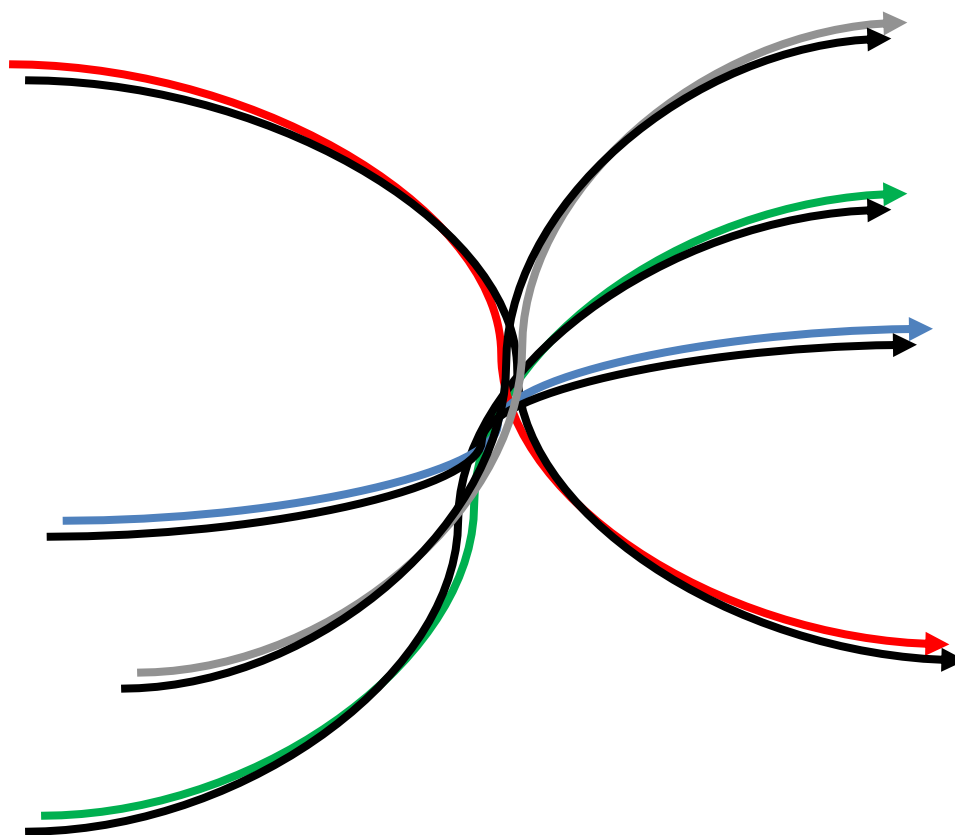


WONINGBOUWPROGRAMMA SON EN BREUGEL

ROUTE NAAR EEN REALISTISCHE DIVERSITEIT 2016/2020 - 2030



College van burgemeester en wethouders: besluit d.d. 8 maart 2016
Vastgesteld door de gemeenteraad: d.d. 16 juni 2016

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. INLEIDING	5
2. SAMENVATTING	7
3. KADERS	9
3.1. Rijk	9
3.2. Provincie	10
3.3. Regio	11
3.4. Gemeente Son en Breugel	14
4. BEVOLKING SON EN BREUGEL	16
4.1. Migratiestromen; de roltrapregio.....	16
4.2. Demografische ontwikkelingen.....	17
4.3. Bevolkingsomvang	17
4.4. Bevolkingssamenstelling naar aantal huishoudens	18
4.4.1. Eénpersoonshuishoudens	19
4.4.2. Samenwonend zonder kind	19
4.4.3. Samenwonend met kind	20
4.4.4. Eénouderhuishoudens	20
4.4.5. Overige huishoudens	21
4.5. Bevolking naar leeftijd	21
4.6. Huishoudensgrootte	23
4.7. Conclusie	23
5. WONINGVOORRAAD SON EN BREUGEL	24
5.1. Groei woningvoorraad	24
5.2. Kwalitatieve woningvoorraad	24
5.3. Sociale woningvoorraad	26
6. MARKTINDICATIES EN TRENDS	29
6.1. Een veranderende woningmarkt	29
6.1.1. Woonbehoefte in Son en Breugel	29
6.1.2. Demografische ontwikkelingen	33
6.1.3. Marktontwikkelingen	34
6.2. Middeldure huur	35
7. HUIDIGE PROGRAMMA-INZICHTEN	37
7.1. Feitelijke toevoeging aan woningvoorraad	37
7.2. Voorzien programma per jaar en locatie	37
8. ROUTE NAAR EEN WONINGBOUWPROGRAMMA 2016/2010-2030	40
8.1. Een nieuwe route; hoe te beschouwen?	40
8.2. De route	40
8.3. Getalsmatige en/of procentuele invulling	41

1. INLEIDING

De woningmarkt is veranderd. De markt van woningvragers verandert. De ideeën over het 'regisseren' van het woningaanbod veranderen. Wet- en regelgeving zijn zodanig aangepast dat datgene wat we gewend waren te kunnen doen niet meer zo vanzelfsprekend is. Investerders hebben andere mogelijkheden. Corporaties zijn meer beperkt. Kortom "de spelregels" zijn veranderd.

De woningzoekende op de woningmarkt loopt tegen gewijzigde grenzen aan. De bereikbaarheid van de sociale huursector is door inkomenscriteria voor bepaalde groepen moeilijker dan wel niet meer beschikbaar. In de koopsector is de leencapaciteit kleiner geworden doordat men minder hypotheek kan verkrijgen en de voorwaarden door de marktsector zijn aangescherpt als gevolg van de economische crisis.

Demografische ontwikkelingen en de samenstelling van de bevolking en huishoudens vormen met een verdere veroudering, vergrijzing, kleinere huishoudens en meer alleenstaanden indicatoren voor een flexibele en gewijzigde omvang van de woningmarkt.

Tevens is er sprake van een sterke relatie tussen woningzoekenden en arbeidsmobiliteit. Aangezien er in het kader van arbeidsmobiliteit meer flexibiliteit wordt gevraagd, betekent dit ook meer flexibiliteit op het terrein van wonen.

Als gevolg van deze ontwikkelingen vertonen de arbeidsmarkt, de economie en de zorg steeds meer dynamiek. Daardoor zien we een structurele aanpassing in de zoekvraag van de woonconsument. Een voorbeeld hiervan is een verschuiving van koop- naar huurwoningen.

Gelijktijdig hebben we te maken met een woningmarkt die verder reikt dan de eigen gemeentegrens. Binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven worden om die reden de onderlinge afspraken, die wij maken over het woningbouwprogramma, als gevolg van tal van nieuwe inzichten herijkt. Uitgangspunt is om te denken en te handelen als 'ware wij één gemeente'.

Ook het fenomeen 'roltrapregio' krijgt aandacht. Jongeren kiezen bewust voor de 'grote stad' om later door te stromen naar de meer landelijke randgemeenten. Vanuit de randgemeenten maken bepaalde woningzoekenden een bewuste keuze voor het 'grootstedelijk woonmilieu'.

Ideeën ten aanzien van het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals geformuleerd in onze Toekomstvisie en onze Woonvisie, worden daarmee beïnvloed en spelen een rol in de nieuw te maken regionale afspraken. Het is de uitdaging om in te spelen op deze wisselwerking van lokale wensen en omstandigheden en de ontwikkelingen in de regio.

Ook de programmering die wij van oudsher kennen, die uitsluitend uitging van kwantitatieve prognoses, wordt verbreed. Kwalitatieve programmering, met bandbreedtes, waardoor meer flexibiliteit mogelijk is, vragen aandacht.

Dit vraagt om een andere rol en positionering van alle actoren die zich bewegen op de woningmarkt. De maakbaarheid en stuurbaarheid van de woningmarkt ligt achter ons. De gemeente zal meer in de rol van regisseur, samen met woningaanbieders op zoek moeten naar ander woningaanbod. Samen met de woningvragers zullen zij op zoek gaan naar andere wenspakketten.

Allemaal ingrediënten om de woningmarkt in Son en Breugel opnieuw te verkennen. Dit in de vorm van een route naar een mogelijk nieuw woningbouwprogramma dat meer inspeelt op de realiteit van vandaag en zich bewust is van de onzekerheden van tal van nog niet bekende en vaak ongrijpbare ontwikkelingen.

2. SAMENVATTING

De veranderingen op de woningmarkt, de gewijzigde wetgeving, de ontwikkelingen binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en meer specifiek het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) om een nieuw realistisch woningbouwprogramma op te stellen, de vraag aan Son en Breugel aan te geven wat te doen met de '3.000 BOR-woningen' (Bestuursconvenant SGE 2013), vragen om een herijking van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Trends, prognoses, onderzoeksresultaten, woonwensen, ambities, afspraken zijn bij elkaar gebracht om te komen tot dit (nieuwe) realistische programma voor Son en Breugel. De bevolkingsgegevens (hoofdstuk 3), de woningmarktgegevens (hoofdstukken 4 en 5), recent gerealiseerde woningbouw (hoofdstuk 6) en voornemens voor de komende 5 jaar, de marktindicaties en trends die in diverse onderzoeken en rapporten zich aandienen en zijn aangeduid vormen de grondslag voor dit nieuwe programma.

Een realistisch woningbouwprogramma dat veeleer vanuit een kwalitatief perspectief beschouwd moet worden. Waarbij de toevoeging van nieuwe woningen steeds meer maatwerk vraagt in relatie tot de bestaande woningvoorraad.

Het nieuwe realistische woningbouwprogramma geeft input aan alle ontwikkelingen die vanaf vandaag opgepakt worden. Waar het gaat om initiatieven van buitenaf, dient dit nieuwe kader 'onze' boodschap te zijn. Initiatieven die tegemoet komen aan deze route kunnen op enthousiasme rekenen. Dat geldt niet voor initiatieven die haaks staan op de nieuwe route. Naast een functie als route voor externe partijen, dient de route ook door de interne regisseurs, projectleiders en coördinatoren die te maken krijgen met woningbouw ter harte te worden genomen. De 'poortwachters' zijn het taakveld 'wonen' en de stuurgroep 'oISB'.

In de nieuwe 'route van het woningbouwprogramma' is uitgegaan van de in onze "Toekomstvisie" maximale bandbreedte van 1550 woningen voor de planperiode tot en met 2030. Voor 685 zijn al programmatische afspraken met betrekking tot de woningbouw vastgelegd. Dat houdt in dat voor het resterende woningbouwprogramma van 865 woningen (1550 minus 685 woningen) tot en met 2030 nog programmatische afspraken gemaakt moeten worden.

