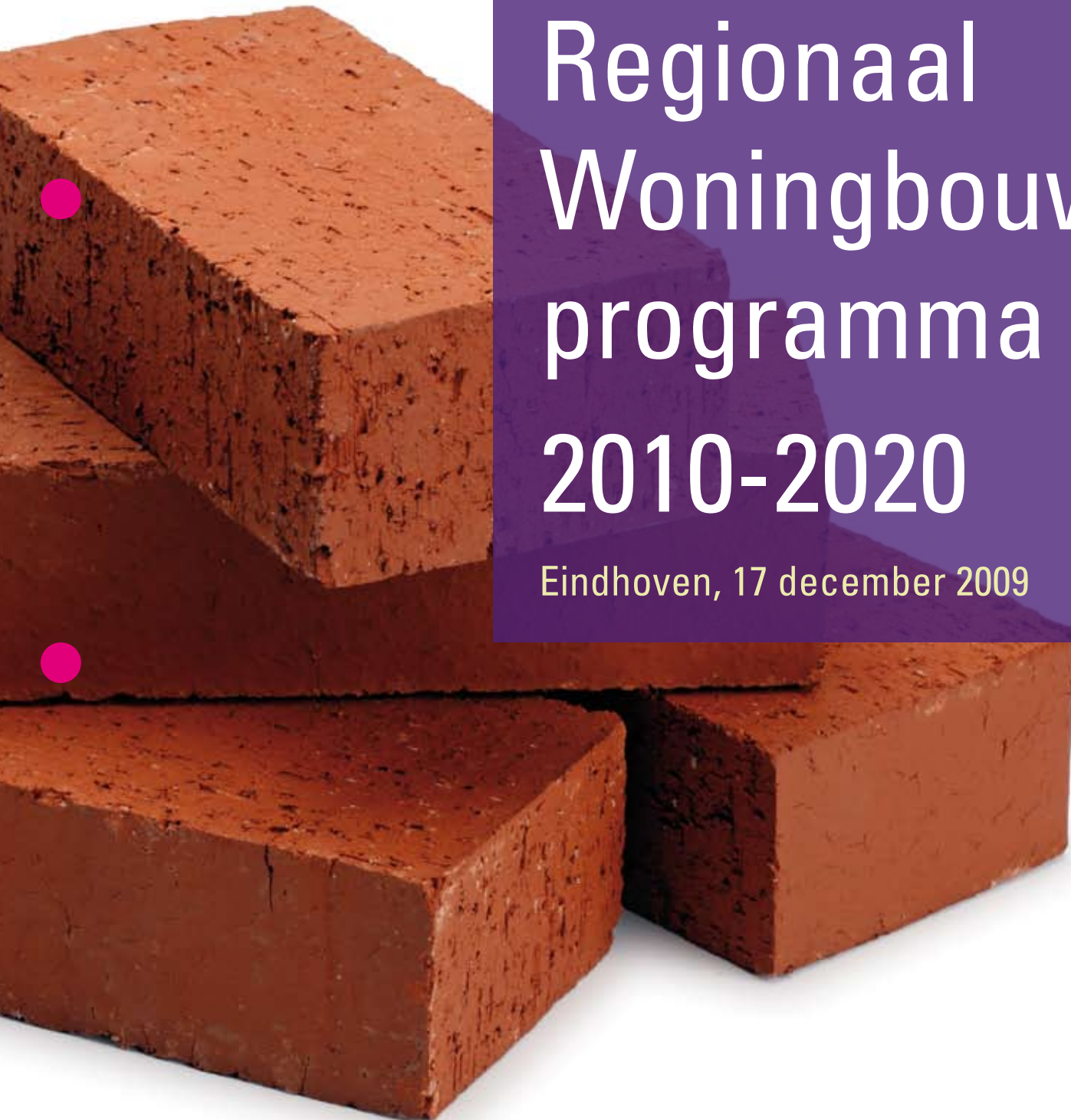




Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

Regionaal Woningbouw- programma 2010-2020

Eindhoven, 17 december 2009



Regionaal Woningbouw- programma 2010-2020

Colofon

In opdracht van

Dagelijks Bestuur

Opgesteld door

SRE Eindhoven
Keizer Karel V Singel 8
Postbus 985
5600 AZ Eindhoven
040 2594594

Auteur

Simon Wessels (projectleider)
Ralf de Brouwer - Kristy Gilsing
Ron Hensen - Nicole Rongen

Datum

17 december 2009

Eindredactie

J-L Withaar

Ontwerp en opmaak

Volle-Kracht grafisch ontwerp

Voorwoord

Geachte lezer,

Voor u ligt het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020, vastgesteld door de Regioraad op 17 december 2009. Een uniek programma volgens mij, om drie redenen: (1) het is realistisch, (2) de regionale woningmarktpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van het programma en (3) het is flexibel.

Een realistisch woningbouwprogramma op basis van behoeften

In het verleden was het regionaal woningbouwprogramma de optelsom van gemeentelijke ambities. Maar bij het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Ter illustratie: voor het Regionaal Woningbouwprogramma 2005-2010 hadden wij de ambitie om in vijf jaar tijd 30.847 woningen te bouwen. Daarvan is ongeveer de helft gerealiseerd. In dit woningbouwprogramma hebben we afgesproken om 26.245 woningen te realiseren in tien jaar tijd. Daarmee is dit programma veel realistischer. En dat is noodzakelijk, zeker in deze tijd. Op dit moment heeft de kredietcrisis namelijk een grote invloed op het woningbouwprogramma. Het vraagt grote inzet van alle partijen om onder deze moeilijke omstandigheden toch de goede woningen te realiseren.

Samen verantwoordelijk voor de uitvoering

Om het programma op te stellen hebben wij (het SRE en de 21 regiogemeenten) samen met de regionale woningcorporaties en de provincie Noord-Brabant gedurende anderhalf jaar een intensief traject van overleg doorlopen. Via het Regionaal Platform Wonen hebben ook de marktpartijen meegewerkt aan de totstandkoming van het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020. Dit maakt dat de verschillende woningmarktpartijen in de regio zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen, en ook zijn, voor het programma. Met elkaar zullen we dan ook de behoeften van de woonconsumenten blijven volgen en de woningbouwplannen bijsturen zodra dat nodig is.

Een flexibel woningbouwprogramma

Een ander uniek punt van het woningbouwprogramma is dat het flexibel is. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het met elkaar delen van belangrijke informatie over de woningmarkt. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld.

Ik ben trots op het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 dat we samen hebben opgesteld. Maar met dit programma zijn we er nog niet. In tegendeel, nu begint het echte werk pas. **Samen bouwen we verder aan een aantrekkelijke regio!**

Namens het Dagelijks Bestuur van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven,

*Drs. A.A.M. Jacobs,
Portefeuillehouder Ruimte en Wonen.*



Inhoudsopgave

1. Inleiding 6

- 1. Achtergrond Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 6
- 2. Positionering Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 7
 - 2.1 BOR-afspraken 7
 - 2.2 Pilot MIRT-verkenning Zuidoostvleugel BrabantStad 8
 - 2.3 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 8
 - 2.4 Ruimtelijk Programma Brainport 8
 - 2.5 Regionale Woonvisie 2010-2020 9
- 3. Leeswijzer 9

2. Sturingskader: De gemeenten aan het stuur 10

- 1. Afsprakenkaders 10
 - 1.1 Stedelijk Gebied: BSGE-Convenant, BOR-afspraken 10
 - 1.2 Landelijk Gebied: provinciale prognose en migratiesaldo-nul 11
 - 1.3 Relatie tussen Stedelijk en Landelijk Gebied 12
- 2. Samenwerkingsafspraken provincie Noord-Brabant en SRE 12
- 3. Monitoring 13
 - 3.1 Rapporteren van de voortgang 13
 - 3.2 Sturingsgegevens 13
- 4. Programmasturing 14
 - 4.1 Procesafspraken 14
 - 4.2 Flexibiliteit 14
 - 4.3 Plan capaciteit 15
 - 4.4 Fasering 15
 - 4.5 Sociale sector 15
- 5. Stappenplan sturingskader 16

3. Kwantiteit: Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 18

- 1. Woningbouwprogramma per subregio 18
 - 1.1 Stedelijk Gebied 18
 - 1.2 De Kempen 21
 - 1.3 De Peel 22
- 2. De cijfers 23
- 3. De overloop 24

4. Kwaliteit: Toelichting Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 26

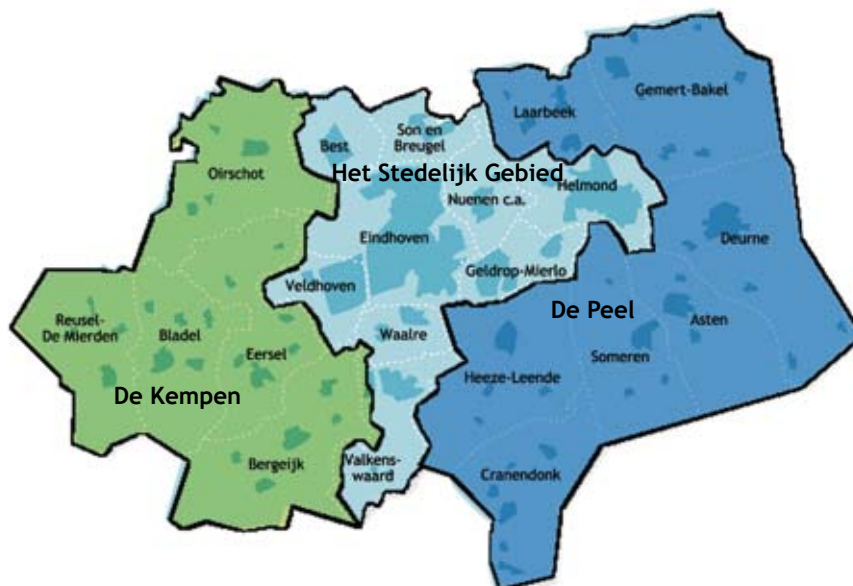
- 1. Bestaande woningvoorraad 26
 - 1.1 Corporatiebezit 26
 - 1.2 Particuliere woningvoorraad 26
 - 1.3 Transformatieopgaven 27
 - 1.4 Kernvoorraad 27
- 2. Nieuwbouwopgave 27
 - 2.1 Eengezins- en meergezinswoningen 27
 - 2.2 Fasering 28
- 3. Sociale woningbouw 28
 - 3.1 Verdeling sociale woningen 28
 - 3.2 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) 28
 - 3.3 Sociale huur vergroot flexibiliteit 29
- 4. Betaalbaarheid 30
 - 4.1 Woonlasten 30
 - 4.2 Betaalbare huurwoningen 30
 - 4.3 Betaalbare koopwoningen 30
 - 4.4 Grondpolitiek 30
 - 4.5 Kwaliteitsdiscussie 30
- 5. Doelgroepen 31
 - 5.1 Starters 31
 - 5.2 Senioren 32
 - 5.3 Wonen en zorg 32
 - 5.4 Statushouders en buitenlandse werknemers 32
- 6. Duurzaamheid 33
- 7. Doorstroming 34
- 8. Kredietcrisis 34
- 9. Aandachtspunten per gemeente 34

Bijlage 1. Begrippenlijst 38

Inleiding

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor de regio.

Het programma is opgesteld voor drie subregio's binnen Zuidoost-Brabant: het Stedelijk Gebied, De Kempen en De Peel. In onderstaande figuur is deze onderverdeling te zien:



- **Het Stedelijk Gebied:** Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, en Waalre.
- **De Kempen:** Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, en Reusel-De Mierden.
- **De Peel:** Asten, Cranendonck, Deurne, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, en Someren.

1. Achtergrond Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

De woningmarktopgave is per definitie een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied bestrijkt dan alleen de eigen gemeente of de SRE-regio. Op een hoger schaalniveau is er zelfs sprake van relaties met stedelijke regio's als

Weert, Venlo, Tilburg en Uden/Veghel. Woningbouw en economische ontwikkelingen in deze regio's kennen hun invloed op de woningmarkt van de SRE-regio.

