

projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking Nieuwstraat Best

datum
6 augustus 2025

projectnummer
P08435

opdrachtgever
Best 01 B.V.

BRO
projectleider
Cvb

projectteam
LvdH, IBo

Willemsplein 2
5211 AK Den Bosch
+31 (0)73 - 208 9155
gebouwendebosch@movares.nl



Inleiding

1.1 Aanleiding

Best 01 B.V. is voornemens om 30 grondgebonden woningen te realiseren voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens op een aantal braakliggende percelen aan de Nieuwstraat in Best.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan is 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:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- 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.

1.3 Planinitiatief

Best 01 B.V. is voornemens om een nieuwe woonontwikkeling te realiseren aan de Nieuwstraat in Best. Het plan betreft de herontwikkeling van een aantal braakliggende percelen, waar momenteel geen bebouwing aanwezig is. De locatie ligt op korte afstand van het centrum van Best, met winkels, voorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik. Door de invulling van de lege percelen draagt het plan bij aan een aantrekkelijker straatbeeld.

Het project omvat de bouw van 30 grondgebonden woningen die specifiek zijn bedoeld voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Het plan bestaat uit een gevarieerd woningaanbod, namelijk 14 compacte gelijkvloerse woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 14 compacte woningen met twee bouwlagen (zie figuur 2).

Woningtype	Aantal
Gelijkvloerse woningen	14
Twee-onder-een-kapwoning	2
Woning met twee bouwlagen	14
Totaal	30

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging maximaal 30 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 de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling. Ook maken we een afweging over de locatie. Bovendien worden de verwachte effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2023)
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 (2022)
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
- Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)
- Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (2021)
- Verstedelijkingsakkoord SGE (2022)
- Omgevingsvisie Best 2040 (2022)
- Woonvisie Best 'Visie op Wonen' (2017)
- Volkshuisvestigingsprogramma 2024-2028 (2023)

Figuur 1: Locatie plan initiatief



Figuur 2: Impressie nieuw situatie



Figuur 3: Situatietekening

Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief sluit aan bij de beleidskaders en ambities van provincie Noord-Brabant, regio Zuidoost-Noord-Brabant en gemeente Best:

- De provincie stimuleert duurzame verstedelijking door woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied te concentreren. Dit initiatief voldoet hieraan door invulling te geven aan braakliggende percelen in de dorpskern van Best.
- Binnen de regio wordt gestuurd op versnelling van woningbouw en het realiseren van een evenwichtiger woningaanbod. De regio Zuidoost-Brabant heeft afgesproken om tussen 2022 en 2030 minimaal 45.000 woningen te realiseren. Elke gemeente levert hieraan een 'fair share'. Dit initiatief draagt bij aan het behalve van deze doelstelling. De gemeente Best streeft ernaar om tot 2040 circa 4.100 nieuwe woningen te realiseren, waarvan minimaal 1.765 voor 2030. Dit initiatief draagt hieraan bij.
- De gemeente Best heeft behoefte aan betaalbare woningen voor starters en één- à tweepersoonshuishoudens. Dit initiatief realiseert woningen die aansluiten op de wensen van starters en een- en tweepersoonshuishoudens.

2.1 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- Het initiatief is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

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 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

- De ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan. Het plangebied beschikt grotendeels over de enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen de functie 'Bedrijf' is het beoogde gebruik niet toegestaan.
- Er worden 12 of meer woningen toegevoegd. Het gaat hier om de toevoeging van maximaal 30 woningen.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie 'Bedrijf'. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen, waaronder 'Wonen', 'Horeca',

'Dienstverlening' en 'Maatschappelijk'. 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

Gelet op de verhuisbewegingen is de gemeente Best het primaire verzorgingsgebied. De Metropoolregio Eindhoven (MRE) vormt het secundaire verzorgingsgebied.

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 30 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren toe, zowel in de gemeente Best als in regio MRE.

- In de gemeente Best en het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. De gemeente Best heeft behoefte aan 1.725 extra woningen. De harde plancapaciteit bevat slechts echter 1.075 woningen. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit onvoldoende is. Hierdoor zijn er 650 woningen extra nodig in de harde plancapaciteit.
- De regio MRE heeft behoefte aan 49.425 extra woningen. De harde plancapaciteit bevat 25.840 woningen. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit onvoldoende is. In MRE is er een aanvullende woningbehoefte van 23.585 woningen.

