

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking
Stationsomgeving Best**

datum
14 maart 2024

projectnummer
P07117

opdrachtgever
Spoorzone Best BV

BRO
projectleider
CVe

projectteam
RvL, LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om maximaal 600 woningen te realiseren aan in de stationsomgeving van Best. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.



Figuur 1: Plankaart (Bron: de zwarte hond)

1.3 Planinitiatief

Het planinitiatief realiseert maximaal 600 woningen in de stationsomgeving van Best. Het betreffen stedelijke woonvormen, namelijk appartementen en stadswoningen. Het programma is een combinatie van huur- en koopwoningen in alle prijsklassen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Sociale huur – appartement	180
Sociale koop – appartement	60
Middeldure huur – appartement	180
Koop – appartement en stadswoning	180
Totaal	600

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 600 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de

rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Boven- dien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050;
- Provincie Noord-Brabant, Brabantse Agenda wonen (2017);
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda wonen (2022);
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk- Provincie 2022-2030;
- Regio zuidoost-Noord Brabant, Ontwikkelstrategie zuidoost-Brabant (2023);
- Regio zuidoost-Noord Brabant, Regionale woondeal Zuidoost-Brabant (2023);
- Regio zuidoost-Noord Brabant, Visie op Wonen SGE (2019);
- Stedelijk Gebied Eindhoven, Verstedelijkingsakkoord (2022);
- Gemeente Best, Omgevingsvisie Best (2023);
- Gemeente Best, Concept Volkshuisvestigingsprogramma 2024-2028 (2023)¹;
- Gemeente Best, Peiling woonvisie – burgerpanel (2022).

¹ Zodra het Volkshuisvestingsprogramma definitief wordt vastgesteld, zal deze de woonvisie vervangen.

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt gestreefd naar voldoende woningen. Uit de woondeal blijkt dat gemeente Best de opgave heeft om tot 2030 1.765 woningen toe te voegen. Dit initiatief draagt bij aan deze doelstelling.
- Er wordt gestreefd naar voldoende betaalbare woningen. In de woondeal is opgenomen dat minimaal tweederde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit initiatief bestaat voor 40% uit sociale huur- of koopwoningen en voor 30% uit middeldure huur. Dit betekent dat 70% van dit initiatief betaalbaar is en het dus voldoet aan de woondeal. Daarnaast voldoet het ook aan de doelstelling in het gemeentelijk huisvestingsprogramma dat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet betreffen.
- In de omgevingsvisie geeft gemeente Best aan graag een variatie aan woonmilieus te willen bieden. Daarom streven zij ernaar om in het stationsgebied/centrumgebied een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te creëren. Dit initiatief draagt hieraan bij.
- Landelijk, provinciaal, en gemeentelijk wordt gesteld dat de woningvoorraad moet aansluiten op de woonwensen van zoveel mogelijk mensen, zodat er een geschikte woning is voor iedereen. Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat er extra ingezet moet worden op woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, zoals starters en ouderen. Dit initiatief realiseert woningen geschikt voor hen.
- De gemeente Best wil dat er een bij nieuwbouw een gedifferentieerd programma met een mix aan prijsklassen wordt gerealiseerd. Dit initiatief realiseert woningen in de koop- en huursector in alle prijsklasse. Hierdoor voldoet het aan deze wens.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functies Verkeer, Detailhandel, Cultuur en Ontspanning en Wonen en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantoonbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd. De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functies Verkeer, Detailhandel, Cultuur en Ontspanning en Wonen. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Gemeente Best is het primaire verzorgingsgebied. Circa 47% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. Gemeente Eindhoven is het secundaire verzorgingsgebied. Circa 21% van de verhuisbewegingen naar gemeente Best is afkomstig uit gemeente Eindhoven. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 68% van de verhuisbewegingen in gemeente Best.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 600 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeenten Best en Eindhoven neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Best is niet voldoende om in de behoefte tot 2032 te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 1.160 woningen, tegenover een behoefte van circa 1.425 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor circa 265 woningen. Dit initiatief realiseert echter meer woningen, namelijk 600. Hierdoor is er in gemeente Best tot en met 2032 slechts behoefte aan een deel van het plan. Gemeente Best heeft echter in het beleid aangegeven graag meer woningen te bouwen dan de eigen behoefte, onder ander voor de behoefte in de regio.
- Ook in de gemeente Eindhoven is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. De benodigde woningvoorraad moet worden uitgebreid met circa 19.475 woningen. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 8.995 woningen. In het secundair verzorgingsgebied zijn er dus nog 10.480 woningen in de harde plancapaciteit extra nodig. Hier bestaat dus behoefte aan dit initiatief.
- Ook uit de woondeal blijkt een behoefte aan extra woningen. Per saldo, bezien vanuit het verzorgingsgebied als geheel én het ambitieniveau voor woningbouw in de regio voorziet het initiatief duidelijk in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve ‘meerwaarde’ van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om maximaal 600 woningen te realiseren in diverse prijsklassen (koop- en huur) en voor diverse doelgroepen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Er is behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De appartementen zijn geschikt voor deze doelgroep.
- Er is behoefte aan woningen voor starters en jongeren. Voor deze doelgroep is de betaalbaarheid van de woning van belang en zij zijn tevreden met kleinere woningen zoals appartementen. Dit initiatief realiseert betaalbare appartementen en sluit daardoor aan op de behoefte van deze doelgroep.
- Er is behoefte aan woningen voor ouderen. Voor deze doelgroep is de levensloopbestendigheid van woningen belangrijk. Dit initiatief realiseert nultredenwoningen, wat aansluit op de behoefte van deze doelgroep.
- Er bestaat in Best behoefte aan betaalbare woningen. Dit initiatief realiseert zowel sociale huur- als betaalbare koopwoningen. Daarnaast wordt er nog een groot aanbod aan middeldure huurwoningen gerealiseerd. Hierdoor speelt dit initiatief in op deze behoefte.
- Ook in de regio Stedelijk gebied Eindhoven is behoefte aan dit initiatief doordat er behoefte bestaat aan zowel koop- als huurappartementen.

