De regionale afspraken (*VR, art. 4.1.8 lid 3*):

- worden jaarlijks gemaakt en zijn voldoende uitgewerkt om als onderbouwing bij plannen te kunnen dienen;
- hebben betrekking op woningbouwaantallen voor de eerstvolgende periode van 10 jaar, evt. uitgesplitst in twee termijnen van 5 jaar;
- kunnen betrekking hebben op de aard van de woningen (doelgroepen, categorieën);
- kunnen betrekking hebben op één of meer regionale woningbouwlocaties;
- worden gemaakt in samenhang met concrete opgaven voor zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik, etc.)
- houden rekening met het uitgangspunt dat gemeenten in het landelijk gebied niet meer bouwen dan nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

Regionale woningbouwafspraken (bijlage 2)

Provincie Noord-Brabant

KOPIE

Het college van burgemeester
en wethouders van Tilburg
De heer J. Hamming
Postbus 90155
5000 LH TILBURG

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 11 FEB. 2010

Onderwerp

Bevestiging regionale woningbouwafspraken (sub)regio Tilburg

Geacht college,

In de diverse bestuurlijke overleggen afgelopen december in het kader van het regionale planningsoverleg, hebben wij samen met u in de (sub)regio Tilburg overeenstemming bereikt over de verdeling van het regionale woningbouwprogramma over de periode 2009 tot 2020.

Wij willen onze waardering uitspreken voor de wijze van samenwerking en het bereikte resultaat waarbij u aandacht gehad heeft voor de belangen van de regio als geheel en bereid bent met programma's onderling uit te wisselen.

In een constructief, (sub)regionaal overleg is een woningbouwprogramma overeengekomen van in totaal 15.660 woningen die kunnen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in de periode 2009 tot 2020. Dit is dus exclusief de vervanging van de te slopen woningen. De verdeling van het programma naar de gemeenten is als volgt:

Dongen :	1.350 woningen
Gilze & Rijen :	1.600 woningen
Goirle :	1.450 woningen
Hilvarenbeek :	860 woningen
Oisterwijk :	1.350 woningen
Tilburg :	9.050 woningen

Uitgangspunt is dat u bij de planning en fasering van het gemeentelijke woningbouwprogramma en de vertaling daarvan in bestemmingsplannen en projectbesluiten rekening houdt met de bovengenoemde afspraak.

Als onderdeel van subregionale afspraken is het programma voor Dongen (230 woningen), Goirle (300 woningen) en Oisterwijk (200 woningen) opgehoogd en in Tilburg verlaagd. Er is een vrijheid van invulling van "het meerdere", mits dit in overleg met Tilburg gericht is op doelgroepen die nu nog vaak

Datum

10 februari 2010

Ons kenmerk

1642819/1646291

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.L. van den Bergh

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 34

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jvdbergh@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

fschrijf aan:

Auteur
N. Bargeman
H. Spoelstra

021010ca2

onvoldoende bediend worden. Hiermee wordt bedoeld lokale en/of regionale starters uit diverse leeftijdsklassen, huishoudens met een beneden-modaal inkomen en doelgroepen met een woon-zorgbehoefte.

Datum

10 februari 2010

Ons kenmerk

1642819/1646291

Nu er voor gekozen is het woningbouwprogramma te verhogen ten opzichte van de prognose 2008 met 1% van de benodigde woningvoorraad in 2020 zijn wij van mening dat het gehanteerde flexibiliteitsmarge van 10% voor nieuwe woningbouwplannen in het bestaande stedelijk gebied komt te vervallen. Deze dienen binnen de gemaakte programma-afspraken gerealiseerd te worden.

Verder is afgesproken om in 2010 gezamenlijk kwalitatieve woningbouwafspraken maken met als doel te komen tot een betere afstemming tussen de vraag aan woningen in de markt en aanbod.

Deze brief vervangt onze brief van 5 februari jl. over dit onderwerp, waarin abusievelijk verkeerde woningbouw aantallen zijn opgenomen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Deze brief is gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Oisterwijk en Tilburg.