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 voorziet in een programma geschikt voor starters en senioren (een- en tweepersoonshuishoudens). Er worden verschillende woningtypen gerealiseerd, namelijk levensloopbestendige appartementen, woningen met twee bouwlagen en een tweekapper. Dit voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De woningen zijn geschikt voor starters. In gemeente Best vinden starters lastig een geschikte woning. Daarom wil de gemeente inzetten op geschikte woningen voor starters.
- Het initiatief realiseert levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan op de behoefte van ouderen, waardoor hun verhuisbereidheid toeneemt. Dit draagt positief bij aan de doorstroming op de woningmarkt en creëert ruimte voor andere huishoudens.

- Daarnaast blijft er in gemeente Best behoefte bestaan aan gezinswoningen. Dit initiatief realiseert naast de appartementen ook twee twee-onder-een-kapwoning. Deze zijn geschikt voor gezinnen.

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 vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 30 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2 procent leegstand. De gemeente Best en MRE hadden in 2024 beide een woningleegstand van 2%.

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag naar en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt 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 tonen dat 44% van de verhuizingen plaatsvinden binnen de gemeente Best. De eigen gemeente is in dit onderzoek daarom het primaire verzorgingsgebied. Verder blijkt dat circa 33% van de verhuisbewegingen afkomstig zijn uit de regio Metropoolregio Eindhoven (MRE) afkomstig is. Gemeente Best is ook onderdeel van deze regio, samen met gemeenten Bergeijk, Deurne, Valkenswaard, Bladel, Eersel, Asten, Someren, Reusel-De Mierden, Cranendonck, Heeze-Leende, Bakel, Laarbeek, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Het SGE is daarmee het secundaire verzorgingsgebied. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa 76% van alle verhuisbewegingen.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Best

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Best	Best	44%
Vanuit de regio MRE	Bergeijk, Deurne, Valkenswaard, Bladel, Eersel, Asten, Someren, Reusel-De Mierden, Cranendonck, Heeze-Leende, Bakel, Laarbeek, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre	33%
Totaal aantal verhuisbewegingen		76%

¹ Bevolkingsprognose Noord-Brabant (2024)
² Bevolkingsprognose Noord-Brabant (2024)
³ Plancapaciteit Noord-Brabant (2024)

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 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 nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens neemt toe, zowel in de gemeente Best als regio MRE. Het aantal huishoudens groeit iets sneller¹.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de benodigde woningvoorraad (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio MRE valt op dat de regionale huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Best.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Best			Regio Metropoolregio Eindhoven		
	2025	2034	Ontwikkeling	2025	2034	Ontwikkeling
A. Inwonertal	31.215	33.880	+8.5%	812.125	876.120	+7,8%
B. Huishoudens	13.650	14.900	+9,2%	377.670	418.190	+10,8%
C. Benodigde woningvoorraad	13.520	15.245	+1.725	368.810	418.235	+49.425
D. Harde plancapaciteit tot 2034		1.075			25.840	
E. Zachte plancapaciteit tot 2034		1.710			54.060	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+650			+23.585

- In zowel gemeente Best als de regio MRE is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In de gemeente Best zijn 1.725 extra woningen nodig. In de MRE betreffen dit 49.425 woningen².
- De plancapaciteit³ 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 harde plancapaciteit in gemeente Best bevat 1.075 woningen. De zachte plancapaciteit in de gemeente bestaat uit 1.710 woningen. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Best sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 650 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de regio MRE betreft 79.900 woningen, waarvan 25.840 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de regio MRE sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 23.585 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