Op kwalitatief niveau is, met de indicaties en analyses, de 'route van de nieuwe woningbouwprogrammering Son en Breugel 2016/2020 – 2030 als volgt ingevuld.

A. *Kwalitatief programma qua prijscategorie:*

- sociaal huur- en koopsegment (indicatie op grond van met name kernvoorraad, specifieke doelgroepen als urgenten en statushouders): 40%. Dit zijn 346 woningen;
- huursegment € 700 - € 1000 per maand (indicatie op grond van marktanalyses, woonwensen, missing link in woningvoorraad e.d.): 25%. Dit zijn 216 woningen;
- middeldure koopsegment: 25%. Dit zijn 216 woningen;
- onvoorzien: 10%. Dit zijn 87 woningen.

Tabel kwalitatief programma

Kwalitatief programma	%	absoluut
sociale huur- en koop	40	346
middeldure huur	25	216
middeldure koop	25	216
onvoorzien	10	87
Totaal	100	865

B. Kwalitatief programma qua verschijningsvorm:

- aandacht voor meer bijzondere woontypes als woonhofjes, patiobungalows, zorgconcepten (indicatie woningmarkt);
- betaalbare en qua omvang kleinere wooneenheden, geschikt meerdere doelgroepen als alleenstaanden, jongeren en ouderen (ca. 60 – 80 m² plattegrond);
- flexibel en duurzaam bouwen.

Met dit nieuwe woningbouwprogramma wordt de 'Woonvisie' 2012-2030; typisch Son en Breugel" aangevuld en nader ingevuld. Dit wordt ook ingebracht in de regio als invulling van het nieuwe regionale woningbouwprogramma en als reactie op wat te doen met de '3.000 BOR-woningen'.

Hiermee zet Son en Breugel koers.

3. KADERS

Voor een goed begrip worden in deze notitie allereerst de kaders van rijk, provincie, regio en gemeente die met elkaar te maken hebben c.q. elkaar beïnvloeden als opstap beschreven.

3.1. Rijk

Huisvestingswet 2014

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet 2014 in werking getreden.

De Huisvestingswet ziet in de basis toe op de toewijzing en verdeling van woonruimte.

Uitgangspunt van deze wet is de 'vrijheid van vestiging'.

Voor wat betreft de woonruimteverdeling geldt als doel het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Het middel dat de wet daartoe biedt, is een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De inzet van dit instrumentarium moet geschikt en proportioneel zijn om de nadelige effecten te bestrijden.

Alleen indien sprake is van aantoonbare (regionale) schaarste kan de gemeente voor een periode van maximaal 4 jaar een huisvestingsverordening maken. Dit kan op lokaal niveau, maar ook op (sub)regionaal niveau.

Is er geen sprake van "schaarste" dan is een huisvestingsverordening niet aan de orde.

In onze regio is geen sprake van schaarste, maar er is wel behoefte om regels omtrent de huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten in te stellen. Dit moet zelfs via een zgn. "urgentieverordening". Waarbij er vanuit de wet direct urgentie volgt als het gaat om statushouders (lees: vergunninghouders), mantelzorgers en uitstroom via blijf van mijn lijf huis. Per 1 januari 2016 is daarom de "Urgentieverordening gemeente Son en Breugel 2016" van kracht (raadsbesluit d.d. 17 december 2015).

Daarnaast blijft het mogelijk om prestatieafspraken te maken tussen gemeente en corporaties(s). Echter, deze zien niet toe op de woonruimteverdeling.

Woningwet (1 juli 2015)

In het regeerakkoord is expliciet opgenomen dat corporaties terug moeten naar de kerntaak, maatschappelijk betrokken en democratisch gelegitimeerd zijn. Waarbij de gemeente meer in positie komt.

Dit betekent tevens een strakke scheiding c.q. splitsing tussen DAEB (= Dienst van Algemeen en Economisch Belang, lees: sociaal/maatschappelijke) en niet-DAEB (lees: commerciële) activiteiten.

De primaire focus van de corporatie komt te liggen op de het zgn. DAEB deel.

Dit zijn alleen de huurwoningen voor woningzoekenden met een inkomen \leq ca. € 34.000 (tijdelijk € 38.000), met een huurprijs beneden de zgn. liberalisatiegrens. Deze bedraagt momenteel € 710 (prijspeil 2016).

De corporatie zal dus nog "strakker" een huurwoning passend bij het inkomen van de woningzoekende moeten aanbieden.

Daarbij komt de gemeente in het kader van de te maken prestatieafspraken meer in positie. De woonvisie van de gemeente (is overigens niet verplicht) is daarbij leidend voor de afspraken. De corporatie zal alleen bij aanwezigheid van een gemeentelijke visie op wonen verplicht een "bod" hierop moeten doen. Bij de totstandkoming van deze prestatieafspraken is ook de rol van de huurdersorganisatie versterkt. Zij zijn nadrukkelijk betrokken bij het maken

van deze afspraken (zgn. “tripartite overleg”), waarbij thema’s als betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid een rol spelen.

De corporaties zijn verplicht om jaarlijks vóór 1 juli het volgende daarvoor aan te leveren:

- voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau;
- voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling woningvoorraad (betaalbaarheid & bereikbaarheid);
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed (waarbij mogelijkheden beperkter zijn dan voorheen).

3.2. Provincie

Provinciale prognose en ladder van duurzame verstedelijking

De regionale afspraken in het kader van de woningbouwproductie worden altijd gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Deze worden eens in de drie jaar door de provincie opgesteld. De meest recente provinciale prognose die hier als basis is gebruikt is “De bevolkings- en woningbouwprognose Noord-Brabant; actualisering 2014” (zie verder hoofdstuk 4 resp. 5).

De prognoses voor Brabant Zuidoost en het stedelijk gebied worden door de stedelijke regio in samenspraak “verdeeld”. De optelsom van de deelnemende gemeenten overstijgt de opgave van deze provinciale prognose niet.

De provinciale prognose geeft prognoses over de ontwikkeling van de omvang van de bevolking, huishoudensgroottes, geboorte- en sterfte-effect, migratie-effecten, benodigde woningvoorraad en kwalitatieve behoeftes voor specifieke doelgroepen.

De gegevens worden op de schaal van de provincie, regio’s of op het niveau van de individuele gemeente gepresenteerd. Voor het woningbouwprogramma van Son en Breugel levert dit bruikbaar materiaal op.

We constateren daarbij een wijziging in de rol van de provincie. Kwaliteiten krijgen steeds meer aandacht in de programmering. Binnen de regio’s kunnen zelfstandig afspraken gemaakt worden over onderlinge verdelingen, fasering en dergelijke, waarbij voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte de prognose uitgangspunt blijft en de lokale woningmatrices een steeds nadrukkelijker rol spelen.

Vanuit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening) dat vraagt om een strakkere motivering (onder meer toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’) dient kritisch gekeken te worden naar de capaciteit van woningbouwplannen. De landelijke wetgeving heeft plaats gekregen in de provinciale regelgeving, zoals de ‘Verordening Ruimte’ waarin de motiveringsplicht en onderzoeksplicht van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ een dwingende plaats heeft gekregen. Nog nadrukkelijker dan voorheen spelen kernbegrippen als ‘behoefte’, ‘woningmarktregio’ en ‘ontwikkelmogelijkheden binnenstedelijk en vanuit transformatie’ in plaats van op uitleglocaties een belangrijke rol, waarbij het denken vanuit een ‘belegger’ voorkeur geniet boven denken als een ‘ontwikkelaar’.

De tijd van het automatisme dat gemeenten een overcapaciteit in plancapaciteit in de woningbouwplannen (lees: bestemmingsplannen woningbouw) konden creëren ligt om die reden achter ons. De economische crisis, de wijzigingen die dit tot gevolg hebben gehad op de woningmarkt en de demografische prognoses hebben ertoe bijgedragen dat kritischer gekeken is en moet worden naar woningbouwlocaties (schrappen van overcapaciteit, betere afstemming van de ‘concurrentiepositie van verschillende locaties’).

3.3. Regio

Bestuursconvenanten 2005 en 2013

De samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven is ontstaan rond 2004 toen afspraken zijn gemaakt over het faciliteren van de groei van de regio, en met name van de stad Eindhoven (de zogenaamde BOR afspraken. BOR = Bestuurlijk Overleg Randgemeenten). Insteek was om deze groei voor een belangrijk deel op te vangen in de omliggende gemeenten. De twee belangrijkste afspraken in 2005 op het gebied van wonen waren:

- bouwen van (10.000) woningen door de regio waarvoor in Eindhoven geen ruimte is;
- terugdringen van de scheefgroei van de goedkope (stad) en dure woningen (randgemeenten).

Binnen het stedelijk gebied van de Metropool Regio Eindhoven (MRE voorheen SRE; gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre, voorheen ook Valkenswaard) worden daarom vanaf 2005 afspraken gemaakt over het regionale woningbouwprogramma. De afspraken worden altijd gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses.

In kwantitatieve zin waren deze afspraken vrij rigide. De haalbaarheid van het kwantitatieve programma stond 'onder druk van de inmiddels verlaten sanctiemethodiek'.

Kwalitatief beperkten de afspraken in de beginjaren van de regionale afspraken zich tot het halen van een vooraf vastgesteld percentage sociale woningen.

In het 'Bestuurlijk Convenant Stedelijk Gebied Eindhoven' (2013) zijn nieuwe afspraken gemaakt in lijn met de afspraken uit 2005. Te weten:

- elke individuele gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte afspraken uit 2005 te huisvesten;
- afstemmen van de woonruimteverdeling:
 - o er voor zorgen dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in het aanbod van sociale huurwoningen van corporaties;
 - o het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en randgemeenten;
 - o maximaal 25% van de vrijkomende woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen en urgenten;
 - o één gezamenlijke urgentieregeling te hanteren;
 - o in overleg met corporaties vormgeven aan de afspraken;
- de 3.000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen tot 1 januari 2015 'boven de markt te laten hangen';
- de mogelijkheid onderzoeken samen majeure woningbouwprojecten te prioriteren en faseren;
- om onnodige scheefheid te voorkomen streven gemeenten naar afstemming van de sociale grondprijsmethodiek.