Met een regionaal woningbouwprogramma spreken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Meerwaarde voor de regio als geheel, en de gemeenten als onderdeel daarvan, ontstaat bij regionale samenwerking en afstemming op het gebied van woningbouw en niet bij concurrentie tussen gemeenten onderling. Een regionaal woningbouwprogramma koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de gezamenlijke regiogemeenten. De regio zou eigenlijk moeten opereren als één woningmarkt, waarbij elke gemeente eigen potenties en doelen heeft die duidelijk op elkaar zijn afgestemd.

Uitgangspunt voor het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2010-2020 vormt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose, actualisatie 2008. Hierin is opgenomen dat de landelijke regio's zorg dragen voor de opvang voor lokale behoefte (migratiesaldo-nul). Het Stedelijk Gebied draagt daarboven, in het kader van het bundelingsbeleid vanuit het Rijk, zorg voor de opvang van mensen die van buiten de regio naar deze regio komen (migratie).

2. Positionering Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Als Brainport-regio is Zuidoost-Brabant ambitieus en dat moet zich vertalen in het woningbouwprogramma. Afgesproken is dat deze ambities niet leiden tot een gigantische opeenstapeling van woningbouwplannen (zoals de 30.000 woningen voor de gehele regio uit het woningbouwprogramma 2005-2010). Echter, ambities hoeven niet per definitie kwantitatief te zijn. Deze regio hecht namelijk ook veel waarde aan kwalitatieve ambities.

Het woningbouwprogramma volgt de ambities van de regio zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Programma Brainport, de MIRT-pilot en de Verstedelijkingsafspraken. Daarmee wordt het een reëel ambitieus of ambitieus reëel programma, met een balans tussen regionale afstemming en lokale ambities. Hieronder wordt toegelicht hoe het RWP 2010-2020 past binnen de verschillende regionale visies.

2.1 BOR-afspraken

De BOR-afspraken (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten) heten nu de BSGE-afspraken (Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven). Echter, omdat deze afspraken nog steeds het beste bekend blijken te zijn onder de naam BOR-afspraken, zullen we deze term in dit stuk gebruiken. Het BSGE-convenant moet een oplossing bieden voor de ruimtelijke problematiek van Eindhoven. De gezamenlijke opgave voor de randgemeenten in de periode 2010-2030 is namelijk de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van Eindhoven. Er zijn afspraken gemaakt over aantallen woningen (kwantiteiten) en sociale woningbouw en woonmilieus (kwaliteiten). Bovendien moet de scheefheid goedkope woningen/dure woningen tussen Eindhoven enerzijds en de randgemeenten anderzijds teruggedrongen worden. Deze BOR-afspraken zijn

een belangrijk uitgangspunt van dit RWP 2010-2020. De doelstellingen die aan deze afspraken verbonden zijn, zijn meegenomen in het RWP 2010-2020.

Afspraken in het convenant worden bewaakt door de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE). Bij het niet naleven van de afspraken heeft de minister een eventuele herindeling als stok achter de deur. Het niet-vrijblijvende karakter zien we terug in de sanctiemethodiek die in het convenant is opgenomen. Als een gemeente te weinig bouwt, dan gelden, met name voor de sociale sector, flinke boetes. Het convenant is ondertekend door de provincie, SRE en door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Veldhoven en Waalre¹.

2.2 Pilot MIRT-verkenning Zuidoostvleugel Brabantstad

In het bestuurlijk overleg tussen Rijk en regio van mei 2007 is besloten om een integrale gebiedsverkenning van de Zuidoostvleugel Brabantstad op te starten en gebruik te maken van de kansen die in deze regio liggen voor een gezamenlijke aanpak. Deze zogenaamde pilot MIRT-Verkenning Zuidoostvleugel Brabantstad moet een aanzet geven tot realisatie van de regionale ambities van de Brainport op het gebied van bereikbaarheid in relatie tot ruimte, economie en leefbaarheid. Binnen deze regionale ambities past ook het woonklimaat: Zuidoost-Brabant moet een prettige regio blijven om in te wonen. Het Regionaal Woningbouwprogramma levert hier een bijdrage aan.

2.3 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020

Het kabinet wil voor de periode 2010-2020 verstedelijkingsafspraken maken. Hierbij streeft ze naar meer integraliteit. In de afspraken voor de periode 2010-2020 wil het kabinet de nadruk leggen op de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. De verstedelijkingsafspraken voor de periode 2010-2020 worden als gebiedsagenda opgenomen in het MIRT. Het regionale woningbouwprogramma is belangrijke input voor de verstedelijkingsafspraken.

Drie belangrijke ontwikkelingen zijn aanleiding voor een andere aanpak van de verstedelijkingsopgave voor de komende jaren:

- de kwantitatieve woningbouwopgave blijft omvangrijk;
- de kwaliteitseisen van zowel consumenten als overheden voor de woningen worden veelomvattender;
- de complexiteit van de verstedelijkingsopgaven en -oplossingen neemt toe.

2.4 Ruimtelijk Programma Brainport

De ruimtelijke component van Brainport is onderzocht en beschreven in "Het Geniale Landschap: ruimtelijke scenario's voor Brainport" (2007). Het Ruimtelijk Programma Brainport (RPB) regio Eindhoven vertaalt "Het Geniale Landschap" naar concrete projecten, binnen het ruimtelijk kader van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP 2005). Ook de uitvoering van het RWP 2010-2020 past binnen dit kader. Voor de vertaling naar concrete projecten is in het RPB dankbaar gebruik gemaakt van de oogst uit de diverse integrale gebiedsontwikkelingen die onder regie van het SRE zijn en worden doorlopen (bijvoorbeeld Brainport Avenue en het Middengebied).

¹ De gemeente Helmond neemt niet deel aan de sanctiesystematiek en hoeft daarmee geen boetes te betalen voor niet gerealiseerde sociale en vrije sectorwoningen.

2.5 Regionale Woonvisie 2010-2020

Parallel aan het opstellen van het RWP 2010-2020 wordt gewerkt aan het opstellen van de Regionale Woonvisie voor de periode 2010-2020. In dit document wordt de visie van de regionale woningmarktpartijen op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant vastgelegd. Waar willen we naar toe en welke maatregelen zijn nodig om daar te komen? Behalve een visie zal de Regionale Woonvisie ook een concreet uitvoeringsprogramma bevatten, waar het RWP 2010-2020 onderdeel van is.

Zowel visie als uitvoeringsprogramma sluiten aan op bestaande afspraken, zoals onder andere zijn vastgelegd in de Agenda Wonen 2010-2020. Daarnaast wordt de woonvisie in nauwe samenhang met het RWP 2010-2020 opgesteld. Naar verwachting wordt de Regionale Woonvisie 2010-2020 eind 2010 door de Regioraad vastgesteld.

3. Leeswijzer

Het RWP 2010-2020 is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk II wordt het sturingskader voor het RWP 2010-2020 beschreven. Daarin wordt toegelicht hoe de gemaakte afspraken bewaakt worden.

Het daadwerkelijke Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 bestaat uit twee delen. Allereerst worden in hoofdstuk III de cijfers uiteengezet: met hoeveel woningen mag de woningvoorraad in de gemeenten in de drie subregio's groeien in de periode 2010-2020? In hoofdstuk IV volgt het kwalitatieve deel van het woningbouwprogramma, waarin de kwalitatieve afspraken, die binnen de (sub)regio zijn gemaakt, besproken worden. Tot slot is in de bijlage een begrippenlijst opgenomen.

Sturingskader: De gemeenten aan het stuur

Als gemeenten afspraken met elkaar maken en vastleggen in een woningbouwprogramma, hoe kunnen zij er dan voor zorgen dat die afspraken worden nagekomen? Hoe worden de afspraken bewaakt en kunnen ze eventueel nog bijgestuurd worden? In het RWP 2010-2020 zijn hierover nadere afspraken gemaakt. Wat de kaders zijn voor deze afspraken, wat deze inhouden en hoe ze worden ingevuld, is hieronder beschreven.

1. Afsprakenkaders

De gemeenten spreken samen af dat zij door middel van het RWP 2010-2020 willen voorzien in de eigen actuele woningbehoefte. Zij willen daarmee in ieder geval aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet komen. Dat samen afspreken doen de gemeenten in hun eigen subregio. Zoals in de inleiding al is beschreven zijn er 3 verschillende subregio's: het Stedelijk Gebied, de Kempen en de Peel. Basis voor het bepalen van de actuele woningbehoefte vormt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose (november 2008). Voor het Stedelijk Gebied zijn daarnaast de BOR-afspraken een belangrijk uitgangspunt.

1.1 Stedelijk Gebied: BSGE-Convenant, BOR-afspraken

In 2005 is het BSGE-convenant door 8 stedelijke gemeenten ondertekend. (Het BSGE-convenant is ook bekend onder de eerdere naam BOR-afspraken). In dit convenant is de woningbouwtaakstelling voor het Stedelijk Gebied tot 2030 vastgelegd, verdeeld in sociale en vrije sector. De BOR-afspraken en de bijbehorende doelstellingen zijn daarmee een belangrijk uitgangspunt geweest bij de intensieve discussie over de taakstelling van het Stedelijk Gebied in het woningbouwprogramma 2010-2020.

In de vergadering van de Bestuurscommissie van 12 februari 2009 is afgesproken dat het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen verantwoordelijk is voor het opstellen van de woningbouwprogrammering. Daarmee is de Regioraad verantwoordelijk voor het vaststellen en wijzigen van het programma. Het RWP 2010-2020 is dan ook leidend bij de aangekondigde herijking van het BOR-convenant. De Bestuurscommissie is verantwoordelijk voor de sanctiemethodiek en stuurt op de voortgang van het woningbouwprogramma van het Stedelijk Gebied.

Voor de stedelijke gemeenten is de afgesproken taakstelling **minimaal**. Een eventuele extra ambitie die volgt uit de regionale plannen met betrekking tot Brainport zal in het woningbouwprogramma van het Stedelijk Gebied worden meegenomen. In de stedelijke gemeenten mag dus meer gebouwd worden dan de taakstelling, mits deze extra woningen gebaseerd zijn op een reële vraag.

Ten behoeve van een realistisch programma hebben de portefeuillehouders bovendien afgesproken dat niet-gerealiseerde woningen uit de periode 2005-2010 **niet** worden opgeteld bij de taakstelling voor de periode 2010-2020. Dit uitgangspunt is vastgesteld door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen van 10 december 2008 en het DB van 15 december 2008 op basis van de notitie over de subregionale taakstellingen.

De gemeente Valkenswaard maakt wel onderdeel uit van het Stedelijk Gebied, maar neemt niet deel aan de BOR-afspraken. Daarom gaat deze gemeente uit van de woningbehoefte uit de provinciale prognose (netto toevoeging van 815 woningen in de periode 2010-2020). Ook voor Valkenswaard is dit een minimale taakstelling. Omdat Valkenswaard deel uitmaakt van het Stedelijk Gebied, wil het ook een deel van de eventuele extra taak opvangen. Hier geldt ook dat eventuele extra woningen gebaseerd moeten zijn op een reële vraag vanuit de markt.

1.2 Landelijk Gebied: provinciale prognose en migratiesaldo-nul

De Peel- en Kempengemeenten spreken uit te willen bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

De taakstelling voor de twee landelijke subregio's (De Peel en De Kempen) is dan ook **maximaal**. Basis voor deze taakstelling van de landelijke gemeenten is de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose (actualisering 2008). Startpunt voor de provinciale prognose is de stand van de woningvoorraad per 1 januari 2008. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de geprognosticeerde beginstand van de woningvoorraad in 2010. Voor de groei van de woningvoorraad in 2008 en 2009 worden dus aannames gedaan. Zeker in het licht van de huidige situatie op de woningmarkt (de kredietcrisis), is het de vraag of de gemeenten deze geprognosticeerde groei ook daadwerkelijk gaan realiseren en dus of de beginstand op 1 januari 2010 reëel is. Mocht duidelijk worden dat dit inderdaad niet het geval is, dan zal de eerstvolgende provinciale prognose dit aantonen en zal dit aanleiding zijn voor een aanpassing van het woningbouwprogramma.

