

project
Ladder Duurzame Verstedelijking De Huif Sint-Michielsgestel

datum
10 februari 2022

opdrachtgever
Gemeente Sint-Michielsgestel

projectnummer
P02848

opgesteld door
GW, LVe

i.a.a.
AD

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder Duurzame Verstedelijking De Huif Sint-Michielsgestel

Aanleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel is voornemens de locatie De Huif (Hortensiastraat 2) in Sint-Michielsgestel te herontwikkelen tot woningbouw. Het gaat om 39 woningen met een gedifferentieerd programma van sociale woningbouw, appartementen voor ouderen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 39 woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het

initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 39 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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 planinitiatief is voornemens 39 woningen te realiseren in diverse prijssegmenten (tabel 1). Het initiatief bestaat uit appartementen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het aantal koop- en/of huurwoningen is nog niet vastgelegd om flexibiliteit te houden in het programma.

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Woningtype	Prijssegment	Aantal
Appartement	Sociale koop/huur, zorg	14
Appartement	Betaalbare/middeldure koop/huur	15
Rijwoning	Betaalbare koop/huur	6
Twee-onder-een-kapwoning	Dure koop/huur	4
Totaal		39

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 39 woningen 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?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek 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 bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2020)
- Brabantse Agenda Wonen 2017 en Voortgangsrapportage 2019/2020
- Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Monitor Bevolking en Wonen (december 2020)
- Wonen in Regionaal Perspectief 2020, Noordoost Brabant West (2020)
- Regio Noordoost Brabant Woonwensenonderzoek 2019
- Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2011)
- Meerjaren Prestatieafspraken 2021-2025 Sint-Michielsgestel (2020)

- Uitvoeringsnota Woningbouw 2020 (2020)
- De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 39 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op het grootste deel van de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 39 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 39 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

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

- Provinciaal en regionaal wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het

planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

- Provinciaal en regionaal wordt ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie van leegstaand vastgoed. Dit is in lijn met de beleidskaders, doordat het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een recent gesloopt pand aan de Hortensiastraat.
- Op regionaal niveau ambiëren gemeenten hun woningbouwprogramma's met name kwalitatief met elkaar af te stemmen. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt voortaan uitgegaan van een regionale woningbehoefte. Gemeentelijke prognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen, er wordt gestuurd op projecten die voorzien in woningen voor doelgroepen van beleid en die bijdragen aan de regionale woningbehoefte.
- Gemeentelijk is er aandacht voor de sociale huursector. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'. Er dienen tot 2026 220 sociale huurwoningen te worden gebouwd of in harde plannen opgenomen te worden. Daarnaast is het ook van belang om voldoende goedkope koopwoningen te realiseren. Het initiatief dat 14 appartementen in de sociale sector realiseert (huur en/of koop) draagt daarmee bij aan de gemeentelijke ambitie.
- Ook is er op gemeentelijk niveau aandacht voor de lage middeninkomens en het relatief lage aanbod aan betaalbare woningen. Zij kunnen niet meer terecht in sociale huurwoning, maar verdienen vaak te weinig voor een woning die aansluit bij de behoefte. Doordat het initiatief inzet op onder meer betaalbare en middeldure huur- en/of koopwoningen worden er ook woningen gerealiseerd voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor woningen in de sociale sector.

- Op gemeentelijk niveau wordt er gestreefd naar een goede mix van leeftijdsgroepen en goedkope en duurdere woningen. Het initiatief dat inzet op diverse woningtypen en prijssegmenten draagt bij aan de diversiteit van zowel leeftijdsgroepen als aan variatie in de woningvoorraad.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Het initiatief dat inzet op appartementen voor senioren met eventueel een zorgvraag, past hiermee binnen de beleidskaders.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Sint-Michielsgestel en het secundaire verzorgingsgebied subregio 's-Hertogenbosch e.o.

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 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 39 woningen te realiseren op locatie De Huif voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Bij nieuwe woningbouwplannen in de subregio 's-Hertogenbosch wordt voortaan uitgegaan van de regionale behoefte. De gemeentelijke bevolkingsprognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen. In de

periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. toe. Een zelfde trend geldt voor de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van circa 20.340 woningen tot 2030 in de subregio 's-Hertogenbosch e.o., waarvan 760 woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel.