000000000

Woningbouwcapaciteit en –opgaven (bijlage 3)

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN	
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT	
2010 t/m 2019	de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 10-tallen
SUBREGIO	MIDDEN-BRABANT

CAPACITEITSINDICATIE KORTE TERMIJN 2010 t/m 2014	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen	waarvan harde capaciteit	indicator	indicator		
	prognose 2008 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit	harde plancapaciteit	streefwaarden	
								130% ³⁾	100% ⁴⁾
MIDDEN-BRABANT	8.460	2.265	10.725	15.380	6.100	143%	57%		
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	7.620	2.115	9.735	13.760	5.140	141%	53%		
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	840	150	990	1.620	960	164%	97%		
GEMEENTEN									
DONGEN	510	235	745	1.020	570	137%	77%		
GILZE C.A.	580	35	615	1.330	240	216%	39%		
GOIRLE	220	10	230	1.020	470	443%	204%		
HILVARENBEEK	500	25	525	420	340	80%	65%		
LOON OP ZAND	410	135	545	560	220	103%	40%		
OISTERWIJK	340	125	465	1.200	620	258%	133%		
TILBURG	4.540	1.570	6.110	8.280	2.700	136%	44%		
WAALWIJK	1.360	130	1.490	1.550	940	104%	63%		

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2010 t/m 2019	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen	waarvan harde capaciteit	indicator	indicator		
	prognose 2008 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit	harde plancapaciteit	streefwaarden	
								min. 100%	max. 100% ⁴⁾
MIDDEN-BRABANT	15.630	4.530	20.160	26.120	6.870	130%	34%		
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	13.910	4.230	18.140	23.350	5.690	129%	31%		
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	1.720	300	2.020	2.770	1.180	137%	58%		
GEMEENTEN									
DONGEN	920	470	1.390	1.670	1.080	120%	78%		
GILZE C.A.	1.540	70	1.610	1.450	240	90%	15%		
GOIRLE	940	20	960	1.330	470	139%	49%		
HILVARENBEEK	880	50	930	760	560	82%	60%		
LOON OP ZAND	1.080	270	1.350	860	220	64%	16%		
OISTERWIJK	840	250	1.090	2.010	620	184%	57%		
TILBURG	7.080	3.140	10.220	15.530	2.700	152%	26%		
WAALWIJK	2.350	260	2.610	2.510	980	96%	38%		

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008.

Door een opschoning van het Woningregister door het CBS is in een groot aantal gemeenten de woningvoorraad per 1-1-2008 aangepast.

Hierdoor is de Brabantse woningvoorraad in totaal met zo'n 2.100 woningen opgehoogd. Omdat dit ten tijde van de prognose-actualisering nog niet bekend was, was het niet mogelijk deze correcties in de prognose-actualisering mee te nemen. De correcties zijn (dus) ook niet in bovenstaande berekeningen meegenomen.

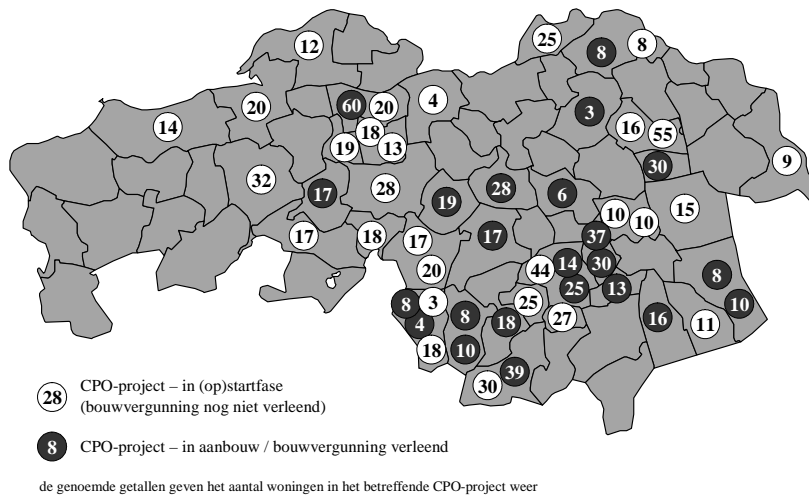
²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de laatste 5 jaar.

³⁾ 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 name voor de kortere termijn - van belang rekening te houden met (enige) overcapaciteit. Daarom wordt uitgegaan van een streefwaarde van 130%, oftewel een overcapaciteit van 30% (steeds voor de eerstkomende vijf jaar).

