

project
Ladder Duurzame Verstedelijking Fioretti locatie, Sint-Oedenrode

datum
27 juli 2021

opdrachtgever
Woonmeij

projectnummer
P04489

opgesteld door
RVe, MOt

i.a.a.
ADi

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Woningbouwvereniging Woonmeij is voornemens om op de locatie van het voormalige Fioretti college, gelegen aan de Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode, een appartementengebouw met 26 appartementen te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 26 appartementen 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 wijziging van de bestemming maatschappelijk naar wonen moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 26 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

De planlocatie is in het zuidelijk deel van de kern Sint-Oedenrode gelegen, in de directe nabijheid van Kasteel Henskenshage en het bijhorende groen. De locatie was voorheen in gebruik als onderwijslocatie van het Fioretti College. Inmiddels is de voormalige bebouwing gesloopt (figuur 2 en 3).

Woningbouwvereniging Woonmeij is voornemens om op de voormalige onderwijslocatie een appartementengebouw te realiseren bestaande uit 26 appartementen, verdeeld over drie bouwlagen. Het programma bestaat volledig uit sociale huurwoningen, geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 26 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 is onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook is gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het

bestaand stedelijk gebied. Bovendien zijn 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 (2020)
- Brabantse Agenda Wonen 2017 en Voortgangsrapportage 2020/2021
- Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant (2021)
- Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Woonvisie Meierijstad (incl. addendum, 2021)
- Woonwensenonderzoek Noordoost-Brabant en Meierijstad (2019)
- Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024
- Actieplan Woningbouw (2021)

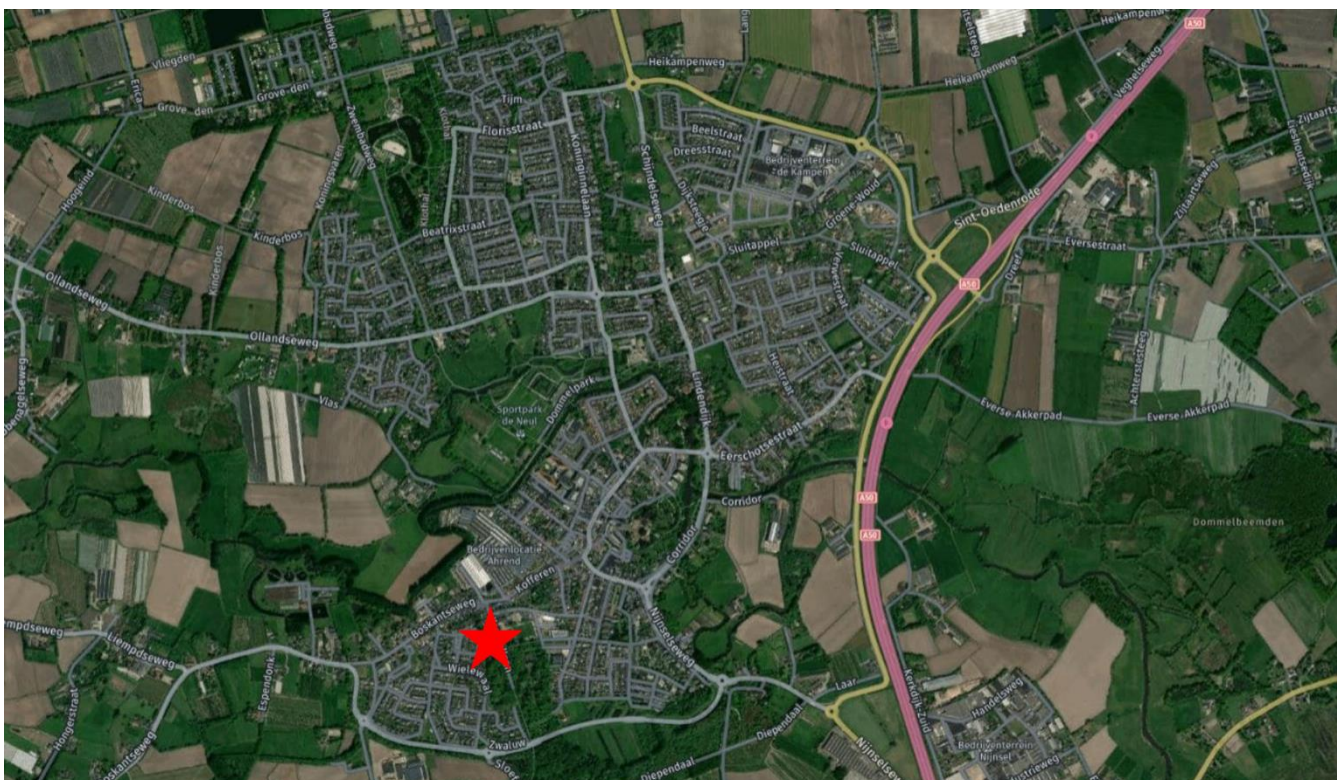
De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 1: Impressie planinitiatief (voorlopig ontwerp)