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 11.850 woningen. Ook in de gemeente Sint-Michielsgestel is er nog ruimte voor het toevoegen van 155 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 39 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.
- Om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de ambitie gesteld om tussen 2015 en 2025 per saldo 985 woningen toe te voegen. In de periode 2016-2019 zijn 460 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog ruimte is voor circa 525 woningen tot 2025.
- In de kern Sint-Michielsgestel bestaat een behoefte van 395 woningen tot 2026. In de periode 2016-2019 zijn 171 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 224 woningen. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in deze behoefte te voorzien (125 woningen). Er is nog ruimte voor het toevoegen van 99 woningen. Het initiatief dat 39 woningen realiseert in diverse prijssegmenten en woningtypen voorziet hiermee in een behoefte. Daarnaast is De Huif opgenomen als potentiële ontwikkellocatie.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 39 woningen te realiseren op locatie De Huif voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op regionaal en gemeentelijk niveau is een tekort aan koop- en huurappartementen. Het realiseren van 29 appartementen voorziet daarom in een behoefte.
- Daarnaast bestaat er zowel regionaal als gemeentelijk een tekort aan goedkope en betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Het initiatief bestaat onder meer uit appartementen in de sociale sector, betaalbare rijwoningen en betaalbare appartementen en voorziet daarmee in een behoefte.
- Naast de betaalbare woningmarkt kunnen huishoudens met middeninkomens onvoldoende passende woningen vinden binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. Het initiatief dat onder meer middeldure koop- en/of huurwoningen realiseert voorziet hiermee in een behoefte.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Aangezien het initiatief appartementen realiseert voor ouderen met eventueel een zorgvraag sluit het aan op de behoefte.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 39 woningen onaanvaardbare effecten 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. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Gesitueerd 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. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: maatschappelijk. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

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

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

Uit tabel 2 blijkt dat 45% van de verhuisbewegingen in de gemeente Sint-Michielsgestel voorkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente 's-Hertogenbosch (20%). Buiten de subregio vinden de meeste verhuizingen plaats met de gemeente Meierijstad (5%). Circa 76% van de verhuizingen in de gemeente Sint-Michielsgestel vindt plaats binnen de eigen gemeente én de subregio 's-Hertogenbosch e.o. Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Sint-Michielsgestel en het secundaire verzorgingsgebied als de subregio 's-Hertogenbosch.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Sint-Michielsgestel is onderdeel van de woningmarktregio Noordoost-Brabant.

Provincie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de **Omgevingsvisie Noord-Brabant** vastgesteld. 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. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaats-

vindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande 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 herstructureerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

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

- 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

Tabel 2 Verhuisbewegingen gemeente Sint-Michielsgestel (CBS 2018)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Sint-Michielsgestel	Sint-Michielsgestel	45%
Binnen subregio 's-Hertogenbosch e.o.	Sint-Michielsgestel, Bernheze, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Vught, Boxtel, Haaren	31%

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 –programming.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Middels de jaarlijkse **Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2019/2020 (2020)** wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de regio Noordooost-Brabant-West wordt aangegeven dat de gemeenten regionaal samenwerken op basis van de afspraken vanuit 'Wonen in regionaal perspectief 2020'.
- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase) regionaal afgestemd.

Regio Noordooost-Brabant

Wonen in Regionaal Perspectief 2020, Noordooost Brabant West (2020) is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. Met dit document wil de regio samenwerken aan een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw. De regio kiest om op onder meer de volgende thema's te focussen: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie.

- **Sociale huursector:** Het aanbod en beleid van sociale huurwoningen verschilt sterk per gemeente. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'.

- **Middeldure huursector:** landelijk en regionaal neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe, zowel in de steden als in landelijker gelegen kernen. Een groter aanbod in dit segment biedt mogelijkheden voor hen die te veel verdienen voor sociale huur en (nog) niet willen of kunnen kopen. Daarnaast completeert het de woningvoorraad en kan het de doorstroming bevorderen. De regio wil ook de goedkope koopsector meenemen, omdat dit in bepaalde mate dezelfde doelgroepen bedient.
- **Transformatie leegstaand vastgoed:** de afwegingen rondom de transformatie van vastgoed vinden vooral binnen de gemeenten plaats.
- **Energietransitie:** in regionaal verband wordt opgepakt hoe de regio een bijdrage kan leveren aan de klimaatambities.