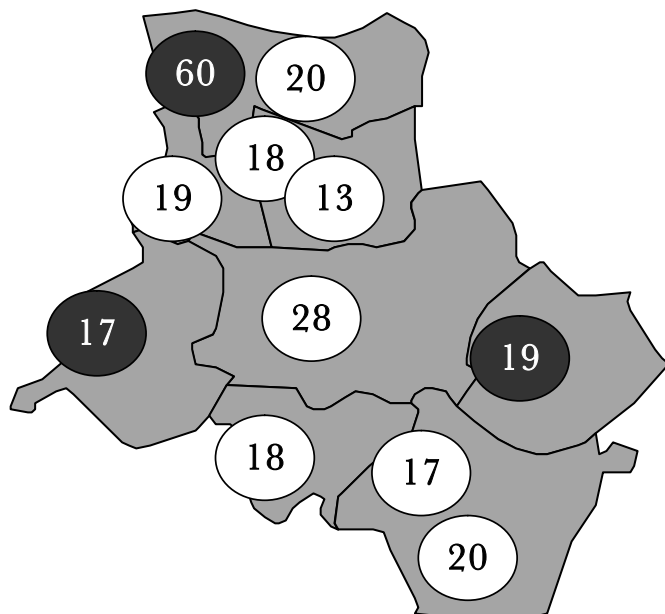
⁴⁾ Voor de voortgang van de woningbouw, maar om tegelijkertijd ook voldoende flexibiliteit in de planontwikkeling te houden; gelet bovendien op de reguliere planningsmethodiek en de juridisch gehanteerde (voortschrijdende bestemmings)planperiode van 10 jaar, wordt voor de 'indicator harde plancapaciteit' voor de vijfjaars-, resp. de tienjaarsperiode uitgegaan van een waarde van (maximaal) 100%.

CPO-projecten in Brabant (bijlage 4)

Kaart 1. CPO-projecten in Brabant (stand per 15 oktober 2010)
 weergegeven zijn de CPO-projecten, waaraan een provinciale subsidie is toegekend
 in het kader van de 'Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap'



Uitsnede Kaart 1. CPO-projecten in Midden-Brabant.



Beeldbepalende projecten in de regio (bijlage 5)

Gemeente	Naam project / projecten	Omschrijving
Dongen	De Beljaart	Uitbreidingsplan, vanwege omvang.
Gilze en Rijen	Le Grand Arc	48 zeer energiezuinige woningen naast het station. Binnenkort van start. gerealiseerd door de Woningstichting Geertruidenberg, tot stand door garantieverlening door zowel provincie als gemeente en een rijkssubsidie van ruim € 300.000,-.
Goirle	Boschkens, Heisteeg en Vierkwartieren	
Hilvarenbeek	Centrumplan Hilvarenbeek	45 appartementen in combinatie met winkelvoorzieningen, Planning gereed, januari 2013
	“Bouwen voor cultuur”	Appartementen en woningbouw op de diverse vrijkomende locaties in combinatie met de bouw van een multifunctioneel cultureel centrum.
	De Hilverhoeve	215 zorgwoningen (doorgang is nog niet zeker).
Loon op Zand	Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel	De komende jaren zullen een nieuw gemeentehuis en een nieuwe woonwinkel met bovenwoningen voor Casade worden gerealiseerd. Verder voorziet het plan in de realisering van horecafuncties met appartementen en een sociaal-cultureel centrum. In het plan worden ook nog 40 grondgebonden woningen gebouwd.
	De Els II	In dit uitbreidingsplan zullen 132 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In 2010 zullen al 56 zorgeenheden worden opgeleverd.
	Sweensstraat-West	Uitbreidingsplan, voor 450 grondgebonden woningen.
	Chalet Fontaine (Kaatsheuvel-Oost)	In dit inbreidings/herstructureringsgebied zullen een wijkpunt en een school worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma voorziet in 69 grondgebonden woningen en 60 appartementen.
Oisterwijk	Pannenschuur Buiten	Enige uitbreidingslocatie gemeente: 180 woningen. Inclusief CPO. Aansprekende architectuur. Hoge ambities t.a.v. duurzaamheid. Alle woningen voorzien van een WKO systeem (individueel), water oppervlakkig afgevoerd en op locatie geïnfiltreerd. Aqua flow in openbare ruimte. Aantal huizen sedumdak. Alle woningen EPC van maximaal 0,6. 40 woningen in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en 18 appartementen middels medeopdrachtgeverschap.
	KVL	Samen met provincie terrein aangekocht. 11 Hectare groot complex. De herontwikkeling zal verleden, heden en toekomst met elkaar verbinden. Industrieel erfgoed en ligging nabij het centrum biedt kansen voor de herontwikkeling. Doel is een plek waar wonen, werken, verblijven en recreëren met elkaar samen komen. Er worden tussen de 400 en 500 woningen gerealiseerd. Vooruitlopend op de totale ontwikkeling wordt in het kader van ‘mijn mooi Brabant’ het machinegebouw en ketelhuis gerestaureerd. De provincie heeft hiervoor een subsidie van €892.000 verstrekt.

