

# Behoefte woningbouw

## Wilhelminahaven Oosterhout



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# Behoefte woningbouw

## Wilhelminahaven Oosterhout

*Opdrachtgever*

Tandem Beheer Oosterhout BV

*Projectnummer*

30830

*Auteurs*

Geurt Keers & Hans van der Reijden

*Datum*

Juni 2015

**RIGO Research en Advies BV**

De Ruyterkade 112C  
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805  
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11  
info@rigo.nl www.rigo.nl

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Behoeftte aan de Wilhelminahaven</b>	<b>1</b>
1.1	Onderzoeksvraag	1
1.2	Methodiek	1
<b>2</b>	<b>Gemeentelijk en regionaal beleid</b>	<b>2</b>
2.1	Plan Wilhelminahaven en gemeentelijk beleid	2
2.2	Woonvisie	2
2.3	Structuurvisie	3
2.4	De regionale woningbouwafspraken	4
2.5	Conclusies beleidskaders	6
<b>3</b>	<b>Woningmarkt en Wilhelminahaven</b>	<b>8</b>
3.1	Kwantitatieve behoefte	8
3.2	De kwalitatieve vraag	10
3.3	Conclusies aansluiting op de woningmarkt	14
<b>4</b>	<b>Toets aan ladder duurzame verstedelijking</b>	<b>18</b>
4.1	Regio en actuele kwantitatieve regionale woningbehoefte	18
4.2	Onderzoek naar toekomstig aanbod	19
4.3	Confrontatie vraag en aanbod (kwantitatief)	19
4.4	Conclusies aansluiting op kwantitatieve regionale behoefte	20
<b>5</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>22</b>
5.1	Onderzoeksvraag	22
5.2	Gemeentelijk en regionale beleidskaders voor het plan	22
5.3	Aansluiting op kwantitatieve regionale behoefte	26
5.4	Toets aan kaders: eindconclusies	27

<b>Bijlage I Prijsindicaties woningtypen</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage II Kader en methode toets ladder</b>	<b>31</b>
Ladder voor duurzame verstedelijking van de Rijksoverheid	31
Methodiek toets ladder	32

# 1 Behoeftte aan de Wilhelminahaven

## 1.1 Onderzoeksvraag

De voormalige fabriekslocatie van Magnetic Products Oosterhout - MPO - in de gemeente Oosterhout zal tot woongebied de Wilhelminahaven worden herontwikkeld. De locatie heeft Zeeman Real Estate bv met woningcorporatie Thuisvester in 2007 verworven. In een overeenkomst met de gemeente Oosterhout is vastgelegd, dat er op de Wilhelminahaven 227 woningen mogen worden gebouwd. Bij een oppervlak van 4,5 hectare is de dichtheid circa 50 woningen per hectare. Van het programma worden 72 woningen in de sociale (huur)sector ontwikkeld voor Thuisvester. Het voornemen is het ontwerpbestemmingsplan Wilhelminahaven in het 2e kwartaal van 2015 in procedure te brengen.

Tandem Beheer Oosterhout BV - het samenwerkingsverband van Thuisvester en Zeeman Real Estate bv - wil in dat kader een onderzoek dat ingaat op het aansluiten van het plan op de woningbehoefte. Dit onderzoek zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Een dergelijk onderzoek is immers een procesvereiste in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening (artikel BRO Artikel 3.1.6 lid 2).



Tandem Beheer Oosterhout BV heeft RIGO Research en Advies gevraagd om het onderzoek voor de Wilhelminahaven uit te voeren. Het onderzoek is namens de opdrachtgever begeleid door Bert Bommer (Zeeman Real Estate bv) en Jeroen Simons (Thuisvester).

## 1.2 Methodiek

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de op dit moment beschikbare gegevens. Er is geen nieuw onderzoek gedaan in de zin van bijvoorbeeld woonwensenonderzoek onder bewoners of het opvragen van alle specifieke plandetails van andere plannen in de regio. Wel is er gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten, huishoudensprognoses, data van internet, en enkele telefonische interviews met Biemans Make-lardij en Van der Water Groep.

### Stappen in het onderzoek

- Gemeentelijk en regionaal beleid en het plan (hoofdstuk 2)
- Aansluiting plan op de woningmarkt van Oosterhout (hoofdstuk 3)
- Aansluiting plan op kwantitatieve woningbehoefte met een toets volgens de ladder van duurzame verstedelijking (hoofdstuk 4)
- Conclusies (hoofdstuk 5)

## 2 Gemeentelijk en regionaal beleid

De gemeente Oosterhout voert haar eigen woon- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Daarnaast maakt de gemeente deel uit van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. De gemeente heeft zowel een woonvisie als een structuurvisie vastgesteld. Voor de gemeente Oosterhout is gekeken naar:

- De Structuurvisie, die in oktober 2013 door de raad is vastgesteld;
- De Woonvisie 2011-2016, die in november 2011 door de raad is vastgesteld;
- Woonmonitor Oosterhout 2009;
- Wonen 2015; Regionale Agenda Wonen; Deel A Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, 18 december 2014.

### 2.1 Plan Wilhelminahaven en gemeentelijk beleid

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in het kader van het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen (artikel BRO Artikel 3.1.6 lid 2). Het is alleen al juridisch gezien van essentieel belang deze toets uit te voeren. Indien deze toets niet wordt doorlopen kan (onder andere bij een bezwaar) aan het plan als gevolg van een uitspraak van de Raad van State (deels) goedkeuring worden onthouden. Dit kan ook indien een plan bijvoorbeeld wel past binnen het gemeentelijk beleid.

Als het gaat om het aansluiten van een bestemmingsplan op de woningbehoefte kan in enkele gevallen een toets aan gemeentelijk beleid zoals de woonvisie en structuurvisie volstaan. De woonvisie en/of structuurvisie dient in die gevallen wel recent en "ladder proef" te zijn. Dit betekent dat in de woonvisie expliciet een analyse van de *regionale* vraag is opgenomen. Hiervan is geen sprake in de Woonvisie 2011-2016 van Oosterhout. Wat betreft de kwantitatieve behoefte kan het plan dan ook niet enkel getoetst worden aan de Woonvisie 2011-2016.

Omdat de woonvisie en structuurvisie over meer gaan dan alleen aantallen woningen gaan we in dit hoofdstuk kort in op de relevante punten voor Wilhelminahaven.

### 2.2 Woonvisie

Bij de uitwerking van de Woonvisie 2011-2016 van de gemeente Oosterhout is het plan Wilhelminahaven opgenomen in de woningbouwprogrammering.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Gemeente Oosterhout, Meerjaren woningbouwprogramma 2012-2021, Collegebesluit 16 september 2013.

Relevant is dat de gemeente in de Woonvisie 2011-2016 ook beleid heeft vastgelegd dat gericht is op het aansluiten van de woningvoorraad op verschillende doelgroepen. Het gaat hier om extra aandacht voor starters, senioren, arbeidsmigranten en statushouders.

Aanbevelingen in de Woonvisie om betaalbaarheid te vergroten:

1. Maatschappelijk Gebonden Eigendom (waar mogelijk) toepassen in de nieuwbouw. Met Thuisvester de mogelijkheden voor MGE in de bestaande voorraad onderzoeken.
2. De doelgroep met een inkomen tussen €33.614 en €43.000 voldoende mogelijkheden bieden binnen:
  - de vrije huursector (boven €652):
    - (3). door met Thuisvester te bekijken welke mogelijkheden bestaan om de 'nieuwe doelgroep' beter te faciliteren, bijvoorbeeld door sociale huurwoningen te verhuren net boven de €652 en bij nieuwbouw in te zetten op dure huur.
  - de koopsector:
    - (4). door met ontwikkelende partijen te onderzoeken of het mogelijk is om kwalitatief goede woningen (lees: kleinere woningen) voor maximaal €150.000 te bouwen.

Bij de nieuwbouwpoging streeft de gemeente als gaat om prijsklassen naar de volgende verdeling:

- 30% sociaal/goedkoop (indicatief 15% koop en 15% huur)
- 40% middelduur (indicatief 30% koop en 10% huur)
- 30% duur (indicatief 25% koop en 5% huur)

Voor de marktanalyse wordt rekening gehouden met de prijsklassengrenzen uit het gemeentelijk beleid:

- Koop: goedkoop is tot €185.000; middelduur is van €185.000 tot €275.000; duur is vanaf €275.000.
- Huur: goedkoop is tot €618 per maand; middelduur is van €618 tot €711; dure marktsector huur is vanaf €711.

## 2.3 Structuurvisie

De gemeente constateert in de Structuurvisie van 2013 onder andere dat de daarin aangewezen woningbouwlocaties een gezamenlijke plancapaciteit voor woningbouw hebben die uitgaat boven de verwachte kwantitatieve woningbehoefte. Dat betekent dat er locatiekeuzes moeten worden gemaakt. In de Structuurvisie en ook in de Woonvisie 2011-2016 worden voor die keuzes de volgende criteria als leidend benoemd:

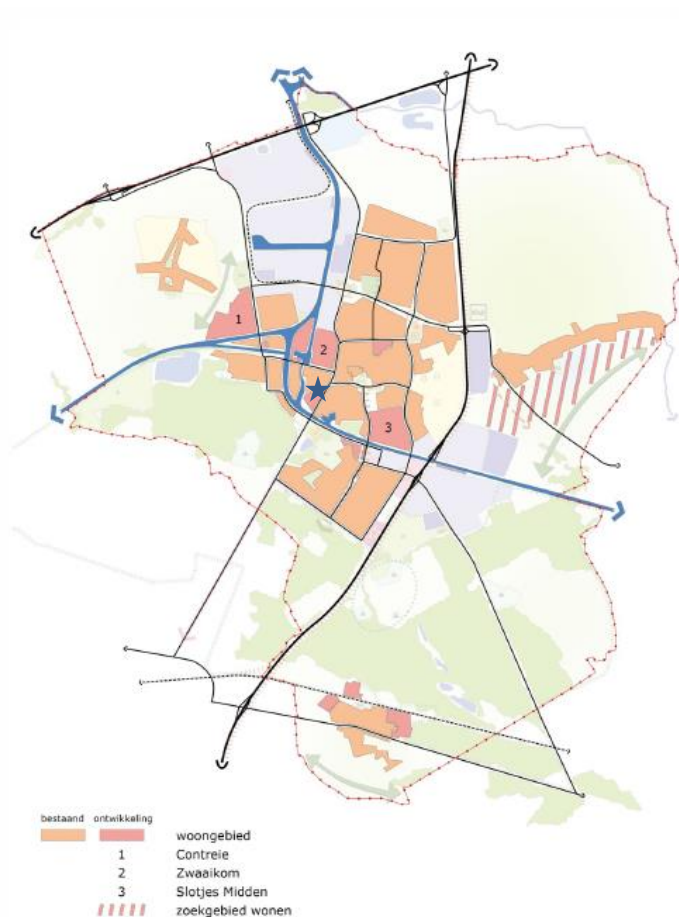
- bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur;
- afzetbaarheid op de woningmarkt;
- direct financieel belang van de gemeente;
- realiteitsgehalte qua uitvoerbaarheid;
- de mogelijkheid tot fasering, mede in relatie tot niet gewenste concurrentie met andere ontwikkelingen.