De prognose is voor de landelijke gemeenten opgesteld op basis van het principe "migratiesaldo-nul" zoals gehanteerd in het bundelingsbeleid van het Rijk: *"Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd."* (bron: *Interimstructuurvisie Noord-Brabant van 2008*)

Uitzondering op het principe van migratiesaldo-nul zijn provinciale pilots², Ruimtevoor-Ruimte kavels, BIO-kavels³ en woningen in het kader van extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen. In de provinciale prognose is al rekening gehouden met twee extra vraagfactoren: (1) een bepaald aantal woningen voor statushouders; en (2) een schatting van het aantal buitenlandse werknemers dat een woning in een gemeente vraagt.

Als er substantieel en structureel veel extra buitenlandse werknemers of statushouders in de gemeente komen wonen, zijn deze dus nog niet in de prognose opgenomen. Zijn er in de landelijke gemeenten extra woningen voor buitenlandse werknemers nodig, dan kan dit aanleiding zijn de prognose op te hogen.

²Een voorbeeld van een provinciale pilot is de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" waar Heeze-Leende en Bladel aan hebben deelgenomen. Deze pilot is in mei 2009 afgelopen, maar heeft voor de periode 2010-2020 wel nog gevolgen voor het lokale woningbouwprogramma.

³BIO-kavels zijn woningen die in het kader van provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" op daarvoor in het buitengebied bestemde kavels gebouwd worden.

Net zoals in het Stedelijk Gebied worden ook in de landelijke subregio's de niet-gerealiseerde woningen uit de periode 2005-2010 **niet** opgeteld bij de taakstelling voor de periode 2010-2020. Dit om een reëel woningbouwprogramma op te stellen, dat uitgaat van de daadwerkelijke behoefte in de betreffende gemeenten.

1.3 Relatie tussen Stedelijk en Landelijk Gebied

Natuurlijk houdt de woningmarkt niet op bij de grenzen van de drie subregio's. Vooral ook de relatie tussen het Stedelijk Gebied en de twee landelijke subregio's De Kempen en De Peel is van belang. Daarom is bijvoorbeeld gekozen om ook de gemeente Helmond aan te laten sluiten bij de besprekingen in subregio De Peel. Bij het monitoren van die relaties tussen de stedelijke en de landelijke gemeenten is een cruciale rol weggelegd voor het SRE en de provincie. Omdat beide partijen deelnemen aan alle subregionale overleggen hebben zij een goed overall beeld van de woningmarkt in de gehele regio Zuidoost-Brabant. Het is aan het SRE en de provincie Noord-Brabant om eventuele knelpunten, die ontstaan in de relaties tussen de drie subregio's, te identificeren en bespreekbaar te maken op de daarvoor bestemde besprektafels.

2. Samenwerkingsafspraken provincie Noord-Brabant en SRE

Uitgangspunt voor de sturing op het RWP 2010-2020 zijn de concept samenwerkingsafspraken op het gebied van woningbouwprogrammering die gemaakt zijn tussen de provincie Noord-Brabant en het SRE. De bedoeling is dat dhr. Jacobs (portefeuillehouder SRE) en dhr. Rüpp (gedeputeerde provincie) nog in 2009 deze samenwerkingsafspraken ondertekenen:

- het SRE is trekker voor de woningbouwprogrammering in het SRE-gebied;
- het SRE stelt samen met de gemeenten een subregionaal woningbouwprogramma op, dus zowel voor De Kempen, de Peel als het Stedelijk Gebied;
- in dit programma worden, binnen de kaders van de provinciale prognose, de taakstellingen, zowel kwantitatief als kwalitatief, voor de subregio's vastgelegd;
- uitgangspunt voor de programmering zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en voor het stedelijk gebied ook de BOR-afspraken;
- voor het Landelijk Gebied is migratiesaldo-nul het uitgangspunt (met een nuancering voor huisvesting buitenlandse werknemers);
- het programma wordt bestuurlijk per subregio voorbereid, besproken en bijgesteld; de programmering wordt uitgewerkt op gemeentelijk en (sub)regionaal niveau en vormt de basis voor met de (gezamenlijke) gemeenten te maken afspraken;
- de provincie participeert ambtelijk in de projectgroep die de woningbouwprogrammering maakt;
- de woningbouwprogrammering wordt vastgesteld door de Regioraad en door GS;
- de voortgang en uitvoering van het programma wordt door het SRE gemonitord, in samenwerking met de provincie. De 'matrix' die gemeenten jaarlijks actualiseren en aanleveren aan de provincie en het SRE vormt hierbij een belangrijke basis;
- de provincie toetst op basis van het programma en met behulp van de SRE-monitor;
- mocht een gemeente handelen in strijd of in afwijking met het woningbouwprogramma, dan kan de provincie bijsturen;

- de realisatie van het woningbouwprogramma wordt geanalyseerd en besproken op het subregionaal portefeuillehoudersoverleg. In het RPO zal de voortgang worden besproken. Voor de afstemming tussen RPO en subregionaal overleg wordt nog een praktische oplossing gezocht.

3. Monitoring

Metten is weten. Door goed te volgen wat de effecten zijn van de woningbouwproductie, krijg je informatie op basis waarvan gemeenten elkaar kunnen aanspreken en bijsturen. Daarnaast is het van belang dat gemeenten elkaar vooraf inzicht geven in de lokale woningbouwplannen. Dit gebeurt via de matrix-plus die parallel aan het proces van woningbouwprogrammering is ontwikkeld.

3.1 Rapporteren van de voortgang

Basis voor het overleg over de stand van zaken en de voortgang van het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is de **matrix-plus**. Gemeenten in de subregio bespreken met elkaar, ten minste één keer per jaar, de te realiseren doelen van het (sub)regionaal woningbouwprogramma (en vaker indien nodig). Ze rapporteren over de voortgang en realisatie en geven inzicht in elkaars projectenportefeuille. Tijdens deze besprekingen worden eventuele knelpunten en dilemma's geagendeerd en in alle openheid besproken. Gemeenten (zowel ambtelijk als bestuurlijk) spreken er elkaar op aan als ze de gestelde doelen niet halen, dan wel overschrijden.

Gemeenten maken de afspraak om de cijfers ten behoeve van de voortgang van de woningbouwplanning en -productie tijdig aan te leveren. Jaarlijks wordt de zogenaamde matrix-plus in ieder geval vóór 1 april aangeleverd bij provincie en SRE. Daarnaast worden elk jaar in september de voorlopige realisatiecijfers (totaal aantal woningen, verdeeld in prijsklassen, huur/koop) aangeleverd bij het SRE.

3.2 Sturingsgegevens

Om goed te kunnen sturen op de subregionale woningmarkt zijn actuele en juiste gegevens nodig. Voor de matrix-plus worden daarom ten minste de volgende gegevens verzameld:

- **Programma**

Het is van belang om elkaar op regionaal en subregionaal niveau programmatisch inzicht te geven in wat je als gemeente gaat doen: Welke en hoeveel plannen heeft een gemeente? Wanneer komen de woningen op de markt? Wat voor type woningen zijn het? Inzicht in deze gegevens is noodzakelijk om ontwikkelingen op elkaar af te kunnen stemmen en indien nodig sturing te geven op het realiseren van gemeentelijke en (sub)regionale doelstellingen. Indien hiertoe aanleiding bestaat kan de informatie zelfs op projectniveau worden gedeeld.

- **Bestaande woningvoorraad**

De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. De nieuwbouw moet dus voldoen aan de behoefte waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien. Deze opgave vereist inzicht in de bestaande woningvoorraad. Regionale woningmarkt-partijen (SRE, gemeenten en corporaties) delen de basisinformatie over de voorraad kosteloos met elkaar.

In 2011 moeten alle gemeenten in Nederland een BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) hebben ingevoerd. Deze BAG bevat nog meer informatie over de bestaande voorraad, die gebruikt kan worden bij het perfectioneren van dit woningbouwprogramma.

In aanvulling daarop wordt in het SRE-woningmarktonderzoek onderzoek gedaan naar:

- **Marktwerking**

Wie betreft een nieuwe of vrijgekomen woning? Waar komt hij vandaan? Wat voor soort woning laat hij achter? Waarom heeft hij voor deze woning gekozen? De antwoorden op dergelijke vragen geven veel inzicht in de effecten van nieuwbouw. Je kunt beter sturen op basis van de gegevens die je op deze manier krijgt, dan op basis van gevoelens en beelden.

Omdat de Peel- en Kempengemeenten bouwen binnen het principe van migratiesaldonul, is het voor deze gemeenten extra belangrijk om inzicht te krijgen in de nieuwbouweffecten, de migratiecijfers en daarmee de onderlinge verhuisstromen.

4. Programmasturing

Binnen de eerder genoemde kaders willen de regiogemeenten worden beoordeeld op hun prestaties op hoofdlijnen over een langere termijn en niet op projectdetails. Procesafspraken en samenwerken aan kwaliteit zijn belangrijker dan afspraken over exacte aantallen woningen. Omdat de regiogemeenten zich samen verantwoordelijk voelen voor een goed functionerende woningmarkt, zullen ze elkaar ook aanspreken als het niet goed gaat.

4.1 Procesafspraken

De provincie en het SRE hebben eerder al afspraken gemaakt over het aanleveren van cijfers door de gemeenten. Daarmee wordt dubbel werk voorkomen. Concreet: de gemeente levert jaarlijks cijfers over de voorgenomen woningbouw aan de provincie, via de zogenaamde matrix.

Nadat alle gemeenten in de subregio de matrix met de woningbouwgegevens hebben ingeleverd, vindt er een analyse plaats door het SRE. De resultaten van deze analyse worden in het subregionaal ambtelijk overleg besproken. Dit ambtelijk overleg formuleert daarop adviezen voor het subregionale bestuurlijke overleg. In het bestuurlijke overleg spreken gemeenten elkaar aan en wordt indien nodig de Regioraad geadviseerd om het programma bij te stellen.

Dit hele proces wordt in goed overleg afgestemd met het Regionale Plannings Overleg (RPO) van de provincie. De provincie en het SRE onderzoeken hoe het beste aansluiting gezocht kan worden bij de bestaande overlegstructuren in de regio Zuidoost-Brabant. In het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen (waaraan alle 21 regiogemeenten deelnemen) worden de volkshuisvestelijke aspecten van het woningbouwprogramma besproken en wordt het totaalbeeld voor de regio bewaakt.

4.2 Flexibiliteit

Een goede woningbouwproductie lijkt het best te worden gewaarborgd door gemeenten de ruimte te geven om het subregionale woningbouwprogramma in te vullen en uit te voeren. Elke gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk voor het tot

op detail invullen van het eigen programma.

Jaarlijks wordt het realisatietempo en het voorgenomen woningbouwprogramma per gemeente besproken. Het is daarbij van belang dat op subregionaal niveau afstemming plaatsvindt en dat gemeenten elkaar aanspreken op de planning en realisatie. Mocht er aanleiding zijn voor bijstelling van het programma, dan zal het (sub)regionale portefeuillehoudersoverleg de eventuele bijstellingen bespreken en adviseren aan de Regioraad. Bijstelling gebeurt zeker als de actualisatie van de provinciale prognose (minimaal één keer per bestuursperiode) daartoe aanleiding geeft.

Voor de landelijke gemeenten geldt dat bijsturing plaats moet vinden als blijkt dat door een te grote woningbouwproductie in een bepaalde gemeente daar een positief migratiesaldo ontstaat. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om elkaar daarop aan te spreken in subregionaal of regionaal verband.

Elk jaar wordt dus bekeken of de behoeften op de regionale woningmarkt zijn veranderd en daardoor het programma bijgesteld moet worden. Door deze flexibiliteit behoudt het programma zijn toekomstwaarde.

4.3 Plancapaciteit

Voor het realiseren van het programma acht de provincie Noord-Brabant een plancapaciteit van 130% nuttig. De gemeenten denken dat een grotere plancapaciteit noodzakelijk kan zijn, afhankelijk van de aard van de projecten (risicofactor, complexiteit, vatbaarheid voor bezwaren etc.). Om te voorkomen dat er overcapaciteit ontstaat, zijn de gemeenten bereid om met de provincie concrete afspraken te maken over de fasering van de plancapaciteit.