Gemeente	Naam project / projecten	Omschrijving
		De totale ontwikkeling zal zo'n tien jaar in beslag nemen.
	Catharinenberg	'verzorgd wonen' complex gerealiseerd met 86 woningen. Mede mogelijk gemaakt door een bijdrage uit de provinciale stimuleringsmaatregel (2 ^e tranche) en de rijksregeling (3 ^e tranche).
	Avang	Voormalige locatie van de Avangfabriek in het centrum van Moergestel. Onlangs overeenkomst gesloten met Woonwijze voor de ontwikkeling van dit gebied. Herontwikkeling van het centrum van Moergestel. Het eerste plan telt zo'n 80 woningen.
	D'n Tob	Deze locatie wordt ook wel de 'schand van Moergestel' genoemd. Deze locatie nabij het St. Jansplein is al jaren een doorn in het oog van vele inwoners. Plan voor 33 woningen, waarvan 28 appartementen. Het project wordt mede mogelijk gemaakt door een bijdrage uit de provinciale regeling (2 ^e tranche) en de rijksregeling (3 ^e tranche).
Tilburg	Piushaven	Centrum-stedelijk. Deelprojecten: Havenmeester, De Werf, Kanaalzicht, goed voor ca. 660 woningen. Spoorzone/Lochtstraat ca. 200 w.
	Reeshof en Koolhoven	Groenstedelijk: restant Reeshof / Koolhoven-West, Koolhoven-Buiten, Forum-Reeshof goed voor ca. 950 woningen.
	Overhoeken/B-E	Dorps / Landelijk: deelprojecten: Enschtosebaan, Koningsoord en Hoge Hoek goed voor 880 woningen.; Udenhout/Mortel-II goed voor 250 woningen.
	Bouwmeesterbuurt, Groeseind en Noord/Heikant	Stedelijk Buiten-centrum (herstructurering): Bouwmeesterbuurt ongeveer 125 woningen.; Groeseind circa 630 woningen.; Noord/Heikant (Wagnerplein) ongeveer 170 woningen.
Waalwijk	De Wissel	In Waspik wordt de Wissel gerealiseerd (medisch centrum + woningen). Onderdeel van multifunctionele voorziening die over verschillende locaties is verdeeld. Verder wordt De Bolder (diverse sociaal-culturele en welzijns-voorzieningen en bibliotheek) en het pas verbouwde verzorgingshuis De Riethorst gerealiseerd
	Landgoed Driessen	Op deze unieke locatie smelten sinds 2002 stad en landschap aaneen. In het noorden ontwikkelt Staatsbosbeheer een natuurgebied, terwijl tegelijkertijd in het zuiden een nieuwe woonwijk wordt gebouwd met uiteindelijk ca. 2.700 woningen.

Prijsgrenzen (bijlage 6)

Zie volgende bladzijden.

Prijs- en productdifferentiatie voor woningen 2011 (regio Midden-Brabant)

In vervolg op de aanpak in de afgelopen jaren is ook voor 2011 besloten om in *regionaal verband* (echter nu m.b.t. de regio *Midden Brabant*) tot vaststelling van de (koop)prijsexima voor de financieringscategorieën "goedkoop" en "middelduur" te komen. De marktontwikkelingen in 2010 zijn zodanig dat de kooprijsgrenzen voor 2011 grotendeels pas op de plaats maken, de huurprijzen stijgen (naar verwachting) licht conform het rijksbeleid.