Daarnaast ambiëren de regiogemeenten hun woningbouwprogramma's met name **kwalitatief met elkaar af te stemmen**, om zo de juiste woningen op de juiste plek te bouwen. In 2019 is in een **pilot** vormgegeven aan de manier waarop de regio de woningbouwplannen met elkaar afstemmen. Hierin is het volgende afgesproken:

- Bij nieuwe woningbouwplannen wordt voortaan uitgegaan van een regionale woningbehoefte. Gemeentelijke prognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen. Er wordt gestuurd op projecten die voorzien in woningen voor de doelgroepen van beleid en die bijdragen aan de regionale woningbehoefte.
- Er wordt ruim baan gegeven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Locaties buiten het bestaande stedelijke gebied worden regionaal afgestemd. Enkel de locaties die in stedelijke concentratiegebied groter dan 75 woningen zijn en locaties in een kern in landelijk gebied groter dan 25 woningen worden regionaal afgestemd. Het initiatief aan de

Hortensiastraat hoeft niet regionaal te worden afgestemd.

Gemeente Sint-Michielsgestel

De **Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 (2011)** geeft aan dat er sprake is van weinig differentiatie in woonmilieus. er is weinig aanbod van betaalbare woningen voor starters/jongeren. Tevens is er onvoldoende huisvesting voor ouderen. De gemeente stelt een bouwopgave van 1.800 woningen tot 2025.

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Sint-Michielsgestel worden de volgende uitgangspunten gesteld:

- Er wordt gebouwd bij alle dorpen. Dit om toekomst te bieden aan de dorpen en alle bevolkingsgroepen, om te kunnen bouwen aan hun eigen toekomst.
- Bouwen voor de eigen inwoners is gewenst, met eventueel opvang voor de regio's-Hertogenbosch, maar ook om niet zoveel te bouwen dat leegstand dreigt.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte gelden de volgende uitgangspunten:

- De belangrijkste ambitie van de gemeente is het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod. Het doelgroepenbeleid richt zich vooral op starters en oudere huishoudens. Er moet worden gestreefd naar een goede mix van leeftijdsgroepen en woningen.
- Het is van belang zowel in nieuwbouw als in bestaande situaties en in huur en koop duurzaamheidsprincipes toe te passen. Aandacht voor energiebesparing is van belang en zorgen voor een kwalitatieve impuls van woningen.
- Er dient aandacht te zijn voor huishoudens met een beperkt inkomen. Het is van belang om ook voldoende goedkope koopwoningen te realiseren.

- Kleinschalig wonen is van belang voor de dorpse uitstraling van kernen. Bouwmogelijkheden zijn er op vrijkomende locaties in de kernen, in inbreidingsgebieden en langs de randen van de woonkernen.

In de **Woonvisie 2016-2021 (2016)** wil de gemeente Sint-Michielsgestel komen tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak, waarin wonen, welzijn, zorg en buitenruimte in samenhang worden bekeken. Daarbij wordt per dorp een analyse en plan van aanpak gemaakt met als doel om vraag en aanbod van bovenstaande thema's zodanig op elkaar af te stemmen dat kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente heeft vier opgaven geformuleerd:

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid:**

- De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen kan wonen in een betaalbare woning die aansluit bij hun woonbehoeften.
- De beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen is laag in Sint-Michielsgestel. De gemeente reserveert in de resterende ruimte in het woningbouwprogramma voornamelijk ruimte voor woningen voor huishoudens met lage inkomens. Er dienen voldoende woningen met huren onder de aftoplingsgrens beschikbaar te zijn.
- Ook de positie van de lage middeninkomens op de woningmarkt verdient gepaste aandacht. Zij kunnen niet meer terecht in een sociale huurwoning, maar verdienen vaak te weinig voor een woning die aansluit bij de behoefte.

- **Vergrijzing en wonen met zorg:**

- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toenemen. Ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen zal toenemen. Er

wordt gestreefd naar een voldoende levensloopgeschikte woonomgeving.

- Voor senioren is wonen in de centra aantrekkelijk vanwege de nabijheid van voorzieningen.