- Ten slotte vinden inwoners van Best het belangrijk dat woningbouwontwikkelingen aansluiten op de identiteit van het gebied. Daarom hebben zij behoefte aan stedelijke woonvormen in het centrum van Best². De realisatie van stadswoningen en appartementen sluit hier op aan.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 600 woningen in Best onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers groot genoeg dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving³. De gemeente Best en de provincie hadden in 2022 een woningleegstand van beide 2%.

² Woonvisie Gemeente Best

³ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1 - Onderbouwing woningbouwbehoefte

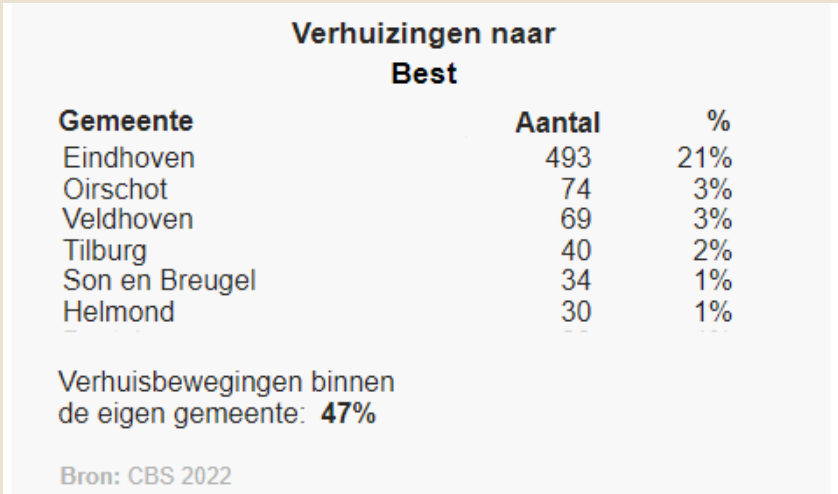
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

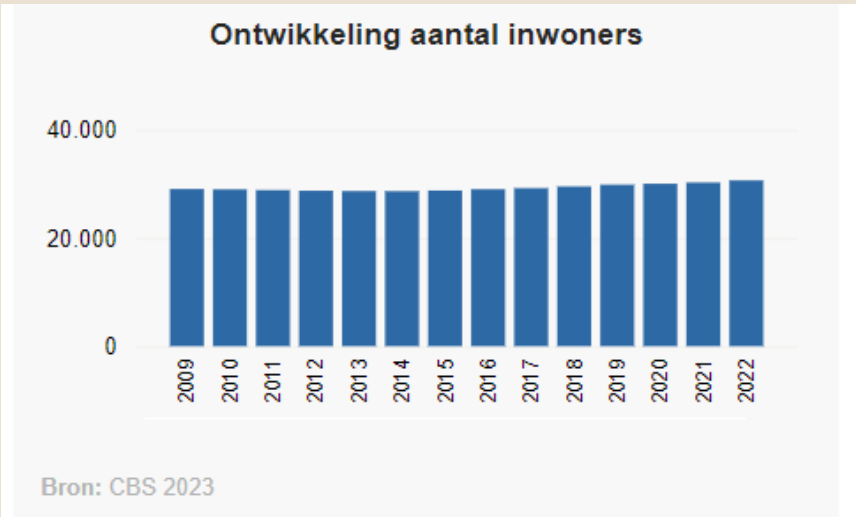
De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Best komen hoofdzakelijk voor binnen de gemeente Best (47%). Daarom wordt gemeente Best als primair verzorgingsgebied beschouwd. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Best uit gemeente Eindhoven, namelijk 21%. De gemeenten Oirschot en Veldhoven zijn met beiden 3% de gemeenten waarvandaan, na gemeente Eindhoven, de meeste verhuisbewegingen naar gemeente Best komen. Hieruit blijkt dat het aantal verhuisbewegingen van Eindhoven naar Best dusdanig hoog is dat de gemeente Eindhoven alleen wordt beschouwd als het secundaire verzorgingsgebied.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Best