Tot slot heeft binnenstedelijk bouwen prioriteit. De gemeente noemt onder andere Zwaikom en de Wilhelminahaven belangrijke binnenstedelijke locaties voor woningbouw, naast achtal kleinere andere binnenstedelijke locaties. Volgens de Structuurvisie kan met de binnenstedelijke locaties de verwachte woningbehoefte echter niet geheel worden opgevangen. Daarvoor is volgens de gemeente de uitleglocatie De Contreie (820 woningen) ook benodigd. Inmiddels is gestart met De Contreie.

**Wilhelminahaven (★)**



## 2.4 De regionale woningbouwafspraken

In de regionale woningbouwafspraken ‘Wonen 2015 - Regionale agenda wonen’<sup>2</sup> is voor de periode 2014 tot en met 2023 uitgegaan van een benodigde toevoeging aan de voorraad in regio West-Brabant van 26.705 woningen. Voor Oosterhout gaat men voor deze periode van 10 jaar uit van een behoefte aan 2.080 woningen voor de groei

<sup>2</sup> Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, Wonen 2015 - Regionale agenda wonen deel A, december 2014.

van de woningvoorraad.<sup>3</sup>

De woningbouwopgave betreft de maximale groei van de woningvoorraad voor de regio, die vervolgens is verdeeld per gemeente. De gewenste groei van de woningvoorraad is dus exclusief de verwachte vervangende nieuwbouw. De regionale en gemeentelijke behoefte aan toevoeging aan de woningvoorraad is gebaseerd op de meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant.

Wanneer we deze woningbehoefte afzetten tegen de plancapaciteit voor woningbouw krijgen we een indruk van de ruimte die er is voor nieuwe harde (bestemmings)plannen. Uit de gegevens van 'Wonen 2015 - Regionale agenda wonen' is dit af te leiden, zoals opgenomen in tabel 2-1.

**Tabel 2-1 Berekening ruimte voor nieuwe bestemmingsplannen voor nieuwbouw met gegevens Regionale Agenda Wonen, 2014 t/m 2023 en recente opgave plancapaciteit Oosterhout**

	Behoeft nieuwbouw	Plannen totaal (hard en zacht)	Harde plan- nen	Ruimte plannen totaal	Ruimte voor harde plannen
Regio West	30.475	26.030	17.385	-4.445	-13.090
Oosterhout	2.080	2.653*	1.545*	+573	-535

Bron: Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, Wonen 2015 (december 2014) \* recente stand gemeente Oosterhout

Per 1-1-2014 was er in de regio West-Brabant ruimte voor nieuwe harde bestemmingsplannen voor 13.000 woningen, en in Oosterhout ruimte voor 535 woningen (zie tabel 2-1).

Wanneer we alle plannen in Oosterhout meenemen (dus ook zachte, zijnde nog geen onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen, waaronder Wilhelminahaven/MPO) is er daarentegen sprake van een overschot aan plannen voor 573 woningen ten opzichte van de behoefte van Oosterhout volgens de regionale woningbouwafspraken.

De gemeente Oosterhout beschikt momenteel voor de periode 2014-2023 over harde bestemmingsplannen voor 1.545 woningen en over zachte plannen voor 1.108 woningen. In de berekeningen is bij het planaanbod geen rekening gehouden met planvertraging en planuitval.

De provincie Noord-Brabant hanteert een andere definitie dan de gemeente Oosterhout als het gaat om harde en zachte plannen. Volgens de provincie (en ook het rijk) betreft harde plancapaciteit onherroepelijke bestemmingsplannen. Dit is de definitie die gebruikt dient te worden bij de toets op de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de gemeente Oosterhout is een plan feitelijk al 'hard' op het moment dat de gemeente een contract met een ontwikkelaar is getekend.

<sup>3</sup> Gelet op onzekerheden bij de toekomstige woningbehoefte heeft de provincie een bandbreedte aangehouden. De lage kant betreft voor de regio West-Brabant een behoefte aan 23.160 woningen, voor Oosterhout betreft deze 1.750 woningen. Deze onzekerheden vragen ook om flexibiliteit in de woningbouwplanning.

Deze begripsvorming is voor de gemeente Oosterhout mede van belang voor de 'weging' bij het maken van keuzen in het programma aangaande de locaties. Daarnaast zal dit meespelen bij de lokale weging van het plan ten opzichte van de andere plannen.

Alleen al getalsmatig betekent bovenstaand beeld dat de gemeente Oosterhout de komende tijd (locatie)keuzen dient te maken om het woningbouwprogramma tot en met 2023 meer in lijn te brengen met de woningbehoefte voor Oosterhout, volgens de regionale afspraken.

Uitgaande van de gemeentelijke definitie van harde plannen is er vergeleken met de behoefte voor 2014-2023 voldoende aan locaties (+573 woningen). Uitgaande van de provinciale- en rijks definitie voor harde plannen mag de gemeente nog bestemmingsplannen hard maken voor 535 woningen.

## 2.5 Conclusies beleidskaders

### *Gemeentelijk en regionale beleidskaders voor het plan*

De gemeente Oosterhout heeft de locatie Wilhelminahaven in de uitwerking van de Woonvisie 2011-2016 en de Structuurvisie als woningbouwlocatie opgenomen. In de Woonvisie is beleid geformuleerd dat de woningbouw in Oosterhout dient aan te sluiten op de behoefte van verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren. De woningbouw heeft daartoe een differentiatie naar prijssegmenten: 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur.

In het kader van regionale afspraken is de 'lokale' woningbehoefte voor de gemeente Oosterhout in 2014-2023 op 2.080 woningen bepaald.

Uitgaande van de gemeentelijke definitie van harde plannen (hard = er is een contract met een marktpartij over de locatieontwikkeling, in totaal 2.653 woningen) is er vergeleken met de behoefte aan 2.080 woningen voor 2014-2023 voldoende aan locaties (+573 woningen). Volgens de gemeentelijke definitie is het plan Wilhelminahaven een hard plan.

Uitgaande van de provinciale definitie voor harde plannen (onherroepelijk bestemmingsplan) kan de gemeente nog bestemmingsplannen hard maken voor 535 woningen. In totaal heeft de gemeente zachte plannen voor 1.108 woningen in 2014-2023.

In deze berekeningen wordt bij het planaanbod geen rekening gehouden met planvertraging en planuitval.

In beide gevallen kan binnen deze kaders de gemeente keuzes maken uit 'zachte' plannen. In de Structuurvisie en in de Woonvisie 2011-2016 noemt de gemeente criteria voor dergelijke locatiekeuzes:

- a) bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur;
- b) afzetbaarheid op de woningmarkt;

- c) realiteitsgehalte qua uitvoerbaarheid;<sup>4</sup>
- d) de mogelijkheid tot fasering, mede in relatie tot niet gewenste concurrentie met andere ontwikkelingen;
- e) direct financieel belang van de gemeente.

#### *Aansluiten plan op kwantitatieve regionale behoefte*

Voor alle planologisch zachte plannen dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Enkel het noemen van een plan in een woonvisie is niet voldoende voor provincie en rijk.

Enkel op basis van bestaande nota's van de gemeente Oosterhout is het bestemmingsplan voor de Wilhelminahaven niet te toetsen in het kader van artikel BRO Artikel 3.1.6 lid 2. Dit komt voornamelijk omdat in de gemeentelijke nota's niet ingegaan wordt op de actuele regionale behoefte.

De regionale afspraken en met name de gegevens in bijbehorende notitie 'Wonen 2015 - Regionale agenda wonen' geven wel een indruk in hoeverre het plan Wilhelminahaven past binnen de regionale kwantitatieve behoefte. In regionaal verband is er voor de regionale woningbehoefte in 2014-2023 veel ruimte voor nieuwe harde bestemmingsplannen (voor 13.000 woningen).

#### **Opmerking**

De regionale woningbouwafspraken van West Brabant sluiten nog niet geheel aan op de ladder voor duurzame verstedelijking (nog niet 'ladderproof'). Vooral goed inzicht in mogelijkheden voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied (BBG) ontbreekt nog (trede 2). Ook ontbreekt daarmee samenhangend, althans in de Regionale Agenda Wonen, een onderscheid tussen de plancapaciteit binnen en buiten BBG. Dit is immers belangrijk in het kader van trede 2 van de ladder. Zachte plancapaciteit binnen BBG geeft immers al voor een deel aan welke ruimte er binnenstedelijk is indien een buitenstedelijk plan getoetst dient te worden.

#### *Focus in de volgende hoofdstukken*

In het volgende hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de woningbehoefte van Oosterhout in relatie tot het plan Wilhelminahaven. Op basis daarvan wordt getoetst of het plan Wilhelminahaven past binnen de gemeentelijke en regionale beleidskaders voor wonen.

Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 4 het plan Wilhelminahaven getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking van het rijksbeleid.

In hoofdstuk 5 worden samenvattend de conclusies getrokken, waarbij ook wordt ingegaan op enkele andere gemeentelijke criteria, zoals de 'bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur'.