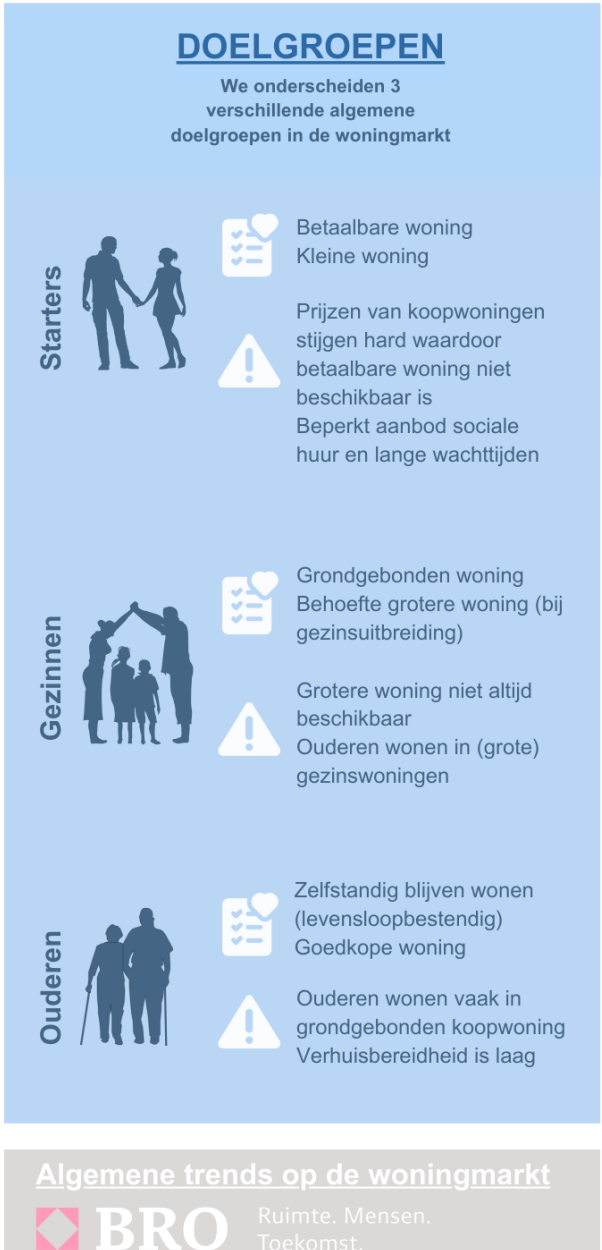
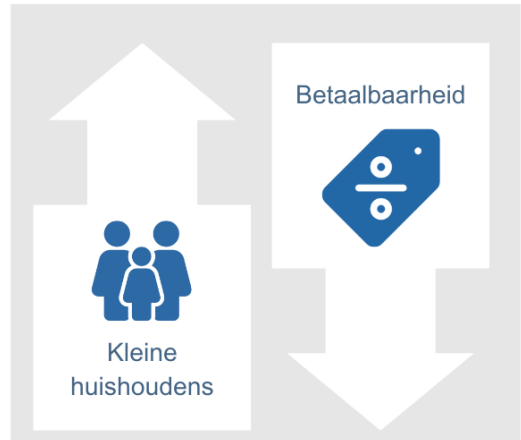
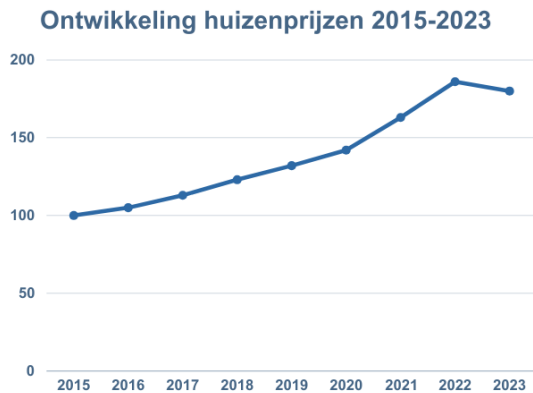
B1.3 Kwalitatieve behoefte

Deze paragraaf brengt de kwalitatieve behoefte in beeld. Dit is gedaan aan de hand van het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Best. Het initiatief is op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 4 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie verschillende doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten. 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 voorziet in de bouw van appartementen die geschikt zijn voor zowel starters als ouderen.



Figuur 4: Trends Nederlandse woningmarkt

- De woningen worden deels levensloopbestendig ontworpen, waardoor ze geschikt zijn voor senioren. Zij zoeken vaak een levensloopbestendige woning.
- De woningen zijn geschikt voor één en tweepersoonshuishoudens. Starters wonen vaak alleen of met een partner, maar zonder kinderen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Best beschikt over 13.199 woningen. Hiervan is circa 80% eengezinswoning en 20% meergezinswoning⁴. Circa 71% van de woningvoorraad is koopwoning en 29% huurwoning, bestaande uit 20% in bezit van een corporatie en 9% betreft een particuliere huurwoning.