Prijsklassen woningniewbouw 2011

In bijgaande tabel zijn de nieuwe kooprijsgrenzen voor 2011 verwerkt. In dit overzicht wordt per prijs categorie een onderscheid naar subklassen gegeven, waarmee wordt aangestuurd op het optimaliseren van de prijs- en productdifferentiatie. Zo kan de woningdifferentiatie worden bevorderd en wordt de woonconsument meer mogelijkheden voor een wooncarrière (via kleine stappen in het aanbod) geboden.

De respectievelijke kooprijsniveaus geven -gerelateerd aan actuele marktontwikkelingen- nauwelijks aanleiding tot aanpassing. Echter, **om op provinciale schaal tot een betere afstemming / vergelijkbaarheid te komen**, is het maximum voor de financieringscategorie "goedkoop" opgetrokken naar € 185.000 *).

De financieel-economische ontwikkelingen geven andermaal aanleiding tot het maken van pas op de plaats. Daarmee blijft ook het maximumniveau voor de categorie "middelduur" voor 2011 gehandhaafd op € 275.000. De huurprijsgrenzen, door Ministerie (VROM) min-BiZa bepaald, zijn in het vervolg per kalenderjaar van kracht; voor het tijdvak 1 januari 2011 tot 1 januari 2012 zijn deze nog niet bekend.

Prijsklassen woningniewbouw (01-01-2011)

Prijsklassen 2011	Koop	Huur
Goedkoop (/ bereikbaar)		
- laag	≤ € 130.000 ¹⁾	≤ € ²⁾
- middel	≤ € 160.000	≤ € ⁴⁾
- hoog	≤ € 185.000 ³⁾	≤ € ⁵⁾
Middelduur		
- laag	≤ € 205.000	
- middel	≤ € 230.000	≤ € ⁶⁾
- hoog	≤ € 275.000 ⁷⁾	≤ €
Duur		
- laag	≤ € 360.000	> €
- middel	≤ € 430.000	
- hoog	> € 430.000	

- 1) in geval van 'sub-standaard' woningen
- 2) regionaal (/provinciaal) plafond 'goedkoop'; n.b.: bij 'sociale' grondprijs gekoppeld aan MGE-contractie
- 3) dit is de kwaliteitskortingsgrens, ofwel de bovengrens 'goedkoop' binnen de kernvoorraad
- 4) dit is de huurtoeslag aftoppingsgrens 1-2 pers.-hh.
- 5) dit is de huurtoeslag aftoppingsgrens voor ≥ 3 pers.-hh., i.c. de bovengrens van 'bereikbaar'
- 6) dit is de maximale huurtoeslaggrens
- 7) regionaal plafond 'middelduur'

Woonproduct-differentiatie

De benoemde prijs categorieën behoren -op hoofdlijnen- samenhang te vertonen met de beoogde differentiatie in woningtypen. Daartoe is een aantal woonproduct-typeringen / archetypen (met een *indicatief* karakter !) ontwikkeld, die, aan de hand van inhoudelijke kenmerken/criteria, een opklimmende reeks vormen. Deze woonproduct-differentiatie maakt deel uit van de -gebiedsgerichte- "woonprofiel"-benadering die in Tilburg gebruikt wordt.

*) Richting provincie is/wordt bepleit een volgende inhoudelijke aanpassing niet dan na regionaal vooroverleg aan te passen.

Woonproduct-differentiatie **nieuwbouw** (indicatief)
van klein naar groot, van goedkoop naar duur