- **Kwaliteit van woningen en omgeving:**

- De gemeente streeft naar een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad. Voor de sociale huursector wordt de doelstelling nagestreefd uit het nationale energieakkoord: een gemiddeld label B voor sociale huurwoningen. Daarnaast stimuleert de gemeente nul-energiewoningen bij nieuwbouw.
- De gemeente kiest ervoor om meer grootschalige woningbouwplannen te concentreren in de grotere kernen. Deze te ontwikkelen woningen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te worden gebouwd, om voor meerdere doelgroepen geschikt te zijn.
- Een goede mix van goedkope en duurdere woningen is gewenst.
- Er wordt ingezet op de ontwikkeling van woningen voor de groepen waar de woningbehoefte het grootst is.

- **Woningbehoefte:**

- In de gemeente Sint-Michielsgestel ligt een netto opgave van 985 toe te voegen woningen tot en met 2025. Dit betekent een jaarlijkse woningbouwopgave van ca. 110 woningen.
- De belangrijkste focus ligt op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (sociale huur). Naast deze groep is er ook aandacht voor senioren, wat ook de doorstroming op de woningmarkt belemmert. Naast deze primaire focus is ook in de particuliere betaalbare/middeldure huursector aanvulling wenselijk voor de middeninkomensgroep.
- Het is van belang om flexibel aan te kunnen sluiten bij de woonwensen van mensen in de lagere en

middeninkomens en senioren (levensloopbestendig), met een belangrijke focus op de huursector.

- De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele en toekomstige vraag. De volgende uitgangspunten zijn gesteld: probeer de bestaande plannen waar mogelijk programmatisch te optimaliseren, bouw voornamelijk betaalbare woningen (vooral gericht op huur), bouw in het centrum (nabij voorzieningen) van de twee grotere kernen voor senioren (koop en huur in verschillende klassen) en bouw levensloopbestendig.

Het document **Meerjaren Prestatieafspraken 2021-2025 Sint-Michielsgestel (2020)** is gericht op het realiseren van doelen en ambities uit de Woonvisie 2016-2021. De komende jaren ligt de focus op het vergroten van de sociale woningvoorraad. Meer sociale huurwoningen in de gemeente. De prestatieafspraken richten zich onder meer op de volgende thema's:

- **Beschikbaarheid:**

- Er is een groot tekort aan huurappartementen. De vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers. Door meer gelijkvloerse betaalbare woningen toe te voegen kunnen senioren doorstromen en starters vanuit het ouderlijk huis verhuizen.
- De sociale huurvoorraad wordt tussen 2016 en 2026 vergroot met 279 woningen. Vanaf juli 2018 moeten hiervan nog 220 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In 2019 zijn 3 sociale huurwoningen gerealiseerd.
- Bij alle nieuw op te leveren woningen is aandacht voor toekomstbestendigheid.

- **Betaalbaarheid:** de woonlasten in de sociale huursector in Sint-Michielsgestel worden betaalbaar gehouden.

- **Duurzaamheid:** de gemeente ambieert het terugbrengen van de CO₂ uitstoot in de woningen. In 2050 zijn in Sint-Michielsgestel de woonwijken CO₂-neutraal.
- **Wonen, welzijn en zorg:** er wordt gestreefd om in iedere kern zoveel mogelijk naar behoefte voldoende passende woningen voor onder meer jongeren en ouderen te hebben.
- **Leefbaarheid en veiligheid:** De gemeente streeft naar een goede mix in wijken/kernen van goedkope en duurdere woningen.

In 2021/2022 worden de volgende woningbouwprojecten opgeleverd: Meidoorn Seringenlaan (23 woningen), Irenestraat (38 woningen), Pastorietuin (32 woningen) en De Ploeg (27 woningen). Dit zijn in totaal 120 woningen die aan de sociale huurwoningvoorraad worden toegevoegd.

In de **Uitvoeringsnota Woningbouw 2020 (2020)** staat beschreven in hoeverre woningbouwplannen zijn gerealiseerd en wat de nieuwe woningbouwplanning is voor de komende jaren.

- Bij nieuwe woningbouwplannen wordt voortaan uitgegaan van een regionale woningbehoefte. Bij nieuwe regionale afspraken wordt gestuurd op woningbouwprojecten die voorzien in woningen voor de doelgroepen van beleid en die bijdragen aan de regionale woningbehoefte.
- Tot 2026 dienen er 220 sociale huurwoningen te worden gebouwd, of in harde plannen worden opgenomen.