4.4 Fasering

In het kader van een regionaal woningbouwprogramma voor een (sub)regionale woningmarkt is het belangrijk de fasering van projecten goed op elkaar af te stemmen. Als gemeenten gelijktijdig dezelfde projecten in de markt willen zetten, kan dit leiden tot ongewenste concurrentie. Door fasering kan worden voorkomen dat projecten elkaar "dwarszitten". Gemeenten maken onderling afspraken over criteria en fasering en spreken elkaar aan wanneer van de afspraken afgeweken wordt.

4.5 Sociale sector

Belangrijk onderdeel van de afspraken in het woningbouwprogramma is de sociale sector. Deze wordt namelijk nauwelijks gereguleerd door marktwerking. Sociale woningen komen er niet vanzelf en de gemeenten en corporaties zien het dan ook als hun uitdrukkelijke taak om woningen te realiseren voor die mensen die daar zelf niet goed voor kunnen zorgen. De gemeenten hebben daarom harde afspraken over het sociale aandeel gemaakt, daarbij kijkend naar wat er in de bestaande voorraad al aan sociale sectorwoningen beschikbaar is en wat de behoefte aan sociale woningen is. De gemeenten spreken elkaar aan als de ander achterblijft in de realisatie van de afgesproken sociale sectorwoningen.

5. Stappenplan sturingskader

Het sturingskader van het RWP 2010-2020 ziet er, samengevat in een stappenplan, als volgt uit:

Stappen	Door wie?	Datum?
1. aanleveren matrix/monitor	Gemeente	uiterlijk 1 april
2. aanleveren voorlopige realisatiecijfers lopende jaar	Gemeente	uiterlijk eind september
3. opstellen analyse	SRE/provincie	oktober
4. - bespreken analyse, - elkaar aanspreken, - en eventueel bijsturen	- ambtelijk overleg - subregionaal poho - RPO	oktober-december
5. eventueel bijstellen woningbouwprogramma op basis van advies poho/RPO	Regioraad	jaarlijks
6. eventueel bijstellen Woningbouwprogramma op basis van geactualiseerde provinciale prognose	Regioraad	na elke actualisatie van de provinciale prognose



Kwantiteit: Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

1. Woningbouwprogramma per subregio

De woningvoorraad over 10 jaar bestaat uit enerzijds dat wat er nu al staat, de bestaande voorraad, en anderzijds uit wat erbij gebouwd wordt; de nieuwbouw. De bestaande voorraad bestaat uit koop- en huurwoningen, zowel in de vrije als de sociale sector. In het woningbouwprogramma staat per gemeente hoe groot die bestaande voorraad is.

Ook staat er in wat de nieuwbouwbehoefte is voor de gemeenten. Deze is door de provincie berekend in de bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose dateert van november 2008 en wordt minimaal één keer per bestuursperiode geactualiseerd. In deze prognose staat per gemeente per jaar hoe groot de woningvoorraad moet zijn om in de woningbehoeften te kunnen voorzien. Overigens zal het gezien de huidige economische omstandigheden voor elke gemeente nog een hele kunst zijn om daadwerkelijk de woningen op te leveren, die volgens de provincie nodig zijn voor de lokale behoefte.

Uitgangspunt bij het proces om te komen tot het woningbouwprogramma was dat er een **flexibel** en **realistisch** programma moest komen; een programma voor de drie subregionale woningmarkten in de regio Zuidoost-Brabant. Het Dagelijks Bestuur heeft in december 2008 daartoe per subregio vastgesteld wat de subregionale woningbehoefte voor de periode 2010-2020 is (zie onderstaand schema). Belangrijk uitgangspunt bij deze taakstellingen is dat niet-gerealiseerde woningen uit de periode 2005-2010 **niet** worden opgeteld bij de taakstelling voor de periode 2010-2020:

	2010-2020		
	Sociaal ⁴	Vrij ⁴	Totaal
Stedelijk Gebied	4.649	13.871	18.520
De Kempen	1.064	1.596	2.660
De Peel	1.631	3.029	4.660
SRE	7.344	18.496	25.840

Hieronder worden deze subregionale taakstellingen verder uitgewerkt. Voor de goede orde: het gaat bij nieuwbouw om **netto** (en niet bruto) toevoegingen: **netto** betekent het aantal woningen dat er per saldo bij komt, de groei van de woningvoorraad. Bruto is het totaal aantal gebouwde woningen (nieuwbouw + toevoegingen anderszins). Door daarvan het aantal gesloopte woningen af te trekken, krijg je de netto toevoeging.

⁴) Conform de door het portefeuillehoudersoverleg vastgestelde Regionale Begrippenlijst Wonen (geldend voor de periode 1-7-2009 tot 1-7-2010) zijn beide begrippen als volgt gedefinieerd:

- *Sociale sector*: alle goedkope en middeldure huurwoningen (tot € 548,18) + goedkope koopwoningen (tot € 194.000);
- *Vrije sector*: alle dure huurwoningen (vanaf € 548,18) + middeldure en dure koopwoningen (vanaf € 194.000).

1.1 Stedelijk Gebied

Zoals al in het sturingskader is toegelicht, zijn voor de gemeenten uit het Stedelijk Gebied de BOR-afspraken uitgangspunt geweest bij de discussie over de woningbouw-aantallen genomen, evenals de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose. De BOR-afspraken bestaan uit twee delen:

1. de eigen, lokale woningbehoefte van de gemeenten;
2. het deel dat de randgemeenten vanaf 1 januari 2010 voor de Eindhovense woningbehoefte gaan bouwen (10.000 woningen in de periode 2010-2030): de zogenaamde "overloop".

Het programma

In het uiteindelijke programma voor het Stedelijk Gebied (zie paragraaf 2 van dit hoofdstuk) is opgenomen dat de woningvoorraad in de periode 2010-2020 met 18.925 woningen zal toenemen. Dit is 405 woningen meer dan de provinciale prognose (18.520) en de taakstelling die het Dagelijks Bestuur van het SRE eerder heeft vastgesteld. Dit zijn woningen die nodig zijn voor de ambitie die het Stedelijk Gebied heeft om de komende jaren extra kenniswerkers aan te trekken. Dit past binnen de eerdere afspraak dat de aantallen voor het Stedelijk Gebied als **minimale taakstelling** gelden. Als er in de regio meer woningen nodig zijn dan voor de lokale behoefte, bijvoorbeeld door migratie van buiten de regio, dan dienen deze in het Stedelijk Gebied te worden gerealiseerd.

De in het uiteindelijke woningbouwprogramma opgenomen aantallen voor het Stedelijk Gebied zijn het resultaat van een intensief proces van bestuurlijke onderhandeling, waarbij de inschatting van de huidige behoefte en marktomstandigheden een belangrijke rol heeft gespeeld. In dit proces zijn de individuele stedelijke gemeenten uitgekomen op een woningbouwaantal tussen de geprognosticeerde woningbehoefte uit de provinciale prognose en de taakstelling uit de huidige BOR-afspraken. Deze bijstelling doet geen afbreuk aan de gemaakte afspraken in BOR-verband. Zowel in het Convenant als in dit RWP 2010-2020 is sprake van 10.000 woningen, door de randgemeenten te bouwen voor de Eindhovense behoefte. Er is wel enige verschuiving in de verdeling over de perioden. In de periode 2010-2015 gaan 2.077 "Eindhovense woningen" naar de randgemeenten en in de periode 2015-2020 betreft dit 2.419 woningen. De specificatie per gemeente is te zien in de tabel onder paragraaf 3.

In dit verband is het voor de gemeente Son en Breugel nog onvoldoende duidelijk wat haar positie is bij het invullen van de regionale woningbehoefte. In 2010 komt hier meer duidelijkheid over. De gemeente Son en Breugel is op dit moment namelijk bezig met een structuurvisie waarin scenario's zijn opgenomen. De keuzes die daarin gemaakt gaan worden (met name ten aanzien van gebiedsontwikkeling Het Nieuwe Woud) hebben consequenties voor de woningbouwopgave van de gemeente Son en Breugel.

Zoals eerder vermeld wordt elk jaar geëvalueerd hoe de voortgang is en of bijstelling van het programma noodzakelijk of gewenst is. Ook de keuzes die in 2010 gemaakt worden met betrekking tot de positie van Son en Breugel worden in deze evaluatie betrokken.

Sociale taakstelling

Voor de periode 2005-2010 hadden de BOR-gemeenten concrete afspraken voor het

aandeel sociale sector. De meeste gemeenten hebben te weinig sociale en vrije sectorwoningen gebouwd. Zij hebben afgesproken ⁵ om in het RWP 2010-2020 voor de sociale sector een inhaalslag te doen en wel volgens het scenario dat in onderstaand kader wordt beschreven. Ook deze "herverdeling" is in de cijfers verwerkt.

De cijfers in onderstaande tabel zijn netto-cijfers. Dat betekent dat het gaat om het aantal woningen dat per saldo is of wordt toegevoegd: de nieuw gebouwde woningen verminderd met het aantal gesloopte woningen.

Vooraf voor de gemeenten Eindhoven en Helmond heeft dit gevolgen. In deze gemeenten worden wel veel nieuwe sociale woningen gebouwd, maar ook relatief veel gesloopt ⁶. Bovendien is de sociale (huur)woningvoorraad in deze gemeenten al groot genoeg (zie hoofdstuk IV, paragraaf 5). Zowel in Helmond als Eindhoven zullen nog wel sociale sectorwoningen gebouwd worden, maar dan vooral vervangende nieuwbouw en woningen voor de opvang van de vermaatschappelijking van zorginstellingen. Vanwege dit feit is een lager netto sociaal percentage voor beide steden afgesproken: Eindhoven 10% en Helmond 15%. Deze percentages zijn zowel in onderstaand scenario als het RWP 2010-2020 verwerkt.

Deze afspraak heeft wel tot gevolg dat er per saldo minder sociale woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, dan de taakstelling van 4.649 sociale woningen die eerder is vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het SRE. In het uiteindelijke Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (zie paragraaf 2 van dit hoofdstuk) is te zien dat er in het Stedelijk Gebied in tien jaar tijd 4.006 sociale woningen worden gerealiseerd.

De sociale taakstelling 2010-2015 in dit scenario is bepaald op basis van de individuele achterstanden van de gemeenten op de sociale taakstelling 2005-2010. Als een gemeente een bepaalde achterstand op de taakstelling 2005-2010 heeft, dan komt er een extra taakstelling voor de sociale sector in de periode 2010-2015 bij. De hoogte van de extra taakstelling is afhankelijk van de achterstand die een gemeente heeft per 1 januari 2010 (zie onderstaande tabel). In dit scenario zijn de extra taakstellingen opgeteld bij de reeds vastgestelde sociale percentages uit de BOR-afspraken. Met uitzondering van de gemeenten Helmond en Eindhoven gelden deze sociale percentages namelijk ook voor het RWP 2010-2020.

Niet gerealiseerde sociale woningen van taakstelling 2005-2010	Extra taakstelling 2010-2015
> 75%	+ 5%
tussen 50 en 75%	+ 3%
tussen 10 en 50%	+ 2%
tussen 0 en 10%	0

⁵In de BOR-afspraken is vastgelegd dat de gemeenten de boetes van niet gerealiseerde woningen (sociale en vrije sector) kunnen terugverdienen, in de vorm van een stimuleringsbijdrage tot een maximum van 75% van de opgelegde sanctie, door deze woningen in 2010 en 2011 alsnog te bouwen.

⁶Dat verklaart bijvoorbeeld het aantal van 555 toegevoegde sociale woningen in Eindhoven in onderstaand overzicht: er zijn veel meer woningen gebouwd, maar er is ook veel gesloopt.