Figuur 2: Fioretti locatie, Sint-Oedenrode



Figuur 3: Ligging plangebied, Sint-Oedenrode

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 26 appartementen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op 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 26 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 26 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:

- Op ieder bestuurlijk niveau wordt ingezet op de ontwikkeling van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook is er specifiek aandacht voor transformatie-locaties. Met het initiatief wordt een voormalige onderwijslocatie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, herbestemd tot een woonlocatie.
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar realisatie van 5.750 woningen tot 2040, waarvan 25% sociale huur. Tot 2028 worden er vanuit

de prestatieafspraken daarnaast ingezet op 1.000 sociale huurwoningen, waarvan nog 339 woningen in plannen dienen te worden opgenomen. Het initiatief, dat sociale huurwoningen realiseert, draagt concreet bij aan deze opgaven en aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.

- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.
- Tot slot is er sprake van een kleinschalig woningbouwplan ter versterking van de differentiatie en spreiding in de gemeente.

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 primair om de gemeente Meierijstad en secundair om de regio Noordoost-Brabant.

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

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen is er in de periode 2020-2030 **behoefte aan 4.055 nieuwe woningen** in de gemeente Meierijstad (incl. verwachte sloop). Ook in de regio Noordoost-Brabant neemt de woningbehoefte de komende jaren toe. In totaal is er in de regio behoefte aan 33.080 woningen tot 2030 (incl. verwachte sloop).
- De aanwezige planvoorraad in de gemeente bestaat in zijn totaliteit uit 3.583 woningbouwplannen. Onbekend is welk deel van de plannen de status 'hard' heeft. Gezien het percentage harde plannen op basis van de provinciale cijfers (53%), mag echter naar redelijkheid worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de plannen nog de status 'zacht' heeft. Daardoor kan er gesteld worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte aanwezig is in de gemeente Meierijstad om het initiatief te faciliteren. Ook wanneer rekening wordt gehouden met het aantal woningen dat sinds 2020 is gerealiseerd. Regionaal is er daarnaast sprake van een restbehoefte aan 21.240 woningen tot 2030.

Kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door toedoen van trends als vergrijzing worden huishoudens landelijk gezien steeds kleiner. In algemene zin neemt daardoor de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens steeds meer toe, zoals bijvoorbeeld appartementen. Deze ontwikkeling is ook terug te zien in de gemeente Meierijstad,

waar vooral een tekort bestaat aan gestapelde huurwoningen. Uit de woonwensen blijkt tevens de behoefte aan kleinere woningen met maximaal 3 kamers.

- Daarnaast staat de betaalbaarheid van wonen door de grote woningbehoefte onder druk. Zowel voor de regio Noordoost-Brabant als de gemeente Meierijstad geldt daardoor een grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen tot aan de liberalisatiegrens. Ook vanuit de gemeentelijke woonvisie is de inschatting dat er tot 2028 nog behoefte is aan extra sociale huurwoningen.
- Doordat ook in de sociale doelgroep het aandeel eenpersoonshuishoudens steeds groter wordt, en de huidige sociale voorraad voornamelijk bestaat uit grondgebonden gezinswoningen, is er in de gemeente Meierijstad tot slot specifiek behoefte aan kleinere sociale gestapelde huurwoningen.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Meierijstad 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 Meierijstad.