De afspraken worden uitgewerkt langs drie parallelle sporen:

- majeure projecten (prioritering en fasering bouwprojecten, 3.000 woningen Son en Breugel);
- grondprijsmethodiek;
- woonruimteverdeling / transparant woningaanbod.

Om vanuit het convenant 2013 een stap te maken naar nieuwe realistische gemeentelijke woonprogramma's, is in het kader van het spoor 'majeure projecten' specifiek voor het stedelijk gebied het document "Samen voor een sterke regio!, Een perspectief voor het wonen in het stedelijk gebied Eindhoven", concept 20 mei 2015 opgesteld (hierna: "Perspectief").

Nadrukkelijk is daarbij afgesproken om het nieuwe regionale woningbouwprogramma vanaf 2015 fundamenteel op een andere wijze vorm en inhoud te geven. Het centrale thema daarin is om een realistisch programma neer te zetten. Basis daarbij blijft de provinciale prognose met de gemeentelijke woningbouwmatrices (woningbouwprogrammering).

In het "Perspectief" worden nadrukkelijk de volgende keuzes gemaakt:

1. samen investeren;
2. een sterke regio = een sterke stad;
3. provinciale prognoses als kwantitatieve basis;
4. kwaliteit: de woonconsument staat centraal;
5. versterken waar we goed in zijn;
6. voorrang voor transformatie en inbreiding;
7. verbetering van de bestaande voorraad;
8. elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities.

De keuzes impliceren onder meer:

- het stedelijk gebied benaderen als ware we één gemeente. Het is belangrijk dat de gemeenten complementair gaan functioneren en gebruik gaan maken van elkaars sterke punten. Vanuit dit perspectief hoeft bijvoorbeeld niet iedere gemeente alle woonmilieus binnen de eigen gemeentegrenzen na te streven. Verscheidenheid en gevarieerd aanbod in diverse woonmilieus wordt gestimuleerd, mits het totaalplaatje voor de regio op orde is en blijft. Uitgangspunt is dus "eigenheid en eenheid in verscheidenheid";
- de randgemeenten zouden zich dan meer kunnen richten op het groenstedelijke segment op de woningmarkt;
- de noodzaak voor opvang van een belangrijk deel van de Eindhovense woningbehoefte in de randgemeenten is achterhaald;
- er kunnen binnen de steden Eindhoven en Helmond meer woningen binnenstedelijk worden gebouwd. Dit heeft gevolgen voor de suburbane woningbouwlocaties;
- de gemeenten in het stedelijk gebied staan samen aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren;
- de nieuwe samenwerking en de veranderende vraag van de woonconsument vragen om een nieuwe kijk op de woonopgave in het stedelijk gebied;
- het is wenselijk om bouwprojecten beter af te stemmen op de behoefte van de inwoners;
- binnen de samenwerking meer duidelijkheid verschaffen over de woningen die gerealiseerd moeten worden. Het is van belang gezamenlijk keuzes te maken, zoals:
 - o in het stedelijk gebied - waar dit zinvol is - in te zetten op de transformatie van leegstaand vastgoed en inbreiding boven nieuwbouw op uitleglocaties;
 - o kiezen voor realisme; de groei zal naar verwachting afzakken, de vraag naar duurdere koopwoningen is fors afgenomen (ondanks een licht herstel dat zich momenteel aandient), het is makkelijker om woningen in de lagere prijscategorieën te realiseren;
- de hedendaagse woningzoekende laat zich niet sturen. Dit vraagt om meer keuzevrijheid in het stedelijk gebied;
- stedelijkheid en stedelijke woonmilieus moeten in Eindhoven en Helmond worden gezocht. Daarmee kan het onderscheid in woonmilieus groter gemaakt worden. De groenstedelijke woonmilieus in de randgemeenten onderscheiden zich meer van het stedelijk (woon)milieu van de steden. Toevoeging aan de plancapaciteit van deze nieuwe stedelijke bouwlocaties kan ertoe leiden, dat de plancapaciteit in suburbane gebieden bijgesteld moet worden;
- binnen de afzonderlijke gemeenten blijft ruimte voor differentiatie. We benutten de unieke kwaliteiten van iedere gemeente bij het maken van een realistisch woningbouwprogramma. We accepteren daarmee verschillen tussen gemeenten. Consequentie kan zijn dat het niet meer noodzakelijk is dat elke afzonderlijke gemeente een evenredig deel van de sociale woningvoorraad aanbiedt. Wel moet in iedere gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot zijn voor de doelgroep;

- samenwerking is ook samen kiezen. Naast het afschalen zal ook voorkomen moeten worden, dat bouwlocaties elkaar onnodig beconcurreren. Prioritering en fasering van projecten komen dan in beeld.

Met het nieuwe “Perspectief” wordt beoogd om afscheid te nemen van:

- de BOR-afspraken;
- het bestuursconvenant met de zgn. ‘sanctiemethodiek’ in het kader waarvan gemeenten boetes opgelegd konden krijgen als de woningbouwafspraken niet nagekomen zouden zijn;
- het faciliteren in de randgemeenten van 10.000 woningen (waaronder de 3.000 woningen door Son en Breugel), waarvan in 2005 gedacht was dat daarvoor geen plaats zou zijn in Eindhoven;
- geen extra opgave voor de randgemeenten om hoge percentages sociale huurwoningen te realiseren om een bijdrage te leveren aan de “scheefheid” tussen Eindhoven en de randgemeenten.

De werkgroep Wonen van het stedelijk gebied zet inmiddels de nodige stappen om te komen tot afspraken die recht doen aan de woonbehoefte. Daarbij is afgesproken toe te werken naar twee concrete eindresultaten, namelijk:

- een ‘Perspectief Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven’;
- een nieuwe (kwalitatief) woningbouwprogramma.

In deze notitie maken we gebruik van deze analyses en gedachtengang. De conclusies aan het eind van deze notitie, in de vorm van de route naar een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2016/2020-2030, vormen mede input voor deze regionale discussie.

Meer gericht op kwalitatieve woonaspecten wordt eens in de drie jaar een regionaal woningmarktonderzoek verricht. Dit genereert uitkomsten voor de hele regio, maar ook per gemeente zijn de resultaten specifiek in beeld gebracht.

Ook Son en Breugel participeert in dit onderzoek. De laatste monitoring heeft in het najaar van 2014 plaatsgevonden. Resultaten zijn in deze notitie gebruikt (bron: “Woonbehoefte in Son en Breugel; gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014” d.d. maart 2015).

Naast een kwantitatieve programmering is vanaf 2013 binnen de stedelijke regio ook aandacht besteed aan de monitoring of er voldoende sociale woningvoorraad is per gemeente op basis van de eigen behoefte. Op grond van de prijsstelling van de bestaande woningvoorraad en de inkomensgegevens van de bevolking wordt per gemeente geanalyseerd of er voldoende betaalbare woningen voorhanden zijn c.q. bijgebouwd zouden moeten worden. We spreken hier over het gegeven of dat de gemeente haar “kernvoorraad” voldoende in omvang heeft. Ook deze bouwsteen vormt onderdeel van de route naar een nieuw woningbouwprogramma voor Son en Breugel 2016/2020-2030.

Daarmee zien we dat de rol van de regio, maar ook de rol van Son en Breugel binnen deze regio een andere wordt. Geen rigide afspraken over de ‘afrekening’ van de programmering. Meer onderlinge afstemming over projecten, locaties en programma’s. Dit vraagt een andere houding dan in het verleden.

3.4. Gemeente Son en Breugel

Binnen onze gemeente wordt op diverse vlakken aandacht besteed aan de woningbouw.

Toekomstvisie

Als overkoepelde beleidsvisie geeft “De Toekomstvisie van Son en Breugel” (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012) kaders voor de ambities van Son en Breugel met betrekking tot de gewenste bevolkingssamenstelling, de gewenste woningbouwambities en de ruimte die daarvoor in het fysiek domein beschikbaar is.

De Toekomstvisie spreekt zich als volgt uit:

- aandacht voor de doelgroep jongeren (20-40 jaar) en ouderen;
- woningtoename tussen 700-1.550 woningen (tot het jaar 2030). Het betreft naast de autonome behoefte ook een gedeeltelijke opvang voor de regio;
- geen nieuwe uitleggebieden. Woningbouw vindt plaats in de kernrandzones en binnen het bestaand stedelijk gebied. Er komen geen nieuwe uitleglocaties.

Structuurvisie

De ruimtelijke ambities van de Toekomstvisie zijn verder uitgewerkt in de “Structuurvisie Son en Breugel; een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030” (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2014).

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat woningbouw plaats dient te vinden binnen het bestaande stedelijk gebied of aan de directe randen van de gemeente (Sonniuspark, kernranden Breugel, Wolfswinkel of Driehoek).

Woonvisie

De “Woonvisie 2012-2020; typisch Son en Breugel” is op 20 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de Woonvisie zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

1. woonbehoefte naast doelgroepen;
2. kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit;
3. de regionale bouwopgave is een kans;
4. geen onderscheid in lokale en regionale behoefte;
5. ouderen wonen over het algemeen prima;
6. de huisvesting van de primaire doelgroep is een gezamenlijke verantwoordelijkheid;
7. de gemeente staat open voor nieuwe bevolkingsgroepen.

Deze uitgangspunten uit de Woonvisie hebben geleid tot de volgende beleidsdoelen:

1. focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
2. bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
3. realiseren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus;
4. behouden en versterken van een dorps karakter;
5. duurzaamheid van de gemeente vergroten;
6. inspelen op de vergrijzing.

Ontwikkelingslocaties Son en Breugel en woningbouwprogrammering

Op meerdere locaties in Son en Breugel worden initiatieven ontwikkeld om te komen tot het gewenste woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief). Om hierin het totaaloverzicht te houden is met ingang van 1 januari 2013 de stuurgroep “Ontwikkelingslocaties Son en Breugel” ingesteld.

Binnen het structurele project “Ontwikkelingslocaties Son en Breugel” (hierna oISB) wordt door de stuurgroep integraal aandacht besteed aan de diverse aspecten van ontwikkelingsruimte (waar komt woningbouw), planning en prognoses (niet alle locaties gelijktijdig), doel-

groep (voor wie bouwen we), woningcategorieën (welk type woning en welk beoogd prijssegment van de woningen) e.d.

Alle ontwikkelingslocaties komen hier samen. De concrete (voorziene) bouwprojecten worden vervolgens vertaald in een woningbouwprogrammering, zijnde de jaarlijkse woningbouwmatrix (die ook gedeeld wordt met de provincie en de regio) en de gemeentelijke prognose ten behoeve van de begroting (zie hoofdstuk 7).