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Best	Best	47%
Vanuit gemeente Eindhoven	Eindhoven	21%
Totaal aantal verhuisbewegingen	Best en Eindhoven	68%



Figuur 2: Verhuisbewegingen naar Best overzicht



Figuur 3: Demografische ontwikkeling gemeente Best

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in gemeenten Best en Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens⁴.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁵ (zie rij C). Kijkend naar het primaire en secundaire verzorgingsgebied valt op dat de bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is in gemeente Eindhoven dan in gemeente Best. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente.
- In gemeenten Best en Eindhoven is er sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen 5 jaar zijn er per jaar gemiddeld 192 woningen per jaar opgeleverd.⁶
- De plancapaciteit⁷ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Best bevat 2.215 woningen, waarvan 1.160 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde

⁴ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023.
⁵ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023.
⁶ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor.
⁷ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen.

woningvoorraad (rij C) is in gemeente Best sprake van een aanvul-
lende woningbehoefte van circa 265 woningen (zie rij F). Dit is de
ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) wo-
ningbouwplannen.

- De totale plancapaciteit in gemeente Eindhoven bevat plannen voor 25.130 woningen, waarvan 8.995 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 10.480 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen

zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. De gemeente Best kent een woondruk van circa 134 potentiële huishoudens per 100 woningen. Ook de gemeente Eindhoven kent een woondruk van meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen, namelijk 109. Zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied is er dus sprake van een hoge woondruk.

Opgave uit de Woondeal Zuidoost-Brabant

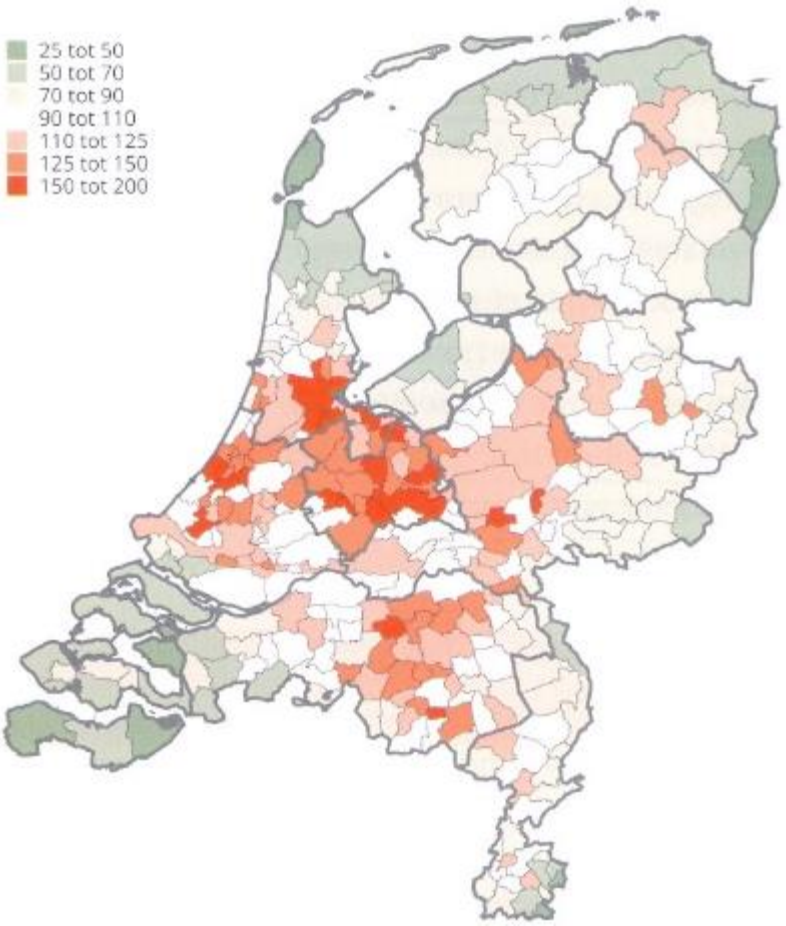
Landelijk bestaat de ambitie om tot 2030 minimaal 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals die per regio een opgave voor realiseren van woningen vermeldt. Gemeente Best valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Provincie Noord-Brabant heeft de opgave om bruto 130.600 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