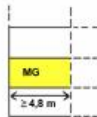
Productkwaliteit-categorie	Substandaard		Standaard	Comfort																																																							
	Gestapeld	Gestapeld	Grondgebonden	Gestapeld	Grondgebonden																																																						
grootte GBO-m ²	50	75	95	90-120	110-140																																																						
beukmaat m ² h.o.h.	4,8 (f5,1)	6,9	5,1 (f5,4)	7,2	5,7 (f6)																																																						
kavelgrootte m ²	nvt	nvt	≤ 130	nvt	≤ 250																																																						
ontsluiting & woningaantal per bouwlaag resp. bloklengthe	galerij & ≥ 8 w.	galerij & ≥ 8 w.	bloklengthe ≥ 8 w.	corridor / hal & 6-8 w.	bloklengthe tot 6 w.																																																						
buitenruimte*)	frans balkon	C (≥ 4 m ²) ≥ 1,5 m	A	C (6-9 m ²)	A																																																						
verdiepingshoogte 1 m ²)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6																																																						
parkeeroplossing **)	c	c	c	b	b																																																						
functionele kwaliteit (indicatief)	GPR-score 7	GPR-score 7	GPR-score 7	GPR-score 7	GPR-score 7																																																						
prijsindicatie	goedkoop -laag	goedkoop -middel	goedkoop -hoog	middelduur -laag/middel	middeld. -middel/hoog																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Productkwaliteit-categorie</th> <th colspan="2">Rozaal</th> <th colspan="2">Excellent</th> </tr> <tr> <th>Gestapeld</th> <th>Grondgebonden</th> <th>Gestapeld</th> <th>Grondgebonden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>grootte GBO-m²</td> <td>120-150</td> <td>140-180</td> <td>> 150</td> <td>> 180</td> </tr> <tr> <td>beukmaat m² h.o.h.</td> <td>7,5</td> <td>≥ 6</td> <td>> 7,5</td> <td>≥ 9</td> </tr> <tr> <td>kavelgrootte m²</td> <td>nvt</td> <td>≤ 500</td> <td>nvt</td> <td>> 500</td> </tr> <tr> <td>ontsluiting & woningaantal per bouwlaag resp. bloklengthe</td> <td>hal / atrium & ≤ 6 w.</td> <td>drie-/tweekapper, resp. geschakeld</td> <td>hal / atrium & ≤ 6 w.</td> <td>tweekapper / vrijstaand</td> </tr> <tr> <td>buitenruimte*)</td> <td>C / B (10-15 m²)</td> <td>A (+ C)</td> <td>B / C (> 15 m²)</td> <td>A + C (/B)</td> </tr> <tr> <td>verdiepingshoogte 1 m²)</td> <td>≥ 2,8</td> <td>≥ 2,8</td> <td>≥ 2,8 (f3)</td> <td>≥ 2,8 (f3, bg-niv.)</td> </tr> <tr> <td>parkeeroplossing **)</td> <td>a (fb)</td> <td>a (fb)</td> <td>a</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>functionele kwaliteit (indicatief)</td> <td>GPR-score 7,5</td> <td>GPR-score 7,5</td> <td>GPR-score 8</td> <td>GPR-score 8</td> </tr> <tr> <td>prijsindicatie</td> <td>middelduur -hoog ; duur -laag</td> <td>duur -laag/middel</td> <td>duur -middel/hoog</td> <td>duur -hoog</td> </tr> </tbody> </table>						Productkwaliteit-categorie	Rozaal		Excellent		Gestapeld	Grondgebonden	Gestapeld	Grondgebonden	grootte GBO-m ²	120-150	140-180	> 150	> 180	beukmaat m ² h.o.h.	7,5	≥ 6	> 7,5	≥ 9	kavelgrootte m ²	nvt	≤ 500	nvt	> 500	ontsluiting & woningaantal per bouwlaag resp. bloklengthe	hal / atrium & ≤ 6 w.	drie-/tweekapper, resp. geschakeld	hal / atrium & ≤ 6 w.	tweekapper / vrijstaand	buitenruimte*)	C / B (10-15 m ²)	A (+ C)	B / C (> 15 m ²)	A + C (/B)	verdiepingshoogte 1 m ²)	≥ 2,8	≥ 2,8	≥ 2,8 (f3)	≥ 2,8 (f3, bg-niv.)	parkeeroplossing **)	a (fb)	a (fb)	a	a	functionele kwaliteit (indicatief)	GPR-score 7,5	GPR-score 7,5	GPR-score 8	GPR-score 8	prijsindicatie	middelduur -hoog ; duur -laag	duur -laag/middel	duur -middel/hoog	duur -hoog
Productkwaliteit-categorie	Rozaal		Excellent																																																								
	Gestapeld	Grondgebonden	Gestapeld	Grondgebonden																																																							
grootte GBO-m ²	120-150	140-180	> 150	> 180																																																							
beukmaat m ² h.o.h.	7,5	≥ 6	> 7,5	≥ 9																																																							
kavelgrootte m ²	nvt	≤ 500	nvt	> 500																																																							
ontsluiting & woningaantal per bouwlaag resp. bloklengthe	hal / atrium & ≤ 6 w.	drie-/tweekapper, resp. geschakeld	hal / atrium & ≤ 6 w.	tweekapper / vrijstaand																																																							
buitenruimte*)	C / B (10-15 m ²)	A (+ C)	B / C (> 15 m ²)	A + C (/B)																																																							
verdiepingshoogte 1 m ²)	≥ 2,8	≥ 2,8	≥ 2,8 (f3)	≥ 2,8 (f3, bg-niv.)																																																							
parkeeroplossing **)	a (fb)	a (fb)	a	a																																																							
functionele kwaliteit (indicatief)	GPR-score 7,5	GPR-score 7,5	GPR-score 8	GPR-score 8																																																							
prijsindicatie	middelduur -hoog ; duur -laag	duur -laag/middel	duur -middel/hoog	duur -hoog																																																							