Met de lokale visies, maatschappelijke ontwikkelingen en regionale participatie zien we dat de rol van de gemeente zich aanpast. Vanuit de kaders wordt en zal steeds meer begeleiding gegeven worden aan woningbouwinitiatieven. Aan initiatiefnemers wordt om die reden meer ruimte gelaten. De kaders geven wel duidelijk aan binnen welke speelruimte dit in de visie van de gemeente zal kunnen plaatsvinden.

Het nieuwe woningbouwprogramma heeft naast deze externe functie ook een interne functie. De route van en naar het nieuwe woningbouwprogramma 2016/2020 – 2030, is via de stuurgroep oISB het startpunt voor projectmedewerkers die in gesprek komen met externe initiatiefnemers. Vooraf kan de benodigde helderheid over het gewenste programma, fasering, doelgroepen, locaties worden gegeven. Beoordeling van en advisering over plannen kunnen gebaseerd worden vanuit een vast uitgangspunt. Via de stuurgroep oISB wordt de benodigde integraliteit van het woningbouwprogramma bewaakt.

4. BEVOLKING SON EN BREUGEL

De bevolkingssamenstelling van Son en Breugel is een resultante van demografische ontwikkelingen en de uitwisseling van de bewoners die zich vestigen in dan wel vertrekken uit de gemeente (migratiestromen).

4.1 Migratiestromen; de roltrapregio

Binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (subregio) heeft een analyse plaats gevonden van de migratie in de periode 2011 – 2013. Daaruit komt naar voren dat, voor wat betreft de relatie Son en Breugel met de subregio, er een sterke uitwisseling plaats vindt met de gemeente Eindhoven (veel vestiging uit en vertrek naar Eindhoven). Met de overige gemeenten uit de subregio vindt er minder uitwisseling plaats.

(bron: analyse migratiestromen locatie binnen Stedelijk Gebied Eindhoven; september 2015 en rapport Rigo “Meer beweging op de woningmarkt; Hoe, waar, waarom en voor wie?” juni 2014).

Het verschijnsel van de migratiestromen tussen stad en omliggende randgemeenten en de effecten hiervan voor de bevolkingssamenstelling en daarmee de veranderende vraag naar woningen is beschreven in het principe van de ‘roltrapregio’.

Het principe van de ‘roltrapregio’ beschrijft het verschijnsel dat al van oudsher (tot medio de jaren '90 van de vorige eeuw) de trek van jongeren (18 tot 25 jarigen) naar de stad om daarna voor een deel weer uit de stad te vertrekken aanwezig is.

Onderzoek geeft inmiddels aan dat vanaf die tijdperiode in bepaalde regio's de aantrekkingskracht van de stad groter is geworden. Gelijktijdig met een blijvende instroom van zowel ‘jonge jongeren’ (18-24 jaar) is er een toename van de instroom van ‘oudere jongeren’ (25-29 jaar). In verband met de levendigheid, betere mogelijkheden van studie en opleiding en de werkgelegenheid moet worden vastgesteld dat ‘de jongeren’ langer in de stad zijn blijven wonen.

Na afronding van de studie krijgen de jongeren veelal in de stad een eerste baan en start de gezinsvorming waardoor men langer in de stad blijft wonen. Pas op latere leeftijd verhuizen ze met meer inkomen, in de fase van gezinsvorming of met wat oudere kinderen, naar een randgemeente.

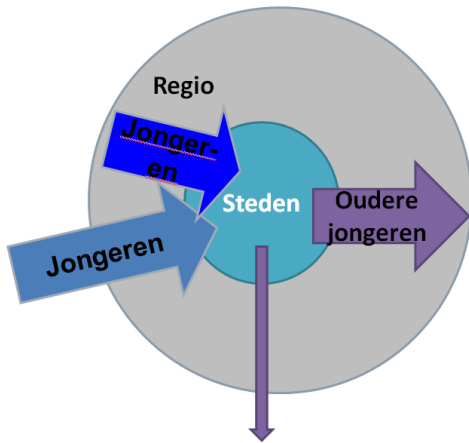
Kortom: pas op latere leeftijd vertrekken ‘de jongeren’ uit de stad. Was dit voorheen met een leeftijd van midden twintig, nu is daarvan pas sprake bij de begin/midden dertigers.

De stedelijke regio Eindhoven is één van de regio's in Nederland waar het verschijnsel van de ‘roltrapregio’ zich voordoet. Dit is van betekenis voor de bevolkingssamenstelling van Eindhoven en de woningvraag.

Hiermee wijzigt zich in de loop der tijd het DNA van de stad en de randgemeenten en daarmee gelijktijdig de vraag op de woningmarkt. In de stad een toenemende vraag naar studentenwoningen, betaalbare woonvormen voor twintigers. In de randgemeenten een lagere vraag naar kleinere woonunits en meer woonruimte voor middeninkomens.

Tegelijkertijd geeft onderzoek aan dat de middenleeftijden langer in de woning blijven. Het aantal verhuizingen (verhuisstappen) neemt af. Pas weer op oudere leeftijd wordt omgekeken naar andere woonruimte (goedkoper, kleiner).

Het idee van de roltrapregio



Het rapport 'analyse migratiestromen locatie binnen Stedelijk Gebied Eindhoven' brengt dit in beeld. In Eindhoven is sprake van een forse instroom van jongeren (15-30 jaar) en een uitstroom in de leeftijdscategorie 30-40 jaar. De randgemeenten laten een omgekeerd beeld zien. Een negatief saldo in de categorie 15-30 jarigen, een beperkt positief saldo in de leeftijdsgroep 30-40 jarigen. Boven de 40 jaar zien we een sterke daling van het aantal verhuisbewegingen.

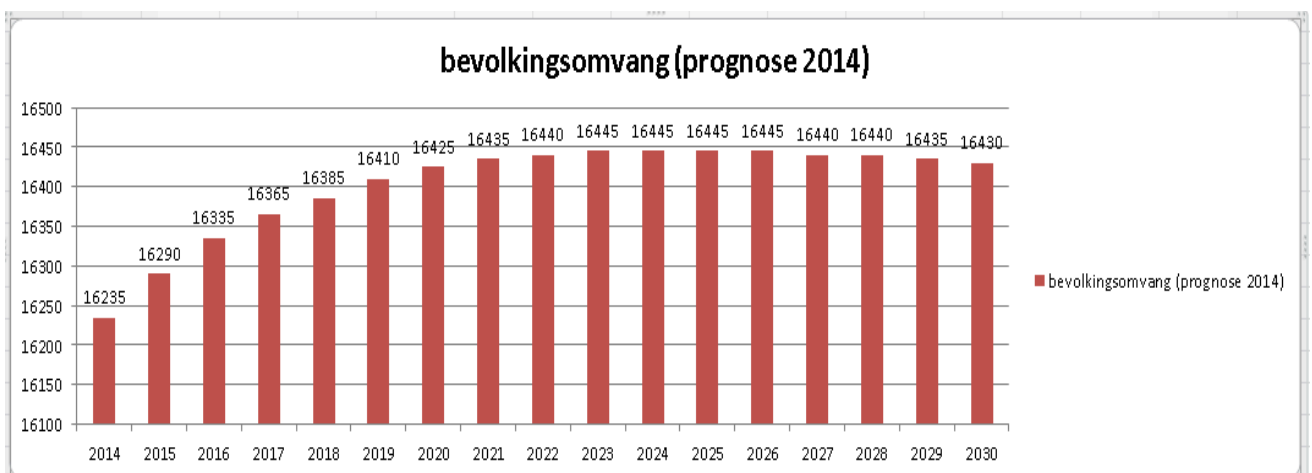
De betekenis van de effecten voor Son en Breugel als partner in de roltrapregio 'regio Eindhoven' is meegewogen in de nieuwe route van de woningbouwprogrammering.

4.2. Demografische ontwikkelingen

De laatste prognose van de provincie omvat prognoses over bevolking en bevolkingssamenstelling in Son en Breugel. Deze bevolkingsgegevens vormen een belangrijke bouwsteen voor de indicaties van het toekomstige bouwprogramma.

4.3. Bevolkingsomvang

In de figuur 'bevolkingsomvang (prognose 2014)' is de ontwikkeling van de bevolkingsomvang voor Son en Breugel weergegeven.

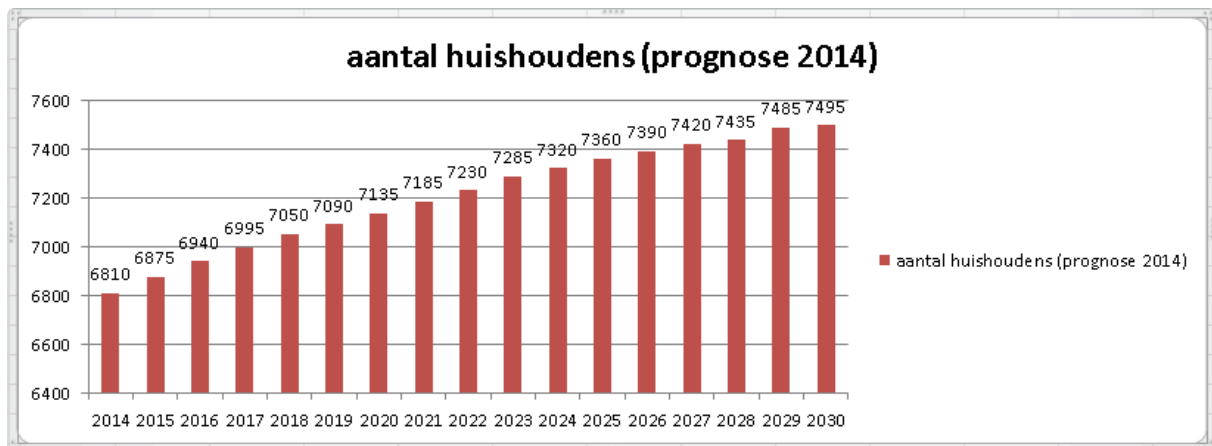


(bron: 'Provinciale prognose 2014')

De bevolking groeit van 16.235 inwoners in 2014 naar 16.430 in het jaar 2030. Dit is een toename van 195 inwoners (op basis van de prognose 2011 was sprake van een toename van 145 inwoners).