- De regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 minimaal 45.000 woningen te realiseren.
- Gemeente Best heeft de opgave om tot 2030 minimaal 1.765 woningen toe te voegen.
- Het secundair verzorgingsgebied gemeente Eindhoven moet tot 2030 21.375 woningen toevoegen.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Primair verzorgingsgebied: Gemeente Best			Secundair verzorgingsgebied: Gemeente Eindhoven		
	2024	2032	Ontwikkeling	2024	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	31.215	33.385	+7,0%	248.780	275.370	+10,7%
B. Huishoudens	13.650	14.640	+7,3%	130.000	147.600	+13,5%
C. Benodigde woningvoorraad	13.520	14.945	+1.425	120.940	140.415	+19.475
D. Harde plancapaciteit tot 2032		1.160			8.995	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		1.055			16.135	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+265			+10.480



Figuur 4: Woondruk Nederland

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de woonvisie en het volkshuisvestingsprogramma van gemeente Best. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

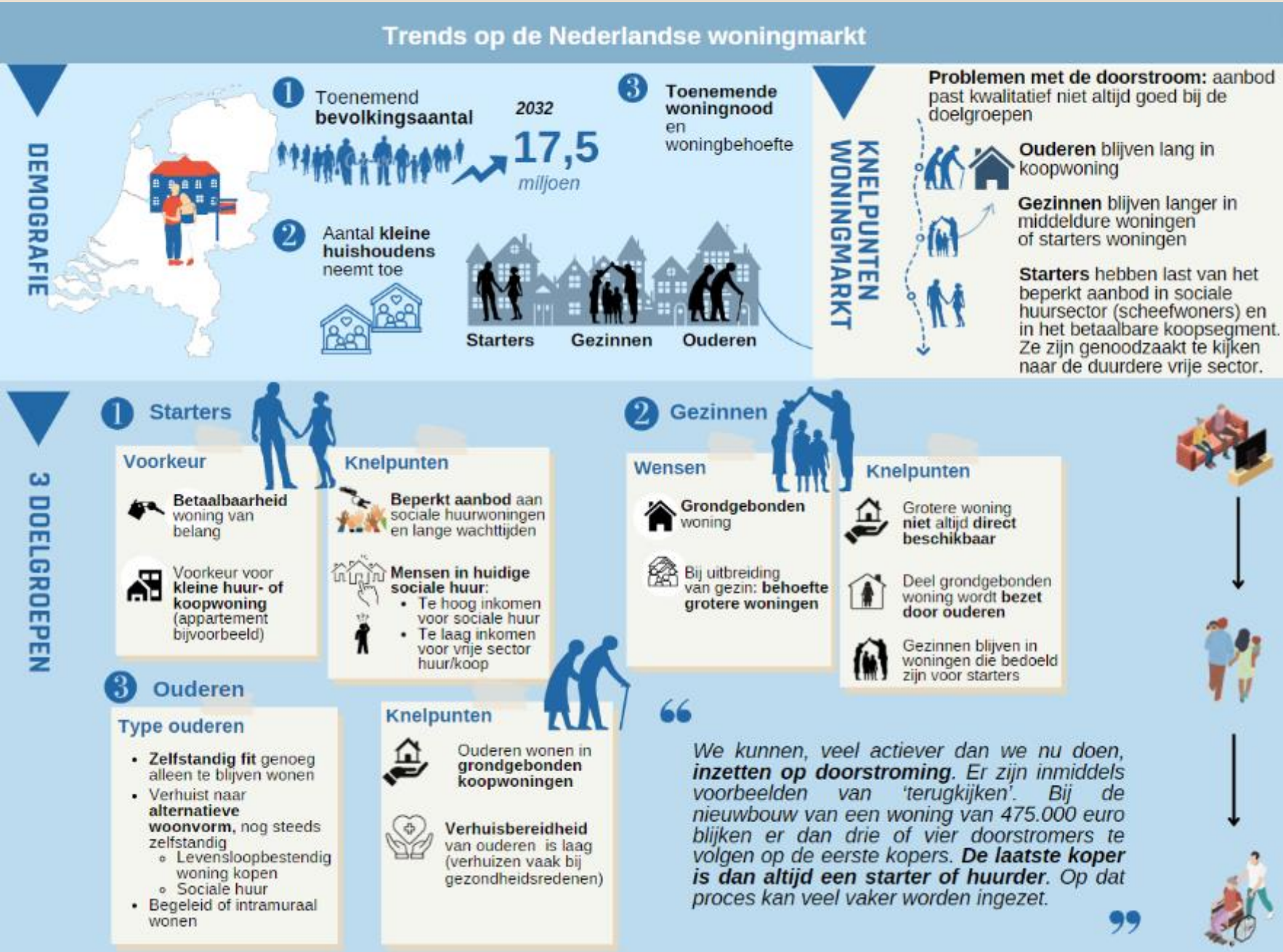
Het initiatief realiseert maximaal 600 woningen en betreft een combinatie van appartementen en stadswoningen in de huur- en koopsector. Daardoor spreekt dit initiatief de volgende doelgroepen aan:

