

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Ecodorp
Allemandsland**

datum
18 april 2024

projectnummer
P06640

opdrachtgever
Gemeente Deurne

BRO
projectleider
ROs

projectteam
LvdH, FSi

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

Inleiding

1.1 Aanleiding

Vereniging Allemandsland wil een bijzondere woonvorm realiseren in het buitengebied van Deurne aan de Milhezerweg (ten zuiden van nr. 76). De ontwikkeling heeft een gezamenlijk oppervlak van 19.000 m². Het initiatief betreft de realisatie van 24 woningen, waarvan 8 al planologisch gezien mogelijk zijn (toevoeging van 16 woningen). Het initiatief is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

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 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden 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

Het initiatief betreft de realisatie van 24 woningen, waarvan 7 al planologisch gezien mogelijk zijn (toevoeging van 16 woningen). De woningen variëren in oppervlakte van 50 m² tot 110 m². Het initiatief betreft een sociocratisch ecologische woongemeenschap waarbij burensamenwoon goed nabuurschap naleven en waar mensen samenwonen met respect voor elkaars privacy. Er wordt tevens een gemeenschappelijk- en ontmoetingsgebouw van circa 150 m² gerealiseerd. Met het planvoornemen wordt aansluiting gezocht bij de kernrandzone, de kernrandzone ligt er in een puntje en het plan raakt het dus volledig. In de vigerende situatie zijn er al 8 woningen van 900 m³ met bijgebouwen van 150 m² en vergunningsvrije mogelijkheden toegestaan, dit zorgt er voor dat er daarvoor in de plaats 17 woningen mogelijk zijn, bestaande uit 1 bestaande bouwmogelijkheid die resteert en 16 nieuwe 'woninkjes'. Ook veranderd het verhard oppervlakte nagenoeg niet, er komen geen stenen bij, maar nagenoeg dezelfde versterking wordt gerealiseerd binnen een ecologische landschap en opgaand in de natuur.

Tabel 1: Programma

Type	Oppervlakte	Aantal
Schuurwoning met verdieping	75 m ²	6
	85 m ²	6
Woonhuizen met verdieping	100 m ²	2
	110 m ²	2
Tiny houses	50 m ²	4
Vrijstaande gelijkvloerse woningen	70 m ²	4
Totaal	-	24

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de ontwikkeling van 24 woningen (toevoeging van 16 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 binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging (binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied). Bovendien worden de verwachte effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2040 (2018)
- Interim omgevingsverordening (2023)
- Brabantse agenda wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse agenda wonen (2022)
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
- Woonafspraken De Peel (2022)
- Structuurvisie Deurne 2030 (2018)
- Woonvisie Deurne (2019)



Figuur 2: Plangebied (Rood omlijnd)



Figuur 1: Planinitiatief

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk is er een woningtekort. Het beleid benadrukt het belang van woningbouw om de woondruk te verminderen. Het initiatief draagt hier aan bij.
- De provincie stimuleert collectieve initiatieven met betrekking tot woningbouw. De provincie ziet het belang in van experimenteren met nieuwe woonvormen en -concepten. De provincie geeft gemeenten de ruimte om hun verantwoordelijkheid te nemen om dit soort initiatieven sneller te realiseren. Ecodorpen zijn een voorbeeld van nieuwe woonvormen en -concepten. Het initiatief sluit aan op de mogelijkheden om te experimenteren met nieuwe woonvormen.
- In de omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant staat dat collectieve woonvormen mogelijk zijn als ze kleinschalig zijn, aantoonbare meerwaarde hebben voor natuur, klimaat, duurzaamheid of als er sprake is van sociale innovatie. De overige voorwaarden die worden gesteld in de omgevingsverordening zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- De provincie stuurt op vraaggerichte woningbouw, die aansluit op de vraag van huishoudens. Het initiatief is *bottom-up* geïnitieerd en gaat uit van de wensen van de toekomstige bewoners. Hierdoor is sprake van vraaggerichte woningbouw.
- De provincie en regio streven naar duurzaam ruimtegebruik, waarbij de regio benadrukt dat dit ook gaat om sociale duurzaamheid. Het initiatief realiseert een collectieve woonvorm, waarbij samenwonen en -leven belangrijk is. Verder zet het initiatief zich in voor een zo klein mogelijk ecologische voetafdruk. Het initiatief past binnen het streven naar (beide vormen van) duurzaam ruimtegebruik.

- In de woonvisie van gemeente Deurne geeft de gemeente aan dat innovatieve woonvormen (maximaal 25 woningen) in het buitengebied zijn toegestaan, indien er een directe relatie is met het buitengebied en er sinds 2019 niet al op vier locaties medewerking is verleend. Dit initiatief voldoet aan de criteria voor een initiatief die binnen deze regeling valt.