Gesitueerd binnen/buiten 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 bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- Bovendien is er sprake van "een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing", kijkend naar de bestemming in relatie tot de directe omgeving. De planlocatie wordt omringd door stedelijke functies met bestemmingen als wonen, maatschappelijk en stedelijk groen.

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.

In de gemeente Meierijstad vindt 62% van de verhuisstromen binnen de eigen gemeente plaats. Daarmee wordt de gemeente Meierijstad gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Daarnaast maakt de gemeente Meierijstad onderdeel uit van de regio Noordoost-Brabant. In totaal (excl. gemeente Meierijstad) komt circa 17% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. De regio Noordoost-Brabant wordt daarom afgebakend als het **secundaire verzorgingsgebied**.

Tabel 1: Verhuisstromen gemeente Meierijstad (CBS 2018)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Meierijstad	Meierijstad	62%
Binnen regio Noordoost-Brabant (excl. gemeente Meierijstad)	Bernheze, Boekel, Boxmeer, Cuijk, Grave, Haaren (nu behorend tot gemeente Oisterwijk), Heusden, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Uden en Vught	17%

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 gemeenten uit de regio Noordoost-Brabant vormen samen ook de woningmarktregio Noordoost Brabant.

Provincie Noord-Brabant

Met de omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim omgevingsverordening (2020) formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen het stedelijk gebied en dat de ruimte binnen het stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut.
- Daarnaast wordt er ingezet op een excellent duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de provincie zich op de woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

Er dienen voldoende woningen te worden gebouwd, waarbij wordt ingezet op een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod én woonmilieus die aansluiten bij de vraag van de consument. In de visie is een aantal richtinggevende principes geformuleerd voor de regionale woningmarkten, waaronder:

- Binnen het woningbouwprogramma wordt optimaal ingezet op binnenstedelijke locaties; inbreiden, herstructureren en transformeren.
- Voor 'goede woningbouwplannen' binnen bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen, is ruim baan. Dat wil zeggen ruim baan voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties, die aansluit op de actuele vraag.
- Woningbouwplannen sluiten aan bij de vraag van huishoudens en er is 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 gemeentelijk woningbouwprogrammering.

Door middel van de jaarlijkse **Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2021)** wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Op provinciaal niveau wordt hierin aangegeven dat er tot 2030 jaarlijks zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Ook is er door het kleiner wordende planaanbod en de prijsontwikkelingen op de woningmarkt nadrukkelijke aandacht voor het betaalbare segment.
- Voor de (sub)regio Noordoost-Brabant-West (waartoe de gemeente Meierijstad behoort) wordt aangegeven dat er wordt samengewerkt op basis van de afspraken vanuit

het *Regionaal perspectief op wonen – meerjarenperspectief 2021-2024* en de *Uitvoeringsagenda 2021*.

Regio Noordoost-Brabant

Wonen in Regionaal Perspectief 2020, Noordoost Brabant West (2020)

Wonen in Regionaal Perspectief 2020 is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. Met dit document wil de regio samen werken aan een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw. De regio kiest om onder meer te focussen op het thema sociale huur. Hierover wordt aangegeven dat het aanbod en beleid van sociale huurwoningen sterk per gemeente verschilt. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'.

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. Hierin is het volgende afgesproken:

- Er wordt ruim baan gegeven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Locaties buiten het bestaande stedelijk 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.

Gemeente Meierijstad

Omgevingsvisie Meierijstad (voorontwerp, 2020)

Het college heeft eind 2020 het voorontwerp van de uiteindelijke omgevingsvisie vastgesteld. Momenteel ligt het proces rondom de omgevingsvisie stil, waardoor geen zicht is op de

termijn van de definitieve vaststelling. In het voorontwerp is ten aanzien van wonen het volgende opgenomen:

- Er is specifiek aandacht voor huishoudens met een laag inkomen, senioren, woonwagengebouwen en bijzondere woonvormen.
- Het woningbouwprogramma focust zich op sociale woningen en woningen voor ouderen en starters.