- Starters: dit initiatief realiseert betaalbare (huur- en koop) appartementen. Dit sluit aan op de wens van betaalbaarheid en de voorkeur voor een kleinere woning.
- Gezinnen: dit initiatief realiseert stadswoningen. Gezinnen die in een stedelijke omgeving willen wonen worden aangesproken.
- Ouderen: appartementen zijn een levensloopbestendige woonvorm.

Kwalitatief aanbod

- De gemeente Best beschikt over circa 13.337 woningen.⁸ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:
- Circa 80% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 20% een meergezinswoning.

⁸ CBS opendata, aantal woningen



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

- Circa 71% van de woningvoorraad is een koopwoning en 29% een huurwoning (waarbij 20% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 9% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is de rijtjeswoning (40%) gevolgd door een appartement (20%).⁹

Kwalitatieve behoefte

In het concept Volkshuisvestingsprogramma wordt aangegeven dat er zowel in de koop als de (sociale) huur behoefte is aan realisatie van appartementen voor kleine huishoudens:

- Jongeren en starters: om een start te kunnen maken op de woningmarkt.
- Senioren: om door te kunnen stromen vanuit hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning, waar ze langer thuis kunnen wonen.

Er is behoefte aan sociale huurwoningen. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Best heb je gemiddeld 10 jaar inschrijfduur nodig (2017). Woningzoekende die op de sociale huurwoningmarkt zijn aangewezen (denk aan jongeren vanuit jeugdzorg, starters, arbeidsmigranten, afgestudeerden en in sommige gevallen mensen die gaan scheiden) kunnen daardoor geen passende woning vinden. Ook in het volkshuisvestingsprogramma van gemeente Best blijkt een grote behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen. De woningen moeten beschikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen tot circa 1,5 à 2 keer modaal en er moeten passende woonruimten zijn voor de verschillende type huishoudens met speciale aandacht voor 1- en 2-persoonshuishoudens (voornamelijk starters en senioren).

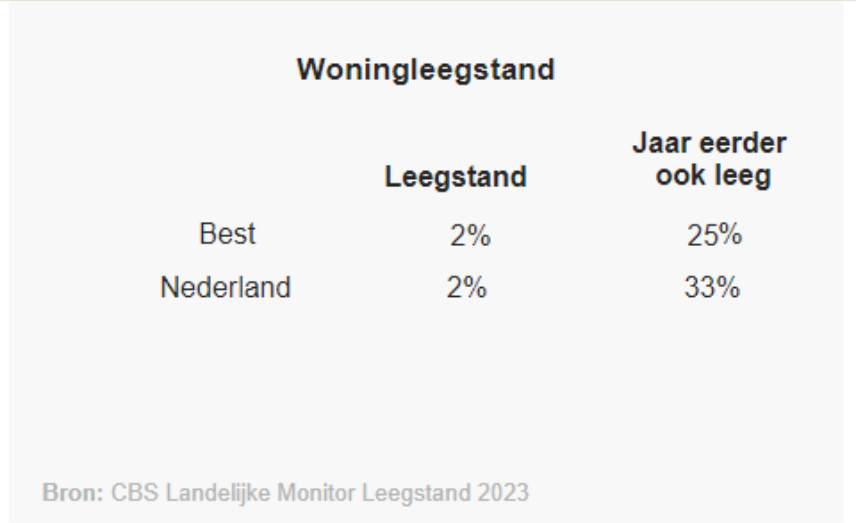
Daarnaast vinden inwoners van Best het belangrijk dat woningbouwontwikkelingen aansluiten bij de identiteit van het gebied. Voor het centrum is er daarom behoefte aan stedelijke woonvormen, zoals appartementen.