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 valt binnen bestemming wonen, verkeer en agrarisch en is dus niet volledig onderdeel van het stedelijk gebied. Gelet op de ruimtelijke structuren, de bebouwing rondom het plangebied, de kenmerken van het beoogde initiatief en alternatieve bouw mogelijkheden is er wel sprake van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij wordt optimaal aansluiting gezocht op de karakteristieken van het buitengebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Ook na realisatie van de woningen is sprake van een aanzienlijk woningbehoefte. Bovendien is het woonconcept zeer specifiek. Van concurrentie met reguliere woningen is geen sprake.
- Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien er 16 woningen worden toegevoegd.

Het initiatief past binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van deze notitie.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Conclusie: De beoogde functie is niet volledig toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Een functiewijziging is noodzakelijk. Bovendien worden er meer dan 12 woningen toegevoegd.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' de bestemmingen 'wonen', 'verkeer' en 'agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied deels een stedelijke functie heeft. Binnen de aangewezen bouwvlakken mogen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd.

- Het plangebied ligt in het buitengebied van Deurne. Rondom het plangebied is op meerdere plaatsen wonen toegestaan. De ontwikkeling sluit aan bij de omgeving.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van Deurne is geen locatie die kwalitatief gezien passend is. Het betreft een ecodorp, met overwegend schuurwoningen. Qua vorm en opzet sluit dit veel meer aan bij de karakteristieken van het buitengebied.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan 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: Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken de relevante woonregio, gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is de gemeente Deurne het primair verzorgingsgebied. Regio De Peel (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren). is het secundair 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 24 woningen, waarvan er 8 al planologisch gezien mogelijk zijn (toevoeging van 16 woningen), geeft invulling aan een kwantitatieve behoefte.

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Deurne en regio De Peel neemt komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe.
- In Deurne zijn de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de huishoudensgroei. Hierdoor is er een inhaalvraag.
- De huidige harde plancapaciteit van gemeente Deurne is niet voldoende. Er is behoefte aan 770 woningen extra woningen voor de periode 2022-2032, prognose 2020. De harde plancapaciteit (per 01-01-2022) is slechts 520 woningen. Dit betekent dat er behoefte is aan circa 250 extra woningen.
- De gemeente Deurne heeft in de Woondeal 2023 (periode 2022-2030) bovendien een grotere opgave gekregen, namelijk om minimaal 1.080 woningen te realiseren.
- Voor regio De Peel geldt dat de huidige harde plancapaciteit in principe voldoende is om in de behoefte op basis van de provinciale prognose 2020 te voorzien. In de woondeal is echter ook aan de regio een grotere opgave toegekend. De harde plancapaciteit moet worden uitgebreid met 2.680 extra woningen (gegevens 2022). In het najaar 2023 komt de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant beschikbaar. De verwachting is dat de behoefte naar boven zal worden bijgesteld.

- Dit betekent dat het initiatief om 16 woningen toe te voegen in gemeente Deurne voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, prijssegmenten, 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 24 woningen te realiseren (toevoeging van 16 woningen) geeft invulling aan de behoefte van verschillende doelgroepen. Het specifieke concept, met veel collectieve woonvormen, spreekt wel een beperktere doelgroep aan. Tegelijkertijd zijn de beoogde woningen wel al verdeeld onder geïnteresseerden. Daarmee is sprake van een kwalitatieve behoefte.

- Het initiatief realiseert woningen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen. In gemeente Deurne zijn vooral jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren op zoek naar een woning. Dit initiatief realiseert woningen die in principe (de leefstijl buiten beschouwing latend) geschikt zijn voor deze doelgroepen. De tiny houses sluiten aan op de wensen van jongeren, de kleinere schuurwoningen op de wensen van starters, de woonhuizen met verdieping op de wensen van gezinnen en de vrijstaande gelijkvloerse woningen op de wensen van ouderen.
- Het initiatief ontwikkelt een ecologische, collectieve woonvorm. Uit onderzoek van Platform31 en onderzoek van Het PON blijkt dat de behoefte aan ecologische woonvormen toeneemt in Nederland en dat er op dit moment minder aanbod is dan vraag. Dit initiatief is een

goed voorbeeld van een ecologische collectieve woonvorm, waarbij nabuurschap en duurzaamheid centraal staan.

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 16 extra woningen (8 woningen zijn al toegestaan) onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent (frictie)leegstand. Gemeente Deurne en regio de Peel hebben beide een woningleegstand van 2%.

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 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 planlocatie ligt in de gemeente Deurne.

- Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS 2022, meest recent) toont dat 59% van de verhuizingen in de gemeente Deurne plaatsvindt binnen de eigen gemeente.
- Deurne is gelegen in regio De Peel. Deze regio bestaat, naast Deurne, uit de gemeenten Asten, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren. Vanuit de andere Peelgemeenten komt 16% van de verhuisbewegingen naar Deurne. Bijna de helft van de verhuisbewegingen vanuit regio De Peel naar gemeente Deurne komt uit Helmond (7%).
- Op basis van deze cijfers is gemeente Deurne het primaire verzorgingsgebied. Regio De Peel is het secundaire verzorgingsgebied.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Deurne

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Deurne	Deurne	59%
Vanuit regio De Peel	Asten, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek & Someren	16%
Totaal		75%



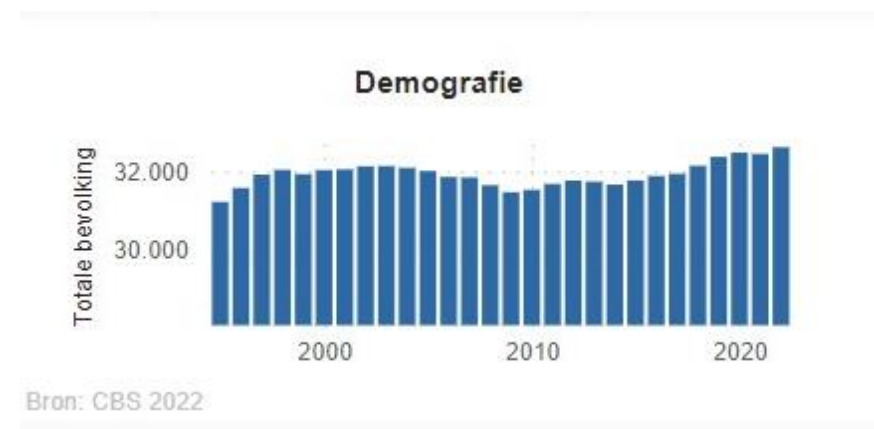
Figuur 3: Verhuisbewegingen overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

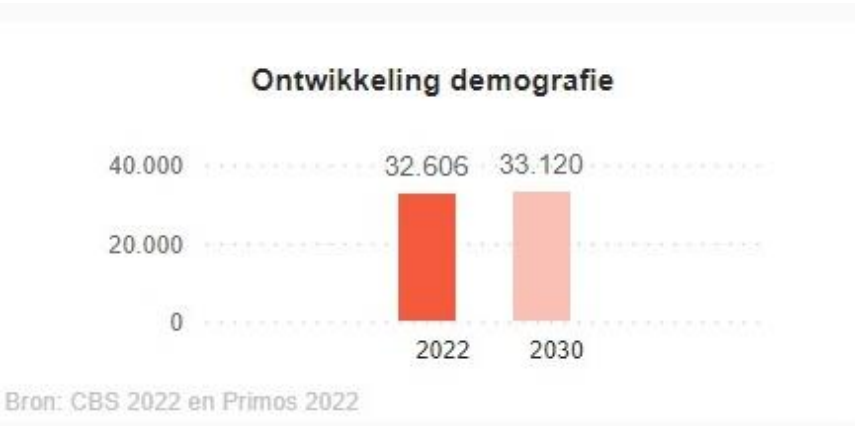
Deze paragraaf brengt de kwantitatieve behoefte in beeld. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de harde plancapaciteit. Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve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

- Het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** neemt toe, zowel in gemeente Deurne als in regio De peel. Het aantal huishoudens groeit relatief meer. Dit betekent een toename van kleine huishoudens.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). In de gemeente Deurne en regio De Peel is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen vijf jaar (2019 tot 2023) zijn per jaar gemiddeld 129 woningen opgeleverd. In 2023 zijn er 142 woningen opgeleverd en zijn er 184 in aanbouw.
- De plancapaciteit¹ zijn 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 Deurne is 1.755 woningen, waarvan 520 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C), volgt voor de gemeente Deurne een aanvullende woningbehoefte van circa 250 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

¹ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose. Noord-Brabant 2020.



