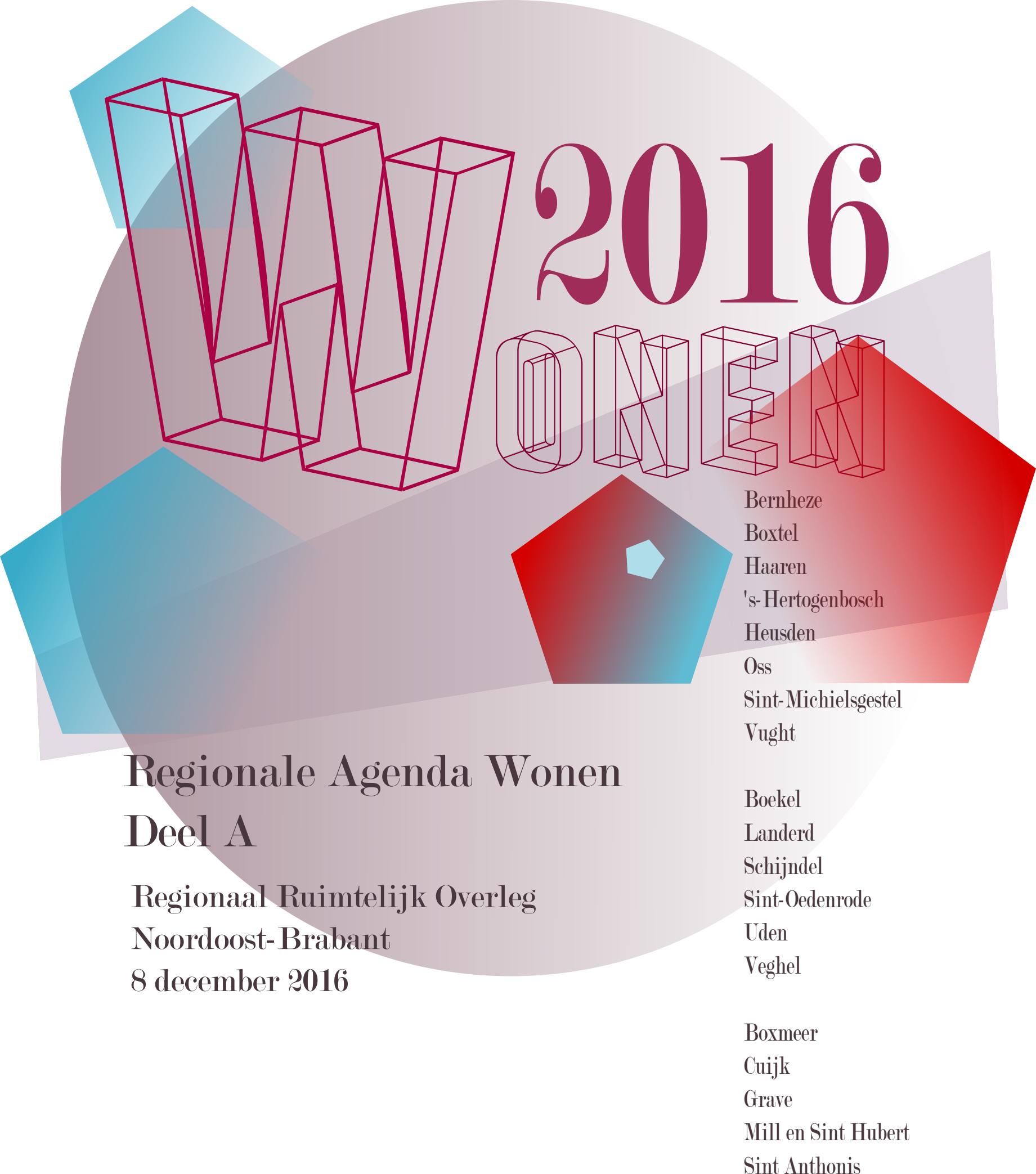




2016

WONEN

Bernheze
Boxtel
Haaren
's-Hertogenbosch
Heusden
Oss
Sint-Michielsgestel
Vught

Boekel
Landerd
Schijndel
Sint-Oedenrode
Uden
Veghel

Boxmeer
Cuijk
Grave
Mill en Sint Hubert
Sint Anthonis

Regionale Agenda Wonen Deel A

Regionaal Ruimtelijk Overleg
Noordoost-Brabant
8 december 2016

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Regionale woningbouwafspraken 2016-2026	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Uitgangspunten bij regionale woningbouwafspraken	3
1.3. (kwantitatieve) Regionale Woningbouwafspraken 2016-2026	4
1.4. Flexibiliteit in de plancapaciteit	5
2. De ontwikkelingen in de huur- en koopsector	6
2.1. Inleiding	6
2.2. De huur- en koopsector in de gemeentelijke nieuwbouwprogramma's	7
3. Naar een strategische agenda wonen op subregionaal niveau	10
3.1. Inleiding	10
3.2. De feitelijke situatie in beeld	10
3.2.1. Analyse migratiestromen – regionale afstemming op welk niveau	10
3.2.2. Verdiepingsslag naar de sociale huurwoningvoorraad	11
3.3. Leegstand en duurzame verstedelijking	12
3.4. Actualisering van de Regionale WoningbouwStrategie Land van Cuijk	13
4. Opgaven wonen 2017	14

Bijlage woningbouwcapaciteiten en -opgaven

Inleiding

Voor u ligt deel a van de Regionale Agenda Wonen (RAW) Noordoost Brabant.

De RAW deel a ziet er dit jaar anders uit dan voorgaande jaren. Niet de analyse, maar de opgaven die in het RRO Noordoost en in de drie subregio's 's-Hertogenbosch-Oss e.o., Uden-Veghel e.o. en Land van Cuijk zijn en worden opgepakt, staan centraal.

Voor analyses van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen in de woningmarkt wordt verwezen naar deel b van de RAW. Deel b schetst zowel Brabantbrede als een aantal regionale beelden.

Uiteraard bevat deze RAW deel a de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken, zoals deze jaarlijks op grond van de Verordening Ruimte dienen te worden gemaakt (zie paragraaf 1).