	2005-2010			2005-2010	2010-2015					
		Sociaal	Vrije sector	Totaal	% niet gedaan		Sociaal	Vrije sector	Totaal	
Best	Taakstelling	390	860	1250	47%	Taakstelling	367	29%	898	1265
	Gedaan	205	115	320		Na correctie	392	31%	873	1265
	Niet-gedaan	185	745	930						
Eindhoven	Taakstelling	1340	4010	5350	59%	Taakstelling	279	10%	2506	2785
	Gedaan	555	2293	2848		Na correctie	362	13%	2423	2785
	Niet-gedaan	785	1717	2502						
Geldrop-Mierlo	Taakstelling	340	790	1130	35%	Taakstelling	195	26%	555	750
	Gedaan	220	491	711		Na correctie	210	28%	540	750
	Niet-gedaan	120	299	419						
Helmond	Taakstelling	750	2250	3000	46%	Taakstelling	348	15%	1972	2320
	Gedaan	403	1675	2078		Na correctie	394	17%	1926	2320
	Niet-gedaan	347	575	922						
Nuenen c.a.	Taakstelling	270	350	620	0%	Taakstelling	244	39%	381	625
	Gedaan	327	341	668		Na correctie	244	39%	381	625
	Niet-gedaan	-57	9	-48						
Son en Breugel	Taakstelling	170	360	530	19%	Taakstelling	224	32%	476	700
	Gedaan	138	144	282		Na correctie	238	34%	462	700
	Niet-gedaan	32	216	248						
Veldhoven	Taakstelling	470	1205	1675	34%	Taakstelling	350	26%	1010	1360
	Gedaan	311	753	1064		Na correctie	381	28%	979	1360
	Niet-gedaan	159	452	611						
Waalre	Taakstelling	240	240	480	56%	Taakstelling	126	30%	294	420
	Gedaan	106	154	260		Na correctie	139	33%	281	420
	Niet-gedaan	134	86	220						
Valkenswaard	Taakstelling	385	408	793	56%	Taakstelling	112	28%	288	400
	Gedaan	171	347	518		Na correctie	124	31%	276	400
	Niet-gedaan	214	61	275						

NB. In dit scenario zijn de cijfers voor de verwachte productie 2009 verwerkt zoals desgevraagd aangeleverd door de gemeenten. De daadwerkelijke realisatiecijfers zouden anders kunnen uitpakken. Bij de eerstvolgende actualisatie wordt het RWP 2010-2020 aangepast op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde sociale en vrije sectorwoningen.

1.2 De Kempen

Uit de overleggen die zijn gevoerd met de vijf gemeenten in De Kempen, blijkt dat elke gemeente wil voorzien in haar eigen woningbehoefte. In het woningbouwprogramma zijn daarom voor de gemeenten de cijfers uit de provinciale prognose overgenomen. De gemeenten hebben aangegeven gezamenlijk zorg te dragen dat 40% van de nieuwbouw als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd.

Voor Bladel geldt dat die gemeente meedeed aan de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Dat betekende dat Bladel meer mocht bouwen dan volgens de provinciale prognose nodig zou zijn. Bladel heeft met de provincie afgesproken dat de plannen die binnen de pilotstatus zijn ontwikkeld, in de komende periode alsnog gerealiseerd mogen worden.

Afgesproken is dat de extra woningen die Bladel mag bouwen, niet ten koste gaan van de woningen die de andere Kempengemeenten mogen bouwen.

1.3 De Peel

Ook voor de Peelgemeenten gelden de provinciale woningbehoeftecijfers. De zeven Peelgemeenten hebben ieder zelf aangegeven welk aandeel daarvan minimaal als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd. Met deze percentages wordt voldaan aan de subregionale taakstelling zoals vastgesteld door het Dagelijks Bestuur.

Heeze-Leende deed net als Bladel mee aan de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Deze gemeente mocht dus meer bouwen dan volgens de provinciale prognose nodig zou zijn. Heeze-Leende heeft met de provincie afgesproken dat de plannen die binnen de pilotstatus zijn ontwikkeld, in de komende periode alsnog gerealiseerd mogen worden. Afgesproken is ook dat de extra woningen die Heeze-Leende mag bouwen, niet ten koste gaan van de woningen die de andere Peelgemeenten mogen bouwen.

Cranendonck heeft ambities ten aanzien van het Duurzaam Industrieterrain Cranendonck (DIC); men wil de toekomstige werknemers daarvan in de eigen gemeente kunnen huisvesten. De vraag is of het DIC ook daadwerkelijk extra werknemers en daarmee inwoners gaat trekken.

Mocht het inderdaad zo zijn dat door de komst van het DIC een grote druk op de lokale woningmarkt uitgeoefend wordt, dan zal de gemeente Cranendonck in de subregio overleggen over de vraag of een aanpassing van het subregionaal woningbouwprogramma binnen de in het RWP gestelde kaders gewenst is.

De gemeente Deurne wil afspraken maken met de provincie over het project Spoorzone, waarvoor extra woningen nodig zijn. In het kader van dit woningbouwprogramma worden de ontwikkelingen met betrekking tot de Spoorzone afgewacht. De gemeente Deurne zal de gevolgen van dit project voor het subregionaal woningbouwprogramma in subregionaal verband dienen te bespreken.

2. De cijfers

	Bestaande woningvoorraad		Groei woningvoorraad													
	Stand per 1-1-2009		2010-2015				2015-2020				Totaal 2010-2020					
	Sociaal ¹	Vrij ¹	Totaal ²	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal	Sociaal	Vrij	Totaal				
Best	24%	76%	11.618	392	873	1.265	247	18%	1.124	82%	1.371	639	24%	1.997	76%	2.636
Eindhoven	53%	47%	95.268	362	2.423	2.785	100	10%	900	90%	1.000	462	12%	3.323	88%	3.785
Geldrop-Mierlo	36%	64%	16.491	210	540	750	150	25%	450	75%	600	360	27%	990	73%	1.350
Helmond	50%	50%	37.694	394	1.926	2.320	326	15%	1.847	85%	2.173	720	16%	3.773	84%	4.493
Nuenen c.a.	16%	84%	9.155	244	381	625	200	23%	671	77%	871	444	30%	1.052	70%	1.496
Son en Breugel	22%	78%	6.317	238	462	700	90	15%	510	85%	600	328	25%	972	75%	1.300
Valkenswaard	35%	65%	13.683	112	288	400	116	28%	299	72%	415	228	28%	587	72%	815
Veldhoven	27%	73%	17.955	381	979	1.360	214	25%	643	75%	857	595	27%	1.622	73%	2.217
Waalre	21%	79%	7.102	139	281	420	78	19%	335	81%	413	217	26%	616	74%	833
Stedelijk gebied	44%	56%	215.283	2.472	8.153	10.625	1.522	18%	6.778	82%	8.300	3.994	21%	14.931	79%	18.925³
Bergeijk	19%	81%	7.015	108	162	270	76	40%	114	60%	190	184	40%	276	60%	460
Bladel	22%	78%	7.597	100	150	250	92	40%	138	60%	230	192	40%	288	60%	480
Eersel	21%	79%	7.060	174	261	435	80	40%	120	60%	200	254	40%	381	60%	635
Oirschot	22%	78%	6.568	132	198	330	122	40%	183	60%	305	254	40%	381	60%	635
Reusel-De Mierden	16%	84%	4.692	136	204	340	44	40%	66	60%	110	180	40%	270	60%	450
De Kempen	21%	79%	32.932	650	975	1.625	414	40%	621	60%	1.035	1.064	40%	1.596	60%	2.660
Asten	25%	75%	6.479	98	167	265	111	37%	189	63%	300	209	37%	356	63%	565
Cranendonck	25%	75%	8.291	87	203	290	51	30%	119	70%	170	138	30%	322	70%	460
Deurne	34%	66%	12.425	221	410	630	114	35%	211	65%	325	334	35%	621	65%	955
Gemert-Bakel	31%	69%	10.887	214	321	535	158	40%	237	60%	395	372	40%	558	60%	930
Heeze-Leende	22%	78%	6.072	53	137	190	26	35%	49	65%	75	79	30%	186	70%	265
Laarbeek	32%	68%	8.461	151	280	430	61	35%	114	65%	175	212	35%	393	65%	605
Somerem	27%	73%	6.927	210	390	600	98	35%	182	65%	280	308	35%	572	65%	880
De Peel	29%	72%	59.542	1.033	1.907	2.940	619	36%	1.101	64%	1.720	1.653	35%	3.008	65%	4.660
SRE	38%	62%	307.757	4.155	11.035	15.190	2.555	27%	8.500	73%	11.055	6.710	29%	19.535	71%	26.245

¹ Bron: Kwalitatief Woningmarktonderzoek 2007-2008

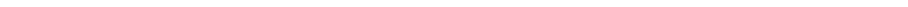
² Bron: CBS-statline

³ de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose geeft aan dat in het Stedelijke gebied behoefte is aan 18.925 woningen in de periode 2010-2020. De taakstelling van 18.925 is dus 405 woningen hoger dan de woningbehoefte prognose.

3. De overloop

Wijziging van de Eindhovense overloop in de BOR-afspraken op basis van de cijfers uit het RWP 2010-2020.

		2010-2015			2015-2020			2010-2020		
		Eigen	Overloop	Totaal	Eigen	Overloop	Totaal	Eigen	Overloop	Totaal
Best	Sociaal	312	80	392	174	73	247	486	153	639
	Vrij	473	400	873	691	433	1.124	1.164	833	1.997
	Totaal	785	480	1.265	865	506	1.371	1.650	986	2.636
Eindhoven	Sociaal									
	Vrij									
	Totaal									
Geldrop-Mierlo	Sociaal	200	10	210	127	23	150	327	33	360
	Vrij	500	40	540	320	130	450	820	170	990
	Totaal	700	50	750	447	153	600	1.147	203	1.350
Helmond	Sociaal									
	Vrij									
	Totaal									
Nuenen c.a.	Sociaal	224	20	244	130	70	200	354	90	444
	Vrij	291	90	381	278	393	671	569	483	1.052
	Totaal	515	110	625	408	463	871	923	573	1.496
Son en Breugel	Sociaal	151	87	238	0	90	90	151	177	328
	Vrij	22	440	462	0	510	510	22	950	972
	Totaal	173	527	700	0	600	600	173	1.127	1.300
Veldhoven	Sociaal	281	100	381	147	67	214	428	167	595
	Vrij	419	560	979	263	380	643	682	940	1.622
	Totaal	700	660	1.360	410	447	857	1.110	1.107	2.217
Waalre	Sociaal	99	40	139	38	40	78	137	80	217
	Vrij	71	210	281	125	210	335	196	420	616
	Totaal	170	250	420	163	250	413	333	500	833
Totaal	Sociaal	1.267	337	1.604	616	363	979	1.883	700	2.583
	Vrij	1.776	1.740	3.516	1.677	2.056	3.733	3.453	3.796	7.249
	Totaal	3.043	2.077	5.120	2.293	2.419	4.712	5.336	4.496	9.832



Kwaliteit: Toelichting Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

1. Bestaande woningvoorraad

De toekomstige woningbouwopgave is in overgrote mate gelegen in de bestaande voorraad. Toevoegingen van nieuwbouw dienen dus te worden afgestemd op de beoogde transformaties in de bestaande voorraad. Zonder kennis van de bestaande voorraad is geen gedegen nieuwbouwprogrammering mogelijk.

In die benodigde kennis kan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gaan voorzien. Gemeenten moet de BAG in 2011 ingevoerd hebben. De verwachting is dat de BAG veel van de gewenste informatie over de bestaande voorraad gaat leveren. Tot die tijd wordt de beschrijving van de bestaande voorraad gebaseerd op de WOZ-registratie en informatie van de corporaties. Uitgangspunt is dat daarbij dezelfde zaken als waarop in de nieuwbouw wordt gestuurd, zo veel mogelijk ook voor de bestaande voorraad in beeld worden gebracht.

1.1 Corporatiebezit

Corporaties kunnen via het eigen bezit grootschaliger inspelen op een veranderende vraag dan individuele eigenaren. Hiervoor hanteren zij de instrumenten woningverbetering, transformatie, verkoop en nieuwbouw. Deze instrumenten dienen gebalanceerd te worden ingezet. Bij verkoop van corporatiewoningen moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat dit op termijn leidt tot kwalitatieve achteruitgang van de particuliere voorraad of tot een verkleining van de voorraad sociale huurwoningen. Voor veel gemeenten is de corporatie hiermee de voornaamste gesprekspartner voor aanpassingen in de bestaande voorraad. Het aandeel corporatiebezit wisselt echter sterk per gemeente en daarmee ook de mogelijkheid om te sturen op de bestaande voorraad.

Stedelijke gemeenten

Van oudsher kennen de steden Eindhoven en Helmond een groot aandeel huurwoningen (rond de 50%). Grootste deel daarvan zijn corporatiewoningen. Bij de randgemeenten bestaat een verschillend beeld: het aandeel huurwoningen varieert van 19 tot 36%.