Figuur 4: Demografie Deurne



Figuur 5: Ontwikkeling demografie Deurne

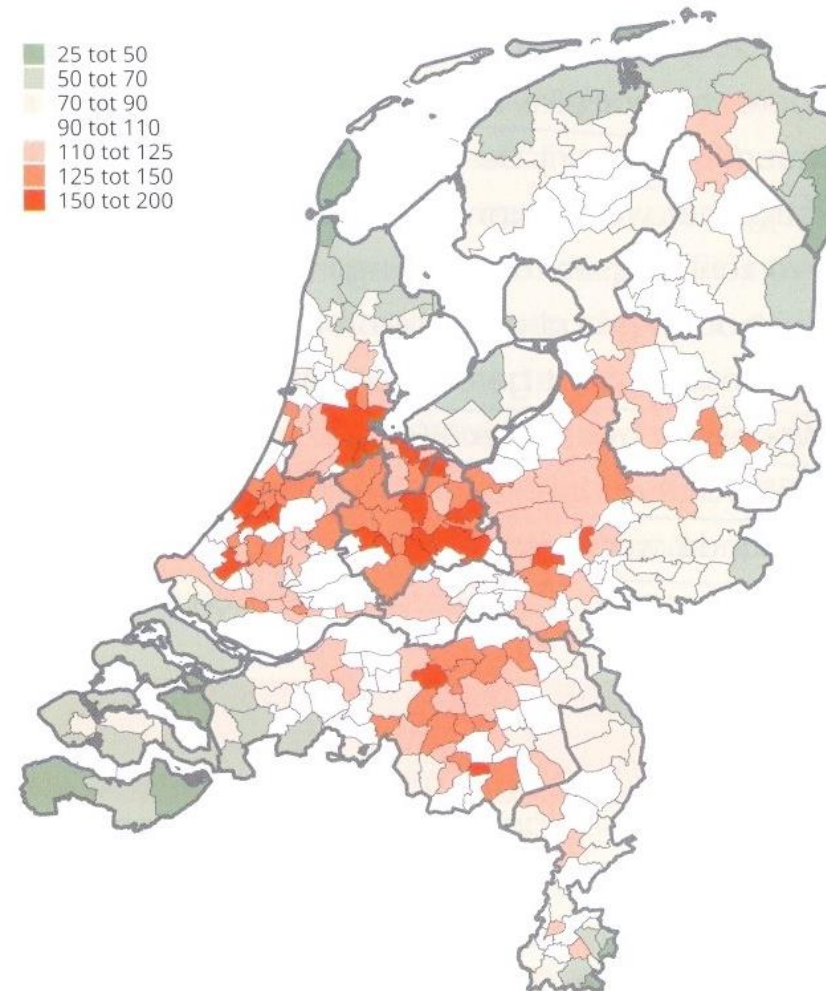
Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Deurne			Regio De Peel		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	32.606	33.700	+3,4%	216.834	234.300	+8,1%
B. Huishoudens	14.019	14.900	+6,3%	94.866	104.300	+9,9%
C. Benodigde wo- ningvoorraad	14.165	14.935	+770	94.266	103.055	+8.789
D. Harde plancapaci- teit tot 2032		520			8.905	
E. Zachte plancapa- citeit tot 2032		1.235			11.805	
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			+250			-116

- De totale plancapaciteit in regio De Peel is 20.710 woningen, waarvan 8.905 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is er in de secundaire regio geen sprake van een aanvullende woningbehoefte, maar van een woningoverschot van 116 woningen.

Woondruk-index

De woondruk-index (zie figuur 3) is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model geeft het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen weer. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog, maar ook in regio De Peel is er sprake van een hoge woondruk. In gemeente Asten is de woondruk bijvoorbeeld 121, wat betekent dat er 121 potentiële huishoudens zijn per 100 woningen. Op gemeente Helmond na, ligt in iedere gemeente in regio De Peel de woondruk hoger dan in gemeente Deurne. Voor huishoudens in deze gemeenten kan het voorkomen dat zij uitwijken naar gemeente Deurne vanwege de lagere woondruk.



Figuur 6: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Zuidoost-Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Per regio is een woningbouwopgave gegeven. Gemeente Deurne valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto 45.130 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Zuidoost-Brabant heeft 25.650 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 19.500 woningen.
- Het secundair verzorgingsgebied 'regio De Peel' heeft de opgave om tot 2030 bruto 4.655 woningen te realiseren. Deze regio heeft 1.975 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 2.680 woningen.
- Gemeente Deurne heeft de opgave om tot 2030 bruto 1.080 woningen te realiseren. Uit gegevens aangeleverd door gemeente Deuren zijn er tussen 2022 en 1 oktober 2022 147 woningen gerealiseerd en bedraagt de harde plancapaciteit per 1 januari 2023 413 woningen. Dit betekent dat er voor gemeente Deurne een restopgave is van 520 woningen.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

Deze paragraaf brengt de kwalitatieve behoefte in beeld. Dit is gedaan aan de hand van trends, ontwikkelingen, onderzoeken en beleid van gemeente Deurne. Het initiatief is op basis van de resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Doelgroepen