Woonvisie Meierijstad (incl. addendum 2021)

Met de woonvisie geeft de gemeente richting aan gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt gehouden om goed in te kunnen spelen op de veranderende vraag, ook op de lange termijn. De visie is onderverdeeld in vier thema's: dynamiek van de woningmarkt, wonen, welzijn en zorg, duurzaamheid en leefbare en vitale kernen en wijken. Per thema zijn onder meer de volgende uitspraken geformuleerd:

De dynamiek van de woningmarkt:

- De aantrekkelijkheid van Meierijstad als woongemeente vergroten, voor onder meer jongeren.
- In de periode 2020-2040 worden 5.750 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.
- De komende 5 jaar worden er per jaar minimaal 600 nieuwe woningen gerealiseerd.
- De gemeente richt zich op minimaal 125% bouwplannen (ca. 7.200 woningen).
- In de woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten. Voor de sociale huursector zijn er tot 2028 bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig.
- Voor de verdeling naar type woning wordt meer op gemeentelijk niveau gestuurd en gelet op lokale mogelijkheden en kansen.

- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Wonen, welzijn en zorg:

- Meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen.
- De doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen stimuleren.

Duurzaamheid:

- Zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed. In het thema 'leefbare en vitale kernen en wijken' wordt verder uiteengezet wat de kansen zijn voor leegstaand vastgoed.

Leefbaarheid: een juiste balans tussen specifieke woonkwaliteit en een divers woningaanbod:

- Er worden zoveel mogelijk kleinschalige woningbouwplannen toegevoegd ter versterking van de differentiatie en spreiding.
- Er wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Unieke woonconcepten zijn wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.
- De nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om wordt gehanteerd om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften.

Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024

De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties maken jaarlijks prestatieafspraken waarin wordt vastgelegd welke acties de partijen doen voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Meierijstad. In de prestatieafspraken worden dezelfde thema's aangehouden als in de woonvisie. In het

kader van het planinitiatief zijn vooral de acties in het kader van de dynamiek van de woningmarkt relevant:

- De komende jaren wordt het woningtekort ingehaald. In de periode 2018-2028 worden bijna 1.000 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan 600 in de periode 2018-2022 worden gerealiseerd. Op basis van de meest recente corporatie monitor (nov. 2020) zijn er 661 sociale huurwoningen in plannen of gerealiseerd in de periode 2018-2028. Daarmee ligt er nog een opgave voor het realiseren van 339 sociale huurwoningen.
- De doorstroming wordt bevorderd om zoveel mogelijk inwoners passend te huisvesten.

Actieplan Woningbouw (2021)

In het gemeentelijk actieplan zijn de volgende doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd:

- Bijdragen aan kwalitatieve en duurzame woonmilieus, met kwalitatieve focus op typen woningen die er nu nog onvoldoende zijn en type woningen om gedifferentieerde wijken en doorstroming te faciliteren.
- Verbeteren van de kwaliteit met nieuwbouw bij inbreiding.
- Verbeteren betaalbaarheid van wonen.
- Minimaal 25% sociale huur bij ieder bouwplan.
- Evenwichtige verdeling van woningen per bouwplan in de verschillende prijssegmenten voor koop en huur.

Conclusie

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

- Op ieder bestuurlijk niveau wordt ingezet op de ontwikkeling van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook is er specifiek aandacht voor transformatie-

locaties. Met het initiatief wordt een voormalige onderwijslocatie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, herbestemd tot een woonlocatie.

- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar realisatie van 5.750 woningen tot 2040, waarvan 25% sociale huur. Tot 2028 worden er vanuit de prestatieafspraken daarnaast ingezet op 1.000 sociale huurwoningen, waarvan nog 339 woningen in plannen dienen te worden opgenomen. Het initiatief, dat sociale huurwoningen realiseert, draagt concreet bij aan deze opgaven en aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.
- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.
- Tot slot is er sprake van een kleinschalig woningbouwplan ter versterking van de differentiatie en spreiding in de gemeente.

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 (actualisering sept. 2020)** en de **Monitor bevolking en wonen (juni 2021)**. 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.