Landelijke gemeenten

De Kempengemeenten kennen tussen de 17% en 20% huurwoningen, in de Peelgemeenten ligt dit aandeel tussen de 23% en 36%. Een deel daarvan is in handen van corporaties en een deel is particulier bezit.

1.2 Particuliere woningvoorraad

Gelet op de omvang van de transformatieopgave zullen gemeenten zich, naast het corporatiebezit, ook nadrukkelijk op particulier bezit moeten richten. Een opgave hierbij is het aanpassen van delen van de voorraad, waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De particuliere woningvoorraad beslaat het grootste gedeelte van de woningvoorraad en is het minst makkelijk te sturen. Bij particuliere woningen is de bereidheid van de eigenaar om te investeren cruciaal. Deze kan wel gestimuleerd worden om de eigen woning aan te pakken of te verhuizen, maar kan niet worden gedwongen. Fondsen voor particuliere woningverbetering, opplusregelingen voor ouderen en revolving funds zijn mogelijke (financiële) stimuleringsmaatregelen.

1.3 Transformatieopgaven

Binnen de gemeenten is over het algemeen nog te weinig aandacht voor transformatie van het woningbezit. De meeste gemeenten hebben echter wel een herstructureringsopgave, met name in naoorlogse wijken. Woningen uit de jaren '70 en '80 kunnen zowel op gebruikswaarde als energetisch een vernieuwingslag gebruiken. De corporaties zijn de belangrijkste partner voor deze transformatieopgaven.

Landelijke gemeenten

In de landelijke gemeenten is de aandacht voor de transformatieopgave uitgesproken. In dit verband is het belangrijk om bij het maken van een bestemmingsplan goed over zaken als "aanpassing" en "splitsing" na te denken en deze elementen goed te verankeren. Op die manier wordt het eenvoudiger om woningen aan te passen voor de huidige of nieuwe bewoners.

1.4 Kernvoorraad

De gemeenten zijn het erover eens dat de kernvoorraad groot genoeg moet zijn om aan de vraag van de lokale bevolking te kunnen voldoen. Over de minimale grootte van de kernvoorraad kunnen gemeenten afspraken maken met de corporaties, bijvoorbeeld door middel van prestatieafspraken.

Een aantal corporaties stimuleert de verkoop van huurwoningen. Dit kan leiden tot doorstroming, maar er moet wel gezorgd worden dat er voldoende sociale huurwoningen teruggebouwd worden zodat de kernvoorraad op peil blijft. Het instandhouden van de kernvoorraad is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties.

2. Nieuwbouwopgave

Nieuwbouw levert slechts een zeer beperkte toevoeging aan de woningvoorraad van de regio (minder dan 1% per jaar). Zoals eerder in dit hoofdstuk al aangegeven, moet met nieuwbouw worden voldaan aan de behoefte waarin niet kan worden voorzien in de bestaande voorraad. Nieuwbouw wordt dus afgestemd op de beoogde transformaties in de bestaande voorraad. Deze opgave vereist een gedegen inzicht in zowel de bestaande woningvoorraad als de behoefte op korte en lange termijn. (Vervangende) nieuwbouw is de katalysator voor ontwikkelingen op de woningmarkt, bijvoorbeeld doorstroming. Elke nieuwe woning brengt namelijk gemiddeld 3 verhuisbewegingen tot stand. Daarom is het extra belangrijk dat nieuwbouw goed wordt ingezet en aanvullend is op de bestaande woningvoorraad. Dus geen nieuwbouw alleen maar om nieuw te bouwen, maar om bestaande "gaten" in de woningvoorraad te dichten en doorstroming op gang te helpen. Het bouwen van de juiste kwaliteit is de opgave waar de gemeenten voor staan. Belangrijk hierbij is het goed onderzoeken van de woningvraag en daarmee het vraaggestuurd bouwen.

2.1 Eengezins- en meergezinswoningen

Bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverdunding hebben invloed op de vraag naar eengezinswoningen. Kleinere en oudere huishoudens hebben meer behoefte aan andere woonvormen dan "normale" eengezinswoningen. Het bouwen van appartementen of levensloopbestendige/aanpasbare eengezinswoningen kan in

deze behoefte voorzien. Gemeenten in de regio moeten waken voor een overschot aan appartementen; dit zou kunnen leiden tot leegstand. Bij het ontwikkelen van nieuwbouwapartementen moet daarom zeer goed worden nagedacht over de locatie. Meergezinswoningen blijken vooral aantrekkelijk als sprake is van een adequaat voorzieningenniveau in de buurt. Daarnaast is belangrijk dat het appartement levensloopbestendig is en bij voorkeur beschikt over een kwalitatief goede buitenruimte. Op deze manier zijn de appartementen ook voor verschillende doelgroepen inzetbaar.

Landelijke gemeenten

De landelijke gemeenten kenmerken zich door ruim voldoende grote eengezinswoningen. Traditiegetrouw is er naar verhouding veel vraag naar grondgebonden eengezinswoningen in de landelijke gemeenten.

Gelet op de bouwplannen dreigt er in de toekomst in een aantal Kempengemeenten eerder een overschot dan een tekort aan grote eengezinswoningen. Wel is er vraag naar een ander soort van grondgebonden woonvormen (bijvoorbeeld patiobungalows).

2.2 Fasering

Zoals al eerder aan bod is gekomen in het sturingskader, is het voor gemeenten onderling belangrijk de fasering van projecten goed op elkaar af te stemmen. Als gemeenten gelijktijdig hetzelfde soort projecten in de markt willen zetten, kan dit leiden tot ongewenste concurrentie. Door fasering kan worden voorkomen dat projecten elkaar "dwarszitten".

3. Sociale woningbouw

In de regio zijn in de afgelopen jaren te weinig woningen gebouwd, vooral in de sociale sector. Op basis van dat gegeven is het logisch dat het accent in het RWP 2010-2020 op het sociale programma komt te liggen. Het moet immers voorkomen worden dat mensen die aangewezen zijn op een sociale (huur)woning alleen om die reden genoodzaakt zijn om naar een andere gemeente of regio te verhuizen.

3.1 Verdeling sociale woningen

De verdeling van sociale woningen over de gemeenten in de regio is scheef. Het totale aantal sociale huurwoningen in de stedelijke regio is voldoende. Dit komt met name door de in verhouding grote sociale woningvoorraad in Eindhoven en Helmond. In enkele randgemeenten en in de meeste landelijke gemeenten is de sociale woningvoorraad te klein.

3.2 Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Als er sociale koopwoningen met een hogere markt- dan verkoopwaarde worden gebouwd, kan men daaraan een koopconstructie verbinden. Woningen worden met een zogenaamde MGE-constructie aan de woonconsument aangeboden. De gemeenten streven ernaar dat deze woningen beschikbaar blijven voor de sociale sector en zullen daartoe op lokaal niveau met de corporaties de mogelijkheden van MGE bespreken. Als je in een gemeente genoeg betaalbare woningen met een goede prijs/kwaliteitverhouding kunt aanbieden, is MGE niet nodig.

3.3 Sociale huur vergroot flexibiliteit

Sociale huur is belangrijk aangezien deze woningen bijna altijd voor de doelgroep behouden blijven. Bovendien zijn sociale huurwoningen eenvoudiger transformeerbaar: van een sociale woning kan makkelijker een vrije sector-woning gemaakt worden dan andersom. Realisatie van sociale (huur)woningen vergroot daarmee de flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

Bij de bouw van nieuwe sociale huurwoningen is het belangrijk dat de woningen aanpasbaar, flexibel en betaalbaar zijn, zodat ze door verschillende doelgroepen gebruikt kunnen worden. Dit hoeft natuurlijk niet op alle sociale huurwoningen toegepast te worden; corporaties, projectontwikkelaars en gemeenten moeten hier strategische keuzes in maken.

Stedelijke gemeenten

Geconcludeerd kan worden dat er in de stedelijke regio in feite voldoende sociale huurwoningen zijn. Ze staan alleen niet altijd op de juiste plaats en hebben niet altijd de gewenste kwaliteit. Per saldo hoeven er in Eindhoven en Helmond geen sociale huurwoningen te worden toegevoegd, maar er moet wel sprake zijn van vernieuwing, verbetering en herstructurering binnen dit segment. Nieuwe sociale huurwoningen dienen ter compensatie van sloop of verkoop van bestaande woningen.

Nadrukkelijker wordt ingezet op het toevoegen van sociale woningen in de randgemeenten en dan met name van sociale huurwoningen. Dit sluit goed aan op de bestaande BOR-afspraken. Daarin is namelijk vastgelegd dat door spiegelbeeldig bouwen het aandeel sociale woningen in de randgemeenten vergroot wordt. Daarmee wordt voorkomen dat mensen uit de randgemeenten die aangewezen zijn op een goedkope (huur)woning, alleen in de stad terecht kunnen en daardoor in Eindhoven en Helmond een te sterke concentratie van lagere inkomensgroepen ontstaat. Om deze reden worden de sociale afspraken uit het RWP 2010-2020 verfijnd: niet alleen worden afspraken gemaakt over het totale aantal woningen in de sociale sector, maar ook over het aandeel sociale huurwoningen. Afgesproken is dat een substantieel deel van de gerealiseerde sociale sectorwoningen een huurwoning moet zijn. Welk percentage dit is, dat onderbouwt elke gemeente zelf op basis van onderzoek gedurende het eerste jaar van het nieuwe woningbouwprogramma. Dit is namelijk lokaal maatwerk; de behoeften zijn niet voor alle gemeenten in het Stedelijk Gebied hetzelfde.

Landelijke gemeenten

De landelijke gemeenten zetten nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale woningen. Het is de bedoeling dat in de Kempengemeenten gemiddeld 40% en in de Peelgemeenten gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de sociale sector gebouwd wordt. De gemeenten hechten belang aan de sociale taak en hebben afgesproken elkaar ook aan te spreken op deze verantwoordelijkheid. Er moet daarbij ook uitdrukkelijk aandacht zijn voor sociale huur.

4. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van woningen is een marktgegeven, maar vormt een zorg voor de regio. De regio zet zich in voor de realisatie van betaalbare woningen in de vorm van sturing op de kostenzijde (gereduceerde grondprijs voor sociale sector, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) of op de opbrengstenzijde (inzetten van koopconstructies als Koopgarant en Slimmer Kopen).

4.1 Woonlasten

Wanneer gesproken wordt over betaalbaarheid wordt vaak gekeken naar huur- en koopprijzen en niet naar woonlasten. Woonlasten worden echter steeds belangrijker, zeker gezien de ontwikkeling van de energieprijzen. Voor de woonconsument is inzicht in de totale woonlasten van groot belang bij het kopen of huren van een woning. In de praktijk blijkt dit besef bij de consument er nog niet altijd te zijn. Hier ligt een taak voor gemeenten en SRE.

4.2 Betaalbare huurwoningen

De zorg voor voldoende betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. Een groot deel van deze betaalbare voorraad bestaat uit huurwoningen. De corporaties voeren binnen deze woningportefeuille hun eigen huurbeleid. De gemeenten kunnen door middel van prestatieafspraken of een raamovereenkomst afspraken maken met de corporaties. Het SRE zal dit soort afspraken tussen gemeenten en corporaties stimuleren.

Volgens corporaties, bouwers en ontwikkelaars kunnen (extra) kwalitatieve eisen ten koste kunnen gaan van de betaalbaarheid. Het is voor gemeenten en de regio daarom noodzaak om weloverwogen om te gaan met aanvullende eisen en hierover de discussie aan te gaan met de betreffende partijen.

4.3 Betaalbare koopwoningen

De zorg voor betaalbare koopwoningen is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties. Belangrijk aandachtspunt is dat de verkoop van corporatiebezit (buiten de steden) in principe niet mag leiden tot een kleinere voorraad sociale huurwoningen.

4.4 Grondpolitiek

In relatie tot de betaalbaarheid van woningen is het een gezamenlijk belang van alle regionale woningmarktpartijen om de ontwikkelingen op het gebied van de grondpolitiek intensief te monitoren en indien nodig actie te ondernemen. Een aantal gemeenten hanteert gereduceerde grondprijzen voor de realisatie van sociale woningen. Zie voor een actueel overzicht van de grondprijzen in deze regio: www.sre.nl/grondprijzen.