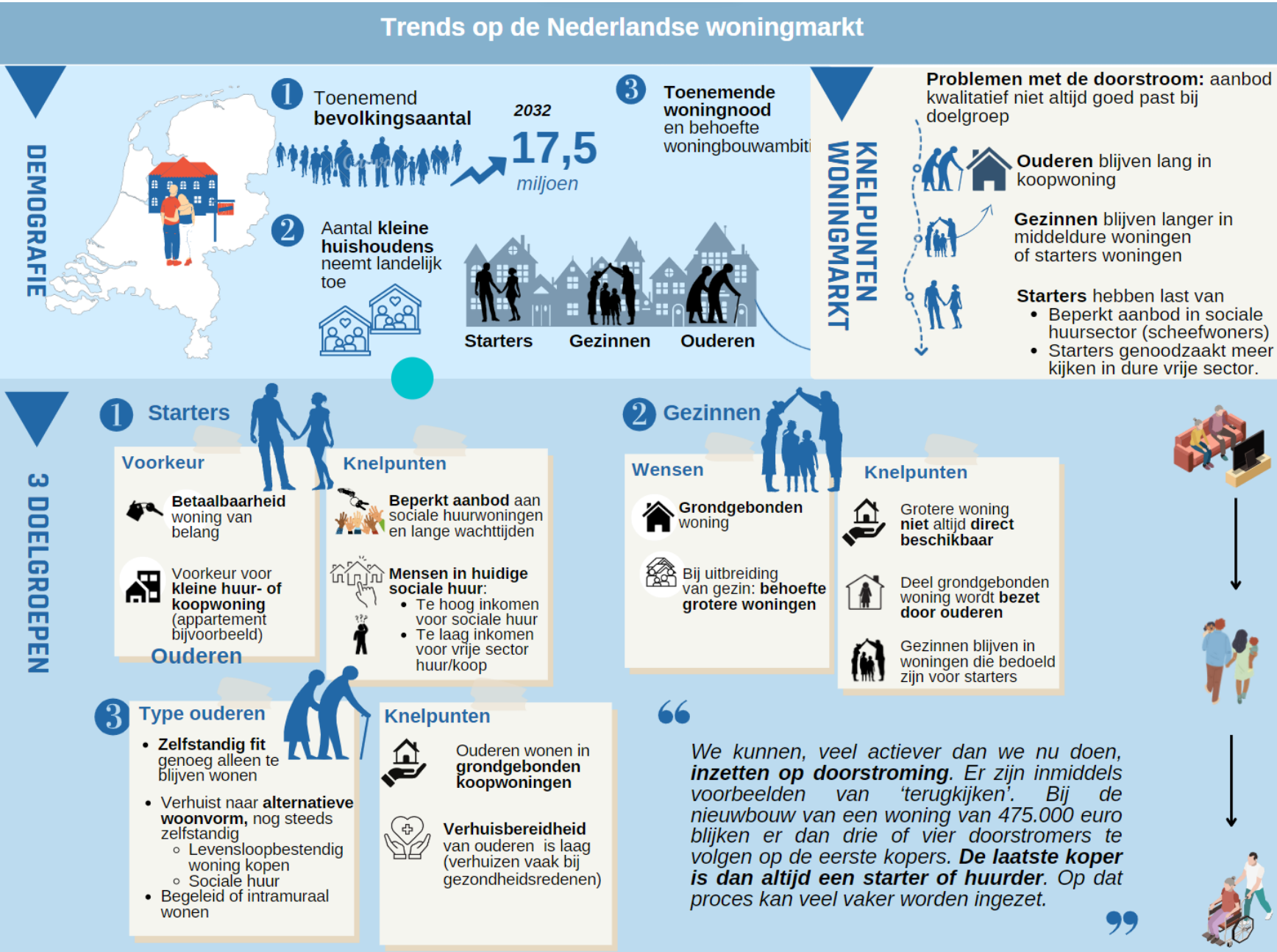
Figuur 7 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen die betrekking hebben op de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het 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 in Deurne is in feite geschikt voor alle doelgroepen aan. Het initiatief realiseert woningen die geschikt zijn voor jongeren, starters, gezinnen én ouderen. De tiny houses zijn bijvoorbeeld zeer geschikt voor jongeren. De woonhuizen met verdieping zijn geschikt voor gezinnen en de vrijstaande gelijkvloerse woningen voor senioren.

Ecologische woonvormen

Een belangrijk kenmerk van dit initiatief is de koppeling met de natuur en de collectieve woonvorm. Het initiatief beoogd een sociocratisch ecologische woongemeenschap. Er wordt een leefstijl nagestreefd waarbij goed nabuurschap en duurzaamheid centraal staan.

Ecologische woonvormen zijn nog een relatief nieuw concept en er is geen duidelijke afbakening van dit begrip. Uit onderzoek, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken, blijkt dat de interesse en de



Figuur 7: Trends Nederlandse woningmarkt

vraag naar duurzame (samen)woonvormen groter wordt². Ook een onderzoek van Het PON benadrukt dat er steeds meer vraag is naar ecologische woonvormen³.

Ecologische woonvormen zijn in trek bij diverse doelgroepen, namelijk millennials (geboortjaar tussen 1981 en 1999), senioren (55+) en gezinnen. De woonvoorkeuren binnen deze groepen variëren, van tiny house tot groots wonen met een grote (gezamenlijke) tuin⁴. Op de belangstellendenlijst van initiatiefnemer (afkomstig uit 2020) staan 175 huishoudens, waarvan 60 uit Deurne en omgeving. Deze huishoudens zijn voor ongeveer 50% alleenstaanden zonder kinderen, voor 24% gezinnen met kinderen. De meeste belanghebbenden zijn tussen de 30 en 59 jaar oud.