4.4. Bevolkingssamenstelling naar aantal huishoudens

In de figuur 'aantal huishoudens (prognose 2014)' is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Son en Breugel weergegeven.

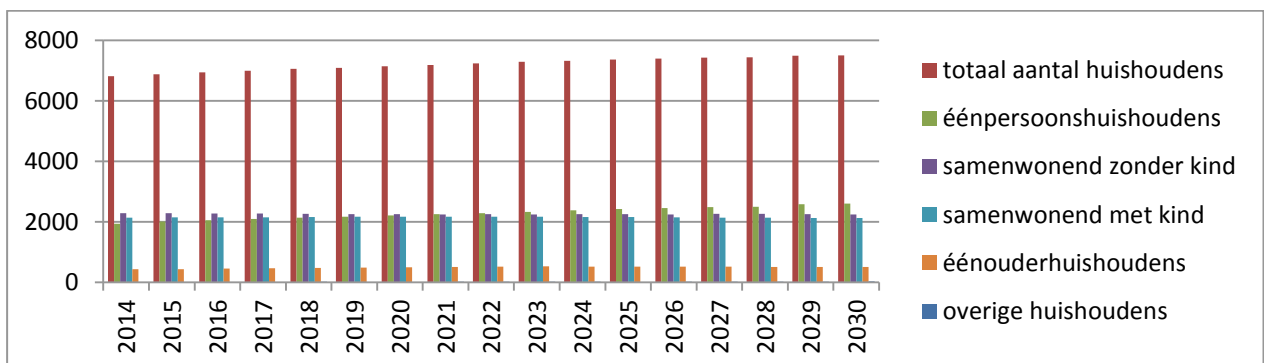


(bron: 'Provinciale prognose 2014')

Het aantal huishoudens in Son en Breugel groeit van 6.810 huishoudens in 2014 naar 7.495 huishoudens in 2030. Dat is een toename van 685 huishoudens (op basis van de prognose 2011 was sprake van een toename van 650 huishoudens).

De samenstelling van deze huishoudens is onder te verdelen naar:

- éénpersoonshuishoudens
- samenwonend zonder kind
- samenwonend met kind
- eenouder huishoudens
- overige huishoudens

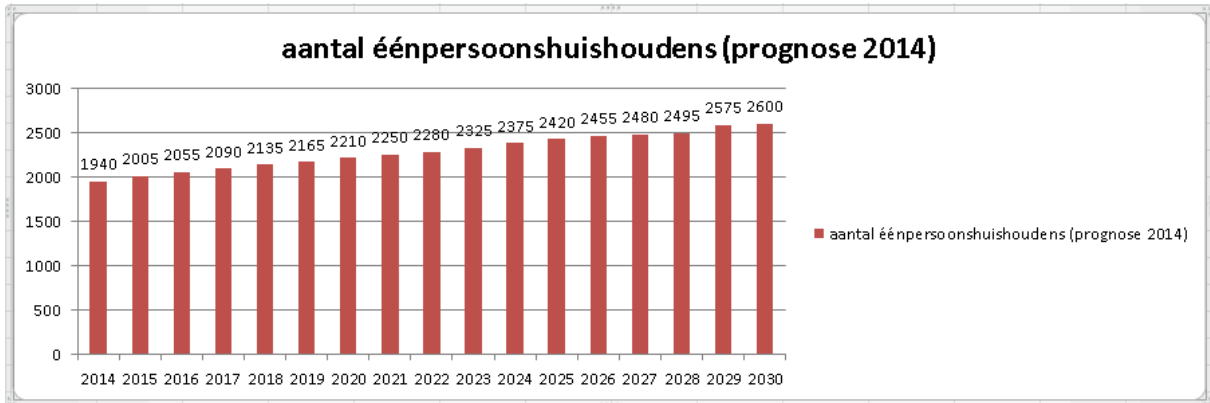


(bron: 'Provinciale prognose 2014')

In de volgende figuren word de geprognoseerde ontwikkeling van de verschillende huishoudentypes getoond.

4.4.1. Eénpersoonshuishoudens

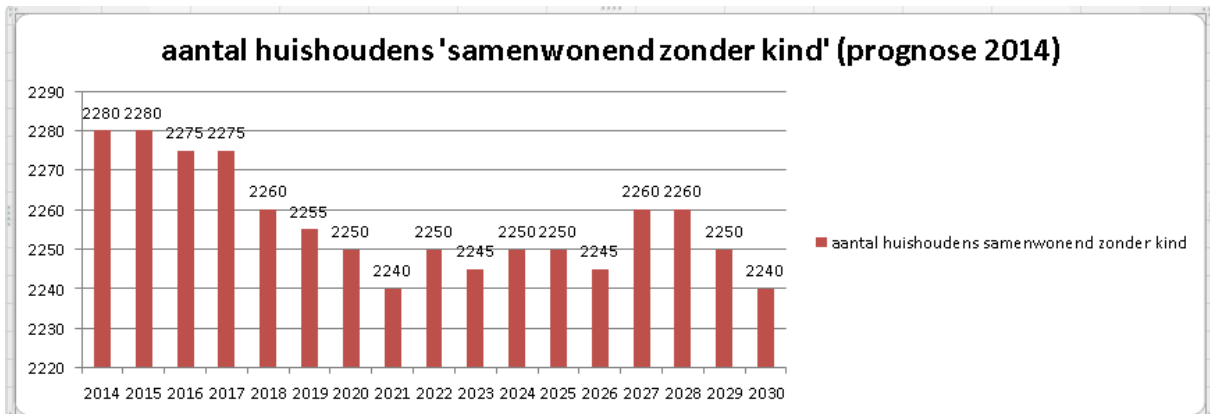
Het aantal éénpersoonshuishoudens in Son en Breugel groeit van 1.940 huishoudens in 2014 naar 2.600 éénpersoonshuishoudens in 2030. Dat is een toename van 660 éénpersoonshuishoudens (prognose 2011: 535 huishoudens).



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.4.2. Samenwonend zonder kind

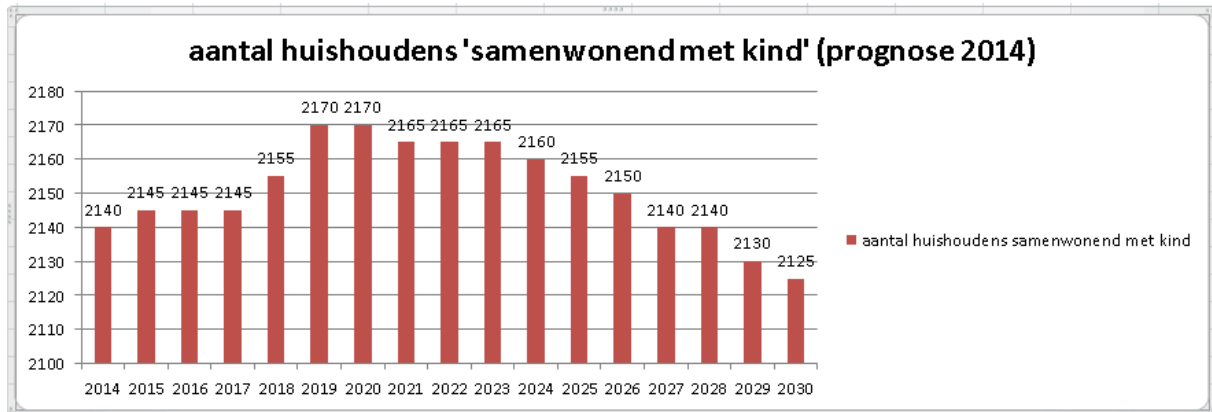
Het aantal huishoudens 'samenwonend zonder kind' neemt af met 40 huishoudens in de periode 2014 tot en met 2030 (prognose 2011: een daling met 185 huishoudens. Het aantal huishoudens 'samenwonend zonder kind' neemt dus minder af).



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.4.3. Samenwonend met kind

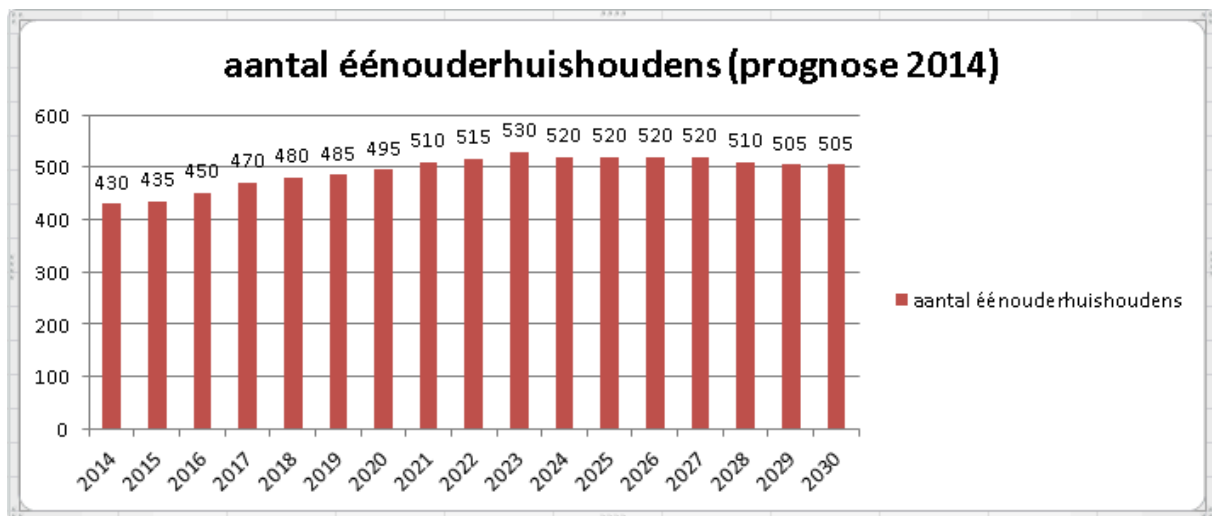
Het aantal huishoudens 'samenwonend met kind' blijft nagenoeg gelijk. In de periode 2014 tot en met 2030 is sprake van een daling met 15 huishoudens (in de prognose 2011 was nog sprake van een toename van 50 huishoudens).