Conclusie beleidskaders

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

- Provinciaal en regionaal wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te

laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

- Provinciaal en regionaal wordt ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie van leegstaand vastgoed. Dit is in lijn met de beleidskaders, doordat het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een recent gesloopt pand aan de Hortensiastraat.
- Op regionaal niveau ambiëren gemeenten hun woningbouwprogramma's met name kwalitatief met elkaar af te stemmen. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt voortaan uitgegaan van een regionale woningbehoefte. Gemeentelijke prognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen, er wordt gestuurd op projecten die voorzien in woningen voor doelgroepen van beleid en die bijdragen aan de regionale woningbehoefte.
- Gemeentelijk is er aandacht voor de sociale huursector. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'. Er dienen tot 2026 220 sociale huurwoningen te worden gebouwd of in harde plannen opgenomen te worden. Daarnaast is het ook van belang om voldoende goedkope koopwoningen te realiseren. Het initiatief dat 14 appartementen in de sociale sector realiseert (huur en/of koop) draagt daarmee bij aan de gemeentelijke ambitie.
- Ook is er op gemeentelijk niveau aandacht voor de lage middeninkomens en het relatief lage aanbod aan betaalbare woningen. Zij kunnen niet meer terecht in sociale huurwoning, maar verdienen vaak te weinig voor een woning die aansluit bij de behoefte. Doordat het initiatief inzet op onder meer betaalbare en middeldure huur- en/of koopwoningen worden er ook woningen gerealiseerd voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor woningen in de sociale sector.

- Op gemeentelijk niveau wordt er gestreefd naar een goede mix van leeftijdsgroepen en goedkope en duurdere woningen. Het initiatief dat inzet op diverse woningtypen en prijssegmenten draagt bij aan de diversiteit van zowel leeftijdsgroepen als aan variatie in de woningvoorraad.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Het initiatief dat inzet op appartementen voor senioren met eventueel een zorgvraag, past hiermee binnen de beleidskaders.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Uit tabel 3 blijkt dat de bevolking in de gemeente Sint-Michielsgestel in de periode 2020-2030 toeneemt met circa 1%. In de subregio 's-Hertogenbosch e.o. neemt de bevolking toe met 5%.

Tegelijkertijd neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel en de subregio 's-Hertogenbosch e.o. toe met respectievelijk 4% en 9% (zie tabel 4). Het aan-

Effect corona op de bevolkingsgroei*Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn*

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.¹

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar². Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn.

tal huishoudens stijgt daarmee sterker dan het aantal inwoners. De toename van het aantal huishoudens duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoons-huishoudens, vergrijzing).

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Uit de regionale visie **Wonen in Regionaal Perspectief 2020, Noordoost Brabant West (2020)** blijkt dat in 2019 een pilot is opgezet, waar bij nieuwe woningbouwplannen voortaan wordt uitgegaan van een regionale behoefte. Gemeente-

lijke prognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen. Op basis van de Provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. een woningbehoefte ligt van 20.340 woningen, waarvan circa de helft in de gemeente 's-Hertogenbosch. In de gemeente Sint-Michielsgestel bestaat een woningbehoefte van 760 woningen tot 2030.

Aanbod**Gemeente en regio**

De gemeente Sint-Michielsgestel telt ca. 12.200 woningen, waarvan ruim 4.500 woningen in de kern Sint-Michielsgestel. In de **Woonvisie** wordt de behoefte aan toevoeging van woningen in de totale gemeente in de periode 2015-2025 geraamd op 1.125 woningen (bruto behoefte). Uitgaande van 140 te slopen woningen die zullen worden herbouwd, betekent dit een netto opgave van 985 woningen; jaarlijks ca. 110 woningen tot 2025.

Uit de meest actuele plancapaciteit van de provincie Noord-Brabant³ blijkt dat de gemeente Sint-Michielsgestel op 1 januari 2020 1.100 plannen heeft, waarvan 605 met een harde status (tabel 6). De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien van 760 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 155 extra woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Ook in de subregio 's-Hertogenbosch is de harde plancapaciteit ontoereikend om te voorzien in de woningbehoefte van 20.340 woningen. Hier is ruimte voor het toevoegen van 11.850 woningen.