4.5 Kwaliteitsdiscussie

Corporaties en projectontwikkelaars voeren (op meerdere plaatsen) een discussie met de individuele gemeenten over de kwaliteitsambities die de gemeenten hebben, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en aanpasbaarheid. De vraag is wat de invloed van al deze ambities is op de betaalbaarheid van de woningen. In deze discussie spelen ook de hoogte van de gehanteerde grondprijzen en kostenverhogende stedenbouwkundige randvoorwaarden (zoals gebouwd parkeren) een rol.

Het SRE vindt het noodzakelijk dat deze discussie gevoerd wordt en wil deze graag faciliteren, bijvoorbeeld in het Regionaal Platform Wonen. Het is echter aan de gemeenten en de corporaties / projectontwikkelaars om op lokaal niveau afspraken te maken over de relatie tussen kwaliteit en betaalbaarheid.

5. Doelgroepen

Er zijn verschillende doelgroepen op de woningmarkt die extra aandacht behoeven om te kunnen voldoen aan hun woonvraag.

5.1 Starters

In de Regionale Begrippenlijst Wonen is de definitie voor een starter "een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat". In de groep starters benoemen we nog apart de koopstarter: "een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat".

Het starten op de woningmarkt (doorstromen vanuit een thuissituatie of van een huurwoning naar een koopwoning) blijkt vaak lastig. Een deel van de starters kan zichzelf prima redden op de koopmarkt of in de particuliere huursector; een ander deel van de doelgroep is aangewezen op sociale huur- of koopwoningen. Dat is op zich geen probleem, maar in bepaalde gemeenten zijn onvoldoende van deze betaalbare woningen beschikbaar. Daarvoor zijn twee redenen: óf die woningen zijn er daadwerkelijk niet, óf de woningen worden bezet door mensen met een hoger inkomen (de zogenaamde scheefwoners).

De vraag van koopstarters kan -afhankelijk van de gemeente- voor het grootste deel worden ingevuld vanuit het goedkopere deel van de bestaande voorraad. Daarbij is het van belang om doorstroming te bevorderen, zodat de voorraad betaalbare woningen vrij komt voor starters en niet steeds opnieuw aangevuld hoeft te worden. Daarnaast kan het nodig zijn nieuwbouw voor de starters aan te wenden.

Nieuwbouw van betaalbare koopwoningen kan bijvoorbeeld in combinatie met de eerder genoemde MGE-constructies. Op die manier blijven deze woningen beschikbaar voor de doelgroep. Gemeenten kennen een eigen verantwoordelijkheid en beleid waar het de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor starters op de koopwoningmarkt betreft. Uitgangspunt is dat ook "betaalbare koopwoningen" van goede kwaliteit zijn.

Stedelijke gemeenten

In het Stedelijk Gebied worden starters bij voorkeur gehuisvest in de bestaande woningvoorraad, aangezien er in de huidige voorraad al voldoende woningen zijn die voor deze doelgroep geschikt zijn. Het is daarbij wel van belang de doorstroming te bevorderen.

Landelijke gemeenten

Er moeten voldoende betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt gerealiseerd worden. Het is belangrijk dat jongeren die in de kleine kernen willen

wonen, hiertoe voldoende mogelijkheden krijgen. Dit helpt ook om in deze kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw te waarborgen.

CPO-projecten kunnen een rol spelen in de betaalbaarheid van nieuwbouw voor starters, evenals toepassing van MGE-constructies.

5.2 Senioren

Gelet op de vergrijzing is het zaak voldoende woningen te bouwen die (ook) geschikt zijn voor senioren. Anticiperend daarop zijn in elk gemeentelijk woningbouwprogramma veel seniorenwoningen opgenomen. De doelgroep senioren is echter in toenemende mate lastig onder één noemer te vangen. Het blijkt dat veel senioren liever in de eigen woning blijven wonen, zo nodig met aanpassingen en zorg op maat. Gelet hierop moet een (groot/groter) deel van de woningen levensloopbestendig worden gebouwd, zodat ze geschikt zijn voor verschillende leeftijdsgroepen. Voorzover nieuwbouw van woningen voor zorgbehoevende senioren noodzakelijk is, is het belangrijk dat deze huisvesting gerealiseerd wordt in de buurt van voorzieningen. In geval van meergezinswoningen is het vooral belangrijk dat er voldoende buitenruimte aanwezig is (bij bestaande meergezinswoningen is deze ruimte vaak zeer beperkt).

Landelijke gemeenten

In de landelijke gemeenten moeten seniorenwoningen met een onplanbare / intensieve zorgvraag vooral geconcentreerd worden in de grote(re) kernen. Op deze manier hebben deze senioren alle voorzieningen bij de hand en kan de zorg gemakkelijker geregeld worden (vanwege de kleinere onderlinge afstand). In de kleine kernen wordt voorzien in de eigen behoefte aan seniorenwoningen. Daarnaast is het van belang in te spelen op de veranderende woonwensen van senioren (liever patiobungalows dan kleine appartementen) en het eventueel aanpassen van bestaande woningen.

5.3 Wonen en zorg

Door de vergrijzing stijgt de vraag naar combinaties van wonen en zorg. Tegelijkertijd vindt extramuralisering van de zorg plaats, waardoor ook de inhoud van de zorgvraag verandert. Mensen blijven langer in de eigen woning wonen en de vraag naar aanpassen van de woning en zorg aan huis neemt daardoor toe. Bij zorg aan huis kan het gaan om een structurele of een onplanbare zorgvraag. Daarnaast speelt ook mantelzorg een steeds belangrijkere rol in het vervullen van de zorgvraag. De vraag naar geschikt wonen (nultreden of levensloopbestendig) stijgt dan ook veel sneller dan de vraag naar beschermd en verzorgd wonen. In het woningbouwprogramma houden gemeenten rekening met deze ontwikkelingen. In de "handreiking Huisvesting Bijzondere Doelgroepen", in juni 2007 door het SRE uitgebracht, wordt uitgebreid op dit onderwerp ingegaan.

5.4 Statushouders en buitenlandse werknemers

Statushouders en buitenlandse werknemers zijn twee doelgroepen waar gemeenten aandacht aan moeten geven in hun lokale programma's. Gemeenten hebben een wettelijke taak om statushouders in de gemeente te huisvesten. Deze groep bestaat voor ongeveer 90% uit eenpersoonshuishoudens. Dit heeft natuurlijk een specifieke woonvraag tot gevolg.

Buitenlandse werknemers vormen een tweede belangrijke doelgroep. Het aantal

buitenlandse werknemers varieert sterk per gemeente en per seizoen. In sommige (landelijke) gemeenten wordt de behoefte aan deze groep arbeiders meer structureel van karakter. Dit vraagt om andere, structurele huisvestingsmogelijkheden. Het is belangrijk om de buitenlandse werknemers goede huisvesting te bieden. Een mogelijkheid is de buitenlandse werknemers in gewone woningen te huisvesten. Het is wel zaak dit beleidsmatig goed te regelen om problemen te voorkomen. Het SRE heeft een tweetal nota's uitgebracht die op dit onderwerp in gaan:

- "Tijdelijk (werken en) wonen", januari 2006;
- "Huisvesting tijdelijke werknemers kan beter", evaluatienota september 2007.

Ook de buitenlandse kenniswerkers vormen een doelgroep met een bijzondere woonvraag. Het aantal kenniswerkers dat zich in de regio huisvest en hun specifieke woonwensen is vaak nog onduidelijk. De gemeente Eindhoven voert in samenwerking met SRE en de Stichting Brainport een onderzoek uit naar de kwalitatieve en kwantitatieve woonwensen van internationale kenniswerkers in de Regio Eindhoven. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2010 verwacht.

6. Duurzaamheid

De regio richt zich bij de realisatie van woningen op een duurzame woningvoorraad. Het is van belang woningen toe te voegen die toekomstwaarde hebben en voor een langere periode kunnen voldoen aan de woningvraag. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Flexibel bouwen, maar ook flexibel plannen zijn hierbij van belang. De betaalbaarheid van maatregelen dient in de ambitie te worden meegewogen.

In de regio zijn prijsgrenzen afgesproken. Woningen die verkocht worden voor een prijs tot € 194.000 behoren als goedkope koopwoningen tot de sociale sector. Deze prijsgrens ligt hoger als de woning energiezuinig ⁷ is, namelijk op € 205.700. Het SRE heeft de ambitie om ook voor energiezuinige huurwoningen meer te kijken naar de woonlasten, dan naar de huurprijs. Het is hiervoor wel van belang dat het ministerie van VROM aanpassingen doet aan het huurbeleid.

In de regio wordt gewerkt aan het hanteren van één systeem voor het toepassen van kwaliteitseisen bij nieuwbouwwoningen. Het gaat hierbij om de GPR-methode, een systeem waarbij kwaliteitseisen en duurzaamheidsambities worden uitgedrukt in rapportcijfers. Er wordt naar gestreefd om in de regio een gezamenlijk ambitieniveau af te spreken.

Duurzaamheidsambities zijn in de nieuwbouw gemakkelijker te realiseren dan in de bestaande voorraad. Bewustzijn creëren bij particuliere eigenaren is een manier om op particulier bezit enigszins op duurzaamheid te kunnen sturen. Aangezien gemeenten beperkte wettelijke mogelijkheden hebben om duurzame maatregelen af te dwingen, kunnen zij beter stimulerende maatregelen inzetten.

7) Voor een definitie van energiezuinig zie Regionale Begrippenlijst Wonen (www.sre.nl/begrippenlijstwonen).

7. Doorstroming

De doorstroming op de woningmarkt is de laatste jaren beperkt. Mensen kunnen vanuit de goedkope voorraad de volgende stap in de wooncarrière niet maken, met name door de scheve prijs-kwaliteitverhoudingen die zijn ontstaan. Er bestaan fricties tussen vraag en aanbod van woningen in een bepaalde prijscategorie (€ 200.000 - € 300.000). Dit komt doordat veel koopwoningen te hoog geprijsd zijn in verhouding tot de kwaliteit.

Doorstroming kan op gang gebracht worden door het realiseren van woningen in de juiste prijs-kwaliteitverhouding. Daarnaast is het van belang dat de lucht uit de woningmarkt gaat, waardoor meer reële prijzen voor woningen gevraagd worden.

Als er over doorstroming wordt gepraat, valt ook het woord (goedkoop) scheefwonen vaak. Dat betekent dat mensen in een, voor hun inkomen, te goedkope woning wonen. Scheefwonen wordt alleen als een probleem gezien als dat de doorstroming en daarmee de beschikbaarheid van sociale woningen voor de doelgroep blokkeert. Om (goedkoop) scheefwonen tegen te gaan, kunnen mensen geprikkeld worden om te verhuizen. Dan nog blijft het al dan niet verhuizen een keuze voor de woonconsument zelf. De Regionale Werkgroep Doorstroming onderzoekt de mogelijkheden om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De vraag is hoeveel mensen daadwerkelijk bewogen kunnen worden tot verhuizen.

8. Kredietcrisis

Ondanks dat het RWP 2010-2020 gaat over een langere termijn, zal op korte termijn ook rekening gehouden moeten worden met de invloed van de kredietcrisis. De situatie op de woningmarkt is momenteel namelijk duidelijk anders dan de afgelopen jaren: door de crisis is de doorstroming nog verder gestagneerd. Mensen stellen het kopen en verkopen van een woning uit, in afwachting van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook de doorstroming in de huursector is minder geworden sinds het begin van de crisis. Deze veranderingen waren echter al merkbaar voor de crisis. Belangrijke vraag in dit verband is of de stagnatie op de woningmarkt zorgt voor een uitgestelde woningvraag of dat de vraag naar woningen daadwerkelijk is gekrompen. Op korte termijn zullen de prijzen van woningen naar verwachting dalen. Wat onduidelijk blijft is het effect op de langere termijn. Doordat nieuwbouw wordt uitgesteld kan de druk op de bestaande voorraad (en daarmee de prijzen) in de toekomst weer verder toenemen. Met name voor de jaren 2010 en 2011 is een lagere woningbouwproductie waarschijnlijk. Het nabije verleden heeft ons bovendien geleerd dat een verminderde productie niet zonder meer in de daaropvolgende jaren wordt ingehaald.

