

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking**

datum
25 november 2022

projectnummer
P05146

opdrachtgever
BAM Wonen

BRO
projectleider
MO

projectteam
DE, FS, LvdH

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 53 sociale huurappartementen te realiseren aan de Beukenstraat te Deurne. Het betreft een gebiedsontwikkeling waarbij een onbebouwd perceel wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

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').

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.

Planinitiatief

Het initiatief voorziet in totaal 53 woningen. Het betreft uitsluitend appartementen bedoeld voor de sociale huur. De beoogde ontwikkeling is geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder starters, senioren, andere kleinschalige huishoudens en in algemene zin lagere inkomensgroepen. Voor de ladderonderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma.

Tabel 1: Beoogd programma

Functie	Aantal	Doelgroep
Wonen	53 appartementen (sociale huur)	Starters, senioren, kleinschalige huishoudens
Totaal	53 woningen	



Figuur 1: Perspectieftekening planinitiatief

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 53 sociale huurappartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek 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 wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten 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 onder meer gebruikt gemaakte van de volgende stukken:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening (2020)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Geactualiseerde woonafspraken de Peel (2022)
- Structuurvisie Deurne 2030 (2018)
- Woonvisie Deurne (2019)

Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de vigerende beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Vanuit zowel de provincie als de gemeente wordt gestuurd op zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wil zeggen zo veel mogelijk woningbouw middels inbreiding, transformatie en herstructurering. Het initiatief betreft de ontwikkeling van een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan op deze beleidsambitie.
- De provincie, regio en gemeente streven naar een geschikte woonvorm voor iedereen, waarbij de regio en gemeente sterk focussen op het maken van woningbouwplannen gebaseerd op de lokale behoefte. Uit de woonvisie blijkt dat onder andere de doelgroepen starters, jongeren en ouderen prioriteit hebben. Het beoogde initiatief is uitermate geschikt voor deze doelgroepen.
- De gemeente streeft naar betaalbare woningen voor iedereen en geeft in de woonvisie aan dat het aanbod sociale huur in gemeente Deurne momenteel te klein is. Hierdoor zijn betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen beperkt beschikbaar. Daarnaast sluiten de bestaande sociale huurwoningen kwalitatief niet aan op de vraag van de inwoners. De huidige voorraad sociale huurwoningen is grotendeels gericht op gezinnen, terwijl de vraag vooral bestaat vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. Het realiseren van 53 sociale huurappartementen sluit nadrukkelijk aan op de vraag van inwoners van Deurne.

Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In

artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. 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’*.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘maatschappelijk’. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- De omliggende bestemmingen in een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn met name ‘wonen’ en ‘maatschappelijk’. Hieruit blijkt dat het plangebied een ligging binnen bestaand stedelijk gebied heeft.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Deurne als primair verzorgingsgebied en regio De Peel als secundair verzorgingsgebied. Regio De Peel bestaat uit zes gemeenten, namelijk Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren.

Het initiatief wordt passend geacht 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.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

De beoogde ontwikkeling van 53 appartementen geeft invulling aan een kwantitatieve behoefte.

- Het aantal inwoners in zowel gemeente Deurne als in regio De Peel neemt komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe, wat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt.
- Tegelijkertijd zijn er in Deurne de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de toename aan huishoudens, waardoor er een woningtekort bestaat en er een inhaalvraag is.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Deurne is niet voldoende. Er bestaat namelijk een vraag van 770 extra woningen, terwijl er een slechts een harde plancapaciteit is voor 520 woningen. In regio De Peel is wel genoeg harde plancapaciteit.
- Vooral op gemeentelijk niveau is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief van 53 appartementen voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente Deurne.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

Het initiatief om 53 sociale huurappartementen te realiseren in Deurne voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Ten eerste omdat de vraag naar kleinere woningen toeneemt. Zowel starters en jongeren als senioren zoeken kleinere woningen dan de eengezinswoningen die veel aanwezig zijn in gemeente Deurne.
- De bestaande woningvoorraad in Deurne heeft slechts een zeer geringe hoeveelheid appartementen (13%) en een zeer groot deel van de woningen is groter dan 100m² (78%). Het beoogde initiatief is dus in hoge mate aanvullend op de bestaande woningvoorraad en geeft invulling aan een actuele behoefte onder starters, jongeren en senioren.
- Daarnaast is er vanwege de vergrijzing een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. De appartementen in dit initiatief zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Hierdoor zijn alle woningen levensloopbestendig.