Terugblik op 2016

- De poho's Wonen zijn eind 2015 van start gegaan in de subregio 's-Hertogenbosch-Oss e.o. en Uden-Veghel e.o.. In het Land van Cuijk was het poho al langer actief. Iedere subregio heeft het poho op eigen wijze georganiseerd en voert een eigen agenda.
- In april 2016 heeft een extra RRO plaatsgevonden rond het thema "Wonen en leegstand". In het lage scenario staat in de regio ca 2.120.000 m² (12,4%) bestaand vastgoed leeg, in het hoge 3.620.000 m² (21,1%). Dit komt ongeveer overeen met 425 tot 725 voetbalvelden. Een deel van dit bestaand vastgoed is potentieel geschikt voor herbestemming naar woningbouw en hierin dienen keuzen gemaakt te worden. Een integrale visie op leegstand, mede in relatie tot een duurzame verstedelijking, is er nog niet.
- In het RRO van juni is ingestemd met het voorstel "Naar een strategische agenda wonen op subregionaal niveau". Dit voorstel is gericht op het onderzoeken waar subregionale afstemmingsvraagstukken liggen. Deze vraagstukken kunnen gericht zijn op kwaliteiten, doelgroepen en/of locaties.
- In het Land van Cuijk is gewerkt aan het offertetraject voor de actualisering van de Regionale WoningbouwStrategie uit 2012. In 2017 vindt deze actualisering plaats.
- De taakstelling voor huisvesting van statushouders heeft veel energie gekost en vraagt ook de komende tijd om inspanningen. Nareizigers en gezinshereniging spelen hierin een rol. Dit vraagt ook om een ander aanbod: meer eengezinswoningen, waar tot nu de nadruk heeft gelegen op kamergewijze verhuur. Daarnaast bestaat er onzekerheid over de omvang en samenstelling van de instroom van vluchtelingen evenals zijn er nog gevolgen door ingediende wetgeving.
- Onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van meer geliberaliseerde (grondgebonden) huurwoningen in Noordoost Brabant, met name voor de onderkant van de middeninkomens met een inkomen van 34.000-38.000 euro.

De ontwikkeling van de woningbouwvoorraad in Noordoost Brabant

Wanneer we kijken naar het in de RAW deel b geschetste voorzichtige herstel van de woningbouw (zie paragraaf 1 RAW deel b), is dit een beeld dat ook in de regio Noordoost herkenbaar is.

Hoewel er in 2016 een toename van de woningvoorraad te verwachten is die hoger ligt dan in voorgaand jaar, is de verwachting dat deze stijgende lijn zich niet zal doorzetten naar 2017. De groei van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door de nieuwbouw van woningen. Op grond van het aantal in aanbouw genomen woningen, kan een inschatting gemaakt worden hoe de productie van nieuwbouwwoningen zich de komende tijd zal ontwikkelen.

Inzoomend op de subregio's, zien we dat in Uden-Veghel e.o. en het Land van Cuijk de woningbouwproductie in 2016 en 2017 lager ligt dan in 2015. In de subregio 's-Hertogenbosch-Oss e.o. is de verwachting dat er in 2016 een stijgende lijn te zien is, en in 2017 een dalende lijn.

Nieuwbouw van woningen vindt daarmee in absolute aantallen als in het relatieve aandeel voor heel Noordoost-Brabant, grotendeels plaats in de subregio 's-Hertogenbosch-Oss e.o. (zijnde ca 1.700 woningen en ca 68% in 2016).

Regionaal blijft voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met ca 1.000 woningen per jaar achter bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Uitgaande van de woningbehoefte zoals deze in de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is geprognosticeerd.

Dit betekent dat er kwantitatief een woningbouwopgave ligt. **Om deze opgave in te kunnen vullen, is het van belang dat de woningbouwprogramma's kwalitatief op orde zijn en er voldoende flexibiliteit en realisme in de plancapaciteiten aanwezig is. Dit blijft een punt van aandacht.**

Tegelijk is het vergroten van de woningbouwproductie afhankelijk van meerdere factoren en partijen, dan een kwantitatief en kwalitatief goed planaanbod. Denk hierbij aan investeringsmogelijkheden van woningcorporaties, het nog niet op kracht zijn van de bouwsector etc. Dit vraagt dus om een goede samenwerking met andere partijen op de woningmarkt.

1. Regionale woningbouwafspraken 2016-2026

1.1 Algemeen

De provinciale Verordening Ruimte geeft aan dat jaarlijks afspraken gemaakt dienen te worden in het RRO over het woningbouwprogramma voor de eerste tienjaarsperiode. Bij deze kwantitatieve afspraken, is een aantal uitgangspunten gehanteerd. Deze uitgangspunten komen rechtstreeks uit de Verordening Ruimte (aangegeven met VR) of vloeien voort uit beleidsuitgangspunten en –ambities.

Het uitgangspunt “Aanvullende woningbouwafspraken” is vervallen. Dit uitgangspunt was opgenomen, omdat in het verleden aanvullende woningbouwafspraken tussen de gemeente Haaren en de provincie zijn gemaakt. Deze afspraken zijn in 2016 in overleg, afgerond. De gemeente Haaren gaat nu over op de reguliere regionale woningbouwafspraken.

Dit jaar zijn de regionale woningbouwafspraken gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose 2014. In 2017 wordt de prognose geactualiseerd. In de RAW deel b paragraaf 5 wordt hier verder op ingegaan.

1.2. Uitgangspunten bij regionale woningbouwafspraken

Realistische planning en programmering (VR)

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

Programma termijn (VR)

Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogramma en -planning uit van de woningbehoefte voor de komende tienjaarsperiode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2025.

Verblijfsobjecten met ten minste een woonfunctie

De woningbehoefte betreft de maximale toename van de netto voorraad verblijfsobjecten met tenminste een woonfunctie op 1 januari 2026 voor de regio, uitgesplitst per gemeente.

Per 1 januari 2015 zijn de woningbouwafspraken gebaseerd op de BAG-registratiegegevens.

Jaarlijkse herijking (VR)

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

Flexibiliteit plancapaciteit

Gemeenten richten zich op een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.