<sup>4</sup> In dit onderzoek is het criterium 'realiteitsgehalte qua uitvoerbaarheid' niet te beoordelen wegens onvoldoende houvast in operationele definitie en gebrek aan gegevens van andere plannen.

## 3 Woningmarkt en Wilhelminahaven

In dit hoofdstuk wordt verkend in hoeverre het plan Wilhelminahaven past binnen de woningmarkt in de komende 10 jaar. Er is weinig recent onderzoek over de woningmarkt van Oosterhout beschikbaar. De basis is de Woonmonitor Oosterhout 2009, waarvan de update eind 2015 wordt verwacht. Met het onderhavige onderzoek wordt op onderdelen actuele marktinformatie ingebracht. Die analyse heeft echter een beperkte grondslag.

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte.

De kwalitatieve behoefte staat in paragraaf 3.2 centraal, waarbij een vergelijking kan worden gemaakt met het planaanbod naar woningtype (eengezins-appartement). Tussenconclusies worden in paragraaf 3.3 getrokken. Daarna wordt in hoofdstuk 4 onderzocht of het plan Wilhelminahaven past bij een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1 Kwantitatieve behoefte

In het kader van de regionale woningbouwafspraken is de woningbehoefte voor uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Oosterhout voor 2014-2023 bepaald op 2.080 woningen (zie paragraaf 2.4). Gemiddeld is de verwachte uitbreidingsbehoefte in Oosterhout dus 208 woningen per jaar.

#### *Jaarlijkse behoefte*

Aan de hand van enkele andere bronnen wordt bezien of deze inschatting wordt ondersteund.

De gemiddelde toevoeging aan de woningvoorraad in 2004-2014 was 167 woningen per jaar.

Vóór de crisisjaren 2008-2013 op de woningmarkt was de toevoeging in 2000-2007 gemiddeld 212 woningen per jaar. Topjaren waren 2006 en 2007 met respectievelijk 311 en 475 woningtoevoegingen.

Voor een middelgrote gemeenten als Oosterhout is een uitbreiding van de woningvoorraad van 200 tot 250 woningen gebruikelijk.

Deze gegevens overziend is de provinciale prognose voor Oosterhout met een jaarlijkse woningbehoefte aan uitbreiding van de voorraad van 208 woningen per jaar in Oosterhout aannemelijk. Vooral als wordt aangenomen dat de opleving in de markt na uitgestelde verhuizingen komende jaren doorzet.

Daarnaast dienen we er rekening mee te houden met het feit dat aanbod ook de vraag stuurt. De feitelijke woningtoevoeging in Oosterhout heeft laten zien dat er meer woningen kunnen worden afgezet dan 208 per jaar.

#### *Lokale en regionale behoefte*

Wanneer we willen bezien of het plan Wilhelminahaven aansluit op de vraag, dan dienen we hier ook rekening te houden met de *regionale* vraag. Dit is niet alleen hetgeen

de ladder voor duurzame verstedelijking voor ogen staat (zie hoofdstuk 4). Dit is ook de realiteit, omdat Oosterhout geen gesloten markt is (zie tabel 3-1).

In Oosterhout vestigden zich de afgelopen jaren in 2011-2013 gemiddeld ruim 1.600 mensen per jaar. In het uitbreidingsplan De Contreie is bijvoorbeeld naar schatting ongeveer 30% van de tot nu toe verkochte woningen verkocht aan huishoudens van buiten de gemeente Oosterhout.<sup>5</sup>

Het gewicht van personen die zich vestigen in Oosthout is ook aanzienlijk: in 2011-2013 gemiddeld 75% van het aantal verhuisde personen binnen de gemeente.

**Tabel 3-1 Verhuisde personen per jaar Oosterhout, 2011, 2012 en 2013**

	2011	2012	2013	gemiddeld (2011-2013)
Binnen gemeente	2.130	2.328	2.236	2.231
Vertrokken	1.718	1.804	1.770	1.764
Gevestigd	1.591	1.511	1.789	1.630
Migratiesaldo	-127	-293	+19	-134
Groei woningvoorraad	31	80	204	115

Bron: CBS

Het migratiesaldo van personen in Oosterhout in 2011-2013 was gemiddeld negatief (meer vertrek dan vestiging). De ontwikkeling van het migratiesaldo in Oosterhout is echter mede afhankelijk van de groei van de woningvoorraad. Bij meer woningbouw voor groei van de voorraad (ruim 200 woningen in 2013) is er een positief migratiesaldo.

In de woningbehoefteprognose van de provincie is voor Oosterhout in 2014-2024 uitgegaan van een jaarlijks positief migratiesaldo van ruim 100 huishoudens per jaar.

Uiteraard is echter veel onzeker in de markt van de komende jaren. Meer woningbouw in Oosterhout kan bijvoorbeeld mogelijk zijn als in andere gemeenten in de regio onvoldoende woningen voor de (regionale) behoefte worden gebouwd.

#### *Behoefte en aanbod van plannen in Oosterhout*

Voor de verwachte woningbehoefte van 2.080 in 10 jaar in Oosterhout is het totale planaanbod 2.653 woningen in 2014-2023 (zie paragraaf 2.4).

Daarbij is nog geen rekening gehouden met vertraging van woningbouwplannen en planuitval.

Landelijke ervaring in het afgelopen jaren wijst op een planuitval of vertraging van circa 30%. Om de gewenste woningbouw tijdig voor 100% te kunnen realiseren zou een ruimere planvoorraad (130%) nodig zijn.

<sup>5</sup> Bron: Van de Water Makelaardij.

Voor Oosterhout betekent een planvoorraad van 130% bij een bouwopgave van 2.080 woningen in 2014-2023 een planvoorraad van 2.704 woningen (130%). Het totaal van de gemeentelijke plannen voor die periode is 2.653 woningen.

Dan is er voor de periode 2014-2023 in Oosterhout ruimte voor extra plannen voor 51 woningen. Alle zachte plannen (voor 1.108 woningen) van de gemeente Oosterhout voor 2014-2023 kunnen dan nodig zijn.

### 3.2 De kwalitatieve vraag

Voor verdere analyse van de afzetbaarheid in de markt maken we een onderscheid naar sociale (huur)sector en marktsector.

#### *Sociale huursector*

In het algemeen is er in Oosterhout veel vraag naar woningen in de sociale sector, volgens Thuisvester. Voor Thuisvester is 30% sociaal in het gemeentelijk woningbouwprogramma nog steeds actueel. Het aantal woningzoekenden op de wachtlijst voor sociale huurwoningen in Oosterhout is daarvoor nog steeds voldoende groot. Eind 2009 stonden 14.866 woningzoekenden voor een woning in Oosterhout bij Thuisvester ingeschreven. In mei 2015 zijn dat er 14.381. Vanuit de regio staan er 2.904 belangstellenden geregistreerd, waarvan 1.240 woonachtig in Breda. In de huidige markt wordt de nieuwbouw van Thuisvester in de sociale sector snel verhuurd.

**Tabel 3-2 Indicatoren vraag sociale huur in Oosterhout<sup>6</sup>**

	2011	2012	2013	2014
Gemiddelde inschrijvingsduur bij verhuringen	5,5 jaar	5,9 jaar	5,1 jaar	6,0 jaar
Gemiddeld aantal reacties per woning	79	67	49	52
Aantal verhuurde woningen (incl. nieuwbouw)	451	491	528	530

Bron: Thuisvester, Jaarverslag 2014

De gemiddelde inschrijvingsduur bij verhuringen in Oosterhout is in 2011-2014 niet teruggelopen en blijkt in 2014 zelfs iets langer dan in voorgaande jaren (tabel 3-2). Het gemiddelde aantal reacties is nog talrijk, ondanks jaren van afname in het aantal reacties (2012 en 2013). Het aantal verhuurde woningen is daarbij maar beperkt toegenomen (van 451 in 2011, naar 530 in 2014).

De doelgroepen van Thuisvester zijn naast starters en senioren ook gezinnen en andere huishoudens, met vraag naar grondgebonden woningen en appartementen.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> In de andere werkgebieden van Thuisvester, Rucphen/Zundert en Geertruidenberg, zijn de scores op de indicatoren lager.

<sup>7</sup> Zie ook: gemeente Oosterhout, Woonmonitor Oosterhout, 2009, blz. 29.

### *Marktsector*

Voor de afzetbaarheid van het plan Wilhelminahaven op de woningmarkt kijken we vervolgens naar de marktsector en de marktconforme woningdifferentiatie die daarbij hoort.

Allereerst dient vermeld te worden dat het voorspellen van de afzetbaarheid van woningtypen met name als het gaat om prijs altijd lastig is. Er kunnen uitgebreide onderzoeken plaatsvinden naar woonwensen, naar het huidig aanbod en concurrerende plannen die naar verwachting op de markt komen. Ook dient bij dergelijk onderzoek rekening gehouden te worden met effecten van doorstroming (wat komt er weer vrij). Er zitten in dergelijk onderzoek veel onzekere factoren. Zo is bijvoorbeeld het prijsniveau van het nieuwbouwaanbod allerminst een vast gegeven. Ook gaf de crisis van de afgelopen jaren al aan dat er uit dergelijke onderzoeken een vraag naar woningen bestond, maar geen effectieve vraag werd uitgeoefend. Dit kwam onder meer door onzekerheid in de economische situatie (inkomen, hypotheekmarkt). We dienen dan ook te voorkomen dat er een schijnzekerheid gegeven zal worden. We kunnen immers op dit moment moeilijk voorspellen of we een periode tegemoet zien van aanhoudende stagnatie of juist een opleving van de markt waarbij (uitgestelde) verhuisbewegingen op gang komen.

We kunnen alleen een indicatie geven in hoeverre het plan Wilhelminahaven aansluit op de kwalitatieve vraag voor komende jaren. Periodieke herijking aan de markt is nodig en maakt flexibiliteit in programma's nodig. We gaan hier eerst in op de actuele marktsituatie en daarna op het overig aanbod.