Kwalitatieve behoefte

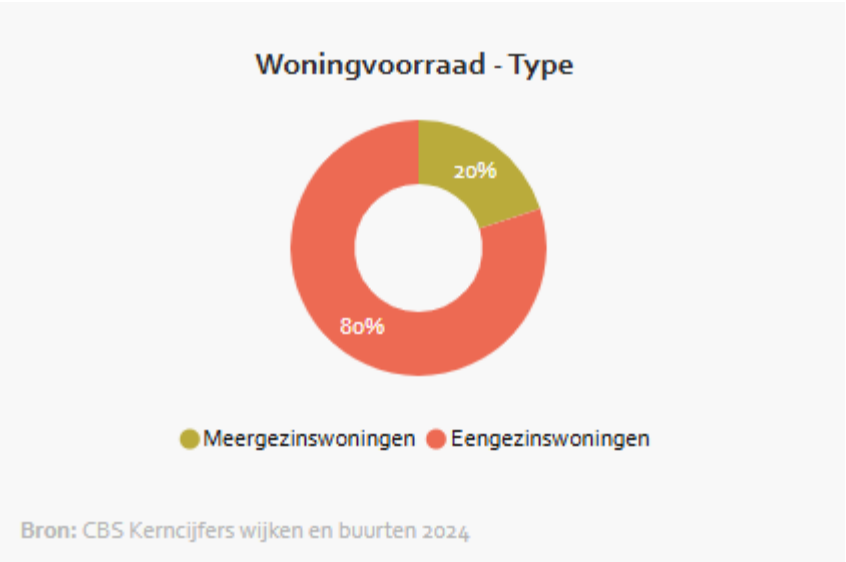
Het volkshuisvestingsprogramma van gemeente Best beschrijft het lokale woonbeleid van de gemeente Best. In dit document is de kwalitatieve woningbehoefte in kaart gebracht: welke woningen nodig zijn, voor welke doelgroepen en op welke plekken in de gemeente. De belangrijkste inzichten zijn:

- De gemeente Best heeft een grote kwalitatieve woningbehoefte. Deze is afkomstig uit een gebrek aan doorstroming, vergrijzing en groeiende vraag naar betaalbare woningen. De focus ligt daarom niet alleen op kwantiteit, maar ook op variatie in woonmilieus. Er wordt gestuurd op menging van woningtypen en prijsklassen binnen nieuwe plannen.
- Starters en jonge huishoudens ondervinden problemen op de woningmarkt. De gemeente wil voor deze doelgroep meer betaalbare huur- en koopwoningen realiseren.
- Er blijft behoefte bestaan aan gezinswoningen, maar er is vooral aandacht nodig voor gezinswoningen in de betaalbare en middeldure categorie. Nieuwbouw voor gezinnen moet ook voldoende buitenruimte bieden en goed aansluiten op de omgeving.

- Er is een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen, vooral vanwege de toenemende groep senioren in gemeente Best. Dit gaat om zowel gelijkvloerse woningen als appartementen in de nabijheid van voorzieningen.
- Er zijn onvoldoende sociale huurwoningen. De gemeente streeft naar uitbreiding van deze voorraad om huishoudens met lagere inkomens beter te bedienen.
- Gemeente Best heeft relatief weinig woningen in de middenhuur, terwijl hier veel vraag naar is onder onderwijspersoneel, zorgpersoneel en jonge werkenden.

Leegstand

De gemeente Best had in 2024 een woningleegstand van 2%. Dit is in lijn met het provinciaal gemiddelde (2%) en is ook in lijn met het aan het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.



Figuur 5: Woningvoorraad Best



Figuur 6: Woningvoorraad type eigendom Best

⁴ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Met de omgevingsvisie 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 met zorgvuldig ruimtegebruik als 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. 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)

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat provincie Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerste 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Het is van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant. De richtinggevende principes tonen de accenten voor de komende jaren. Dit zijn onder andere:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Het uitgangspunt is 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 onder andere de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2023)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in de provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet in op versnelling van de woningbouw. Het Rijk wil de (geraamde) woningbouwaantallen voor tien jaar in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo moet het woningbouwprogramma optimaal in worden gezet voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt 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.

Specifiek voor regio Zuidoost-Brabant, gelden de volgende punten:

- 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.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 (2022)

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

1. Van landelijke naar provinciale woningbouwopgave: Met het programma Woningbouw zet de minister nationaal in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 woningen in het middensegment benodigd.
2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave: Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. De totaal beschikbare plancapaciteit moet voldoende zijn voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve opgave.
3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur: 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 wordt vastgelegd in de woondeals.