9. Aandachtspunten per gemeente

Voor de gemeenten in De Kempen en De Peel worden nog enkele specifieke aandachtspunten voor het RWP 2010-2020 beschreven:

De Kempen

Bergeijk

Doelgroepen

Senioren en starters zijn belangrijke doelgroepen waarop zowel gemeente als corporatie zich richten. Sociale huur- en koopwoningen zijn dan ook concrete woningtypen waarop wordt ingezet bij nieuwe ontwikkelingen.

Bladel

Doelgroepen

Bladel heeft de afgelopen jaren veel gebouwd voor starters en senioren. De gemeente wil zich nu meer gaan richten op doorstroming en kwaliteit. Meer (en een hoge kwaliteit) bouwen in de sociale sector is daar een onderdeel van. Woningen die door corporaties worden verkocht dienen gecompenseerd te worden, zodat de sociale woningvoorraad minimaal op peil blijft.

Eersel

Bestaande voorraad / herstructurering

Eersel kent een hoog percentage particulier bezit. Het deel van de woningvoorraad dat in bezit is van corporaties is veelal gebouwd in de jaren '70 / '80. Het aandeel 2-kappers en vrijstaande huizen is groot. Er moet goed nagedacht worden over de manieren waarop deze voorraad ingezet kan worden in de vergrijzing en de veranderende woonwensen die daarbij horen.

Seniorenhuisvesting

De gemeente Eersel kent het project "Thuis in eigen huis", wat erop gericht is mensen bewust te maken van het (blijvende) tekort aan bejaardenwoningen. Informatievoorziening over de mogelijkheden van een aanbouw, aanpassingen en mantelzorg maken onderdeel uit van dit project.

Zorgvoorzieningen en seniorenwoningen met een intensieve zorgvraag worden geconcentreerd in Eersel en Vesseem.

Reusel - De Mierden

Sociale voorraad / herstructurering

Er zijn weinig sociale huurwoningen in de kleine kernen. De gemeente is met de corporaties in gesprek over toevoeging van sociale woningen in deze kernen.

Kwaliteiten

In de gemeente Reusel-De Mierden staan hoofdzakelijk grondgebonden woningen in de vrije sector. Er zal goed gekeken moeten worden naar de nieuwbouwopgave om te voorkomen dat er alleen maar meer van hetzelfde gebouwd wordt.

De Peel

Asten

Sociale voorraad

Aandeel sociaal: gemeente Asten wil vasthouden aan 35%. Uit de gemeentelijke kaders vloeit een verdeling voort van 37% sociaal en 63% vrij. Het woningbouwprogramma wordt gezien als taak om uitvoering te kunnen geven aan deze kaders.

Cranendonck

Sociale voorraad

Cranendonck heeft een relatief ontspannen huurmarkt. Gemeente Cranendonck wil daarom 30% in de sociale woningvoorraad toevoegen.

Deurne

Visie en opgave

De gemeente Deurne wil op de eerste plaats bouwen voor de lokale behoefte. Daarnaast wil de gemeente de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk maken en investeren in kwaliteit. Deze extra investering in kwaliteit betreft herstructurering (sloop-nieuwbouw), transformatieprojecten (Spoorzone) en afspraken in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Accenten leggen en keuzes maken

De gemeente Deurne wil in samenwerking met andere partijen zoals Bergopwaarts@BOW een kwaliteitsslag maken in de bestaande woningvoorraad, met name in de samenstelling van de (kern)voorraad huurwoningen, o.a. door herstructurering, verkoop en gerichte nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouw wordt ingezet op de realisatie van koopwoningen die in trek zijn bij starters en jonge gezinnen, de realisatie van passende nieuwbouw voor doorstromers/gezinnen (met een nadruk op koopwoningen) en de realisatie van huur- en koopwoningen voor senioren. Uitgangspunten daarbij zijn: minimaal 35% in de sociale sector en een samenhangende aanpak van wonen-welzijn-zorg. Op het niveau van de gemeente en de kerkdorpen wil de gemeente volwaardige en vitale gemeenschappen behouden o.a. door realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten voor senioren en zorgvragers, starters en (jonge) gezinnen.

Gemert-Bakel

Aandeel sociaal/vrij

Gemert-Bakel wil de komende jaren werken aan 40% sociaal en 60% vrij (indicatie). De gemeente wil blijven bouwen naar behoefte; de sociale taak is gebaseerd op het aantal actief woningzoekenden.

Heeze-Leende

Pilot

In het (concept) einddocument van de provincie ter afronding van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" zijn in totaal 757 woningen opgenomen in diverse plannen/projecten. Naar verwachting zullen in 2009 nog 130 woningen worden opgeleverd zodat er voor de looptijd van het regionale woningbouwprogramma nog 627 (pilot)

woningen resteren waarvan ca. 111 woningen in de sociale sector. Het grootste gedeelte van deze woningen zullen worden opgeleverd in de jaren 2010 t/m 2013. Vanaf 2014 tot 2020 wil de gemeente Heeze-Leende gaan bouwen volgens de laatste provinciale prognose zijnde ca. 32 woningen per jaar. Hiervan zal 35% in de sociale sector worden gebouwd.

Laarbeek

Extramuralisatie

In de gemeente Laarbeek is met name sprake van een enorme opgave op het gebied van extramuralisering. Er zijn een drietal verzorgingstehuizen die gesloopt zijn c.q. gesloopt gaan worden. Extra woningbouwmogelijkheden zijn er als het aantal plaatsen in instellingen en tehuizen structureel wordt afgebouwd. De gemeente overlegt met de provincie om te kijken óf en hoeveel extra woningen er in de gemeente nodig zijn in het kader van de extramuralisatie.

Vertraging

De woningbouwplannen van zorginstellingen en woningcorporaties zijn dermate omvangrijk (o.a. doordat deze vaak op inbreidingslocaties gerealiseerd worden) en financieel complex, dat zij veel voorbereidingstijd vergen. Volgens de gemeente Laarbeek is deze tijd met de huidige systematiek van de provincie niet gegeven; uitstel leidt immers tot afstel. In gang gezette projecten kunnen geen doorgang meer vinden of gaan ten koste van andere woningbouwplannen, doordat op het moment dat de prognose wordt geactualiseerd, achterstanden in planontwikkeling en woningbouw bij de gemeente worden doorgehaald en niet gecompenseerd mogen worden, met alle gevolgen van dien.

Aandachtspunten

Een evenredige verdeling over de kernen is een uitgangspunt van de gemeente Laarbeek. En er is met name aandacht voor zowel de doelgroep starters als senioren.

Someren

Particulier opdrachtgeverschap en starterswoningen

Gemeente Someren kiest bewust binnen de uitgangspunten van het Regionale Woningbouwprogramma voor een evenwichtige verdeling over de verschillende kernen. Kwalitatief ligt de nadruk in de vrije sector bij particulier opdrachtgeverschap en in de sociale sector bij de starterswoningen waarvoor de gemeente met de woningstichting Wocom prestatieafspraken heeft gemaakt om deze woningen TeWoon aan te bieden. De toekomstige bewoner heeft daarbij zelf de keuze tussen huur (onder de huurtoeslaggrens) of koop (onder de prijsgrens van € 194.000). Gemeente Someren gaat er vooralsnog vanuit dat hier via een koopgarantregeling nog korting vanaf gaat. Daarbij gaan locaties waarin de gemeente risicodragend heeft geïnvesteerd met een sociaal programma en locaties die een stedenbouwkundige verbetering inhouden voor op andere locaties.

Uitgangspunt van 35% sociaal is hard. Someren telt daarbij de starterswoningen die door kortingen in combinatie met maatschappelijk gebonden eigendom onder de € 194.000 komen niet mee. Doet ze dit wel, dan gaat het om een percentage sociaal richting 38%-40%. Effectief is er dus sprake van een hoger percentage sociaal dan de taakstelling.

Bijlage 1 Begrippenlijst

De meeste begrippen die in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 worden gehanteerd, worden toegelicht in de Regionale Begrippenlijst Wonen. Deze lijst is te vinden via de link <http://www.sre.nl/begrippenlijstwonen>.

In onderstaande begrippenlijst worden begrippen toegelicht die niet in de Regionale Begrippenlijst Wonen zijn opgenomen:

BAG

Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen.
In 2011 moeten alle gemeenten in Nederland een Basis Registratie Adressen (BRA) en een Basis Gebouwen Registratie (BGR) hebben ingevoerd. Gemeenten zijn bronhouder van de gebouw- en adres gegevens en alle overheidsinstellingen (inclusief de gemeenten zelf) moeten vanaf een bepaald moment verplicht gebruik maken van deze gegevens.
In de Basisregistratie adressen (BRA) worden alle woonplaatsen, straatnamen en nummeraanduidingen geregistreerd. De Basis Gebouwen registratie (BGR) bevat gegevens over panden, verblijfsobjecten en (semi-) permanente stand- en ligplaatsen. De BRA en BGR worden samen de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG) genoemd. Dit zijn gemeentelijke registraties; de gegevens uit alle gemeenten worden centraal beschikbaar gesteld via een landelijke voorziening, die door het Kadaster beheerd wordt. De Minister van VROM is eindverantwoordelijk voor de BAG.

BOR-Afspraken

Afspraken, gemaakt door het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten. Deze afspraken zijn later de BSGE-afspraken genoemd: Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze afspraken gelden voor het Stedelijk Gebied, minus Valkenswaard.

BSGE-afspraken

Afspraken, gemaakt door de gemeenten in het Stedelijk Gebied. BSGE staat voor Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze afspraken heetten eerst de BOR-afspraken, gemaakt door het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten.

“Bouwen binnen strakke contouren”

De pilot “Bouwen binnen strakke contouren” startte in 2003 en is in mei 2009 afgerond. De pilot komt voort uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 (‘Brabant in Balans’) en het daarbij behorende Ontwikkelingsprogramma Ruimtelijke Ordening.
In de pilot konden gemeenten hun bestaande uitbreidingsplannen intrekken. Daarvoor in de plaats mochten ze in die 6 jaar wél hun eigen aantal huizen

bouwen **binnen** het bestaande stedelijke gebied. Het woningbouwprogramma werd daarmee dus uitsluitend binnen “strakke contouren” gerealiseerd, dat wil zeggen op inbreidings- en herstructureringslocaties.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd. Collectief particulier opdrachtgeverschap kan beschouwd worden als een variant op de traditionele kavelbouw. (www.vrom.nl)

Extramuralisatie

1. het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning;
2. verschuiving van intramurale zorg naar lichtere vormen van zorg, bijvoorbeeld ziekenhuiszorg in een verpleeghuis, verpleeghuiszorg in een verzorgingshuis, verzorgingshuiszorg in een aanleunwoning.

GPR

GPR is een instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen. De huidige lijstjes en programma's van eisen die gemeenten hanteren leiden bij marktpartijen tot veel onduidelijkheid en daardoor miscommunicatie. Het streven naar één uniforme aanpak voor het hanteren van kwaliteitseisen voor woningen is dan ook noodzakelijk om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen en daarmee de samenwerking op de woningmarkt te verbeteren. GPR is een uitstekend middel om tot die uniformiteit te komen. Met GPR worden prestaties op het gebied van duurzaamheid uitgedrukt in rapportcijfers.

MIRT

Met ingang van de begroting 2008 verschijnt er jaarlijks een Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Doel van het MIRT is om meer samenhang te brengen in investeringen in grote ruimtelijke projecten (zoals de ontwikkeling van de Zuidoostvleugel van Brabantstad), infrastructuur en (openbaar) vervoer. (www.verkeerenwaterstaat.nl)

Regionaal Plannings Overleg (RPO)

In Noord-Brabant bestaan tien regionale planningsoverleggen (RPO). Daarin overleggen provincie en gemeenten regelmatig over de ruimtelijke ontwikkelingen in een regio. In Zuidoost-Brabant bestaan drie RPO's: De Peel, De Kempen en het Stedelijk Gebied.