Uitgaande van 70% marktsector zou in Oosterhout, bij de totale uitbreiding van in totaal 208 woningen per jaar, jaarlijks de bouw van ruim 150 marktwoningen (koop en huur) mogelijk zijn.<sup>8</sup> Als de aantrekkende markt doorzet is dit een reële verwachting voor komende jaren.

De twee makelaars waar we in het kader van deze scan contact mee hebben gehad zien momenteel in alle prijscategorieën een opleving. Dit is uiteraard een momentopname.

### *Koopwoningen naar marktsegment*

De verdeling van de verkochte woningen naar marktsegment in Oosterhout in het afgelopen jaar is opgenomen in tabel 3-3.

<sup>8</sup> Door Makelaardij Van de Water groep wordt de toekomstige marktopname van nieuwe koopwoningen in Oosterhout geschat op 100 tot 150 woningen per jaar. De marktopname is de laatste maanden toegenomen. Ten eerste ziet men dat dit fenomeen zich regio-breed voordoen. Maar ook Oosterhout zit de laatste maanden in de lift. Dit is volgens de makelaars bijvoorbeeld ook goed te zien aan de verkopen in De Contreie, maar ook op de binnenstedelijke locaties.



**Tabel 3-3 Verdeling verkochte woningen in Oosterhout in het afgelopen jaar naar marktsegment**

	Gemeentelijk beleid	Verkopen afgelopen jaar
<€185.000 (goedkoop)	30%	27%
€185.000-275.000 (middelduur)	40%	50%
>€275.000 (duur)	30%	23%
	100%	100% (=566)

Bron verkopen: Funda, bewerking RIGO

Vergeleken met de gewenste verdeling van de woningbouw naar segmenten in het woonbeleid van de gemeente Oosterhout ligt in de markt bij de woningverkopen het accent meer op het middeldure segment dan het dure. Als de doorstroming binnen de koopsector meer opgang komt, dan zal de dure koopsector in aandeel waarschijnlijk oplopen. Landelijk is deze trend al meer waar te nemen.<sup>9</sup>

#### *Koopwoningen en appartementen*

Voor de afzetkansen in de markt is ook het woningtype appartement of grondgebonden woning van belang. De marktvrage naar woningtype in de koopsector is af te leiden uit de woningverkopen in Oosterhout (tabel 3-4).

**Tabel 3-4 Aandeel appartementen koopsector in woningverkopen en in koopwoningaanbod locaties Oosterhout**

	Woningverkopen koopsector	Locaties, woningbouwplannen koopsector
Aandeel appartementen koop Oosterhout	22%	22%
Aandeel appartementen koop Centrum en omgeving	40%-45%	30%-52%

Bron: woningverkopen Funda, websites en brochures diverse locaties

Bij plannen voor het nieuwe woningaanbod in Oosterhout is met de beschikbare data een onderscheid te maken naar eengezinswoningen en appartementen in de koopsector en in de huursector. Bij de marktvrage en het woningaanbod op locaties is ook gekeken naar stedelijk gebied (woonbuurten centrum en omgeving).

<sup>9</sup> Zie NVM, Woningmarktcijfers 1<sup>e</sup> kwartaal 2015 (landelijke cijfers en cijfers regio 69 Breda en omgeving).

De bouwplannen in Oosterhout betreffen voor zover bekend 22% appartementen in de koopsector in 2014-2023. Bij meer stedelijke locaties, in het centrum of daarbij in de buurt, is het aandeel met 30% tot 52%. Bij meer suburbane locaties is het aandeel koopappartementen lager (De Contreie bijvoorbeeld 4%).

De woningverkopten kennen een vergelijkbaar aandeel appartementen in de koopsector. Voor binnenstedelijk gebied is het aandeel koopappartementen 40% tot 45% in het totaal aantal woningverkopten.

De marktsector huur (>€711 per maand) biedt daarnaast ook relatief veel afzet in appartementen (zie tabel 3-5).

#### *Marktsector differentiatie naar woningtype*

Voor de differentiatie in de huidige markt in Oosterhout is de actuele marktopname naar woningtypen in de marktsector volgens verkopen >€185.000 en verhuur (>€711 per maand) in het afgelopen jaar (Funda) in tabel 3-5 opgenomen.

**Tabel 3-5 Marktopname afgelopen jaar naar woningtypen marktsector in Oosterhout en buurten centrum en omgeving: verkopen en verhuur in de marktsector<sup>10</sup>**

	Voorraad markt verkocht Oosterhout	Nieuwbouw markt verkocht Oosterhout	Markt verhuurd Oosterhout	Verkoop centrum en omgeving	Verhuurd markt centrum en omgeving
Rijtje	30%	33%	12%	23%	4%
Hoek	15%	21%	3%	9%	-
Half vrijstaand	32%	34%	16%	33%	-
Vrijstaand	11%	4%	2%	14%	-
Appartement	12%	8%	67%	21%	96%
<b>Totaal 100%=</b>	<b>363</b>	<b>76</b>	<b>57</b>	<b>93</b>	<b>25</b>

Bron: Funda april 2015, bewerking RIGO

In de marktsector in Oosterhout is sprake van een gedifferentieerde markt vraag naar woningtype hoek- en rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Binnenstedelijk is de vraag naar appartementen in de marktsector in Oosterhout relatief groter.

<sup>10</sup> Voor verschillende woningtypen marktsector koop en huur zijn de prijzen ingeschat op basis van verkopen en verhuur van woningen in de gemeente en drie buurten bij de locatie Wilhelminahaven. Zie bijlage I.

### *Doelgroepen voor nieuwbouw*

Doelgroepen voor binnenstedelijke locaties met relatief veel appartementen nemen naar verwachting toe in de periode tot 2020: jongeren en vooral ouderen 55-plus (zie tabel 3-6). Dit zijn aandachtsgroepen in het gemeentelijk woonbeleid.

In 2020-2024 zijn het alleen doelgroepen van ouderen 55-64 jaar en de groep 75-plus die in aantal toenemen.

**Tabel 3-6 Prognose ontwikkeling aantal personen naar leeftijdsgroep in Oosterhout 2014 tot 2030**

leeftijdsgroep	2014	2020	2024	2030
0-14 jaar	8.648	-550	-12	+150
15-29 jaar	8.550	+363	-281	-369
30-54 jaar	18.270	-1.314	-621	-575
55-64 jaar	7.547	+443	+369	-397
65-74 jaar	6.400	+775	-292	+475
75+	4.300	+918	+1.124	+1.016
<b>Totaal</b>	<b>53.715</b>	<b>+635</b>	<b>+285</b>	<b>+275</b>

Bron: Provincie Noord-Brabant 2014

Een groot deel van de vraag van jongere en oudere doelgroepen zal gericht zijn op appartementen in woonmilieus in bestaand bebouwd gebied, in verband met nabijheid tot voorzieningen in het centrum.

De toename van de doelgroepen van ouderen kan deels ook een vraag naar eengezins koopwoningen creëren, omdat ouderen relatief weinig uit hun (grote) woning verhuizen en nieuw gevormde gezinnen wel zo'n woning zoeken.

### **3.3 Conclusies aansluiting op de woningmarkt**

Met behulp van bovenstaande marktanalyse zijn conclusies te trekken over de vraag of het plan Wilhelminahaven aansluit op de woningmarkt in de periode 2014-2023 en daarmee past binnen de kaders van het gemeentelijk woonbeleid.

#### *Kwantitatief*

Gezien andere inschattingen is een jaarlijkse woningbehoefte aan uitbreiding van de voorraad van 208 woningen per jaar in 2014-2023 in Oosterhout aannemelijk. Vooral als wordt aangenomen dat de opleving in de markt na uitgestelde verhuizingen komende jaren doorzet. Bij deze behoefte voor Oosterhout is de regionale markt van belang (bijna 50% van de huishoudensgroei).

Meer woningbouw in Oosterhout is evenwel mogelijk als in andere gemeenten in de regio onvoldoende woningen voor de (regionale) behoefte worden gebouwd.

Voor de verwachte woningbehoefte in Oosterhout en de regio is er bij het aanbod nog geen rekening gehouden met vertraging van woningbouwplannen en planuitval. Landelijke ervaring in de afgelopen jaren wijst op een planuitval of vertraging van circa 30%. Om de gewenste woningbouw tijdig voor 100% te kunnen realiseren zou een ruimere planvoorraad (130%) nodig zijn.

Voor Oosterhout betekent een planvoorraad van 130% bij een bouwopgave van 2.080 woningen in 2014-2023 een planvoorraad van 2.704 woningen (130%). Het totaal van de gemeentelijke plannen voor die periode is 2.653 woningen.

Dan is er voor de periode 2014-2023 in Oosterhout ruimte voor extra plannen voor 51 woningen. Alle zachte plannen (voor 1.108 woningen) van de gemeente Oosterhout voor 2014-2023 kunnen dan nodig zijn.

#### *Afzetbaarheid plan Wilhelminahaven en ander planaanbod*

Als wordt uitgegaan van de harde plannen en de verwachte woningbehoefte volgens de regionale opgave in 2014-2023 (zie hoofdstuk 2), dan is de opname van het plan Wilhelminahaven met 227 woningen kwantitatief duidelijk binnen de 10 jaarperiode te verwachten. De verwachte behoefte betreft 2.080 woningen en er zijn nu harde plannen voor 1.545 woningen.

Er kan sprake zijn van concurrentie als alle zachte plannen hard worden en er bij alle plannen geen planvertraging of planuitval zal optreden.

In welke deelperiode het plan Wilhelminahaven in periode tot 2024 zou kunnen worden opgenomen is afhankelijk van de mogelijk veranderende marktomstandigheden en marktvraag, planvertraging (en/of planuitval) bij alle (zachte) plannen en ook de woningbouwfasering van de harde plannen. Zo worden sommige harde plannen gefaseerd over periode van 5 tot 10 jaar. Periodieke update van de marktvraag, flexibiliteit in planning van locaties en woningbouwprogrammering zijn dan ook van belang.

#### *Kwalitatief*

Voor de locatie Wilhelminahaven met 227 woningen is een indicatief programma opgesteld (tabel 3-7).