Uitwisselbaarheid programma's

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

Ruimte-voor-Ruimte woningen

De woningen die worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vallen buiten het programma. Dat laat onverlet dat ze, volkshuisvestelijk gezien wel effect op de woningvoorraad hebben.

BIO-woningen, landgoederen en cultuurhistorische gebouwen

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

Voor Haarendael en Landpark Assisië (gemeente Haaren) wordt gezocht naar een maatwerkoplossing.

Arbeidsmigranten

In de actuele provinciale prognose wordt rekening gehouden met de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten, die zich permanent (willen) vestigen. Maatwerk is mogelijk wanneer gemeenten in subregionaal overleg kunnen aantonen dat daadwerkelijk woningen beschikbaar worden gesteld voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten (en die woningen dus feitelijk een pensionfunctie vervullen).

Huisvesting statushouders

In de actuele provinciale prognose wordt rekening gehouden met de vraag naar huisvesting van statushouders. Het effect van een aanhoudend hogere taakstelling voor de huisvesting van statushouders, zal in de volgende actualisering van de bevolkings- en woningbehoefteprognose (2017) zichtbaar worden.

Voorstel 1 Het RRO stemt in met bovenstaande uitgangspunten bij de regionale woningbouwafspraken.

1.3. (Kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken 2016-2026

Op grond van de Verordening ruimte dienen ieder jaar in het RRO de regionale woningbouwafspraken voor de eerste tienjaarsperiode te worden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn, op basis van de uitkomsten van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014, de woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026 opgenomen. De afspraak heeft altijd betrekking op de netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De bruto-netto woningbouwopgave is in bijlage 1 terug te vinden.

Voorstel 2 Het RRO stemt in met de regionale (netto) woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026, zoals opgenomen in tabel 1.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026					
gemeente / (sub)regio	feitelijke woningvoorraad op 1-1-2016	prognose woningvoorraad op 1-1-2026	netto toename woningvoorraad 2016-2026 volgens prognose	bilateraal gemaakte woningbouw afspraken uit het verleden *)	netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016-2026
Bernheze	11.615	13.400	1.785	-100	1.685
Boxtel	12.845	14.165	1.320	0	1.320
Haaren	5.160	5.670	510	0	510
's-Hertogenbosch	68.035	75.400	7.365	0	7.365
Heusden	17.560	19.910	2.350	0	2.350
Oss	38.265	42.280	4.015	0	4.015
Sint-Michiëlsgestel	11.405	12.370	965	0	965
Vught	10.895	11.710	815	0	815
Oss-Den Bosch	175.780	194.905	19.125	0	19.125
Boekel	3.795	4.335	540	0	540
Landerd	5.830	6.380	550	100	650
Schijndel	9.720	10.460	740	0	740
Sint-Oedenrode	7.175	7.920	745	0	745
Uden	17.710	19.725	2.015	0	2.015
Veghel	15.470	17.845	2.375	0	2.375
Uden-Veghel	59.700	66.665	6.965	0	6.965
Boxmeer	11.860	12.855	995	0	995
Cuijk	10.685	11.845	1.160	0	1.160
Grave	5.185	5.690	505	0	505
Mill en Sint Hubert	4.420	4.875	455	0	455
Sint Anthonis	4.525	5.080	555	0	555
Land van Cuijk	36.675	40.345	3.670	0	3.670
Noordoost-Brabant	272.155	301.915	29.760	0	29.760
<u>Bronnen:</u> opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2016, provinciale prognose 2014, Aantallen afgerond op 5-tallen. <u>Opmerking:</u> de afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de 'notitie 100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.					

Tabel 1 Regionale woningbouwafspraken Noordoost-Brabant 2016-2026

De feitelijke woningvoorraad zoals deze in tabel 1 is opgenomen, is gebaseerd op de woningvoorraad “oude stijl” en niet op de BAG-woningvoorraad. De reden hiervoor is dat de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2014 niet gebaseerd is op de BAG-woningvoorraad. In de nieuwe prognose in 2017 zal hier wel mee gerekend worden.

1.4. Flexibiliteit in de plancapaciteit

Een belangrijk uitgangspunt is dat er in de gemeentelijke woningbouwplanning voldoende flexibiliteit behouden blijft, of dat met andere woorden het programma niet is dichtgeregeld en dicht gerekend. Gemeenten zijn zich terdege bewust van de noodzaak de flexibiliteit in de planning te behouden. In het RRO van december 2014 is afgesproken, dat gemeenten handelen ‘in de geest van’ niet meer dan 70% harde plancapaciteit aan te maken voor de eerste tienjaarsperiode. Deze gedachte geldt nog steeds. Gemeenten staat het vrij om tot maximaal 100% harde plancapaciteit aan te maken, echter geeft het percentage van 70% een indicatie van een wenselijke flexibiliteitsmarge.

Gemeenten hebben toen ook afgesproken te monitoren hoe de harde plancapaciteit zich ontwikkelt in relatie tot de 70%.

Uit de woningbouwmatrices van 2016 blijkt, dat geen van de gemeenten voor de eerste tienjaarsperiode meer dan 70% harde plancapaciteit heeft aangemaakt. Het gemiddelde voor de regio Noordoost is 48%. In 2015 lag dit aandeel op 49%. Dit is ruimschoots onder de gewenste flexibiliteitsmarge.

Kwantitatief lijken de plancapaciteiten daarmee steeds meer op orde te zijn in de regio Noordoost-Brabant.

2. De ontwikkelingen in de koop- en huursector

2.1. Inleiding

Met het voorzichtige economische herstel, de toename van het consumentenvertrouwen en de weer iets oplopende huizenprijzen lijkt, de woningmarkt van Noordoost Brabant overall zo langzamerhand weer een nieuw evenwicht bereikt te hebben. Een evenwicht, dat gekenmerkt wordt door een (beduidend) lager prijsniveau van koopwoningen en dat voor een belangrijk deel samenhangt met de verander(en)de oriëntatie van de woonconsument. Een gebrek aan vertrouwen op de koopwoningenmarkt, verscherpte kredietisen (Nibudnormen), een verminderde leencapaciteit en de (goeddeels) hiermee samenhangende daling van de huizenprijzen hebben hierbij de laatste jaren een belangrijke rol gespeeld.