Tabel 2: Bevolkingsprognose

	2021	2025	2030	Vershil
Gemeente Meierijstad	81.515	83.475	85.740	+5,2%
Regio Noord-oost-Brabant	665.550	680.220	696.800	+4,7%

Tabel 3: Huishoudensprognose

	2021	2025	2030	Vershil
Gemeente Meierijstad	34.920	36.410	38.025	+8,9%
Regio Noord-oost-Brabant	293.145	304.750	317.200	+8,2%

Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel 2 en 3 zijn de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat voor de regio en gemeente op beide vlakken een aanzienlijke (relatieve) groei wordt verwacht. Vooral het aantal huishoudens gaat op basis van de prognose sterk toenemen, conform het landelijk beeld.

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. Vanwege de verdere uitrol van vaccinaties worden beperkende maatregelen

versoepeld en diverse maatregelen komen zelfs 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.

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige kortstondige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. De vraag naar woningen is nog altijd onverminderd 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 jaar¹. Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake.

Woningbehoefte

Per kwartaal brengt de provincie Noord-Brabant de monitor bevolking en wonen uit. Hierin worden de meest actuele cijfers gedeeld van de Brabantse woningmarkt. Uit de meest recente monitor (juni 2021) vloeien de woningbehoeftecijfers, zoals opgenomen in tabel 4. Hieruit blijkt dat:

- Voor de gemeente is in de periode 2020-2030 behoefte aan 3.625 woningen bovenop de bestaande woningvoorraad. Additioneel verwacht de provincie dat ca. 430 woningen gesloopt gaan worden in deze tijdperiode. De totale woningbehoefte in de gemeente Meierijstad bestaat daarmee uit **4.055 woningen tot 2030**
- Voor de regio Noordoost-Brabant geldt een behoefte aan 30.190 woningen tot 2030. Inclusief de verwachte sloop is er een totale behoefte aan **33.080 woningen tot 2030**.

Aanbod

Op basis van het CBS bestaat de totale woningvoorraad in de gemeente Meierijstad (1 juni 2021) uit 35.121 woningen. Voor de regio Noordoost-Brabant ligt dit aantal op 292.218

woningen. Sinds begin 2020 is de voorraad in de gemeente in totaal met 577 woningen toegenomen.

Plancapaciteit

- In de gemeente Meierijstad zijn op basis van de provinciale monitor in totaal 2.835 woningbouwplannen voorradig in de periode 2020-2030. Van deze woningbouwplannen hebben er 1.505 de status 'hard' (53%). Op basis van het Actieplan Woningbouw Meierijstad (april 2021) zijn er in totaal **3.583 woningbouwplannen** in de gemeente aanwezig. Onbekend is welk deel hiervan de planstatus 'hard' heeft.
- In de regio Noordoost-Brabant zijn op basis van provinciale monitor 23.690 plannen voor woningen aanwezig in de periode 2020-2030, waarvan **11.840 'hard'**.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen is er in de periode 2020-2030 **behoefte aan 4.055 nieuwe woningen** in de gemeente Meierijstad (incl. verwachte sloop). Ook in de regio Noordoost-Brabant neemt de woningbehoefte de komende jaren toe. In totaal is er in de regio behoefte aan 33.080 woningen tot 2030 (incl. verwachte sloop).
- De aanwezige planvoorraad in de gemeente bestaat in zijn totaliteit uit 3.583 woningbouwplannen. Onbekend is welk deel van de plannen de status 'hard' heeft. Gezien het percentage harde plannen op basis van de provinciale cijfers (53%), mag echter naar redelijkheid worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de plannen

Tabel 4: Woningbehoefte 2020-2030

	Prognose	Verwachte sloop	Benodigde capaciteit 2030
Gemeente Meierijstad	3.625	430	4.055
Regio Noord-oost-Brabant	30.190	2.890	33.080

nog de status 'zacht' heeft. Daardoor kan er gesteld worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte aanwezig is in de gemeente Meierijstad om het initiatief te faciliteren. Ook wanneer rekening wordt gehouden met het aantal woningen dat sinds 2020 is gerealiseerd. Regionaal is er daarnaast sprake van een restbehoefte aan 21.240 woningen tot 2030.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woonwensenonderzoek Regio Noordoost-Brabant (2019)