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.4.4. Eénouderhuishoudens

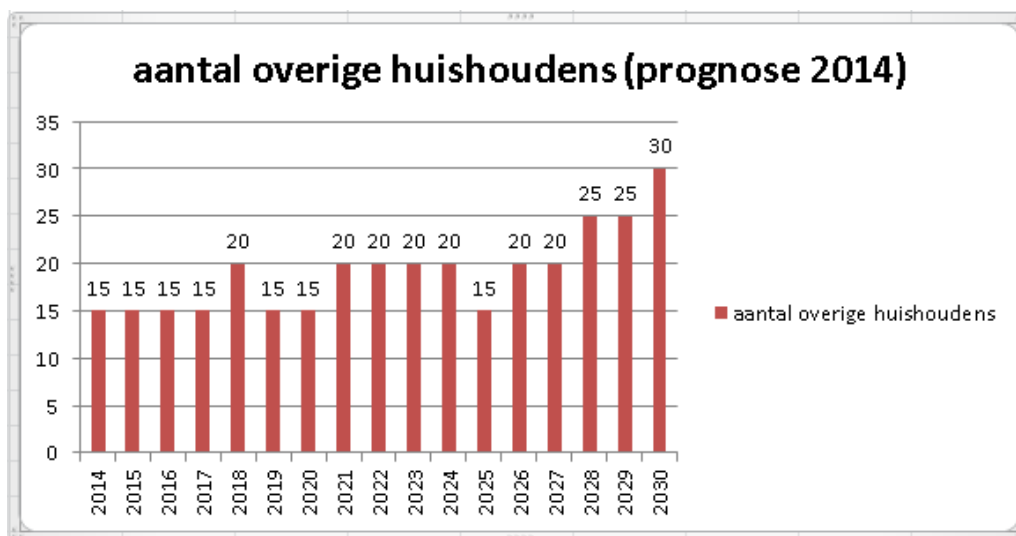
Het aantal éénouderhuishoudens neemt toe met 75 huishoudens in de periode 2014 tot en met 2030 (in de prognose 2011 was sprake van een toename met 235 huishoudens).



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.4.5. Overige huishoudens

Het aantal overige huishoudens neemt toe met 15 huishoudens in de periode 2014 tot en met 2030.



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.5. Bevolking naar leeftijd

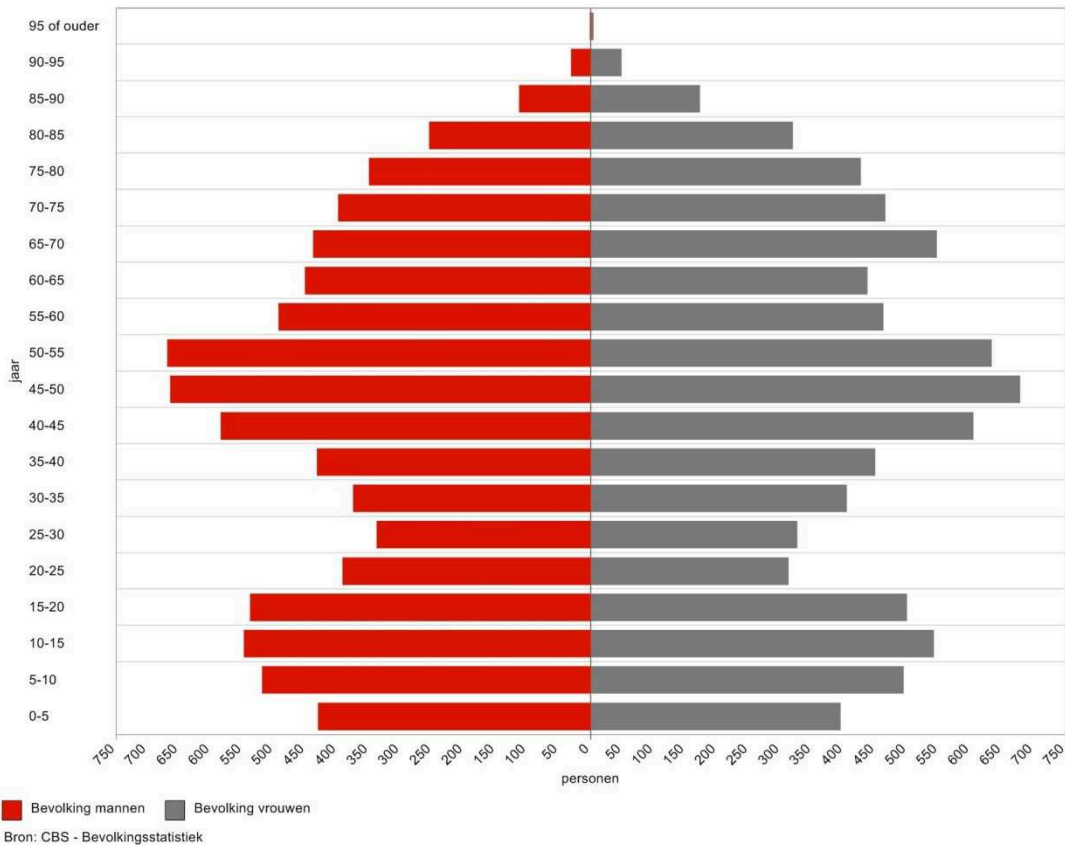
In de onderstaande tabel is de bevolkingssamenstelling naar leeftijdsgroep opgenomen. Voor een inzichtelijk beeld is de bevolkingssamenstelling per 2014 ook weergegeven in de vorm van de bevolkingsspiramide.

Bevolking naar leeftijd in 2014

jaar	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95+
2014	790	1040	1140	1040	735	625	750	885	1225	1330	1310	940	875	960	865	745	575	285	95	10
2019	745	880	1105	1075	755	665	800	830	960	1240	1335	1285	910	840	925	800	625	425	170	35
2024	755	825	955	1030	765	690	825	860	910	1000	1245	1295	1230	890	835	870	685	465	250	70
2030	770	860	895	875	700	710	840	910	910	945	985	1135	1290	1205	900	815	760	535	280	110

(bron: 'Provinciale prognose 2014')

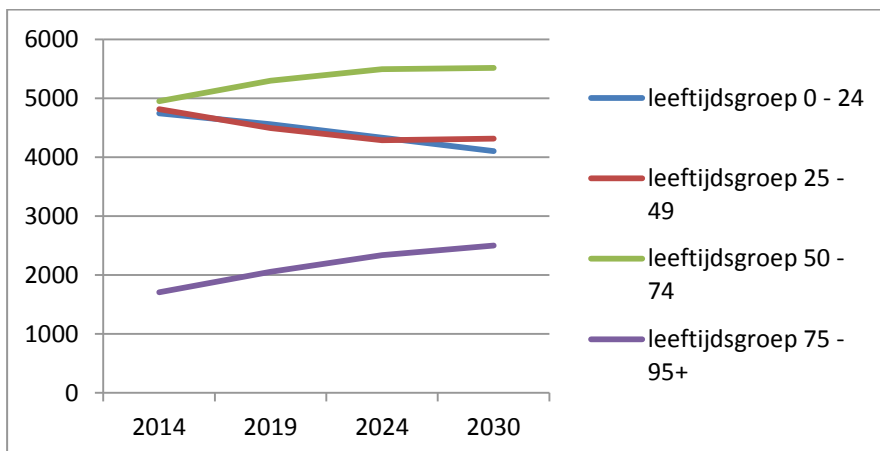
Bevolkingspiramide [personen] 2014
Gemeente: Son en Breugel



Wanneer we de diverse leeftijdsgroepen samenvoegen in 4 hoofdgroepen (leeftijden 0 tot 24, 25 tot 49, 50 tot 74 en 75 jaar en ouder) wordt de ontwikkeling in Son en Breugel duidelijker in beeld gebracht.

De grafiek laat zien dat:

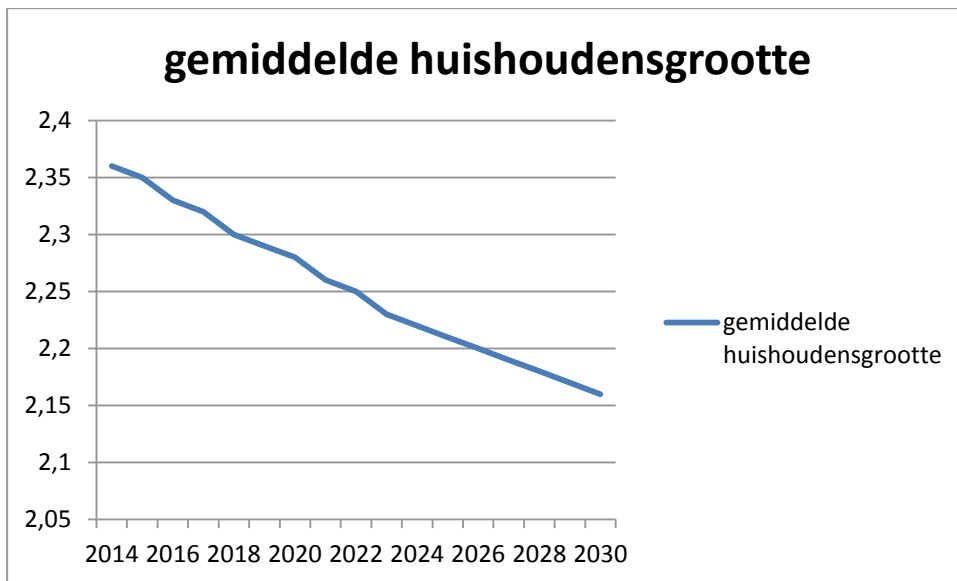
- het aantal personen in de leeftijdsgroep 75 - 95+ jaar door de jaren heen blijft toenemen. Een gevolg van de toenemende veroudering / vergrijzing;
- de toename in de leeftijdsgroep 50 - 74 jaar na verloop van tijd afvlakt;
- het aantal personen in de leeftijdsgroep 0 - 24 jaar blijft afnemen;
- het aantal personen in de leeftijdsgroep 25 - 49 jaar na een daling weer licht toeneemt.



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.6. Huishoudensgrootte

Kijken we naar de huishoudensgrootte (het aantal personen van een huishouden) dan is sprake van een lichte daling (van 2,36 personen in 2014 naar 2,16 in 2030).