Deze heroriëntatie oogt vrij structureel en raakt zowel aan de betaalbaarheid als de financierbaarheid van woningen. In lijn hiermee mag verwacht worden – en de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland 2015 bevestigen dit beeld – dat **de vraag zich de komende jaren meer zal richten op de huursector en op het minder dure koopsegment**. Demografische ontwikkelingen evenals trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen hieraan bij. Wat de huursector betreft gaat het hierbij om een breed samengesteld palet, met enerzijds oog voor het sociale segment en anderzijds de duurdere huur in de vrije sector.

De druk op de sociale huursector is de afgelopen jaren groter geworden. Er zijn oplopende wachttijden, hetgeen in sommige gemeenten steeds meer als een probleem wordt ervaren. Dit is niet alleen een gevolg van bovenstaande ontwikkelingen. Ook de huisvesting van bijvoorbeeld statushouders, mensen die voorheen in een beschermde omgeving woonden of een plek zouden krijgen en andere snelzoekers draagt hieraan bij. Juist voor deze huishoudens is het noodzakelijk dat we gezamenlijk naar oplossingen voor passende huisvesting zoeken. De woningcorporaties spelen hierin een belangrijke rol vanuit hun kerntaak te voorzien in huurwoningen voor mensen met lage inkomens.

Anderzijds zal er aandacht moeten zijn voor de (wat) duurdere huur in de vrije sector. Juist ook voor middeninkomens zal er meer geïnvesteerd moeten worden in het huursegment (direct) boven de liberalisatiegrens. De toegankelijkheid van de woningmarkt voor vooral de lagere middeninkomens dient verbeterd te worden. Er is met name behoefte aan woningen met een huurprijs van 711-900 euro per maand en dan niet alleen in kleine gestapelde woningtypen, maar vooral in grondgebonden

eengezinswoningen. Veel gemeenten zetten hier op in of willen hier meer op inzetten. Vooralsnog lijkt de regio, wellicht met uitzondering van de gemeente 's-Hertogenbosch, niet interessant voor investeringen door grote beleggers. Echter, er zijn ook kleine (particuliere) beleggers, al dan niet met een lokale verbondenheid, die hierin wel geïnteresseerd zijn. De gemeenten willen graag in gesprek met de beleggers om te bezien of en waar een aantrekkelijk aanbod aan geliberaliseerde huurwoningen gerealiseerd kan worden.

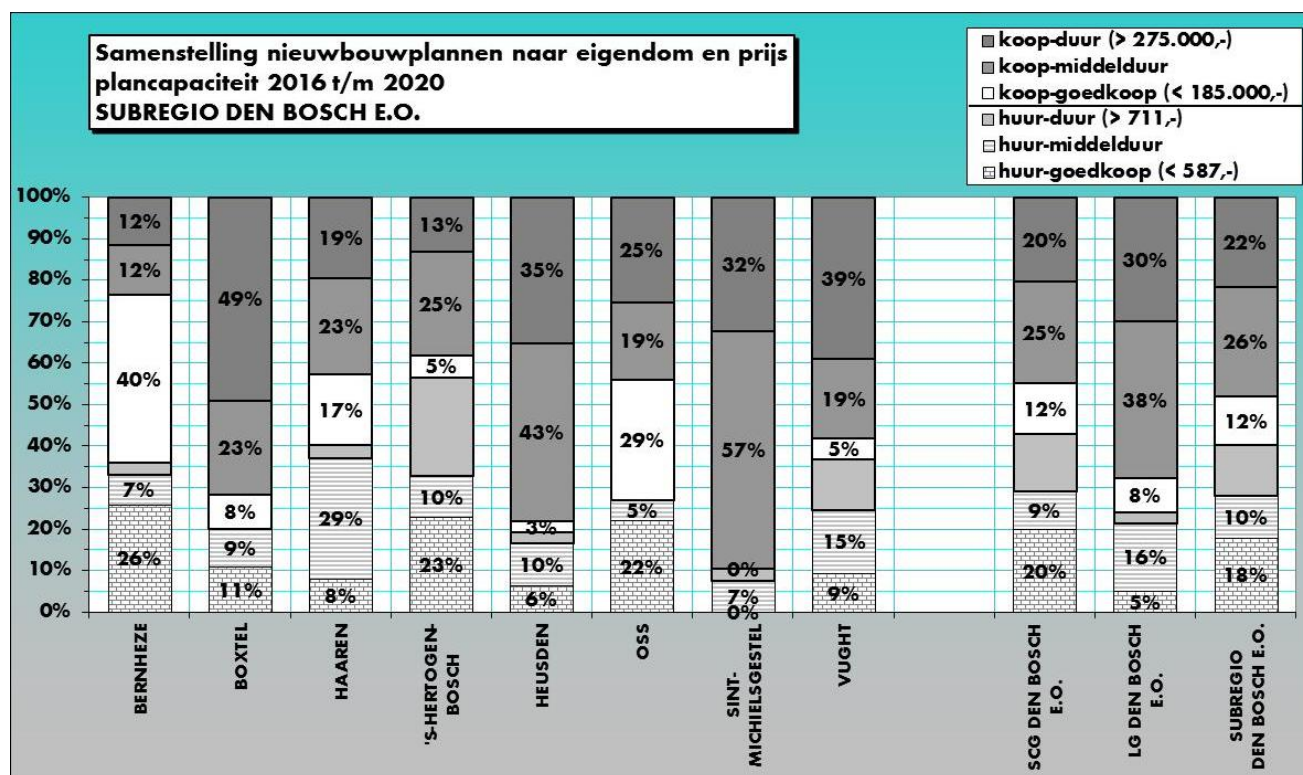
Recentelijk is tevens een wetsvoorstel aangekondigd om corporaties toch meer ruimte te geven om geliberaliseerde huurwoningen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door de omzetting van sociale huur naar vrije sector huur.