*) Buitenruimte-typering: A = tuin / patio B = dakterras C = balkon / loggia

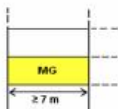
**) Woon- en werkverrekken op bg-niveau van woongebouwen, netto verdiepingshoogte: = 3,2 m; 'lofts': = 3,4 m

***) Parkeeroplossingen: a = in-/onderpandig b = privé erf / hof c = coll. (f openb.) terrein

Voor het leggen van een relatie tussen de prijsklassen en de woonproduct-differentiatie zijn enkele ijkpunten van belang, te weten:



- prijsklasse Goedkoop-laag, gemaximeerd op € 130.000, kent als productreferentie een galerij-appartement (/MG), beukmaat 4,8 meter, type Substandaard (flexibel gebouwd, zodat door samenvoeging een groter woningtype kan worden gecreëerd);



- prijsklasse Goedkoop-middel, gemaximeerd op € 160.000, kent als productreferentie een galerij-appartement (/MG), beukmaat 7 meter, type Standaard;



- prijsklasse Goedkoop-hoog (= **kooprijsgrens** "goedkoop / bereikbaar"), gemaximeerd op € 185.000, met als productreferentie een grondgebonden (/EG-) rijwoning, beukmaat 5,1 meter, tweelaags met symmetrische kap, berging in tuin, type Standaard (vgl. voormalige premie-A); bij toepassing van een éénzijdig doorgeschoten kap ligt een prijsreductie van € 3.500 in de rede; inkomensgrens bij goedkope koopwoningen: "modaal+", i.c. ≤ € 40.000 bruto/jr (o.b.v. NHG-systeem);



- prijsklasse Middelduur-hoog (= **kooprijsgrens** "middelduur"), gemaximeerd op € 275.000, met als productreferentie een grondgebonden (rijwoning, beukmaat 5,7 meter, 2½-laags met asymmetrische kap, berging in tuin, type Comfort (vgl. voormalige premie-C).

n.b. Voornoemde product-typeringen zijn door een onafhankelijk bouw(kosten)adviesbureau getoetst op hun prijs-kwaliteit verhouding (de daarbij gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op het vigerend grondprijzenbeleid van de gemeente Tilburg; de GPR-score is in dit bestek m.n. toegespitst op een energiescore van EPC 0,6 → zie ook: www.gprgebouw.nl).

Tilburg BO/Maa - JtB - november 2010

Bevolkingsontwikkeling regio (bijlage 7)

Bevolkingsontwikkelingen Midden-Brabant, 2005-2010 (feitelijk) en 2010-2030 (prognose)