Kwalitatief aanbod

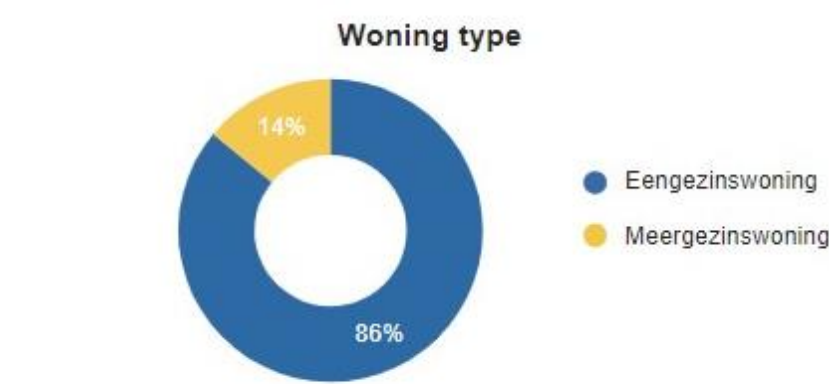
Als de woningvoorraad in Deurne wordt uitgesplitst naar eigendom, type woningen en oppervlakte blijkt het volgende:

- Het grootste deel van de woningen in Deurne zijn koopwoningen, namelijk 67%. Dit betekent dat 33% van de woningen huurwoningen zijn, waarvan de meeste in bezit zijn van de woningcorporaties.
- De huidige woningvoorraad van Deurne is sterk gericht op gezinnen. De meest voorkomende woning in Deurne is de vrijstaande woning (30%), gevolgd door rijtjeshuizen (25%). Van alle woontypen komen appartementen het minst voor, namelijk slechts 14%⁵.
- Samenhangend met de type woningen blijkt dat de woningen een relatief groot oppervlakte hebben⁶. Van alle woningen in Deurne is 78% groter dan 100 m². Landelijk is slechts 41% van de woningen groter dan 100 m².

² Platform31, Ecologische woonzones in Nederland: een inventarisatie (2021)
³ Platform31, Ecologische woonzones in Nederland: een inventarisatie (2021)
⁴ Platform31, Ecologische woonzones in Nederland: een inventarisatie (2021)
⁵ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor
⁶ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor
⁷ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022



Bron: CBS 2021
Figuur 7: Woningeigendom Deurne



Bron: CBS 2021
Figuur 8: Woningtypen Deurne

Woningleegstand
Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS⁷ stonden er in 2022 ongeveer 260 woningen leeg in gemeente Deurne. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad. Van de leegstaande woningen in Deurne stonden 100 woningen (38%) een jaar eerder ook leeg. Dit toont aan dat het grootste deel van het woningaanbod in gemeente Deurne binnen één jaar verkocht is en er dus in nauwelijks sprake is van structurele leegstand.

De andere gemeenten in regio De Peel kennen ook een leegstand van 2%. In de gemeente Someren zelfs maar 1%. De leegstand in gemeente Deurne komt bovendien overeen met het provinciaal en landelijk gemiddelde.

Kwalitatieve behoefte

De woonvisie van Deurne geeft inzicht in de vraag naar woningen in de gemeente. Uit de visie blijkt dat de vraag naar woningen is veranderd en dat het huidige woningaanbod niet meer voor iedere inwoner een geschikte woning kan bieden. De veranderende woningbehoefte hangt samen met demografische veranderingen, zoals toenemende vergrijzing en kleinere huishoudens. Deze veranderingen zijn niet alleen in Deurne zichtbaar, maar ook op provinciaal en landelijk niveau. De prognose voor provincie Noord-Brabant is bijvoorbeeld dat in 2040 40% van de huishoudens uit één persoon bestaat.

Er bestaat in Deurne vooral een tekort aan woningen voor jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren. Een deel van deze doelgroepen zijn eenpersoonshuishoudens. Voor eenpersoonshuishoudens en senio-

ren is de traditionele eengezinswoning niet altijd meer een passende oplossing en stijgt de behoefte aan een meer betaalbaar en divers woningaanbod. Daarom streeft de gemeente naar ruimte voor creativiteit en innovatie. Op basis van bovenstaande doelgroepen is er in gemeente Deurne behoefte aan (kleinere) eengezinswoningen (bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen) en appartementen (bijvoorbeeld jongeren, starters en senioren). Specifiek voor senioren is het van belang dat een woning levensloopbestendig (nultredenwoning) is.

Bijlage 2: Beleidskaders

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Eind 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld⁸. Hierin geeft de provincie haar ambitie voor de Brabantse leefomgeving in 2050.