Bezien wordt of dit woningbouwprogramma van Wilhelminahaven kwalitatief past binnen de kaders van het gemeentelijke woonbeleid. Dit betreft de afzetbaarheid op de woningmarkt in relatie tot de gewenste verdeling naar goedkoop, middelduur en dure woningen en aandacht voor doelgroepen van beleid. Deze toets wordt uitgevoerd met de uitkomsten van bovenstaande marktanalyse.

**Tabel 3-7 Indicatief programma Wilhelminahaven naar segment en woningtype, binnen de kaders van gewenste segmenten van het gemeentelijk woonbeleid**

	grondgebonden	appartementen	totaal	totaal %
Goedkoop	36	36	72	30%
Middelduur	32	58	90	40%
Duur	55	10	65	30%
<b>totaal</b>	<b>123</b>	<b>104</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>
<b>totaal %</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>		<b>100%</b>

### *Goedkoop, middelduur en duur*

In het algemeen is er in Oosterhout nog steeds veel vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de sociale (huur)sector, van starters, senioren en ook gezinnen. 30% sociaal in het gemeentelijk woningbouwprogramma is nog steeds actueel.

Thuisvester wil op de locatie Wilhelminahaven 72 sociale (huur)woningen (36 appartementen en 36 grondgebonden) realiseren, 30% van het totale woningaantal in het plan. Daarmee wordt in het plan Wilhelminahaven het gemeentelijk beleid met 30% sociale sector gevolgd. Voor de afzetbaarheid van de sociale woningbouw in het plan Wilhelminahaven worden geen bedreigingen gezien.

Bij de bouwopgave is 70% marktsector ook nog marktconform als de aangetrokken markt zich verder doorzet. Dan is ook de verdeling 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur marktconform.

### *Aandachtsgroepen van beleid*

De groei van bevolking in Oosterhout komende 10 jaar betreft 15-29 jarigen (starters op de woningmarkt) en vooral ouderen 55-plus. Deze groepen behoren tot de aandachtsgroepen in het woonbeleid van de gemeente. In 2020 tot 2024 wordt er alleen toename van het aantal ouderen (met name 55-64 jarigen en 75-plus) verwacht.

Jongeren en ouderen vormen op de woningmarkt belangrijke doelgroepen voor binnenstedelijke locaties met relatief veel appartementen, gelegen nabij het centrum vanwege de voorzieningen. Het plan Wilhelminahaven komt hier als binnenstedelijk locatie met het indicatieve bouwprogramma met 46% appartementen aan de vraag van deze groepen tegemoet. Grondgebonden woningen (54% van het plan) worden niet alleen door gezinnen gevraagd, maar ook door deel van doelgroep ouderen.

### *Aandeel appartementen*

De toets voor afzetbaarheid op de woningmarkt van het indicatief aandeel appartementen in het plan Wilhelminahaven kan in het bestek van dit onderzoek worden uitgevoerd met informatie over verkopen en verhuur in huidige markt van Oosterhout.

Het aandeel koopappartementen in de marktopname van koopwoningen in het centrum en omgeving was het afgelopen jaar 40% tot 45% (Oosterhout als geheel 22%). Bij marktsectorhuur (>€711 per maand) appartementen in het centrum en omgeving is het aandeel appartementen zelfs 95% (Oosterhout als geheel 67%). Het aandeel van 46% appartementen in het indicatieve programma voor Wilhelminahaven past binnen deze gegevens over de marktopname.

Bouwprogramma's op andere binnenstedelijke locaties in Oosterhout (voor zover bekend) hebben een aandeel appartementen in de koopsector van 30% tot 52%. Die programmering is globaal gezien ook in lijn met de marktopname. Kwalitatief gezien zal Wilhelminahaven op dit aspect niet tot ongewenste concurrentie leiden met andere plannen.

Het indicatieve programma voor de appartementen in Wilhelminahaven naar segmenten laat wel enige spanning zien met de afzetbaarheid in de markt. De vraag naar koopappartementen is relatief meer gericht op de goedkope sector dan in het indicatieve programma.

De afzetbaarheid van dit specifieke deel van het programma kan bevorderd worden door middeldure appartementen vooral aan de lage kant van het segment te positioneren (nabij de goedkope sector). Daarnaast kan een deel van de appartementen ook in de marktsector huurmarkt (>€711 - <€1.000 per maand) worden gerealiseerd. Een beperkt aantal dure appartementen is kansrijk als penthouse, en in het voorziene appartementengebouw nabij het kanaal voor ouderen die hun dure eengezins koopwoning achterlaten voor een groot appartement met zichtkwaliteit nabij het centrum met voorzieningen.

Ook kan worden verwacht dat doelgroepen voor binnenstedelijke marktsector appartementen (ouderen) zullen toenemen in de periode tot 2023.

Het aandeel grondgebonden woningen (54%) in het plan Wilhelminahaven past in de markt. Halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) en vrijstaande woningen zijn mogelijk lastiger te realiseren in hogere dichtheid van het woonmilieu van Wilhelminahaven. Maar bij referentiewoningen (verkochte woningen afgelopen jaar) gaat het in de stedelijke buurten van Oosterhout deels ook om vrijstaande woningen op kleine kavels, geschakelde woningen en 'herenhuizen' (grotere rijwoningen).

Omdat het woonmilieu van Wilhelminahaven (binnenstedelijk nabij voorzieningen) verschilt van De Contreie (een grotere uitbreidingswijk met suburbaan woonmilieu) denken we dat door deze ontwikkeling er voor de woningbehoefte in Oosterhout een meer gevarieerd nieuwbouwaanbod komt.

## 4 Toets aan ladder duurzame verstedelijking

Het plan Wilhelminahaven is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening en is dus zogenaamd "ladder plichtig". We toetsen in dit hoofdstuk of het plan past binnen de (kwantitatieve) regionale woningbehoefte. De achtergrond van 'de ladder' en de gekozen methodiek zijn toegelicht in bijlage II. In dit hoofdstuk zijn er de volgende stappen:

1. Regio en de actuele regionale kwantitatieve woningbehoefte
2. Het overige (harde) aanbod in de regio
3. Confrontatie behoefte en aanbod (1 en 2)

### 4.1 Regio en actuele kwantitatieve regionale woningbehoefte

#### *Regio*

Er is uitgegaan van de regio-indeling die ook gebruikt is in de regionale afspraken. Het gaat om West-Brabant als totaal en de subregio Breda.

#### *Actuele kwantitatieve regionale woningbehoefte*

De provincie maakt vierjaarlijks een prognose op gemeenteniveau. De laatste versie betreft de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014. In tabel 4-1 gaan we uit van de provinciale prognose. Deze actualiseren we door ten eerste te kijken naar de prognose voor de komende 11 jaar (a). Omdat we inmiddels een jaar verder zijn dan het jaar waar de prognose betrekking op heeft, halen we daar de groei van de voorraad in 2014 van af (c). Het gaat na deze actualisering weer om een periode van 10 jaar vanaf 1-1-2015. De nieuwbouwbehoefte (e) is gelijk aan de uitbreidingbehoefte plus de verwachte sloop (d).

**Tabel 4-1 Berekening actuele nieuwbouwbehoefte Regio West en subregio Breda in 10 jaar, 2014 tot 2024**

	Regio West	Subregio Breda	Gemeente
Behoefte periode 2014-2024 (11 jaar) (A)	28.565	15.545	2.195
Groei voorraad in 2014 (B) <sup>11</sup>	2.291	1.164	353
Periode 2015 -2024 (10 jaar) (C= A-B)	26.274	14.381	1.842
Verwachte sloop (D) <sup>12</sup>	3.770	1.750	110
Nieuwbouwbehoefte (E = C + D)	30.044	16.131	1.952

<sup>11</sup> Bron CBS, bewerking RIGO.

<sup>12</sup> De te verwachten sloop is berekend op basis van de gemiddelde sloop over de periode 2004 t/m 2013.

*Er dient bij tabel 4-1 te worden opgemerkt dat de cijfers voor de gemeente Oosterhout alleen ter referentie in deze tabel zijn opgenomen. De wettelijke toets in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft namelijk alleen betrekking op de regio.*

We zien in tabel 4-1 dat, uitgaande van de provinciale prognose, een nieuwbouwbehoefte wordt voorzien van 30.000 woningen voor Regio West als totaal en ruim 16.000 woningen voor de subregio Breda. Voor de gemeente zelf is uit de prognose af te leiden dat er een behoefte is van bijna 2.000 woningen voor de komende 10 jaar. Dit is ongeveer gelijk aan de behoefte die vorig jaar gold voor de periode 2014-2023 (ook 10 jaar, zie hoofdstuk 2).

## 4.2 Onderzoek naar toekomstig aanbod

Door de provincie wordt via de gemeenten jaarlijks de Plancapaciteit woningbouw geïnventariseerd. Het betreft opgaven van gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2014. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. De gegevens betreffen de stand van zaken begin 2014. Helaas zijn recentere gegevens nog niet beschikbaar. (Er kunnen dus inmiddels plannen in de regio goedgekeurd zijn).

**Tabel 4-2 Aanbod in plannen in Regio West en subregio Breda per 1-1-2014**

	Regio West	Subregio Breda	Gemeente
Totale capaciteit (hard en zacht) (F)	26.030	14.000	2.695
Harde capaciteit (G)	17.385	8.715	1.675

## 4.3 Confrontatie vraag en aanbod (kwantitatief)

Wanneer we de nieuwbouwbehoefte confronteren met de capaciteit in plannen kunnen we inzicht krijgen en hoeverre er nog ruimte is voor nieuwe plannen. We kijken hier conform de Ladder naar de regionale cijfers. Als referentie kijken we ook even naar de gemeente zelf.

Indien we alle plannen meetellen die begin 2014 bekend waren, dus ook de zachte, en we gaan er tevens van uit dat die allen voor 2023 tot productie komen, zien we dat er een tekort bestaat aan woningen in de regio (2.200 voor regio Breda). Aan harde plannen is een groter tekort.