In het RRO van juni is een voorstel voorgelegd om in het voorjaar van 2017 een extra RRO te organiseren, waarin bestuurders en beleggers met elkaar aan tafel zitten om in gesprek te gaan over de afstemming vraag-aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Dit extra RRO wordt voorbereid. Er heeft onder andere een gesprek met Stec groep bv plaatsgevonden en bekeken wordt wat zij kunnen betekenen voor de regio. Stec heeft voor de provincie Friesland een bidbook gemaakt met interessante locaties voor beleggers en dit lijkt zijn vruchten af te werpen.

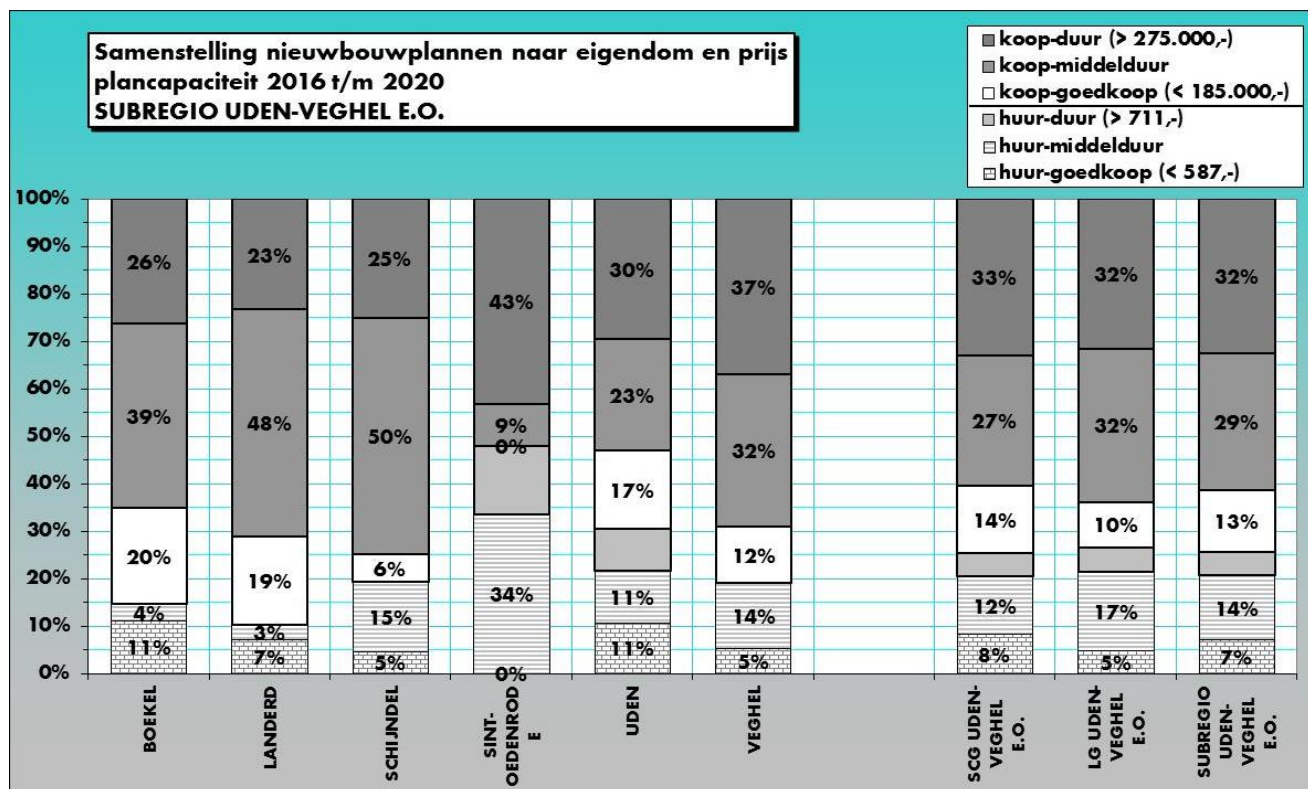
Ook dient slim aansluiting gezocht te worden bij kennissessies, zoals bijvoorbeeld de Sleutelbijeenkomst van 18 november georganiseerd door de Langstraat over de positie van de middeninkomens op de regionale woningmarkt.