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.

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat samenwerking steeds belangrijker is. Hierbij gaat het over samenwerkingen tussen overheden, met bedrijven en met inwoners. Inwoners nemen in de vorm van collectieven steeds vaker het initiatief en realiseren op die manier bijvoorbeeld woningen waar behoefte aan is. Gemeenten zijn de aanspreekpunten voor deze groepen, om mee te denken en bij te sturen om het algemene belang te behartigen. De provincie biedt gemeenten de ruimte om hun verantwoordelijkheid te nemen en zo doelen makkelijker en sneller te behalen.

Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2023)

In de interim omgevingsverordening staat dat maatwerk voor collectieve woonvormen mogelijk is. Een bestemmingsplan voor het landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:

1. dit kleinschalig is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling;
2. dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied;
3. een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;
4. dit past binnen de regionale afspraken;
5. er aantoonbare meerwaarde is voor de omgevingskwaliteit, zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;
6. er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;
7. het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;
8. het concept gezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar is;
9. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;
10. bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruikruimte en gebouwen is gesaneerd; en
11. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Toepassing Interim Omgevingsverordening

1. Dit initiatief realiseert meer dan 12 woningen en is dus officieel een stedelijke ontwikkeling. Echter is het een kleinschalig initiatief (24 woningen);
2. De bestemming wonen is al op de locatie toegestaan. Wel zal er een uitbreiding van het aantal woningen nodig zijn.
3. Er heeft een afweging mobiliteit plaatsgevonden.
4. In de ladder is aangetoond dat dit initiatief past binnen de beleidskaders;
5. Dit initiatief betreft een ecodorp waarbij duurzaamheid centraal staat. Men probeert zo goed mogelijk aan te sluiten op de kenmerken van het omliggende gebied;
6. Dit initiatief betreft een sociocratische woongemeenschap waarbij bewoners samen goed nabuurschap naleven;
7. De ladder voor Duurzame Verstedelijking toont aan dat er behoefte is aan dit initiatief;
8. De ladder voor Duurzame verstedelijking toont aan dat er behoefte is aan dit initiatief. Daardoor zal leegstand op termijn geen problemen opleveren.
9. Initiatiefnemers streven ernaar dat het ecodorp aansluit op de kenmerken van het omliggende gebied;
10. Er wordt geen andere ruimte gesaneerd, maar de bestemming wonen is al toegestaan op het perceel. Alleen het aantal woningen stijgt.
11. De omgevingsdienst Zuidoost Brabant (uitvoeringsorganisatie van de provincie) is betrokken geweest. Bovendien is er overleg tussen initiatiefnemer en provincie geweest.

⁸ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen⁹ staat dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Het stuk sluit aan bij de ambitie van de provincie tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's te blijven horen. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Zes richtinggevende principes tonen de accenten voor de komende jaren. 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 zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik.
- 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.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt aangegeven dat het belangrijk is dat er volop (experimenteer)ruimte is voor nieuwe woonvormen- en concepten. De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en – leven verandert en dit zorgt voor een groeiende behoefte aan flexibele woonvormen en –concepten, zoals flexwonen, tiny houses, collectief particulier opdrachtgeverschap, groepswonen. Deze initiatieven die veelal 'van onderop', vanuit de vraag, tot stand komen zullen in veel gevallen geschaard kunnen worden onder de noemer 'ruim baan voor goede woningbouwplannen.'

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – in een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in de provincie. 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) woningbouwaan-tallen 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 wonin-gen (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, herstructure-ren, 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 eerstko-mende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woon-ruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. 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. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren.

De belangrijkste afspraken zijn:

- Woningbouwopgave: 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 voor VRO nationaal 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. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.
- 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. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad: Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op

⁹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

- Doorvertaling van de afspraken in woondeals: In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. 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 de Peel

Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

In de woondeal Zuidoost-Brabant geeft de provincie aan dat de regio voor een schaa sprong staat. Dit vertaalt zicht in een grote woningbouwopgave. Leefbaarheid is de belangrijkste doelstelling. In steden wordt gestreefd naar diverse wijken, met diverse woningtype en woonvormen. In dorpen wordt gestreefd naar nieuwe bouwprojecten om het voorzieningenniveau te behouden.

De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor het realiseren van minimaal 45.000 woningen tussen 2022 en 2030. De woondeal splitst de woningbouwopgave ook uit naar gemeenten. Hieruit blijkt dat gemeente Deurne de opgave heeft om bruto 1.080 woningen te toe voegen. De Peelgemeenten moeten gezamenlijk bruto 4.665 woningen toevoegen. In principe streeft de woondeal ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen tweederde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen

wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

Daarnaast blijkt uit de woondeal dat de regio Zuidoost-Brabant streeft naar duurzame en toekomstbestendige woningbouw en dat het als regio voorop wilt lopen in technologische vernieuwingen. Innovatie in bouwen en wonen gaat verder dan ontwikkelen en toepassen van technologische vernieuwingen, het gaat ook om compact wonen, collectiviteit, deelvoorzieningen etc. Dit heeft een positieve invloed op (sociale) duurzaamheid.