⁹ Geodienst, nieuwbouwmonitor

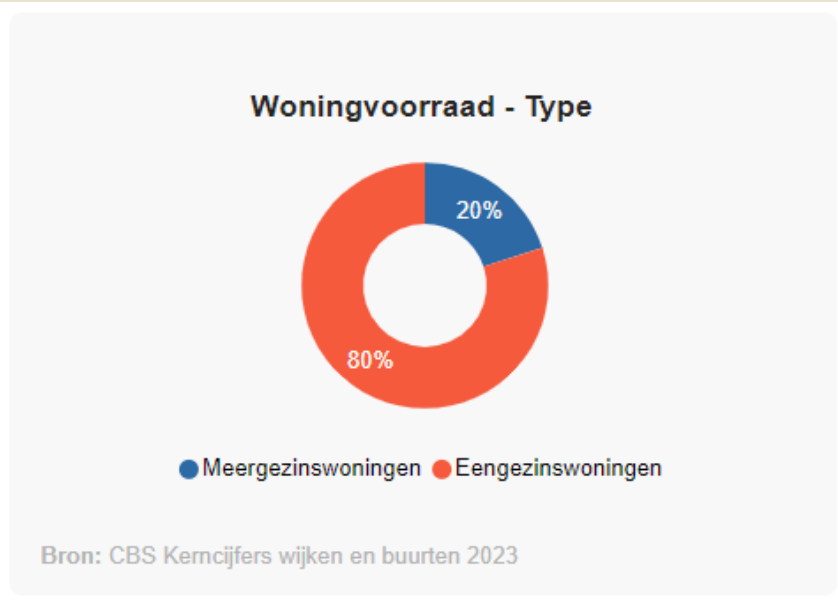
- Best is onderdeel van het stedelijk gebied Eindhoven (SGE). Uit het woningbehoefteonderzoek van de SGE blijkt dat er behoefte is aan grondgebonden woningen en aan appartementen. De behoefte is het volgt:
- Er is een zeer grote behoefte aan grondgebonden (nultreden) koopwoningen en een behoefte aan grondgebonden woningen in de vrije huursector. Afhankelijk van de mate waarin er doorstroming plaatsvindt in de woningmarkt is er wel of geen behoefte aan grondgebonden woningen in de sociale huursector.
 - Er is een grote behoefte aan appartementen in de vrije huursector en aan appartementen in de sociale huursector. Daarnaast is er behoefte aan koopappartementen, maar deze behoefte is beperkter.

Leegstand

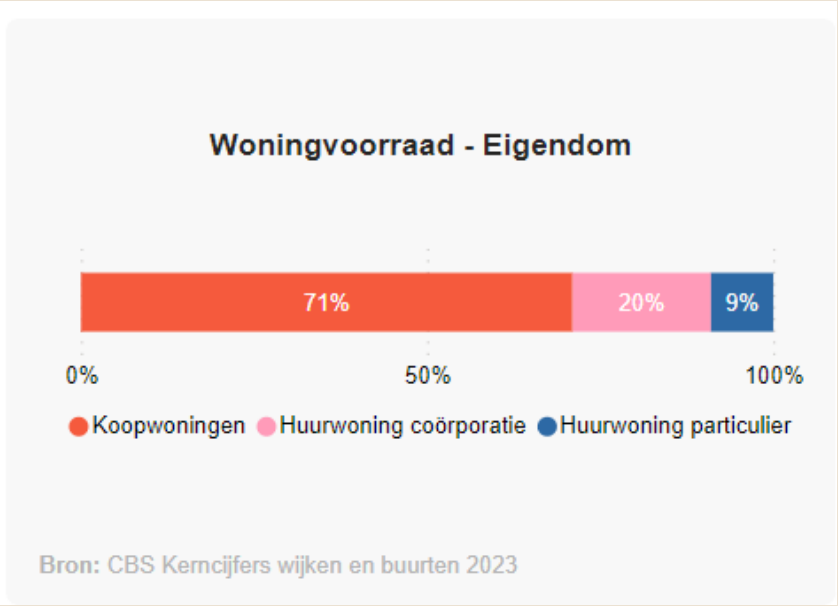
De gemeente Best had in 2023 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.



Figuur 6: Woningleegstand in gemeente Best



Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Best



Figuur 8: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Best

Bijlage 2 - Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050

Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen¹⁰ wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder meer:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren.

Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Binnenstedelijke (transformatie)locaties zullen hard nodig zijn. Voor korte termijn (2023-2027) is maar liefst 72% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. De belangrijkste afspraken zijn:

- Van landelijke naar provinciale opgave: Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is.
- Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave: Voldoende

¹⁰ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten.

- Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad: Het toewerken naar een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente.
- Doorvertaling van de afspraken in woondeals: De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals. De opgave voor Noordoost-Brabant is tot en met 2030 33.425 nieuwe woningen, waarvan 2/3 betaalbaar (ca. 22.270 woningen) waarvan ca. 10.020 sociale huurwoningen (30%).

Regio Stedelijk Gebied Eindhoven (Zuidoost-Noord-Brabant)

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022 (2022)

De volgende kernpunten zijn van belang voor Stedelijk Gebied Eindhoven/Zuidoost-Brabant:

- Focus op inbreiding en transformatie;
- Grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde locaties;
- Ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden.

Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen de 7 'Brainport principes' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de 'wauw-factor', vraaggericht ontwikkelen, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking. De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden.

Door de druk op de woningmarkt en de gemaakte woondeal-afspraken wordt op allerlei manieren gewerkt aan het versnellen van de woningbouwproductie, waarbij ook kwaliteit en betaalbaarheid van belang zijn. De regio als geheel, evenals enkele gemeenten afzonderlijk, hebben een Versnellingsplan woningbouw opgesteld.

Verder hebben de SGE-gemeenten en de 13 woningbouwcorporaties in de regio (samen)gewerkt aan de ontwikkeling van een gestandaardiseerde sociale huurwoning, om daarmee de bouw van dergelijke woningen te versnellen, te vereenvoudigen en goedkoper te realiseren. Het gaat om zowel eengezinswoningen als appartementen voor een of twee personen. Hiermee wordt het aanbod van betaalbare, duurzame en sociale huurwoningen vergroot, om zo ook de krapte op de woningmarkt voor deze doelgroepen te verminderen. Het gaat om de bouw van ca. 200 tot 250 gestandaardiseerde woningen per jaar, de komende vijf jaar.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)

Er moeten 100.000 woningen tot 2040 gerealiseerd worden in geheel Zuidoost-Brabant, dit is een toename van 30% van de woningvoorraad. Er zijn een aantal opgaven opgesteld voor Zuidoost-Brabant, waaronder het aansluiten van de woningvoorraad bij de toekomstige vraag.

- Als gevolg van de huishoudensverdunding en vergrijzing wonen mensen vaker en langer alleen of met z'n tweeën. Grofweg driekwart van de huidige woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Er is dus sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.
- Er is voldoende woonruimte voor gezinnen, maar te weinig voor kleine huishoudens.
- De groeiende vraag naar geschikt wonen heeft ook voor een deel betrekking op de koopsector.
- De transformatie van het kwalitatieve woningaanbod moet bijdragen aan de identiteit en het voorzieningenaanbod in de dorpen en steden.

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

Het streven is dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. De regio Zuidoost-Brabant ervaart de gevolgen van het huidige woningtekort en de druk op de betaalbaarheid van het wonen. De ambitie van de regio is daarom om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2024) zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen. De gemeenten uit de regio dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is.

Visie op wonen SGE (2019)

In de visie op wonen vermeldt de SGE het volgende:

- De regio wil zich richten op het creëren van meer gebieden met een moderne mix van wonen, werken en voorzieningen.
- Het SGE is een van de regio's in Nederland waar het verschijnsel van de roltrapregio zich voordoet. Het principe van de roltrapregio beschrijft het verschijnsel dat jongeren naar de stad trekken voor studie en werk om later in een andere levensfase de stad weer te verlaten en naar een kleinere gemeente te trekken voor meer woonruimte en rust.
- De groei van het aantal huishoudens in de regio de komende jaren vooral afkomstig van teruglopend aantal personen per huishouden en van (buitenlandse) migratie. Dit is deels te verklaren door de aantrekkende economie en werkgelegenheid. Veelal zijn dit 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdsklasse 18 tot circa 55 jaar. Er zijn voor een gelijk aantal mensen meer woningen nodig.
- Er wordt gestreefd naar inclusieve woonwijken. Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn de sociale opbouw van een wijk, de verhouding huur-koopwoningen, de differentiatie in prijsklassen en de mate van maatschappelijke participatie. Daarnaast moeten woningen en de woonomgeving geschikt en toegankelijk zijn (levensloopbestendig).