2.2. De huur- en koopsector in de gemeentelijke nieuwbouwprogramma's

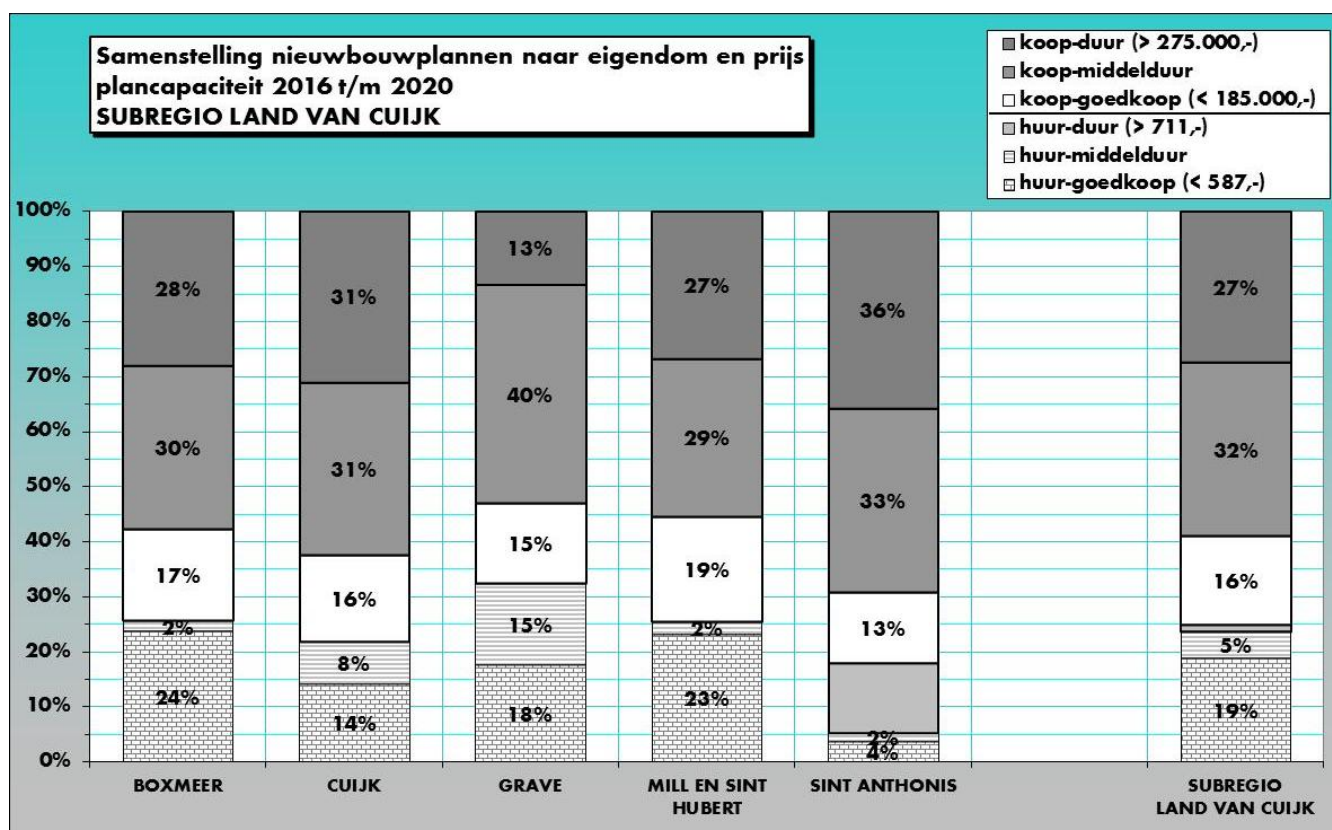
Onderstaande grafieken geven per subregio aan hoe per gemeente de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is naar eigendom (koop-huur) en prijs (goedkoop-middelduur-duur). Deze grafieken zijn gebaseerd op de zogenaamde woningbouwmatrices 2016, zoals deze jaarlijks door de gemeente wordt aangeleverd.



Grafiek 1 subregio 's-Hertogenbosch-Oss e.o. samenstelling woningbouwprogramma 2016-2020



Grafiek 2 subregio Uden-Veghel e.o. samenstelling woningbouwprogramma 2016-2020



Grafiek 3 subregio Land van Cuijk samenstelling woningbouwprogramma 2016-2020

De bestaande woningvoorraad van Noordoost Brabant bestond in 2015 uit 37% huurwoningen en 63% koopwoningen. Dit aandeel is redelijk stabiel: in 1995 bestond 43% uit huurwoningen en in 2005 35%.

Wat opvalt in de bovenstaande grafieken, maar gezien de bovengeschetste ontwikkelingen niet vreemd is, is een toenemende belangstelling voor de planning en programmering van huurwoningen. In 2012 was ca 31% van het planaanbod in de huursector voorzien, in 2016 is dit aandeel opgelopen naar 39%. Opgemerkt dient hierbij te worden dat het hier om de totale plancapaciteit gaat. Het is dus niet gezegd, dat de in zachte plancapaciteit opgenomen huurwoningen daadwerkelijk allemaal in harde plancapaciteit worden omgezet en worden gerealiseerd.

Binnen de planning en programmering van huurwoningen is ook het aandeel geliberaliseerde huurwoningen procentueel de laatste jaren toegenomen tot 9,2% in 2016.

Het aandeel dure koopwoningen is in de planning in de regio jaar op jaar juist afgenomen van 38,9% in 2008 naar een kleine 25% in 2016.

De kwalitatieve ontwikkelingen van het planaanbod laten zien, dat de laatste jaren steeds beter in de regio ingespeeld wordt op de veranderde vraag (zie paragraaf 2.1.). Per gemeente bestaan hierin uiteraard verschillen.

3. Naar een strategische agenda wonen op subregionaal niveau

3.1. Inleiding

In het RRO van juni 2016 heeft het voorstel “naar een strategische agenda wonen op subregionaal niveau” voorgelegd. De bestuurders hebben ingestemd met het onderzoeken welke subregionale afstemmingsvraagstukken aan de orde zijn. Het kan daarbij gaan om afstemming over locaties, doelgroepen en kwaliteiten van woningen.

Er zijn drie processtappen in het voorstel benoemd:

Stap 1 informatie delen

De eerste stap is de woningbouwmatrices 2016 te delen en een kaartbeeld van de grotere woningbouwlocaties te maken. Daarnaast kan op gebiedsniveau een ‘leegstandskaart’ gemaakt worden.

Stap 2 analyse beelden

Het over elkaar leggen van de kaarten van leegstand en woningbouwlocaties en bezien waar de subregionale vraagstukken liggen.

Stap 3 definiëren subregionale/lokale vraagstukken

Een verdieping op hoe het vraagstuk er uit ziet.

Het Land van Cuijk zal in 2017 een eigen traject doorlopen om tot actualisering van de Regionale WoningbouwStrategie te komen. Hierbij zal eveneens de vraag aan de orde komen welke zaken regionale afstemming en/of regionale afspraken behoeven en welke zaken lokaal worden behandeld. (zie verder paragraaf 3.4)

3.2. De feitelijke situatie in beeld

In de afgelopen maanden is door de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch een analyse uitgevoerd naar de migratiestromen die tussen gemeenten en kernen plaatsvinden. Door de migratiestromen in beeld te brengen, wordt duidelijk of er sterke of zwakke migratielaties tussen gemeenten en/of kernen zijn. Ook levert dit een indicatief beeld op, op welk niveau er sprake is van logische regionale afstemmingsverbanden.

3.2.1 Analyse migratiestromen – regionale afstemming op welk niveau

Uit de analyse van de migratiestromen¹ blijkt dat bij verhuizingen in de regio Noordoost ca 40% van de personen binnen de eigen gemeentegrenzen verhuist. Op het niveau van de huishoudens is dit ca

¹ Analyse afdeling Onderzoek en Statistiek gemeente s'-Hertogenbosch, op basis Regionale Woningmarktmonitor, augustus 2016

65%. Wanneer er over de gemeentegrenzen heen verhuist wordt, is dit veelal naar de direct aangrenzende gemeenten.