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

4.7. Conclusie

Op grond van de prognoses kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

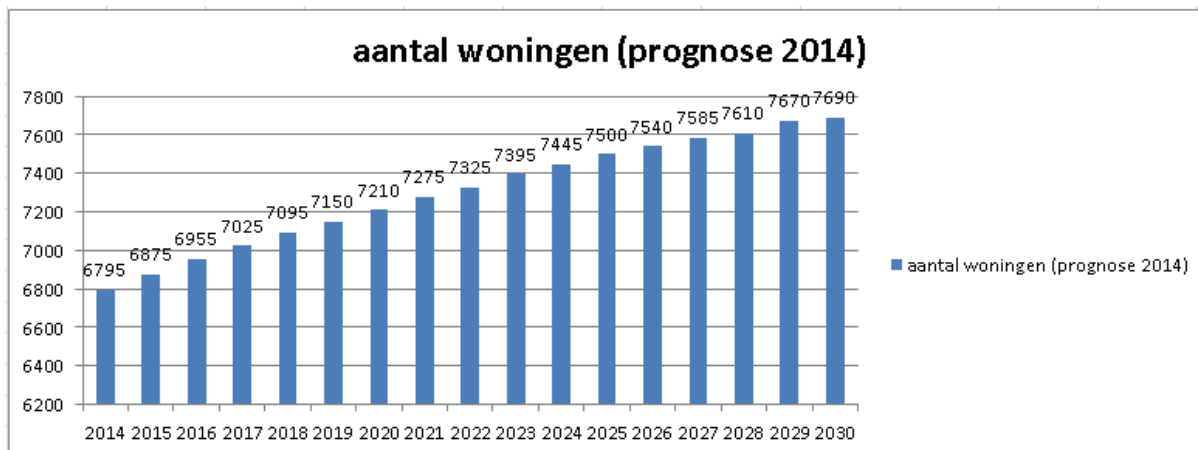
- er blijft sprake van een (lichte) groei van de bevolking;
- er is sprake van een (lichte) groei van het aantal huishoudens. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens;
- het aantal huishoudens 'samenwonend zonder kind', 'samenwonend met kind', 'één-ouderhuishoudens' en 'overige huishoudens' blijft in de tijd relatief constant.

5. WONINGVOORRAAD SON EN BREUGEL

5.1. Groei woningvoorraad

De woningvoorraad in Son en Breugel groeit van 6.795 woningen in 2014 naar 7.690 woningen in 2030. Dat is een toename van 895 woningen (prognose 2011: 670 woningen).

De benodigde groei van het aantal woningen wordt niet alleen veroorzaakt door een toename van de bevolking (met 195 personen) maar ook door een toename van het aantal huishoudens (685 huishoudens) en meer specifiek door de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens (660 eenpersoonshuishoudens).



(bron: 'Provinciale prognose 2014')

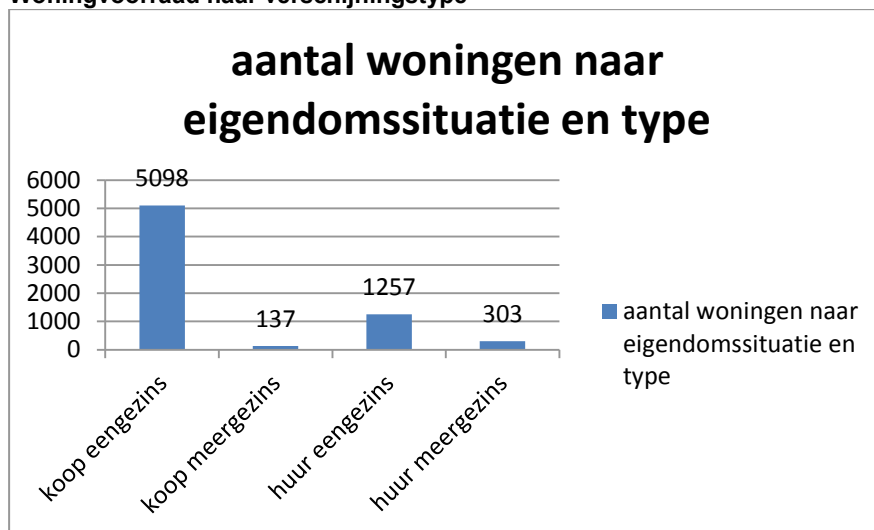
5.2. Kwalitatieve woningvoorraad

De woningvoorraad op 1 januari 2014 bestaat uit circa 1.560 huurwoningen (23%) en 5.235 koopwoningen (77%).

De woningvoorraad bestaat qua type uit 6.355 eengezins- en 440 meergezinswoningen. Van de totale woningvoorraad vallen 747 woningen in de categorie 'goedkoop', 3.465 in de 'middeldure sector' en zijn er 2.583 dure woningen. Van de totale woningvoorraad is 30% een nultredenwoning.

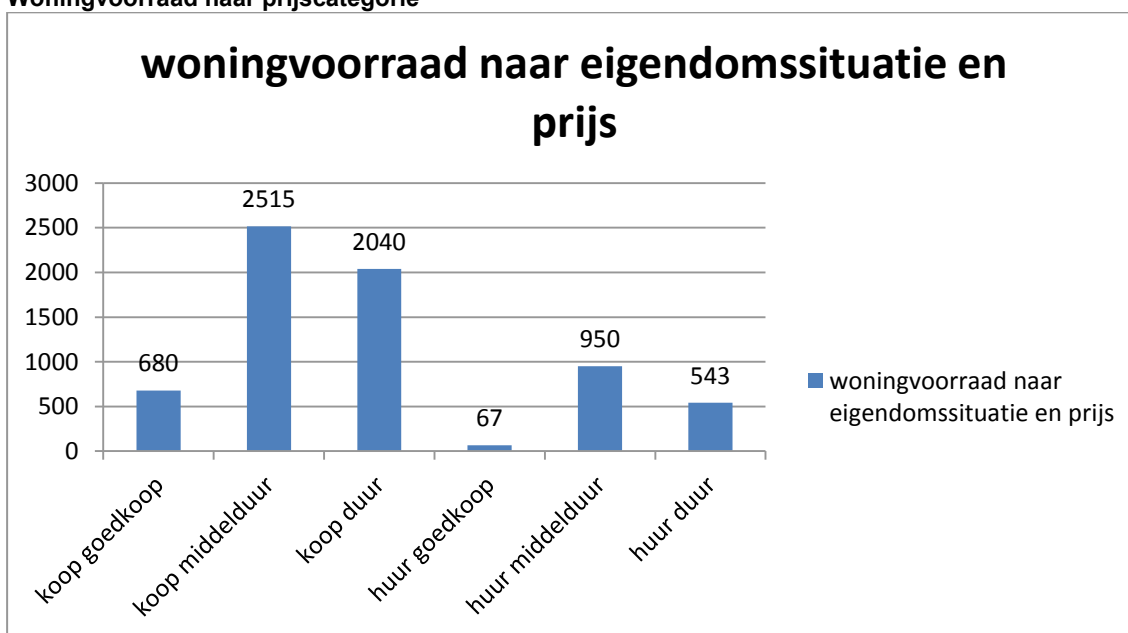
De samenstelling naar eigendomsverhouding en prijsklasse is in onderstaande tabellen weergegeven. De cijfers geven het aantal woningen aan.

Woningvoorraad naar verschijningsstype



(bron: bewerking 'Woonbehoefte in Son en Breugel', maart 2015)

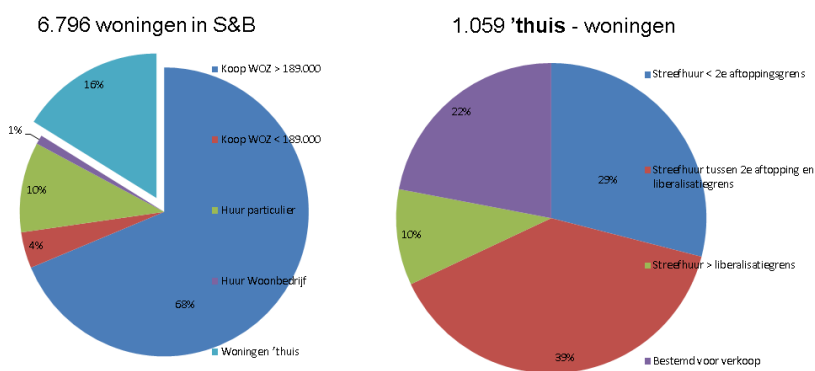
Woningvoorraad naar prijscategorie

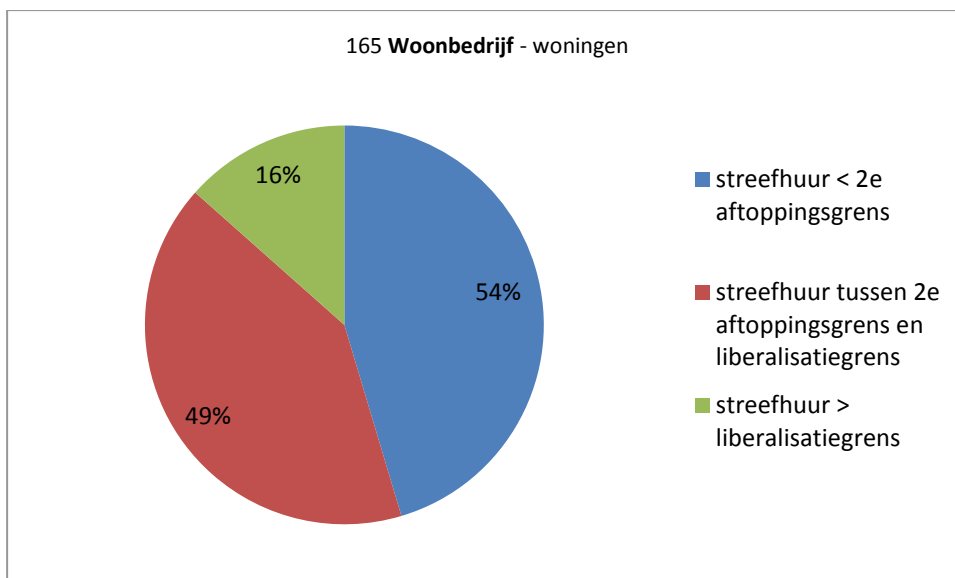


(bron: bewerking 'Woonbehoefte in Son en Breugel', maart 2015)

Voor de koop- en huursector zijn nadere gegevens beschikbaar met betrekking tot de eigendomssituatie.

Aantallen woningen in S&B 1-1-'14





Prijzen	1-1-2014	1-1-2015
< 2 ^e aftoppingsgrens	€ 596,75	€ 618,24
>liberalisatiegrens	€ 699,48	€ 710,68

5.3. Sociale woningvoorraad

In regionaal verband zijn binnen de stedelijke regio afspraken gemaakt over de omvang van de 'sociale woningvoorraad' die in iedere gemeente aanwezig zou moeten zijn voor de huisvesting van de 'doelgroep van beleid'. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk om voor de 'doelgroep van beleid' voldoende woningen beschikbaar te hebben.