**Tabel 4-3 Ruimte binnen de behoefte voor extra plannen Regio West en subregio Breda in 2015-2024**

	Regio West	Regio Breda	Gemeente
ruimte voor extra zachte plannen (E - F)	4.014	2.131	0
<b>ruimte voor extra harde plannen (E - G)</b>	<b>12.659</b>	<b>7.416</b>	<b>277</b>



Voor de periode 2015-2024 geldt dat de capaciteit in alle harde vastgestelde plannen (tabel 4-2) lager is dan de behoefte die is geraamd voor deze periode (tabel 4-1). Dit geldt zowel voor de Regio West als totaal als de subregio Breda. Zo is er voor de subregio Breda nog een behoefte aan extra harde plannen voor 7.400 woningen extra boven de nu reeds onherroepelijke (harde) plannen.

We gaan er in deze berekening vanuit dat alle harde capaciteit ook daadwerkelijk voor 2024 gerealiseerd zal worden. In de werkelijkheid hoeft dit niet zo te zijn als gevolg van planuitval of vertraging. Dan wordt de behoefte aan harde plannen voor de komende 10 jaar dus hoger. Ook is er het afgelopen jaar inmiddels al gebouwd op de harde planlocaties, zoals zijn gebruikt in deze berekening. Ook dit zorgt voor een extra behoefte aan harde plannen. Hier staat weer tegenover dat inmiddels (sinds 1-1-2014) een aantal plannen in de regio inmiddels al onherroepelijk (hard) is geworden die nog niet in de cijfers als 'hard' zijn meegenomen. Dit betekent dat er juist minder extra ruimte zal zijn. We verwachten echter niet dat dit aandeel zo groot is dat de geconstateerde ruimte voor nieuwe harde plannen aanzienlijk zal afnemen. Er zal in kwantitatieve zin nog steeds plaats zijn voor extra harde plannen in de regio, ook in het hypothetische geval dat alle zachte plannen in de regio binnenkort hard worden.

#### 4.4 Conclusies aansluiting op kwantitatieve regionale behoefte

Na het uitvoeren van een analyse op basis van de bronnen zoals ook gehanteerd door de regiogemeenten en de provincie is te concluderen dat het plan Wilhelminahaven bestaande uit 227 woningen, een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte', zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

##### **Betekenis voor gemeente Oosterhout**

Zoals de gemeente al constateerde in haar structuurvisie en ook in hoofdstuk 2 en 3 aan de orde is gekomen, is er een overmaat aan plannen in vergelijking tot de geraamde behoefte op gemeenteniveau.

Als het gaat om harde plancapaciteit (definitie "ladder voor duurzame verstedelijking") is er volgens onze berekening wel nog ruimte voor het goedkeuren van een nieuw plan (277 woningen). Onze berekening is gebaseerd op een huidige capaciteit van 1.675 woningen in harde plannen (stand 1-1-2014). Hiermee komen we tot de conclusie dat het plan Wilhelminahaven wel past binnen de regionale behoefte, maar dat men, indien ook de andere nu zachte plannen (buiten de Wilhelminahaven) worden ontwikkeld, men meer zal bouwen dan alleen voor de geraamde *gemeentelijke* behoefte. Dit zal dan in het regionaal overleg afgestemd dienen te worden.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is juist deze regionale afstemming te stimuleren. Hierbij is het van belang dat er ook gekeken moet worden naar het feit dat binnenstedelijk bouwen voorgaat op buiten stedelijk bouwen (toepassing trede 2 van 'de ladder'). In de praktijk betekent dit dat alle zachte uitlegplannen in de regio niet alleen moeten passen binnen de regionale behoefte, maar dat er ook aangetoond dient te worden dat deze plannen niet elders in de regio binnenstedelijk ontwikkeld kunnen worden.

Strikt genomen voldoet een buitenstedelijk plan pas aan de ladder indien er geen ruimte meer is op binnenstedelijke locaties in de regio (zoals Wilhelminahaven). Ook de provincie spreekt haar voorkeur uit voor binnenstedelijke ontwikkeling. De toepassing van deze trede 2 van de ladder leidt op dit moment in verschillende plaatsen in Nederland nog tot discussie. Hoe hier precies in regio-verband mee om te gaan is een onderwerp dat in het Regionaal Ruimtelijk Overleg aan de orde dient te komen.

## 5 Samenvatting en conclusies

### 5.1 Onderzoeksvraag

Tandem Beheer Oosterhout BV - het samenwerkingsverband van Thuisvester en Zee-man Real Estate bv - wil een onderzoek dat ingaat op het aansluiten van het plan Wilhelminahaven met 227 woningen op de woningbehoefte. Dit onderzoek zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Een dergelijk onderzoek is immers een procesvereiste in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening (artikel BRO Artikel 3.1.6 lid 2). Voor het aansluiten op de woningbehoefte is ook onderzocht of het plan Wilhelminahaven past binnen gemeentelijke en regionale beleidskaders.

### 5.2 Gemeentelijk en regionale beleidskaders voor het plan

De gemeente Oosterhout heeft de locatie Wilhelminahaven in de uitwerking van de Woonvisie 2011-2016 en de Structuurvisie als woningbouwlocatie opgenomen. In de Woonvisie is beleid geformuleerd dat de woningbouw in Oosterhout dient aan te sluiten op de behoefte van verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren. De woningbouw heeft daartoe een differentiatie naar prijssegmenten: 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur.

In het kader van regionale afspraken is de 'lokale' woningbehoefte voor de gemeente Oosterhout in 2014-2023 op 2.080 woningen bepaald.

Uitgaande van de gemeentelijke definitie van harde plannen (hard = er is een contract met een marktpartij over de locatieontwikkeling, in totaal harde plannen voor 2.653 woningen) is er vergeleken met de behoefte aan 2.080 woningen voor 2014-2023 voldoende aan locaties (+573 woningen). Volgens de gemeentelijke definitie is het plan Wilhelminahaven een hard plan.

Uitgaande van de provinciale definitie voor harde plannen (onherroepelijk bestemmingsplan) kan de gemeente nog bestemmingsplannen hard maken voor 535 woningen. In totaal heeft de gemeente zachte plannen voor 1.108 woningen in 2014-2023.

In deze berekeningen wordt bij het planaanbod geen rekening gehouden met planvertraging en planuitval.

In beide gevallen kan binnen deze kaders de gemeente keuzes maken uit 'zachte' plannen. In de Structuurvisie en in de Woonvisie 2011-2016 noemt de gemeente criteria voor dergelijke locatiekeuzes:

- a) afzetbaarheid op de woningmarkt;
- b) de mogelijkheid tot fasering, mede in relatie tot niet gewenste concurrentie met andere ontwikkelingen;
- c) bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur;

d) direct financieel belang van de gemeente.<sup>13</sup>

Eerst wordt ingegaan op de criteria a) en b) en daaraan verbonden beleidskaders van het gemeentelijk en regionaal woonbeleid. Daarna wordt ingegaan op de overige criteria c) en d). Tot slot volgt de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking van het rijksbeleid.

#### *Afzetbaarheid kwantitatief*

Met behulp van een uitgevoerde marktanalyse zijn conclusies te trekken over de vraag of het plan Wilhelminahaven aansluit op de woningmarkt in de periode 2014-2023 en daarmee past binnen de kaders van het gemeentelijk en regionaal woonbeleid.

Gezien andere inschattingen is een jaarlijkse woningbehoefte aan uitbreiding van de voorraad van 208 woningen per jaar in 2014-2023 in Oosterhout aannemelijk. Vooral als wordt aangenomen dat de opleving in de markt na uitgestelde verhuizingen komende jaren doorzet. Bij deze behoefte voor Oosterhout is de regionale markt van belang (bijna 50% van de huishoudensgroei).

Meer woningbouw in Oosterhout is evenwel mogelijk als in andere gemeenten in de regio onvoldoende woningen voor de (regionale) behoefte worden gebouwd.

Voor de verwachte woningbehoefte in Oosterhout en de regio is er bij het aanbod nog geen rekening gehouden met vertraging van woningbouwplannen en planuitval. Landelijke ervaring in de afgelopen jaren wijst op een planuitval of vertraging van circa 30%. Om de gewenste woningbouw tijdig voor 100% te kunnen realiseren zou een ruimere planvoorraad (130%) nodig zijn.

Voor Oosterhout betekent een planvoorraad van 130% bij een bouwopgave van 2.080 woningen in 2014-2023 een planvoorraad van 2.704 woningen (130%). Het totaal van de gemeentelijke plannen voor die periode is 2.653 woningen.

Dan is er voor de periode 2014-2023 in Oosterhout ruimte voor extra plannen voor 51 woningen. Alle zachte plannen (voor 1.108 woningen) van de gemeente Oosterhout voor 2014-2023 kunnen dan nodig zijn.

#### *Afzetbaarheid plan Wilhelminahaven en ander planaanbod*

Als wordt uitgegaan van de harde plannen en de verwachte woningbehoefte volgens de regionale opgave in 2014-2023 (zie hoofdstuk 2), dan is de opname van het plan Wilhelminahaven met 227 woningen kwantitatief duidelijk binnen de 10 jaarperiode te verwachten. De verwachte behoefte betreft 2.080 woningen en er zijn nu harde plannen voor 1.545 woningen.

Er kan sprake zijn van concurrentie als alle zachte plannen hard worden en er bij alle plannen geen planvertraging of planuitval zal optreden.

<sup>13</sup> In dit onderzoek is het criterium 'realiteitsgehalte qua uitvoerbaarheid' niet te beoordelen wegens onvoldoende houvast in operationele definitie en gebrek aan gegevens van andere plannen.

In welke deelperiode het plan Wilhelminahaven in periode tot 2024 zou kunnen worden opgenomen is afhankelijk van de mogelijk veranderende marktomstandigheden en marktvraag, planvertraging (en/of planuitval) bij alle (zachte) plannen en ook de woningbouwfasering van de harde plannen. Zo worden sommige harde plannen gefaseerd over periode van 5 tot 10 jaar. Periodieke update van de marktvraag, flexibiliteit in planning van locaties en woningbouwprogrammering zijn dan ook van belang.

#### *Afzetbaarheid kwalitatief*

Voor de locatie Wilhelminahaven met 227 woningen is een indicatief programma opgesteld (tabel 5-1).