De gemeente 's-Hertogenbosch vervult binnen de regio Noordoost een centrumfunctie, waarbij er vooral jongeren naar de stad trekken. Tegelijk vertrekken gezinnen naar de kleinere gemeenten rondom 's-Hertogenbosch.

Het Land van Cuijk vormt een eigen woningmarkt, met relaties richting Nijmegen en Noord-Limburg.

Deze analyse kan gebruikt worden om te bepalen op welk niveau er een logische regionale afstemming plaats kan vinden. Grofweg kunnen de volgende “afstemmingsverbanden” onderscheiden worden:

- 's-Hertogenbosch, Heusden, Vught
- Land van Cuijk
- Uden, Veghel, Bernheze, Oss, Sint-Oedenrode, Landerd, Boekel
- Boxtel, Haaren, Schijndel, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode

Hierbij dient wel te worden opgemerkt, dat in 2017 de gemeenten Schijndel, Sint Oedenrode en Veghel samengaan in de nieuwe gemeente Meijerijstad.

De gemeente Oss heeft vanuit de verhuisbewegingen ook een relatie met de gemeente 's-Hertogenbosch. En de gemeente Haaren heeft sterke relaties met de gemeenten Tilburg en Oisterwijk.

3.2.2. Verdiepingsslag naar de sociale huurwoningvoorraad

De gemeenten willen daarbij inzoomen op de vraag hoe de bewegingen in de sociale huurwoningmarkt zich voltrekken. In paragraaf 2 van deze RAW is een aantal ontwikkelingen in de huursector beschreven, die ertoe leiden dat meer focus op de huurwoningmarkt noodzakelijk wordt geacht.

Door te onderzoeken hoe de sociale huurwoningvoorraad is verdeeld en hoe huishoudens die op deze voorraad zijn aangewezen, zich bewegen in de regio, kan bekeken worden hoe evenwichtig de sociale huurwoningvoorraad is verdeeld. De achterliggende vraag is of iedere gemeente zijn aandeel kan oppakken wat betreft de huisvesting van deze huishoudens of dat er gemeenten zijn die hier een onevenredig groot of klein aandeel in oppakken.

Een gevarieerde en goed gespreide sociale huursector is van belang om in deze kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien.

Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten en woningcorporaties.

De afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft een analyse uitgevoerd naar de verhuisbewegingen in de sociale huurwoningvoorraad. Van de totale woningvoorraad in de regio Noordoost-Noord-Brabant is ongeveer 27% een corporatiehuurwoning. Het gaat om ca 74.000 woningen. Hiervan valt 74% in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens (587 euro). De samenstelling van de sociale woningvoorraad naar prijs en woningtype verschilt per gemeente.

Per jaar verhuizen ca 14.000 huishoudens in de regio², waarvan ca 35% in de sociale huur. De mobiliteit in de sociale sector is daarmee relatief groot te noemen. 65% van alle huishoudens verhuist binnen de grenzen van de eigen gemeente.

² Het betreft hier de 12 gemeenten die deelnemen aan de Regionale WoningbouwMonitor

Om te onderzoeken of plaatselijke of regionale woonruimteverdeelsystemen van invloed zijn op verhuishbewegingen, is een enquête uitgezet. Deze heeft onder andere in beeld gebracht welke toewijzings- of woningverdeelsystemen worden gehanteerd. De meeste gemeenten kennen nog een eigen toewijzings- en urgentiesysteem. Binnen de regio Noordoost zijn er drie systemen die met meerdere corporaties en gemeenten worden gedeeld.

De overige resultaten van de enquête geven nog te weinig informatie om conclusies te kunnen trekken. Dat komt deels doordat niet alle enquête volledig zijn ingevuld, doordat gegevens niet beschikbaar waren en door interpretatieverschillen in de vraagstelling.

De analyse van de verhuishbewegingen in de sociale huursector zou tot een eerste conclusie kunnen leiden, dat hier geen (sub)regionaal afstemmingsvraagstuk ligt. Immers, een groot deel van de verhuishbewegingen vindt lokaal plaats. Echter, er zijn ontwikkelingen die er toe leiden dat de werkgroep van mening is, dat deze conclusie te snel getrokken is. Naar verwachting neemt de groep mensen die een beroep doet voor huisvesting in de sociale huurwoningvoorraad de komende jaren toe. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huisvesting van statushouders. Maar ook de ingrijpende hervormingen in het sociale domein hebben een impact op de woningmarkt, waar nog onvoldoende oog voor is.

Het uitgangspunt is dat mensen vanuit bv. de maatschappelijke opvang en GGZ uitstromen naar reguliere woningen. Het gaat hier om doelgroepen met lage inkomens die primair aangewezen zijn op de goedkoopste sociale huurwoningvoorraad. Zij oriënteren zich naar verwachting, al dan niet gedwongen door het aanbod aan sociale huurwoningen (of een lokaal tekort hieraan), op een ruimere markt dan uitsluitend de lokale markt. Hier ontstaat ook de mismatch tussen vraag en aanbod: vanuit het sociale domein komen er verzoeken om dergelijke doelgroepen met voorrang te huisvesten. Echter, het aanbod aan huurwoningen is niet van de een op andere dag hierop kwantitatief en kwalitatief aan te passen. En ook niet van de een op de andere dag beschikbaar. De uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ zorgt voor een nog grotere druk op de goedkope en betaalbare woningvoorraad. Om die druk op de goedkope en betaalbare woningvoorraad op te vangen, ligt er een gedeelde verantwoordelijkheid.

Vanuit de zorgregio 's-Hertogenbosch e.o. is in 2016 een visie op het Beschermd wonen opgesteld. Hieruit komt indicatief een beeld naar voren van de omvang vanuit de uitstroom vanuit de maatschappelijke omvang en GGZ. In de zorgregio Oss e.o. gaat binnenkort een onderzoek van start om alle doelgroepen gericht op de sociale huursector in beeld te brengen.