- Ten slotte bestaat er in gemeente Deurne een tekort aan sociale huurwoningen, waarbij er een extra groot tekort is aan sociale huur meergezinswoningen. Het beoogde initiatief draagt nadrukkelijk bij aan een oplossing van dit tekort.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 53 sociale huur appartementen aan de Beukenstraat te Deurne 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 leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. Zowel de gemeente Deurne als regio De Peel, waar Deurne onderdeel van is, had in 2021 een woningleegstand van 2%.

¹ <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 verhuiskbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De locatie van het initiatief ligt in de gemeente Deurne. Een analyse van de verhuiskbewegingen (CBS 2022) toont dat 59% van de verhuizingen in de gemeente Deurne plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een hoog aandeel interne verhuizingen. Deurne is gelegen in regio De Peel. Deze regio bestaat, naast Deurne, uit de gemeenten Asten, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren. Uit de overige gemeenten van regio De Peel komt 16% van de verhuiskbewegingen naar Deurne. Bijna de helft van de verhuiskbewegingen vanuit regio De Peel naar gemeente Deurne komt uit Helmond (7%). Op basis van deze cijfers wordt gemeente Deurne als

Tabel 2: Verhuiskbewegingen (CBS, 2022)

Gemeente	Aandeel
Binnen gemeente Deurne	59%
Vanuit regio De Peel (exclusief Deurne)	16%
Totaal	75%

² Cijfers 2022: CBS; Cijfers 2032: prognose PBL.
³ Cijfers 2022: CBS; Cijfers 2032: prognose PBL.
⁴ Cijfers 2022: CBS; Cijfers 2032: bevolkings- en woningbehoefte prognose Noord-Brabant 2020.
⁵ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020.
⁶ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor

primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling gehanteerd, en regio De Peel als secundair verzorgingsgebied.

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 nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in gemeente Deurne en in de secundaire regio De Peel. Het aantal huishoudens groeit sneller door de toename van kleine huishoudens⁵.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Deurne			Regio De Peel		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal ²	32.606	33.700	+3,4%	216.834	234.300	+8,1%
B. Huishoudens ³	14.019	14.900	+6,3%	94.866	104.300	+9,9%
C. Benodigde woningvoorraad ⁴	14.165	14.935	+770	94.266	103.055	+8.789
D. Harde plancapaciteit woningen (tot 2031)			520			8.905
E. Zachte plancapaciteit woningen (tot 2031)			1.235			11.805
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+250			-116

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio De Peel valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Deurne. Dit kan er toe leiden dat de verhuiskbewegingen vanuit regio De Peel naar gemeente Deurne toenemen.
- In zowel gemeente Deurne als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen vijf jaar (2018 tot 2022) zijn per jaar gemiddeld 128 woningen opgeleverd. In 2022 zijn er 115 woningen opgeleverd en zijn er 249 in aanbouw. Het type woning dat in 2022 het meest is opgeleverd is een appartement (65), gevolgd door een vrijstaand huis (26). In de totale woningvoorraad van Deurne is slechts 13,8% een appartement, waarmee dit type woning het minst voorkomt⁶.

- 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.
- Het grootste deel (82%) van de plancapaciteit (hard en zacht) tot 2026 in Deurne valt onder de categorie ‘betaalbaar’⁸. Hiertoe worden sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot NHG-grens verstaan.