Tabel 3 Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Sint-Michielsgestel	29.205	29.370	29.440	+ 0,8%
Subregio 's-Hertogenbosch e.o.	423.920	436.200	448.455	+ 5,8%

Tabel 4 Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Sint-Michielsgestel	12.095	12.340	12.570	+ 3,9%
Subregio 's-Hertogenbosch e.o.	188.605	197.800	206.455	+ 9,5%

Tabel 5 Woningbehoefteprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Sint-Michielsgestel	12.185	12.575	12.945	+ 760
Subregio 's-Hertogenbosch e.o.	188.285	198.725	208.625	+ 20.340

¹ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.² Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.³ Monitor bevolking en wonen, december 2020.

Kern Sint-Michielsgestel

In de kern Sint-Michielsgestel stelt de **Uitvoeringsnota** als opgave om 395 woningen te realiseren in de periode 2016-2026. In 2016-2019 zijn er 171 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er in de kern Sint-Michielsgestel in de periode 2020-2026 nog ruimte voor het toevoegen van 224 woningen.

In de kern Sint-Michielsgestel is er in de periode 2020-2026 een totale plancapaciteit van 410 woningen⁴. Deze totale plancapaciteit is voldoende om invulling te geven aan de behoefte van 224 woningen. Wanneer wordt gekeken naar enkel de harde plancapaciteit (125 woningen), blijkt deze onvoldoende om invulling te geven aan de behoefte van 224 woningen. Er is ruimte voor het toevoegen van 99 woningen.

Daarnaast zijn in de Uitvoeringsnota geen harde plannen opgenomen in de sociale huursector en (middel)dure eengezinshuursector. In de koopsector zijn geen harde plannen opgenomen voor goedkope meergezinswoningen tot € 215.000.

De Huif is opgenomen als potentiële ontwikkellocatie met plannen voor 45 woningen.

Conclusie

Het initiatief om 36 woningen te realiseren op locatie De Huif voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Bij nieuwe woningbouwplannen in de subregio 's-Hertogenbosch wordt voortaan uitgegaan van de regionale behoefte. De gemeentelijke bevolkingsprognoses zijn niet meer leidend bij woningbouwontwikkelingen. In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huis-

Tabel 6 Plancapaciteit kern Sint-Michielsgestel, gemeente Sint-Michielsgestel en subregio per 1 januari 2020

	Kern Sint-Michielsgestel	Gemeente Sint-Michielsgestel	Subregio 's-Hertogenbosch e.o.
Harde plancapaciteit	125	605	8.490
Zachte plancapaciteit	285	495	16.485
Totale plancapaciteit	410	1.100	26.870
Planologische ruimte	99	155	11.850

houdens in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. toe. Eenzelfde trend geldt voor de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van circa 20.340 woningen tot 2030 in de subregio 's-Hertogenbosch e.o., waarvan 760 woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel.

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de subregio 's-Hertogenbosch e.o. om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 11.850 woningen. Ook in de gemeente Sint-Michielsgestel is er nog ruimte voor het toevoegen van 155 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 39 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.
- Om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Sint-Michielsgestel de ambitie gesteld om tussen 2015 en 2025 per saldo 985 woningen toe te voegen. In de periode 2016-2019 zijn 460 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog ruimte is voor circa 525 woningen tot 2025.
- In de kern Sint-Michielsgestel bestaat een behoefte van 395 woningen tot 2026. In de periode 2016-2019 zijn 171 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog

ruimte is voor 224 woningen. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in deze behoefte te voorzien (125 woningen). Er is nog ruimte voor het toevoegen van 99 woningen. Het initiatief dat 39 woningen realiseert in diverse prijssegmenten en woningtypen voorziet hiermee in een behoefte. Daarnaast is De Huif opgenomen als potentiële ontwikkellocatie.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Elke vier jaar wordt het regionaal **woonwensenonderzoek Noordoost-Brabant** uitgevoerd. Het meest recente onderzoek dateert van 2019. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied (gemeente 's-Hertogenbosch, Oss stad en Berghem) en het landelijk gebied (rest van de gemeente Oss en de overige gemeenten, waaronder de gemeente Sint-Michielsgestel). In het onderzoek wordt een match gemaakt tussen vraag en aanbod in het landelijk gebied van de regio. Hieruit blijken de volgende aandachtspunten:

- Tekort aan huurappartementen. Deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers vanaf 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.

⁴ Uitvoeringsnota Woningbouw 2020.