Het woonwensenonderzoek biedt nader inzicht in de wensen van starters en doorstromers. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied (gemeente 's-Hertogenbosch en Oss stad en Berghem) en het landelijk gebied (rest van de gemeente Oss en de overige gemeenten, waaronder de gemeente Meierijstad). Op basis van de match tussen de woonwensen (2019) en de gerealiseerde verhuisbewegingen (2015-2018), gelden een aantal aandachtspunten in de regio Noordoost Brabant in het landelijk gebied (figuur 5 en 6):

- Op basis van de woonwensen is er vooral een tekort aan appartementen in zowel de koop- als in de huursector.

¹ Rabobank (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).

- Wat betreft prijscategorieën is er vooral een tekort aan huurwoningen in het sociale segment (tot de liberalisatiegrens). De vraag richt zich nadrukkelijk op de prijsklasse €424-720.
- Daarnaast wordt benoemd dat de wijzigingen in vraagdruk over het algemeen worden veroorzaakt door de vergrijzing. De impact van vergrijzing op de woningmarkt zal alleen maar toenemen. Om die reden achten gemeenten het verstandig om bij nieuwbouw van woningen in te zetten op levensloopbestendigheid (appartementen en grondgebonden woningen).

Woonwensenonderzoek Meierijstad (2019)

Het regionale woonwensenonderzoek is daarnaast vertaald naar de lokale situatie. Hierin is voor de Meierijstad een match gemaakt tussen vraag en aanbod. In figuur 1, 2 en 3 zijn hiervan de resultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- In absolute zin is er vooral een tekort aan gestapelde huurwoningen (ruim 1.000 woningen). In iets mindere mate is er behoefte aan grondgebonden huurwoningen en koopwoningen. De vraag naar huurappartementen is vooral afkomstig van starters en deels van doorstromers.
- Er is in de gemeente Meierijstad een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen (tot de liberalisatiegrens). Het zwaartepunt van de vraag bevindt zich in de prijsklasse €424-607. Ook deze vraag komt vooral van starters van daan en deels van doorstromers tot 65 jaar.
- Ook is er behoefte aan kleinere woningen met 3 kamers. Het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters en heeft mogelijk te maken met het groeiend aantal kleinere huishoudens.

Woonvisie Meierijstad (2018)

In de woonvisie wordt gesteld dat ondanks dat de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden, toch

niet iedereen passend woont en dat niet altijd de gewenste woning beschikbaar is. Specifiek voorbeeld is het betaalbare segment, dat door het groeiende woningtekort verder onder druk komt te staan:

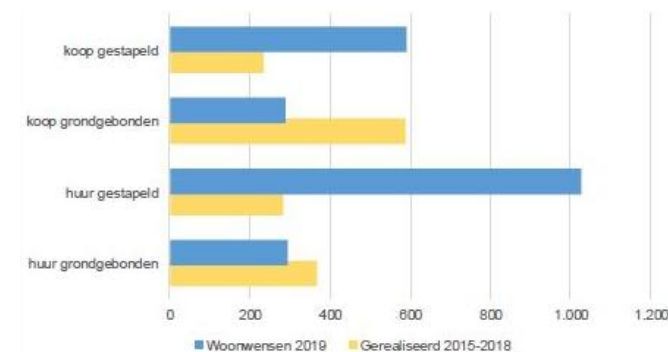
- Tot 2028 is er op basis van de inschatting in de woonvisie behoefte aan 1.000 sociale huurwoningen.
- Voor de sociale huurwoningen geldt het aandachtspunt dat binnen de doelgroep voor sociale huur een verschuiving plaatsvindt naar een steeds grote aandeel eenpersoonshuishoudens en minder gezinnen. Daardoor wordt de vraag naar kleine sociale huurwoningen steeds groter, terwijl de voorraad vooral bestaat uit grondgebonden gezinswoningen.