Woondruk-index

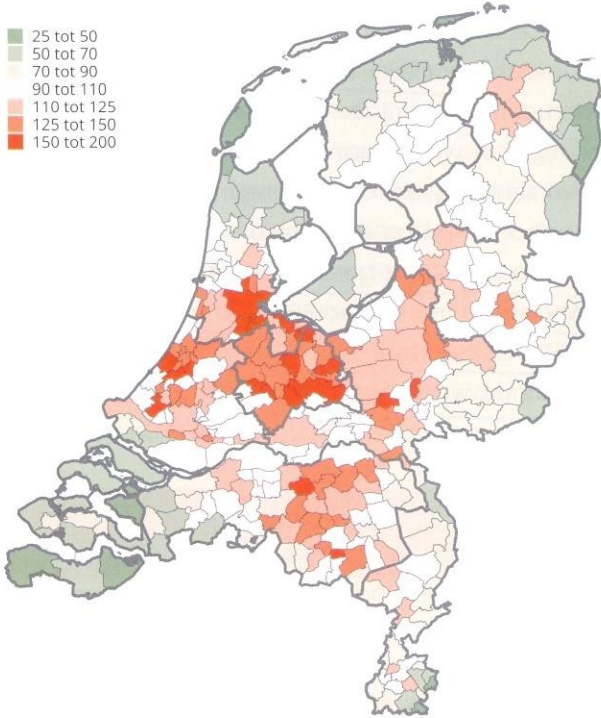
De woondruk-index (zie figuur 3) is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model geeft het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen weer. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van 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 Deurne. Voor huishoudens in deze gemeenten kan het voorkomen dat zij uitwijken naar gemeente Deurne vanwege de lagere woondruk.

⁷ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose. Noord-Brabant 2020.
⁸ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose. Noord-Brabant 2020.
⁹ Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)
¹⁰ CBS Statline (2022). Voorraad woningen.
¹¹ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor
¹² Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 53 appartementen geeft invulling aan een kwantitatieve behoefte.

- Het aantal inwoners in zowel gemeente Deurne als in regio De Peel neemt komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe, wat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt.
- Tegelijkertijd zijn er in Deurne de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de toename aan huishoudens, waardoor er een woningtekort bestaat en er een inhaalvraag is.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Deurne is niet voldoende. Er bestaat namelijk een vraag van 770 extra woningen, terwijl er een slechts een harde plancapaciteit is voor 520 woningen. In regio De Peel is wel genoeg harde plancapaciteit.



Figuur 3: Woondruk Nederland⁹

- Vooral op gemeentelijk niveau is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief van 53 appartementen voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente Deurne.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is het kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Voor de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de Woonvisie van gemeente Deurne. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

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 66%. Dit betekent dat 34% van de woningen huurwoningen zijn, waarvan de meeste in bezit zijn van de woningcorporaties¹⁰.
- 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%¹¹.
- Samenhangend met de type woningen blijkt dat de woningen een relatief groot oppervlakte hebben¹². Van alle woningen in Deurne is

78% groter dan 100 m². Landelijk is slechts 41% van de woningen groter dan 100 m².

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹³ stonden er in 2021 ongeveer 280 woningen leeg in gemeente Deurne. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad. Van de leegstaande woningen in Deurne stonden 90 woningen (31%) 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 beperkte mate sprake is van structurele leegstand.

De andere gemeenten in regio De Peel kennen ook een leegstand van 2%, behalve gemeente Laarbeek (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 een persoon bestaat.

Er bestaat in Deurne vooral een tekort aan woningen voor jongeren, starters en senioren. Deze bevolkingsgroepen willen vaak geen eengezinswoning, maar zijn tevreden met kleinere woningen, zoals appartementen. De huidige woningvoorraad in Deurne is echter sterk gericht op

gezinnen en het aanbod kleinere woningen is beperkt. Voor senioren is het belangrijk dat de woningen levensloopbestendig zijn, zodat zij daar zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Daarnaast zijn deze doelgroepen vaak op zoek naar betaalbare woningen, zoals sociale huur. De woonvisie van Deurne geeft aan dat er te weinig sociale huur is in Deurne en dat de bestaande sociale huurwoningen niet goed aansluiten op de wensen van inwoners. Ook de sociale huurvoorraad betreft grotendeels eengezinswoningen. Doordat de vraag naar sociale huur vooral uit jongeren, starters en senioren komt, is er echter behoefte aan kleinere woningen, appartementen en levensloopbestendige woningen.