Regio Zuidoost-Brabant

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

De regio staat voor een schaa sprong. Deze ontwikkeling vraagt om investeringen in onder meer extra woningen. Met de woondeal versterken de gemeenten de samenwerking rond volkshuisvesting.

- De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant (MRE) is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040),
- Gezamenlijk zet de regio zich in voor de realisatie van minimaal 45.000 woningen in de periode 2022-2030.
- Elke gemeente neemt een fair share van de regionale woningbouwopgave. Meer realiseren om het woningtekort sneller in te lopen mag. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.
- De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwopgave. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit).
- Alle woningbouwlocaties (klein en groot) zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave, vanuit kwantiteit, maar vooral ook vanuit kwaliteit en diversiteit.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)

De Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is een gezamenlijke ruimtelijke visie van 21 gemeenten, twee waterschappen en de provincie Noord-Brabant. Deze strategie bevat richtinggevende keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2040. Het doel is om in te spelen op de snelle groei van de regio, waarbij wonen, werken en mobiliteit in samenhang worden aangepakt. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Woningbouw als hefboom voor vitale kernen en dorpen: woningbouw is cruciaal voor leefbare en vitale gemeenschappen, vooral buiten de steden. De bouw van woningen moet gericht bijdragen aan het versterken van bestaande dorpen en kernen.
- Woningbouw moet plaatsvinden in samenhang met mobiliteit (OV en fiets als basis) en werklocaties om regionale netwerkkracht te versterken. Verdichting wordt vooral nagestreefd rondom OV-knoopen (Verstedelijkingsakkoord SGE).
- Er wordt ook ingezet op gezondheid, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Leefkwaliteit en sociale cohesie zijn belangrijke randvoorwaarden voor nieuwe woongebieden
- Tot 2040 moeten er in regio Zuidoost-Brabant 100.000 woningen worden gerealiseerd. Dit is een toename van 30% van de woningvoorraad.
- 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.

Subregio SGE

Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (2021)

Het Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven gaat in op de behoefte van de woningbehoefte op regionaal en lokaal niveau.

- Volgens de verhuisgegevens heeft Best een positief saldo van binnenlandse verhuizingen vanuit Eindhoven. Dit betekent dat Best een belangrijke opvangfunctie heeft voor vertrekkers uit Eindhoven.
- De groei van het aantal inwoners in het SGE tot 2040 is geprognosticeerd op zo'n 10% (Brabant Prognose). Tegelijkertijd groeit het aantal huishoudens sterk. Het aantal huishoudens ligt nu al hoger

dan het aantal woningen in de woningvoorraad. Dit duidt op een mogelijk woningtekort. De geprognosticeerde ontwikkeling van de woningvoorraad maakt tot 2040 een snellere groei door dan de huishoudontwikkeling, ervan uitgaande dat het woningtekort op termijn wordt ingelopen. De totale woonopgave voor het SGE komt daarmee uit op 53.900 woningen tot 2040.

Verstedelijkingsakkoord SGE Eindhoven (2022)

Het Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is in juni 2022 gesloten tussen het Rijk, de Provincie Noord-Brabant en de negen betrokken gemeenten. Het doel is om te zorgen voor een toekomstbestendige verstedelijking in lijn met de enorme groei van onder andere de Brainport-regio. De afspraken richten zich op woningbouw, mobiliteit, klimaatadaptatie en het versterken van het vestigingsklimaat. Voor de gemeente Best ligt de nadruk vooral op verdichting rondom het station en het verder ontwikkelen van een gemengd dorps-stedelijk woonmilieu.

- In het SGE zijn tot 2040 in totaal 62.000 nieuwe woningen gepland. Deze opgave is verdeeld over binnenstedelijke verdichting, OV-knooppunten en uitleglocaties die al in ontwikkeling zijn.
- De regio kiest bewust voor woningbouw langs bestaande en nieuwe openbaarvervoersassen, zoals de Brainportlijn (HOV4).
- Voor de gemeente Best wordt ingezet op een ontwikkelstrategie die het stationsgebied transformeert tot een hoogwaardige OV-knoop met stedelijke kwaliteit. Er is een potentie van circa 1.000 woningen in het gebied rond het station, die een gemengd centrummilieu zullen vormen (wonen, werken en voorzieningen).