Bezien wordt of dit woningbouwprogramma van Wilhelminahaven kwalitatief past binnen de kaders van het gemeentelijke woonbeleid. Dit betreft de afzetbaarheid op de woningmarkt in relatie tot de gewenste verdeling naar goedkope, middeldure en dure woningen en aandacht voor doelgroepen van beleid. Deze toets wordt uitgevoerd met de uitkomsten van bovenstaande marktanalyse.

**Tabel 5-1 Indicatief programma Wilhelminahaven naar segment en woningtype, binnen de kaders van gewenste segmenten van het gemeentelijk woonbeleid**

	grondgebonden	appartementen	totaal	totaal %
Goedkoop	36	36	72	30%
Middelduur	32	58	90	40%
Duur	55	10	65	30%
<b>totaal</b>	<b>123</b>	<b>104</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>
totaal %	54%	46%		100%

#### *Goedkoop, middelduur en duur*

In het algemeen is er in Oosterhout nog steeds veel vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de sociale (huur)sector, van starters, senioren en ook gezinnen. 30% sociaal in het gemeentelijk woningbouwprogramma is nog steeds actueel.

Thuisvester wil op de locatie Wilhelminahaven 72 sociale (huur)woningen (36 appartementen en 36 grondgebonden) realiseren, 30% van het totale woningaantal in het plan. Daarmee wordt in het plan Wilhelminahaven het gemeentelijk beleid met 30% sociale sector gevolgd. Voor de afzetbaarheid van de sociale woningbouw in het plan Wilhelminahaven worden geen bedreigingen gezien.

Bij de bouwopgave is 70% marktsector ook marktconform als de aangetrokken markt zich verder doorzet. Dan is ook de verdeling 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur marktconform.

### *Aandachtsgroepen van beleid*

De groei van bevolking in Oosterhout komende 10 jaar betreft 15-29 jarigen (starters op de woningmarkt) en vooral ouderen 55-plus. Deze groepen behoren tot de aandachtsgroepen in het woonbeleid van de gemeente. In 2020 tot 2024 wordt er alleen toename van het aantal ouderen (met name 55-64 jarigen en 75-plus) verwacht.

Jongeren en ouderen vormen op de woningmarkt belangrijke doelgroepen voor binnenstedelijke locaties met relatief veel appartementen, gelegen nabij het centrum vanwege de voorzieningen. Het plan Wilhelminahaven komt hier als binnenstedelijk locatie met het indicatieve bouwprogramma met 46% appartementen aan de vraag van deze groepen tegemoet. Grondgebonden woningen (54% van het plan) worden niet alleen door gezinnen gevraagd, maar ook door deel van doelgroep ouderen.

### *Aandeel appartementen*

De toets voor afzetbaarheid op de woningmarkt van het indicatief aandeel appartementen in het plan Wilhelminahaven kan in het bestek van dit onderzoek worden uitgevoerd met informatie over verkopen en verhuur in huidige markt van Oosterhout.

Het aandeel koopappartementen in de marktopname van koopwoningen in het centrum en omgeving was het afgelopen jaar 40% tot 45% (Oosterhout als geheel 22%). Bij marktsectorhuur (>€711 per maand) appartementen in het centrum en omgeving is het aandeel appartementen zelfs 95% (Oosterhout als geheel 67%).

Het aandeel van 46% appartementen in het indicatieve programma voor Wilhelminahaven past binnen deze gegevens over de marktopname.

Bouwprogramma's op andere binnenstedelijke locaties in Oosterhout (voor zover bekend) hebben een aandeel appartementen in de koopsector van 30% tot 52%. Die programmering is globaal gezien ook in lijn met de marktopname. Kwalitatief gezien zal Wilhelminahaven op dit aspect niet tot ongewenste concurrentie leiden met andere plannen.

Het indicatieve programma voor de appartementen in Wilhelminahaven naar segmenten laat wel enige spanning zien met de afzetbaarheid in de markt. De vraag naar koopappartementen is relatief meer gericht op de goedkope sector dan in het indicatieve programma.

De afzetbaarheid van dit specifieke deel van het programma kan bevorderd worden door middeldure appartementen vooral aan de lage kant van het segment te positioneren (nabij de goedkope sector). Daarnaast kan een deel van de appartementen ook in de marktsector huurmarkt (>€711 - <€1.000 per maand) worden gerealiseerd. Een beperkt aantal dure appartementen is kansrijk als penthouse, en in het voorziene appartementengebouw nabij het kanaal voor ouderen die hun dure eengezins koopwoning achterlaten voor een groot appartement met zichtkwaliteit nabij het centrum met voorzieningen.

Ook kan worden verwacht dat doelgroepen voor binnenstedelijke marktsector appartementen (ouderen) naar verwachting toenemen in de periode tot 2023.

Het aandeel grondgebonden woningen (54%) in het plan Wilhelminahaven past in de markt. Halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) en vrijstaande woningen zijn

mogelijk lastiger te realiseren in hogere dichtheid van het woonmilieu van Wilhelminahaven. Maar bij referentiewoningen (verkochte woningen afgelopen jaar) gaat het in de stedelijke buurten van Oosterhout deels ook om vrijstaande woningen op kleine kavels, geschakelde woningen en 'herenhuizen' (grotere rijwoningen).

#### *Overige criteria*

Met het plan Wilhelminahaven wordt een bijdrage geleverd aan versterking ruimtelijke structuur. Het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG), zoals Wilhelminahaven, past binnen de Structuurvisie. Met de ontwikkeling van de Wilhelminahaven verdwijnt tevens 4,5 ha ongewenste zware industrie uit het centrum van Oosterhout.

Bij Wilhelminahaven is er sprake van een direct financieel belang van de gemeente. De gemeente Oosterhout is een contract aangegaan met de ontwikkelaar van Wilhelminahaven voor medewerking aan de realisatie.

Tandem Beheer C.V. heeft in dat kader een positie van 5 ha in Dorst gekocht om daarmee een buitenstedelijke locatie met 172 woningen uit te kunnen stellen tot na 2023. Deze eenheden zijn direct toe te wijzen aan de locatie Wilhelminahaven.

### **5.3 Aansluiting op kwantitatieve regionale behoefte**

Voor alle planologisch zachte plannen dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Enkel het noemen van een plan in een woonvisie is niet voldoende voor provincie en rijk.

Enkel op basis van bestaande nota's van de gemeente Oosterhout is het bestemmingsplan voor de Wilhelminahaven niet te toetsen in het kader van artikel BRO Artikel 3.1.6 lid 2. Dit komt voornamelijk omdat in de gemeentelijke nota's niet ingegaan wordt op de actuele regionale behoefte.

De regionale afspraken en met name de gegevens in bijbehorende notitie 'Wonen 2015 - Regionale agenda wonen' geven wel een indruk in hoeverre het plan Wilhelminahaven past binnen de regionale kwantitatieve behoefte. In regionaal verband is er voor de regionale woningbehoefte in 2014-2023 veel ruimte voor nieuwe harde bestemmingsplannen (voor 13.000 woningen).

Na het uitvoeren van een analyse op basis van de bronnen zoals ook gehanteerd door de regiogemeenten en de provincie is te concluderen dat het plan Wilhelminahaven bestaande uit 227 woningen, een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte', zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Betekenis voor gemeente Oosterhout*

Zoals de gemeente al constateerde in haar structuurvisie en ook hierboven aan de orde is gekomen, is er een overmaat aan plannen in vergelijking tot de geraamde behoefte op gemeenteniveau.

Als het gaat om harde plancapaciteit (definitie "ladder voor duurzame verstedelijking") is er volgens onze berekening wel nog ruimte voor het goedkeuren van een

nieuw plan (277 woningen). Onze berekening is gebaseerd op een huidige capaciteit van 1.675 woningen in harde plannen (stand 1-1-2014). Hiermee komen we tot de conclusie dat het plan Wilhelminahaven wel past binnen de regionale behoefte, maar dat men, indien ook de andere nu zachte plannen (buiten de Wilhelminahaven) worden ontwikkeld, men meer zal bouwen dan alleen voor de geraamde *gemeentelijke* behoefte. Dit zal dan in het regionaal overleg afgestemd dienen te worden.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is juist deze regionale afstemming te stimuleren. Hierbij is het van belang dat er ook gekeken moet worden naar het feit dat binnenstedelijk bouwen voorgaat op buiten stedelijk bouwen (toepassing trede 2 van 'de ladder'). In de praktijk betekent dit dat alle zachte uitlegplannen in de regio niet alleen moeten passen binnen de regionale behoefte, maar dat er ook aangetoond dient te worden dat deze plannen niet elders in de regio binnenstedelijk ontwikkeld kunnen worden.

Strikt genomen voldoet een buitenstedelijk plan pas aan de ladder indien er geen ruimte meer is op binnenstedelijke locaties in de regio (zoals Wilhelminahaven). Ook de provincie spreekt haar voorkeur uit voor binnenstedelijke ontwikkeling.

#### 5.4 Toets aan kaders: eindconclusies

Samengevat kan worden geconcludeerd dat:

- het plan Wilhelminahaven past binnen de kaders van het gemeentelijk en regionaal beleid;
- in het onderzoek de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast, met als bevinding dat het plan Wilhelminahaven een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte', zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.



# Bijlage I Prijsindicaties woningtypen

## *Prijsindicaties voor woningtypen marktsector*

Voor verschillende woningtypen zijn de prijzen ingeschat op basis van verkopen en verhuur van woningen in de gemeente en drie buurten bij de locatie Wilhelminahaven.

In tabel 1 wordt een beeld gegeven van de prijzen van koopwoningen in de regio Breda en de nieuwbouw in Oosthout.

De woningprijzen naar woningtype kennen een duidelijke opbouw, ook naar woning-grootte. Prijzen per m2 gbo verschillen per woningtype naar bestaande bouw en nieuwbouw.