Conclusie

Het initiatief om 53 sociale huurappartementen te realiseren in Deurne voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Ten eerste omdat de vraag naar kleinere woningen toeneemt. Zowel starters en jongeren als senioren zoeken kleinere woningen dan de eengezinswoningen die veel aanwezig zijn in gemeente Deurne.
- De bestaande woningvoorraad in Deurne heeft slechts een zeer geringe hoeveelheid appartementen (13%) en een zeer groot deel van de woningen is groter dan 100m² (78%). Het beoogde initiatief is dus in hoge mate aanvullend op de bestaande woningvoorraad en geeft invulling aan een actuele behoefte onder starters, jongeren en senioren.
- Daarnaast is er vanwege de vergrijzing een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. De appartementen in dit initiatief zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Hierdoor zijn alle woningen levensloopbestendig.
- Ten slotte bestaat er in gemeente Deurne een tekort aan sociale huurwoningen, waarbij er een extra groot tekort is aan sociale huur

meergezinswoningen. Het beoogde initiatief draagt nadrukkelijk bij aan een oplossing van dit tekort.

¹³ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant, de regio De Peel en de gemeente Deurne in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de **omgevingsvisie Noord-Brabant** vastgesteld¹⁴. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De **Interim omgevingsverordening** (geconsolideerd, 01-03-2020) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. 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 met zorgvuldig ruimtegebruik. In beginsel vindt een stedelijke ontwikkeling voor wonen daarom plaats binnen bestaand stedelijk gebied en wordt de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed mogelijk benut. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten.

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** benoemt de provincie de volgende richtinggevende principes voor regionale woningmarkten¹⁵:

- 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, 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 bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Regio de Peel

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.

Gemeente Deurne

Structuurvisie Deurne 2030 (2018)

De structuurvisie van Deurne geeft richting aan twee pijlers: de verdeling van functies en de omgevingskwaliteiten. Met name de pijler over de 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 het 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, eenpersoonshuishoudens en ouderen.
- Tot slot heeft de gemeente als uitgangspunten om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen en

¹⁴ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

¹⁵ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

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.

Sociale huurwoningen worden meerdere keren expliciet benoemd in de woonvisie van gemeente Deurne. De doelstelling van de gemeente is om voldoende sociale huisvesting te hebben. Jongeren en kwetsbare groepen zijn namelijk vaak aangewezen op de huursector, maar op die

markt bestaat krapte. In de woonvisie is daarom vastgelegd dat er sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.

In de woonvisie wordt bovendien benadrukt dat de samenstelling van de huidige voorraad aan sociale huurwoningen niet aansluit op de vraag. Een groot deel van de sociale huurwoningen in gemeente Deurne betreft eengezinswoningen, terwijl er vooral een vraag is vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. Daarom moet er vooral worden gekeken naar het toevoegen van kleinere woningen, appartementen en geschikte woningen voor senioren.

Conclusie beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de vigerende beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Vanuit zowel de provincie als de gemeente wordt gestuurd op zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wil zeggen zo veel mogelijk woningbouw middels inbreiding, transformatie en herstructurering. Het initiatief betreft de ontwikkeling van een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan op deze beleidsambitie.
- De provincie, regio en gemeente streven naar een geschikte woonvorm voor iedereen, waarbij de regio en gemeente sterk focussen op het maken van woningbouwplannen gebaseerd op de lokale behoefte. Uit de woonvisie blijkt dat onder andere de doelgroepen starters, jongeren en ouderen prioriteit hebben. Het beoogde initiatief is uitermate geschikt voor deze doelgroepen.
- De gemeente streeft naar betaalbare woningen voor iedereen en geeft in de woonvisie aan dat het aanbod sociale huur in gemeente Deurne momenteel te klein is. Hierdoor zijn betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen beperkt beschikbaar. Daarnaast sluiten de bestaande sociale huurwoningen kwalitatief niet aan op de vraag van de inwoners. De huidige voorraad sociale huurwoningen is grotendeels gericht op gezinnen, terwijl de vraag vooral bestaat

vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. Het realiseren van 53 sociale huurappartementen sluit nadrukkelijk aan op de vraag van inwoners van Deurne.