- Tekort aan koopappartementen. Het aanbod dat vrijkomt is beperkt in verhouding tot de vraag.
- Tekort aan grondgebonden huurwoningen. Deze vraag komt vooral van doorstromers tot 65 jaar en starters.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€ 424-607). Deze vraag komt vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar, maar ook van 65-plussers. In het segment vanaf € 607 komt de vraag ook van alle doelgroepen.
- Tekort aan goedkope koopwoningen (<€ 225.000). de vraag naar woningen in dit prijssegment komt vooral van starters.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers. Het gaat zowel om grondgebonden woningen als appartementen, huur en koop. De vraag komt van starters, maar ook van doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk ook nog wat toenemen.
- Overschot aan (middel)grote koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers een dure koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type komt vooral van gezinnen met kinderen die dit type woning wensen.
- Tekort aan betaalbare (sociale) huurwoningen (€ 424-607). De vraag komt vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar.
- Tekort aan betaalbare koopwoningen (<€ 225.000). De vraag komt vooral van starters.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt van zowel starters als doorstromers onder en boven de 65 jaar. De vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder dalen.
- Overschot aan grote koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning komt voornamelijk van gezinnen met kinderen.

In de **Woonvisie 2016-2021** wordt gesteld er in de volgende segmenten een mismatch is tussen vraag en aanbod:

- De beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen is laag in de gemeente Sint-Michielsgestel. Een deel van huishoudens met lage inkomens kan daardoor alleen terecht in particuliere huurwoningen. Ook starters kunnen op de woningmarkt in Sint-Michielsgestel beperkt plek vinden.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toenemen. De behoefte aan levensloopbestendige woningen zal toenemen.
- Naast de primaire focus op betaalbare woningen en senioren is ook de particuliere huursector relatief klein, waardoor voor huishoudens met middeninkomens onvoldoende passend aanbod beschikbaar is. Aanvulling in de particuliere betaalbare/middeldure huursector is wenselijk voor de middeninkomensgroep.

Daarnaast is het regionale woningmarktonderzoek vertaald naar de lokale situatie. Uit het **Woonwensenonderzoek Sint-Michielsgestel 2019** blijken de volgende aandachtspunten:

- Groot tekort aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar.
- Tekort aan koopappartementen: deze vraag komt vooral van starters en doorstromers boven de 65 jaar.

Tabel 7 Woningvoorraad gemeente Sint-Michielsgestel

	Gemeente Sint-Michielsgestel
Eengezinswoning	88%
Meergezinswoning	12%
Koopwoning	75%
Huurwoning corporatie	16%
Huurwoning particulier	8%

Uit de **Uitvoeringsnota Woningbouw 2020** blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare en levensloopbestendige woningen voor starters en senioren. Dit woningtype en prijssegment is onvoldoende aanwezig in de bestaande woningvoorraad of in de harde plancapaciteit opgenomen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Sint-Michielsgestel telt circa 12.200 woningen. Tabel 7 toont dat circa 90% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. 75% van de woningen is een koopwoning. 24% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen, waarvan 16% in het bezit is van een woningcorporatie.

Op 1 januari 2019 bedraagt de leegstand in de gemeente Sint-Michielsgestel 0% van de woningvoorraad⁵, in 2020 bedraagt de leegstand circa 0,6% (70 woningen)⁶. Het percentage leegstaande woningen is daarmee iets lager dan het landelijke beeld; 1% van de woningvoorraad staat leeg. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties.

⁵ CBS (2020) In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand

⁶ CBS (2020) Leegstand per gemeente

Conclusie

Het initiatief om 39 woningen te realiseren op locatie De Huif voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op regionaal en gemeentelijk niveau is een tekort aan koop- en huurappartementen. Het realiseren van 29 appartementen voorziet daarom in een behoefte.
- Daarnaast bestaat er zowel regionaal als gemeentelijk een tekort aan goedkope en betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Het initiatief bestaat onder meer uit appartementen in de sociale sector, betaalbare rijwoningen en betaalbare appartementen en voorziet daarmee in een behoefte.
- Naast de betaalbare woningmarkt kunnen huishoudens met middeninkomens onvoldoende passende woningen vinden binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. Het initiatief dat onder meer middeldure koop- en/of huurwoningen realiseert voorziet hiermee in een behoefte.
- Door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen en levensloopbestendige woningen toenemen. Aangezien het initiatief appartementen realiseert voor ouderen met eventueel een zorgvraag sluit het aan op de behoefte.