Gemeente Best

Omgevingsvisie Best 2040 (2022)

De gemeente Best heeft een Omgevingsvisie opgesteld waarin de ruimtelijke en maatschappelijke ambities voor de toekomst zijn vastgelegd.

- De gemeente Best verwacht een groeiende woningvraag door meer kleine huishoudens en een toenemend aantal ouderen, met speciale aandacht voor levensloopbestendige woningen.
- Starters en gezinnen blijven belangrijke doelgroepen, waarbij betaalbaarheid en diversiteit in het woningaanbod centraal staan.
- Gemeente Best werkt samen met omliggende gemeenten in de regio Eindhoven om de regionale woningbouwopgave af te stemmen en de woningdruk te verlichten.
- Nieuwe woningen worden bij voorkeur gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied om onnodige uitbreiding van groen en landschap te voorkomen.
- De Omgevingsvisie onderbouwt de woningbouwbehoefte en zorgt voor verantwoorde locatiekeuzes, passend binnen de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Woonvisie 'Wonen met visie' Best (2017)

De gemeente Best heeft de belangrijkste ambities ten aanzien van wonen vastgelegd in de woonvisie. De belangrijkste ambities zijn als volgt:

- De gemeente wil inspelen op de veranderende woningvraag door een evenwichtige woningvoorraad te realiseren die aansluit bij de bevolking, demografische trends en regionale afspraken.
- De segmentverdeling van de nieuwbouwopgave betreft:
 - 30% sociale huurwoningen.
 - 20% sociale koopwoningen.
 - 25% middenhuur/middenkoop.
 - 25% vrije sector huur en koop.
- De visie omschrijft verschillende doelgroepen op de woningmarkt:
 - Starters: er is structureel behoefte aan betaalbare huur en koopwoningen. Dit segment wordt nadrukkelijk bediend met compacte woningen en appartementen.
 - Ouderen: de vergrijzing vraagt om meer levensloopbestendige en zorggeschikte woningen (zoals gelijkvloerse woningen en appartementen met lift).

- Kleine huishoudens: groeiende groep (alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens) vraagt om kleinere, betaalbare woningen.
- Gezinnen: behoefte aan eengezinswoningen, ook in het betaalbare koop- en middensegment.
- Zorgbehoevenden: via samenwerking met zorgpartijen en corporaties wordt gewerkt aan passende woon-zorgconcepten.
- Daarnaast zorgt de gemeente ervoor dat ze beschikt over minimaal 130% plancapaciteit ten opzichte van de opgave tot 2030. Daarbij moet er 100% harde plancapaciteit zijn voor een periode van 3 jaar vooruit.

Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 (2023)

De gemeente Best heeft het Volkshuisvestingsprogramma 2024–2028 opgesteld als opvolger van de woonvisie uit 2017. Dit programma beschrijft de plannen en ambities voor het bouwen van nieuwe woningen tot 2040, met een sterke focus op betaalbaarheid, duurzaamheid en het bedienen van diverse doelgroepen.

- Tot 2040 wil de gemeente circa 4.100 nieuwe woningen realiseren, waarvan minimaal 1.765 vóór 2030. Hiermee wil de gemeente het woningtekort sneller aanpakken, conform de afspraken uit de Woondeal.
- De gemeente zorgt ervoor dat er minimaal 130% plancapaciteit is ten opzichte van de opgave tot 2030. Dit betekent dat er ruim voldoende bouwplannen klaarstaan, waarvan 100% 'hard' en bindend is voor ten minste drie jaar vooruit.
- De woningbouw richt zich op verschillende doelgroepen.
 - Starters krijgen extra aandacht door in te zetten op betaalbare huur- en koopwoningen.
 - Gezinnen worden bediend met diverse eengezinswoningen in verschillende prijsklassen.
 - Voor ouderen worden meer levensloopbestendige woningen en zorgwoningen ontwikkeld, passend bij de toenemende vergrijzing.

- Kleine huishoudens krijgen een aanbod van compacte woningen, zoals appartementen.
- Betaalbaarheid staat hoog in het vaandel: er wordt ingezet op voldoende betaalbare huur- en koopwoningen, zodat ook mensen met een lager inkomen passende woonruimte kunnen vinden.
- De gemeente wil doorstroming op de woningmarkt bevorderen, zodat bewoners kunnen verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun wensen en levensfase.