	feitelijke bevolkings-ontwikkelingen, 2005-2010		migratie-ontwikkelingen, 2005-2010		indicatie verwachte bevolkingsontwikkelingen, 2010-2030 bron: provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008)			
	bevolkings-groei 2005-2009 procentueel 2005=100	bevolking 2010 voorlopige gegevens stand per 31-12-2009	binnenlands migratiesaldo 2005-2009	buitenlands migratiesaldo 2005-2009 incl. administr. correcties	bevolking 2020	bevolkings-groei 2010-2019 procentueel 2010=100	bevolking 2030	bevolkings-groei 2020-2029 procentueel 2020=100
subregio Midden-Brabant	101,7	388.222	-583	1.105	401.510	103,4	413.905	103,1
Dongen	98,2	25.061	-454	-275	25.770	102,8	25.740	99,9
Gilze en Rijen	103,1	25.975	-1.934	2.217	27.115	104,4	28.345	104,5
Goirle	101,6	22.761	179	-110	23.110	101,5	23.375	101,1
Hilvarenbeek	99,4	14.978	-184	-129	15.470	103,3	15.535	100,4
Loon op Zand	100,4	23.016	30	-82	23.190	100,8	23.205	100,1
Oisterwijk	99,7	25.827	-417	207	25.865	100,1	25.625	99,1
Tilburg	102,9	204.853	2.756	-669	214.165	104,5	224.640	104,9
Waalwijk	100,1	45.751	-559	-54	46.825	102,3	47.440	101,3
West-Brabant	101,2	683.797	2.622	-1.606	686.415	100,4	680.255	99,1
Midden-Brabant	101,7	388.222	-583	1.105	401.510	103,4	413.905	103,1
Noordoost-Brabant	101,5	636.975	-1.663	-79	651.575	102,3	659.940	101,3
Zuidoost-Brabant	101,2	735.164	-4.155	991	747.025	101,6	751.315	100,6
Stedelijk concentratiegebied	101,8	1.661.370	1.796	432	1.705.355	102,6	1.744.740	102,3
Landelijk gebied	100,4	782.788	-5.575	-21	781.170	99,8	760.675	97,4
Noord-Brabant	101,4	2.444.158	-3.779	411	2.486.525	101,7	2.505.415	100,8

Ontwikkelingen woningvoorraad regio (bijlage 8)

Ontwikkelingen woningvoorraad Midden-Brabant, 2005-2010 (feitelijk) en 2010-2030 (prognose)

	feitelijke woningvoorraad-ontwikkelingen, 2005-2010			indicatie verwachte groei woningvoorraad, 2010-2030 bron: provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008)				plancapaciteiten woningbouw, 2010-2020		
	groei woningvoorraad 2005-2009 procentueel 2005=100	aantal gesloopte woningen 2005-2009	woning- voorraad 2010 voorlopige gegevens	woning- voorraad 2020	groei woningvoorraad 2010-2019 procentueel 2010=100	woning- voorraad 2030	groei woningvoorraad 2020-2029 procentueel 2020=100	benodigde plancapaciteit totaal o.b.v. prognose 2008 en incl. slooppogave	capaciteit in gemeentelijke plannen totaal	waarvan harde plancapaciteit
Dongen	104,5	233	10.325	11.240	108,9	11.500	102,3	1.390	1.665	1.080
Gilze en Rijen	106,7	37	10.161	11.600	114,2	12.865	110,9	1.610	1.445	245
Goirle	106,7	9	9.298	10.235	110,1	11.385	111,2	960	1.325	465
Hilvarenbeek	106,1	25	5.943	6.740	113,4	7.145	106,0	930	765	560
Loon op Zand	102,1	137	9.178	10.260	111,8	10.970	106,9	1.350	855	215
Oisterwijk	104,8	123	10.511	11.270	107,2	11.635	103,2	1.090	2.010	620
Tilburg	107,0	1.572	89.509	96.590	107,9	101.350	104,9	10.220	15.530	2.700
Waalwijk	103,8	131	19.359	21.705	112,1	22.330	102,9	2.610	2.515	985
West-Brabant	104,3	2.561	289.517	312.450	107,9	322.015	103,1	28.470	38.560	21.875
Midden-Brabant	106,0	2.267	164.284	179.640	109,3	189.180	105,3	20.160	26.110	6.870
Noordoost-Brabant	105,6	2.190	260.395	287.585	110,4	300.780	104,6	32.500	44.680	13.620
Zuidoost-Brabant	104,6	4.121	312.461	337.730	108,1	352.470	104,4	33.980	50.565	23.195
Stedelijk concentratiegebied	105,0	8.177	714.546	780.230	109,2	820.735	105,2	82.680	114.795	48.500
Landelijk gebied	105,0	2.962	312.111	337.175	108,0	343.710	101,9	32.430	45.120	17.060
Noord-Brabant	105,0	11.139	1.026.657	1.117.405	108,8	1.164.445	104,2	115.110	159.915	65.560