De werkgroep wonen acht het van belang, in 2017 meer inzicht te krijgen in de omvang van de vraag vanuit de verschillende doelgroepen naar sociale huurwoningen. Dit geldt zowel voor de uitstroom uit de maatschappelijke omvang en GGZ als voor andere doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huur. **Vanuit dit inzicht kan geconcludeerd worden of hier er een (sub)regionaal afstemmingsvraagstuk ligt en kan nagedacht worden over een aanpak van dit vraagstuk.** Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toewerken naar een regionaal toewijssysteem.

3.3. Leegstand en duurzame verstedelijking

Hoewel in 2016 de nadruk heeft gelegen op het in beeld brengen van de feitelijke situatie, is in het voorstel “naar een strategische agenda op subregionaal niveau” nadrukkelijk ook een relatie gelegd met de leegstand. Hoewel sloop een steeds belangrijkere rol zal gaan spelen in het oplossen van het leegstandsvraagstuk, wordt voor een deel gekeken naar mogelijkheden voor herbestemming met bijvoorbeeld woningbouw.

Herbestemming van leegstaand vastgoed in het bestaand stedelijk gebied draagt bij aan een duurzame verstedelijking. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vraagt ook om een optimaal gebruik van het bestaand stedelijk gebied. Dit vraagt om een verbrede blik: naast inbreiden op lege onbebouwde plekken en herstructurering of uitbreiden, wordt de afweging voor woningbouwontwikkeling verbreed met de mogelijkheden die bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed biedt.

De stap om een leegstandskaart op gebiedsniveau te maken, is nu nog niet gemaakt. Enerzijds heeft dit te maken met bovengenoemde focus op de verhuisbewegingen, anderzijds heeft dit te maken met het ontbreken van gegevens om een goede leegstandskaart te kunnen maken.

De leegstandsmonitor die in 2016 uitkomt, geeft een regionaal en subregionaal beeld van de totale leegstand in meters van verschillende vastgoedmarkten (kantoren, maatschappelijk vastgoed etc.). Hieruit zijn geen gegevens op gebiedsniveau af te leiden. Mogelijk in de volgende fase van de monitor in 2017 komen deze gegevens wel beschikbaar.

Vanuit de gemeentelijke praktijk bestaat er in meerdere of mindere mate inzicht in welke gebieden binnen de gemeenten een leegstandsproblematiek speelt. Deze gegevens zijn zeer divers en niet altijd gebaseerd op feitelijk onderzoek.

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

In de tussentijd is het met name van belang voldoende flexibiliteit in de woningbouwplanning en –programmering te behouden en in te spelen op kansen die zich voordoen voor de herbestemming van leegstaand of leegkomend vastgoed.

3.4 Actualisering van de Regionale WoningbouwStrategie Land van Cuijk

In 2012 heeft het Land van Cuijk de Regionale WoningbouwStrategie (RWS) vastgesteld.

In 2017 komt de regio tot een actualisatie van de RWS. Gemeenten en woningcorporaties in het Land van Cuijk willen elkaar blijven versterken en hun inzichten, kennis en programmering delen, en vanuit die gezamenlijkheid waar zinvol samen optrekken. De kwalitatieve opgave staat voorop.

4. Opgaven wonen 2017

- *Poho's wonen:* Voortzetten subregionale poho's wonen. De frequentie, agendering en het secretariaat zijn per subregio georganiseerd.
- *Prognose-kwantitatieve woningbouwafspraken:* begin 2017 vindt de actualisering van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose plaats. De in het RRO van eind 2017 te maken regionale woningbouwafspraken, zijn gebaseerd op deze nieuwe prognose. Waar nodig worden de uitgangspunten bij de regionale woningbouwafspraken aangepast.
- *Vervolgstap "Naar een strategische agenda wonen op subregionaal niveau":* verdieping naar de sociale huurwoningvoorraad en van het leegstand-locatie-wonen vraagstuk.
- *Geliberaliseerde huur en beleggers:* organiseren van een extra RRO met beleggers in het voorjaar van 2017.
- *Actualisering Regionale WoningbouwStrategie Land van Cuijk* in 2017

Bijlage 1 Woningbouwcapaciteiten en -opgaven

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT 2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO 'S-HERTOGENBOSCH E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
'S-HERTOGENBOSCH E.O.	19.125	1.830	20.955	19.160	10.065	91%	48%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	16.330	1.470	17.800	16.470	8.720	93%	49%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.795	360	3.155	2.690	1.345	85%	43%
GEMEENTEN							
BERNHEZE	1.785	140	1.925	985	680	51%	35%
BOXTEL	1.320	130	1.450	995	185	69%	13%
HAAREN	510	80	590	900	395	153%	67%
'S-HERTOGENBOSCH	7.365	780	8.145	8.650	4.155	106%	51%
HEUSDEN	2.350	70	2.420	2.445	1.160	101%	48%
OSS	4.015	280	4.295	3.335	2.210	78%	51%
SINT-MICHIELSGESTEL	965	150	1.115	795	765	71%	69%
VUGHT	815	200	1.015	1.055	515	104%	51%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.
Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) plaan-aanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.
Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT 2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO UDEN-VEGHEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
UDEN-VEGHEL E.O.	6.965	630	7.595	6.100	3.365	80%	44%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	4.390	460	4.850	4.350	2.365	90%	49%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.575	170	2.745	1.750	1.000	64%	36%
GEMEENTEN							
BOEKEL	540	50	590	320	240	54%	41%
LANDERD	550	40	590	465	305	79%	52%
SCHIJNDEL	740	30	770	380	115	49%	15%
SINT-OEDENRODE	745	50	795	585	340	74%	43%
UDEN	2.015	100	2.115	2.120	715	100%	34%
VEGHEL	2.375	360	2.735	2.230	1.650	82%	60%

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT 2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO		LAND VAN CUIJK					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
LAND VAN CUIJK	3.670	720	4.390	3.745	2.275	85%	52%
GEMEENTEN							
BOXMEER	995	390	1.385	1.400	935	101%	68%
CUIJK	1.160	220	1.380	985	680	71%	49%
GRAVE	505	10	515	535	295	104%	57%
MILL EN SINT HUBERT	455	60	515	450	195	87%	38%
SINT ANTHONIS	555	40	595	375	170	63%	29%