Kwalitatief aanbod

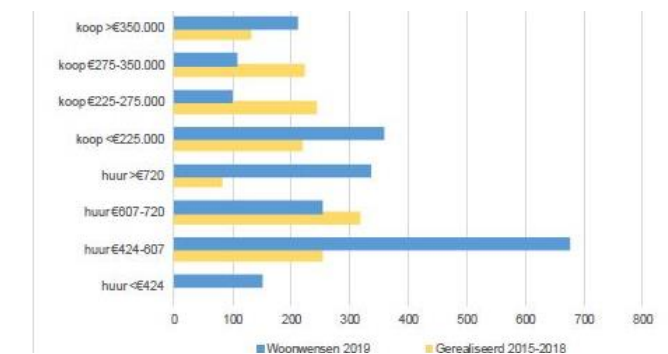
In tabel 5 is de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Meierijstad, de regio Noordoost-Brabant en de provincie Noord-Brabant weergegeven. Hieruit blijkt dat er in de gemeente relatief veel grondgebonden woningen aanwezig zijn, logisch verklaarbaar door het landelijke karakter van de gemeente, vergeleken met de stedelijke omgevingen die op regionaal en provinciaal niveau aanwezig zijn. Dit resulteert ook in een hoger aandeel koopwoningen.

Leegstand

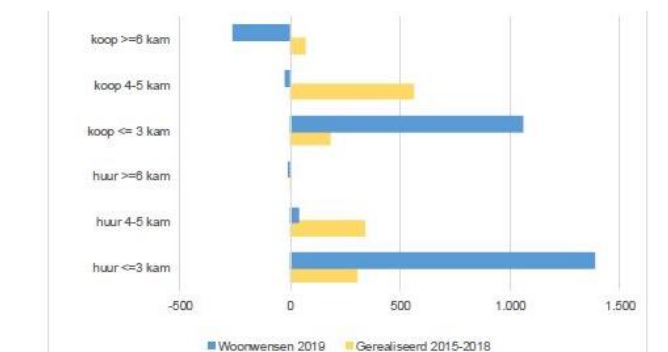
In de gemeente Meierijstad staat ongeveer 1% van het aantal woningen leeg. Dit is vergelijkbaar met het provinciale en landelijke niveau (beide 1%). Het percentage ligt daarmee onder wat door het PBL gezien wordt als een gezond leegstandsniveau (2%).



Figuur 1: Tekorten per eigendom en woningtype, Meierijstad



Figuur 2: Tekorten per eigendom prijsklasse, Meierijstad



Figuur 3: Tekorten per eigendom en aantal kamers, Meierijstad

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door toedoen van trends als vergrijzing worden huishoudens landelijk gezien steeds kleiner. In algemene zin neemt daardoor de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens steeds meer toe, zoals bijvoorbeeld appartementen. Deze ontwikkeling is ook terug te zien in de gemeente Meierijstad, waar vooral een tekort bestaat aan gestapelde huurwoningen. Uit de woonwensen blijkt tevens de behoefte aan kleinere woningen met maximaal 3 kamers.
- Daarnaast staat de betaalbaarheid van wonen door de grote woningbehoefte onder druk. Zowel voor de regio Noordoost-Brabant als de gemeente Meierijstad geldt daardoor een grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen tot aan de liberalisatiegrens. Ook vanuit de gemeentelijke woonvisie is de inschatting dat er tot 2028 nog behoefte is aan extra sociale huurwoningen.
- Doordat ook in de sociale doelgroep het aandeel eenpersoonshuishoudens steeds groter wordt, en de huidige sociale voorraad voornamelijk bestaat uit grondgebonden gezinswoningen, is er in de gemeente Meierijstad tot slot specifiek behoefte aan kleinere sociale gestapelde huurwoningen.

Tabel 5: Woningvoorraad kern Schijndel en gemeente Meierijstad²

	Gemeente Meierijstad	Regio Noordoost-Brabant	Provincie Noord-Brabant
Eengezinswoning	83%	76%	75%
Meergezinswoning	17%	24%	25%
Koopwoning	70%	63%	62%
Huurwoning corporatie	21%	26%	28%
Huurwoning particulier	9%	10%	10%

² CBS Statline (2021). Kerncijfers wijken en buurten