- De komende jaren wordt een toename in belangstelling voor het wonen in de stad verwacht. Een toenemende druk op wonen in de stad of stedelijke omgeving vraagt om aandacht voor gezonde verstedelijking. Wenselijk is een goede verhouding tussen stenen, groenvoorzieningen en openbare ruimte.
- De woonlasten voor een woning zowel in het (sociale)huur- als koopsegment zijn de afgelopen jaren gestegen. In de huursector ziet het SGE twee bewegingen. Het passend toewijzen zorgt voor een betere verhouding tussen inkomen en huurprijs voor de doelgroep van beleid. De omvang van de sociale woningvoorraad blijft een punt van aandacht. De tweede beweging die zichtbaar is, is de toenemende vraag naar woningen in het zogeheten middenhuursegment. Deze vraag is afkomstig van de doelgroep die niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en van huishoudens die geen of onvoldoende hypotheek kunnen krijgen voor een koopwoning.

Verstedelijkingsakkoord (2022)

Een van de verstedelijkingsafspraken van het verstedelijkingsakkoord is: De verstedelijking in het SGE wordt geclusterd rond en langs bestaande en nieuwe (H)OV-knooppunten en assen. Bestaande OV-locaties, zoals de stationslocaties van Best en Geldrop dragen bij aan de verstedelijkingsambitie.

- Het SGE accommodeert de realisatie van 62.000 woningen en 72.000 nieuwe arbeidsplaatsen tussen 2020 en 2040. Er komen ca. 18.000 woningen op overige locaties, waarvan een aanzienlijk deel rond de OV-knopen van Geldrop, Best, Veldhoven en Helmond-BSD komen.
- In Best (met het stationsgebied in verbinding met het centrum) is potentie voor ongeveer 1.000 woningen in een gemengd centrummilieu.

Gemeente Best

Omgevingsvisie Best (2023)

Een van de kernopgaven is *“Ruimte voor comfortabel wonen”*. Hiervoor heeft de gemeente een aantal ambities opgesteld:

- Best moet zich verder ontwikkelen als comfortabele woongemeente, met een diversiteit aan woningen en woonmilieus.
 - In het stationsgebied/centrumgebied zullen er aantrekkelijke stedelijke woonmilieus gecreëerd worden.
- Alle wijken en kernen hebben een gezond en veilig leefklimaat.
- Best blijft een inclusieve gemeente. Het woningaanbod in alle wijken is evenwichtig en toekomstbestendig en biedt voor elk wat wils.
- De gemeente wil zo veel mogelijk aansluiten op de Brainport Principes. Er moet dus zo veel mogelijk complementair gebouwd worden aan het aanbod van de regio.

Daarnaast zegt de omgevingsvisie het volgende over wonen:

- Veel Bestenaren willen bij verhuisplannen graag in hun eigen dorp of wijk blijven wonen. Voor onder andere starters, lage- en middeninkomens en ouderen is het moeilijk om een passende en betaalbare woning te huren of kopen. Volgens prognoses zal deze vraag ook op de lange termijn aanhouden.
- Op dit moment bestaat circa 4 van de 5 woningen binnen de huidige woningvoorraad uit ruime grondgebonden woningen terwijl er een toenemende vraag is naar kleinere woonruimte. Door de vergrijzing en extramuralisering is er meer vraag naar woningen die voldoende aanpasbaar zijn voor alleenstaanden en mensen met een zorgvraag.
- Voor het stationsgebied is een van de gebiedsopgave om bij woningbouw de nadruk te leggen op woningtypologieën die aansluiten bij de behoefte van een- en tweepersoons huishoudens en starters.

Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 (Concept 2023)

De thema's voor het volkshuisvestingsprogramma zijn:

- Voldoende en betaalbare woningen. Er worden tot 2040 circa 4.100 nieuwe woningen gerealiseerd in Best. Hiermee wordt voorzien in de lokale behoefte maar wordt er ook een bijdrage geleverd aan de regionale behoefte. Minimaal 30% van alle nieuwbouwplannen moet sociale huur zijn. Er moet ingezet worden op extra bouw van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Leefbare en gezonde wijken. Er moeten gedifferentieerde woningen komen met een mix van prijsklassen. Zo krijgt de leefbaarheid van een gebied een impuls. Daarnaast moeten er ook passende woningen voor doel- en aandachtsgroepen zijn.
- Duurzame woning en woonomgeving.
- Zorgzame samenleving. Het doel is dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Een voorwaarde hiervoor is levensloopbestendig bouwen.

Peiling woonvisie – burgerpanel Best (2022)

Circa 85% van de deelnemers van het burgerpanel heeft aangegeven dat de gemeente prioriteit moet geven aan woningen voor jongeren en starters. 64% vindt dat er prioriteit moet komen aan woningen voor senioren. 53% van de ondervraagden vindt dat er in het centrum alleen appartementen en kleine woningen gebouwd mogen worden.