**Tabel 1 Prijzen verkochte koopwoningen per m2 gbo in de regio Breda (NVM) en nieuwbouw Oosterhout (Funda) naar woningtypen in de marktsector**

	Regio Breda woning- grootte m2 gbo	Regio Breda prijs per m2 gbo	Oosterhout nieuwbouw m2 gbo	Oosterhout nieuwbouw prijs per m2 gbo	Oosterhout nieuwbouw bandbreedte woningprijzen
Rijtje	111m2	1.690	118m2	1.810	190-250.000
Hoek	118m2	1.750	123m2	1.900	190=273.000
Half vrijstaand	129m2	1.950	147m2	2.240	235-349.000
Vrijstaand	150m2	2.300	152m2	2.510	320-530.000
Appartement	82m2	2.000	90m2	2.480	182-435.000

Bron: NVM en Funda april 2015, bewerking RIGO

Bestaande woningen hebben een gemiddeld lagere prijs per m2 gbo in verband met achterstallig onderhoud bij een deel van verkochte woningen. Bij appartementen is het verschil het grootst, omdat nieuwbouw ook hogere segmenten omvat en de voorraad meer lagere segmenten.

De prijzen per m2 gbo naar woningtype in de drie buurten (tabel 2) liggen bij de meeste typen hoger dan die van de nieuwbouw in de gemeente. Dat komt omdat de prijzen in de buurten zijn afgeleid van vraagprijzen, die in de huidige markt hoger liggen dan transactieprizen.

**Tabel 2 Prijzen verkochte koopwoningen naar woningtypen in de marktsector in de drie buurten bij de Wilhelminahaven met woning- en kavelgrootte**

	woning-grootte m2 gbo	woningprijs per m2 gbo	woningprijs	Bandbreedte woningprijzen	Kavelgrootte
Rijtje	116m2	1.925	223.400	179-200.000	125-170m2
Hoek	107m2	2.125	227.500	179-273.000	180-260m2
Half vrijstaand	142m2	2.270	322.000	298-359.000	225-290m2
Vrijstaand	135m2	2.670	365.000	219-475.000	300-395m2
Appartement	128m2	2.530	324.400	189-435.000	--

Bron: Funda april 2015, bewerking RIGO

De vraaghuurprijzen van huurwoningen met huren boven €711 per maand zijn opgenomen in tabel 3. Het grootste segment betreft appartementen. In de omgeving van de Wilhelminahaven is er wat betreft huurprijzen per m2 gbo nauwelijks verschil tussen de segmenten onder en boven €1.000 per maand. Andere woningtypen hebben lagere huurprijzen per m2 gbo.

De gemiddelde huurprijzen zijn volgens Pararius in Breda €11,15 per m2 en in Tilburg €9,75.

**Tabel 3 Huurprijzen verhuurde marktoningen buurten Wilhelminahaven en Oosterhout(Funda) naar woningtypen in de marktsector**

	woninggrootte m2 gbo	huurprijs per m2 gbo in euro's	Huurprijs	Bandbreedte huurprijs
Appartementen<1.000 buurten	82m2	10,30	847	780-965
Appartementen>1.000 buurten	121m2	10,40	1.260	1.120-1.445
Rijtjes gemeente <1.000	115m2	7,10	820	780-870
2-kap < 1.000	80m2	9,30	750	-
2 kap>1.000	125m2	8,7	1.090	1.010-1.100
Vrijstaand>1.000	200m2	6,8	1.360	1.075-1.650

Bron: Funda april 2015, bewerking RIGO

De kansen per segment in de marktsector koop en huur naar woningtype in de huidige markt zijn tot slot in beeld te brengen met een marktdruk-indicatie: de verhouding

tussen het aantal transacties (verkopen/verhuur) in het afgelopen jaar en het actuele aanbod op moment van peiling (april 2015).

**Tabel 4 Transacties afgelopen jaar en actueel woningaanbod buurten Wilhelminahaven en nieuwbouw in Oosterhout(Funda) naar woningtypen in de marktsector**

Bestaande voorraad buurten	Aantal transacties	Actueel aanbod	Transacties/aanbod
Rij koop	20	15	133
Hoek koop	8	9	89
Half vrijstaand koop	27	26	104
Vrijstaand koop	12	25	48
Appartement koop	19	23	83
Appartement huur	25	21	119
Nieuwbouw koop gemeente			
Rij	25	13	192
Hoek	16	13	123
Half vrijstaand	26	37	76
Vrijstaand	2	9	22
Appartement	6	7	86

Bron: Funda april 2015, bewerking RIGO

De marktdruk per segment is groter bij de goedkopere woningtypen rijtjeshuis en appartement (vooral huur). Bij vrijstaande koopwoningen is de marktdruk het laagst (het aanbod is relatief groot vergeleken met de marktopname).

# Bijlage II Kader en methode toets ladder

## Ladder voor duurzame verstedelijking van de Rijksoverheid

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moet worden doorlopen.

### Artikel 3.1.6

lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. (trede 1). er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. (trede 2) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. (trede 3) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De doelstelling van het RO-beleid dat ten grondslag ligt aan de SVIR en in het bijzonder de ladder voor duurzame verstedelijking is dat afstemming over te bouwen woningen tussen gemeenten gestimuleerd wordt. Deze afstemming vindt voor een belangrijk deel juist steeds meer plaats door toepassing van deze ladder. Er wordt immers bij strikte toepassing een overaanbod van nieuwe plannen voorkomen in een regio en het aanbod sluit beter aan op de vraag. Bij ieder nieuw plan dient er immers gekeken te worden of deze past binnen de regionale behoefte. Daarnaast wordt juist ook voorkomen dat er verregaand restrictief beleid plaats kan vinden waardoor de tekorten zouden oplopen. Ofwel in regio's met een groot woningtekort kan dus gemakkelijker worden gebouwd (ook buiten BBG, mits nut en noodzaak wordt aangetoond). Belangrijk hierbij is te vermelden dat binnen deze sturingsfilosofie de provincie dus minder beperkingen op legt in de zin van rode contouren of kwantitatieve maxima op gemeenteniveau. Het gaat hier dus om decentralisatie van woon- en RO beleid richting regio en gemeenten.

### Provinciaal beleid en de regio

De provincie Brabant onderschrijft in haar Verordening Ruimte de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze dient doorlopen te worden. Het provinciaal beleid is onder meer gericht op binnenstedelijk bouwen en het bouwen rond knooppunten van infrastructuur. Dit wil overigens niet zeggen dat de ladder voor duurzame verstedelijking (trede 1) in die gevallen niet doorlopen hoeft te worden. Verder is in het kader van dit onderzoek van belang dat de provincie gemeenten en

regio faciliteert door een woningbehoefteraming op te stellen. Dit wordt gefaciliteerd door de Provincie welke gemeenten stimuleert onderling afspraken te maken aan de hand van de zogenaamde het Regionaal Ruimtelijk Overleg zoals die van West-Brabant.

#### Afspraken in de regio

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant worden afspraken gemaakt over te bouwen woningen per gemeente. Recentelijk zijn deze vastgelegd in het beleidsdocument: Wonen 2015; Regionale Agenda Wonen; Deel A Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant 18 december 2014.

### **Methodiek toets ladder**

We geven hier een samenvatting van de gevolgde methodiek en de bijbehorende interpretaties/uitgangspunten.

Te voren dient te worden vermeld dat de methodiek voor de toets op de woningbehoefte niet een vaststaand gegeven is. Het is immers een procesvereiste zonder expliciet uitgewerkte inhoudelijke voorschriften hoe het onderzoek of toets uit te voeren. RIGO denkt met haar methodiek zo goed mogelijk aan te sluiten op hetgeen Rijk, Provincie voor ogen staat bij een dergelijke toets ook rekening houdend met de jurisprudentie. Er is ook gebruik gemaakt van de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie I&M.

Het plan Wilhelminahaven is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening en is dus zogenaamd "ladder plichtig". We nemen de volgende stappen:

#### 1. Wat is de regio

In de wet is niet vastgelegd wat onder *de* regio verstaan wordt. Ofwel er is geen regio indeling vastgelegd. Uiteraard is deze door gemeenten en provincie wel vastgelegd ten behoeve van het Ruimtelijk Overleg. Het gaat hier om West-Brabant. Voor 2015 zijn in Brabant brede werksessies en (sub)regionale werkgroepen voorzien waar gewerkt zal worden aan een regionaal voorstel hoe in de regio om te gaan met de ladder. Om hier op voor te sorteren betrekken we zowel Regio West als totaal als de sub-regio Breda in onze methode.

#### 2. Onderzoek naar de actuele regionale woningbehoefte

-Uitgaande van bronnen die Provincie en regio hanteren. De nadruk zal bij ons liggen op actualiteit van de te gebruiken cijfers. Cijfers van te lang geleden over toekomstige vraag per tijdvak kunnen immers achterhaald zijn, niet alleen gelet op stagnatie, maar zeker ook op de recente opleving van de woningproductie.

-Van groot belang is dat onderlinge afspraken tussen gemeenten zoals besloten binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant niet geïnterpreteerd kunnen worden als *behoefte* in de zin van Artikel 3.1.6 lid 2 a. BRO. Een voorgenomen programma op gemeenteniveau is iets anders dan *regionale behoefte* al is een gemeentelijk programma daar uiteraard wel op gebaseerd.

### 3. Onderzoek naar het overige aanbod

De behoefte aan woningen is mede afhankelijk van de elders (buiten het plan) op te leveren woningen in de komende tijd. Juist voor nieuwe (dus zachte plannen) dient de ladder doorlopen te worden. Er kan ons inziens door de wetgever niet bedoeld worden dat er ook rekening gehouden dient te worden met mogelijke toekomstige productie op andere, nog niet juridisch harde plannen. Bij een overmaat aan zachte potentiële plannen zouden de mogelijkheden voor vaststelling van plannen dan snel niet mogelijk meer zijn. Bij een toets gaat het volgens allereerst om het betrekken van alleen de juridisch harde plannen in de regio.

### 4. Confrontatie vraag en aanbod

Allereerst wordt puur gekeken naar de confrontatie van kwantitatieve overschotten dan wel tekorten. Dat is de hoofdvraag van trede 1 van de ladder. Daarna komen trede 2 en 3 aan bod.