Woonafspraken de Peel (geactualiseerd in 2022)

In 2020 zijn woonafspraken tussen de gemeenten in regio De Peel vastgesteld. In 2022 zijn deze afspraken geactualiseerd. De actualisatie geeft de gemeenten meer ruimte om zelf keuzes te maken over het woningbouwprogramma. De actualisatie maakt het bijvoorbeeld mogelijk voor gemeenten om meer woningen te realiseren dan dat de behoefteprognose van de provincie weergeeft. Dit was voor de actualisatie niet toegestaan. Nu de provincie meer ruimte biedt, hebben de Peelgemeenten afgesproken om de woningbouw af te stemmen op de lokale wens. De gemeenten besluiten zelf over de woningbouwplannen, en maken op regionaal niveau alleen op hoofdlijnen programmatische- en planningsafspraken. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer bij een groot woningbouwplan op een uitbreidingslocatie (locatie buiten bestaand stedelijk gebied van 12 woningen of meer). Voor dit project is dan ook regionale instemming gevraagd en gekregen.

Gemeente Deurne

Structuurvisie Deurne 2030 (2018)

De structuurvisie van Deurne heeft twee pijlers: verdeling van functies en de omgevingskwaliteiten. Met name de pijler over verdeling van functies zegt iets over de kansen en mogelijkheden voor wonen in Deurne:

- Er is in de komende jaren nog behoefte aan extra woningen, maar deze neemt uiteindelijk af. Elke toevoeging moet dus aansluiten bij de vraag op gebied van doelgroep, prijsklasse en locatie.
- De regionale woningbouwafspraken zijn voor Deurne gebaseerd op het bouwen voor de eigen behoefte. Hierbij wordt de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose gehanteerd.
- Woningen en woningbouw moeten een belangrijke rol spelen in het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom zijn de uitgangspunten voor nieuwbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijke van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.
- Naast deze kwantitatieve behoefte is er ook noodzaak om de juiste woningen, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek te realiseren. Er is vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen, en (kleinere) woningen voor starters, kleinere huishoudens en ouderen.
- Tot slot heeft de gemeente als uitgangspunten om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen en aansluitend op de behoeften van kernen en wijken. Wonen in landelijk gebied moet echter ook mogelijk blijven, maar woningtoevoeging is daar ongewenst. De huidige woningvoorraad in het landelijk gebied sluit echter niet aan op de vraag, waardoor woningsplitsing, mantelzorg en andere woonvormen in bestaande bebouwing bekeken moeten worden.

Woonvisie Deurne (2019)

In de woonvisie heeft de gemeente Deurne de woonambities tot het jaar 2040 vastgesteld. Hierin wordt verwacht dat het aantal huishoudens in Deurne tot 2030 zal blijven stijgen, voornamelijk door de toename van

kleinere huishoudens. De woonvisie heeft de volgende ambities en uitgangspunten:

- Passende woonoplossingen voor alle inwoners.
- Betaalbaar wonen voor alle inkomensgroepen.
- Ruim baan voor inbreiding, herstructurering en transformatie.
- Aandacht voor doorstroming (senioren), kleine huishoudens en (startende) middeninkomens.
- Diversiteit in wonen en woonvormen.
- Bij de ambities krijgen de volgende doelgroepen prioriteit: senioren (zelfstandig wonend); starters; jonge gezinnen; jongeren en kwetsbare groepen.
- Ook krijgen de volgende segmenten prioriteit: levensloopgeschikte woningen; koopwoningen tot €200.000; koopwoningen tussen €200.000 en €250.000; (midden)huurwoningen; (kleine) sociale woningen; onzelfstandige woonvormen; woonvormen met een koppeling met zorg.

Met betrekking tot woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied staat dat dit in principe niet is toegestaan, maar dat het wel mogelijk is als het initiatief voorziet in een specifieke, lokale behoefte. Het college mag alleen afwijken indien er op een locatie met bebouwing of met een woonbestemming een initiatief ligt voor een innovatieve woonvorm met een directe relatie tot het buitengebied, waarbij maximaal 25 wooneenheden per locatie worden ontwikkeld. Het college mag tussen 2019 en 2040 vier keer medewerking verlenen aan een soortgelijk initiatief.

In de woonvisie benadrukt gemeente Deurne dat het initiatieven op basis van behoefte of daadwerkelijke vraag wilt faciliteren. Hieronder vallen 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' (CPO) projecten. Daarnaast vermeldt de gemeente dat het niet alleen op nieuwbouw wilt richten, maar ook op andere/alternatieve woonvormen.