De sociale woningvoorraad betreft het aantal woningen dat beschikbaar zou moeten zijn om het aantal huishoudens met een bepaald inkomen (de primaire doelgroep met een inkomen per huishouden tot circa € 34.000 per jaar). Het gaat om het aantal woningen in de huursector (huren tot € 710 per maand) en koopsector (WOZ-waarde tot €192.000), allen prijspeil 1 januari 2016.

Uitleg definitie 'sociale woningvoorraad' (lees: sociale sector)

Het begrip 'sociale woningvoorraad' wordt gebruikt in het Bestuursconvenant van het Stedelijk Gebied Eindhoven (2013).

De sociale woningvoorraad is de zogenaamde kernvoorraad (= goedkoop en betaalbare huur tot € 710) + goedkope koopwoningen.

Kernvoorraad [1]

Alle (goedkope en betaalbare huurwoningen [zie ook prijsgrenzen huur])

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur
HUUR	kernvoorraad		
KOOP			

Woningmarktsectoren [4]

- *Sociale sector*: alle goedkope en betaalbare huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]
- *Vrije sector*: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur
HUUR	Sociaal	Sociaal	Vrij
KOOP	Sociaal	Vrij	Vrij

In regionaal verband wordt enerzijds de benodigde kernvoorraad vastgesteld zodat iedere gemeente de trends kan volgen en tijdig hierop kan anticiperen in het woningbeleid. Anderzijds is onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de 'benodigde sociale woningvoorraad' en 'de omvang van de doelgroep van beleid'.

Indien hieruit naar voren komt dat de sociale woningvoorraad kleiner is dan het aantal huishoudens in de doelgroep van beleid, dan ontstaat er een inspanningsverplichting voor de gemeente om de sociale woningvoorraad te vergroten.

Dat kan op verschillende manieren, zoals:

- bestaande woningvoorraad onder brengen in de kernvoorraad door verlaging van de huurprijzen;
- dure woningen splitsen in goedkopere eenheden;
- toevoeging van nieuwe woningen.

De sociale woningvoorraad is daarbij onderhevig aan fluctuaties. Zo is er sprake van:

- afname van het aantal woningen in de kernvoorraad door een stijging van de huurprijs waardoor woningen uit de kernvoorraad verdwijnen;
- afname van het aantal woningen in de sociale voorraad door een stijging van de WOZ-waarde van koopwoningen waarbij de waarde van de woning stijgt boven de gestelde prijsgrens;
- toename van de kernvoorraad door de toevoeging van huurwoningen als gevolg van huurprijzverlaging;
- toename van de sociale voorraad door de toevoeging van koopwoningen als gevolg van het dalen van de WOZ-waarden.

Dit zijn effecten van de marktwerking of het beleid van huureigenaren. De betekenis voor de gemeente is gelegen in het feit dat door middel van nieuwbouw invulling gegeven kan worden aan de benodigde sociale woningvoorraad (zgn. kernvoorraad). Tevens is het van belang om de bestaande kernvoorraad op peil te houden. Dit kan o.a. door het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

In 2014 is voor de eerste keer onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de 'benodigde sociale woningvoorraad' en 'de omvang van de doelgroep van beleid' (rapport "sociale woningvoorraad en doelgroep in het stedelijk gebied Zuidoost-Brabant d.d. 2 maart 2015").

De cijfers van de totale sociale woningvoorraad (huur + koop) geven aan dat Son en Breugel per 1 januari 2015 een tekort heeft van 150 woningen in de 'sociale woningvoorraad' om de 'primaire doelgroep van beleid' met een inkomen tot (afgerond) € 34.000 op passende wijze te kunnen huisvesten. Het gaat om 2100 sociale woningen afgezet tegen 2250 huishoudens.

Hierbinnen valt nog een nadere differentiatie te maken tussen het tekort aan woningen in de 'sociale huursector' en het tekort in de sociale koopsector.

Omdat we slechts één onderzoek hebben (cijfers uit 2014) is het te voorbarig om nu al definitieve conclusies te trekken over de exacte omvang van het wel/ niet toevoegen van 'sociale woningen'. Dit kan pas op een zinvolle manier gebeuren indien we over een langere periode cijfers kennen en een trend kunnen afleiden.

Vooralsnog wordt in de route naar een nieuwe programmering volstaan met de richting om vast te houden aan een zeker percentage nieuwbouwwoningen in de sociale woningvoorraad.

6. MARKTINDICATIES EN TRENDS

6.1. Een veranderende woningmarkt

Talrijke studies schetsen de veranderingen en trends die zich op de woningmarkt voordoen of aankondigen. We staan hier niet uitpuittend bij stil maar geven de essenties hiervan aan.

Omdat we toewerken naar een nieuwe 'route naar een woningbouwprogramma 2016/2020 - 2030' voor Son en Breugel maken we vooral gebruik van het onderzoeksrapport "De woonconsument in een veranderende woningmarkt in Zuidoost-Brabant; conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014" (maart 2015) en het specifieke rapport dat voor de gemeente Son en Breugel is opgesteld "Woonbehoefte in Son en Breugel; Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014" (maart 2015).

Deze rapportages geven op regionaal en lokaal niveau meer concreet invulling aan de landelijke marktindicaties en trends.

Daarbij gaat de aandacht uit naar onderstaande drie hoofdonderwerpen.

Woonbehoefte in Son en Breugel

- Verhuizingen
- Woonwensen
- Confrontatie vraag en aanbod verhuiscandidate; kwantitatief en kwalitatief

Demografische veranderingen

- bevolkingsgroei
- gezinssamenstelling
- veroudering
- gezinsgrootte

Marktontwikkelingen

- van koop naar huur
- betaalbaarheid staat onder druk
- hogere grens voor hypotheek
- leemte in woningvoorraad; vrije sectorhuur
- vergrijzing en gezinsverdunning; grotere dure huizen blijven achter. Voor wie?
- (ver)druk(king) op de woningmarkt door toename groep "spoedzoekers".

6.1.1. Woonbehoefte in Son en Breugel

Verhuizingen

Het woonbehoefte onderzoek dat voor Son en Breugel eind 2014 is uitgevoerd, geeft aan dat de laatste 5 jaar, 24% van de huidige bewoners van Son en Breugel is verhuisd naar het huidige adres (bron: "Woonbehoefte in Son en Breugel; gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014", maart 2015).

Hiervan verhuisden:

- 10% binnen de eigen wijk/kern;
- 33% weliswaar niet in dezelfde wijk/kern, maar wel binnen Son en Breugel;
- 42% vanuit andere MRE gemeente;
- 15% van buiten MRE.

Van degenen die de laatste 5 jaar verhuisden was 80% een doorstromer en 20% een starter. Van de starters is 42% terecht gekomen in een koopwoning en is 58% terecht gekomen in een huurwoning.

Van degenen die voorheen huurden, heeft 58% wederom een huurwoning betrokken. De rest (42%) is terecht gekomen in een koopwoning.

Woonwensen

Van degenen die nu zelfstandig wonen (toekomstige doorstromers dus) wil 18% binnen nu en vijf jaar verhuizen.

Van de starters wil 79% binnen vijf jaar verhuizen. Hiervan wil 51% binnen twee jaar een woning.

Van de woningzoekenden vormt:

- 36% een éénpersoonshuishouden;
- 25% een tweepersoonshuishouden;
- 26% een gezin;
- 14% een éénoudergezin.

Met betrekking tot de leeftijd bestaan de woningzoekenden uit:

- 37% in de leeftijd tot 30 jaar;
- 44% in de leeftijdscategorie tussen 30 en 56 jaar;
- 19% in de leeftijd van 65 jaar en ouder.

Van de verhuigeneigden wil 20% in de eigen wijk blijven en 44 % binnen de gemeente. Richting zuidoost Brabant is dat 12%, en 24% weet niet waar heen zij willen verhuizen.

Van degenen die nu huren wil 76% weer een andere huurwoning en 25% naar een koopwoning.

Van degenen die nu in een koopwoning wonen, wil 79% wederom een koopwoning en 21% een huurwoning.

Van de starters wil 71% een huurwoning en 29% een koopwoning.

Van de starters wil 49% een eengezinswoning en 51% een meergezinswoning.

Van degenen die nu in een eengezinswoning wonen, wil 71% naar een andere eengezinswoning en 29% naar een meergezinswoning

Van degenen die nu in een meergezinswoning wonen, wil 60% naar een eengezinswoning en 40% in een andere meergezinswoning.

De woningzoekenden willen voornamelijk een koopwoning (51%) en 49% een huurwoning.

Van de woningzoekenden wil 62% een eengezinswoning (43% in koop, 19% in huur) en 38% een meergezinswoning (8% koop en 30% huur).

De voorkeur van de woningzoekenden gaat uit naar woningen in de middeldure klasse (52%; 26% huur en 26% koop), 12% in de goedkope sfeer (7% koop en 5% huur) en 25% wil naar een dure woning (17% koop en 15% huur).

Specifieke woonwensen in het kader van zorgbehoefte zijn hierin niet meegenomen.

Als gemeente hebben we zelf wel nagedacht over eventuele effecten van de transitie, langer thuis wonen etc. Er is nu reeds een behoefte en deze zal naar verwachting geleid worden op de demografische ontwikkelingen verder toenemen. Dit vraagt om creatieve aanvullingen op de reeds bestaande traditionele woonvormen en behoud van het bestaande zorgvastgoed.

Confrontatie vraag en aanbod

In het onderzoek is modelmatig de vraag en het aanbod van verhuisgeneigde huishoudens tegenover elkaar gezet.

Doorstromers die binnen Son en Breugel blijven en starters die binnen Son en Breugel op zoek zijn naar een woning, vragen in totaal om 1.730 woningen.

In dezelfde periode komen er als gevolg van de verhuizingen binnen de bestaande woningmarkt (nieuwbouw is buiten beeld gebleven) circa 1.160 woningen beschikbaar.

Hiermee ontstaat, op basis van het uitgevoerde woningmarktonderzoek in Son en Breugel, een theoretisch tekort van 570 woningen (kwantitatief tekort).

In het woonbehoefteonderzoek is ook de vraag en aanbod van woningen naar de eigendomsvormen, prijsklassen en typen in beeld gebracht.

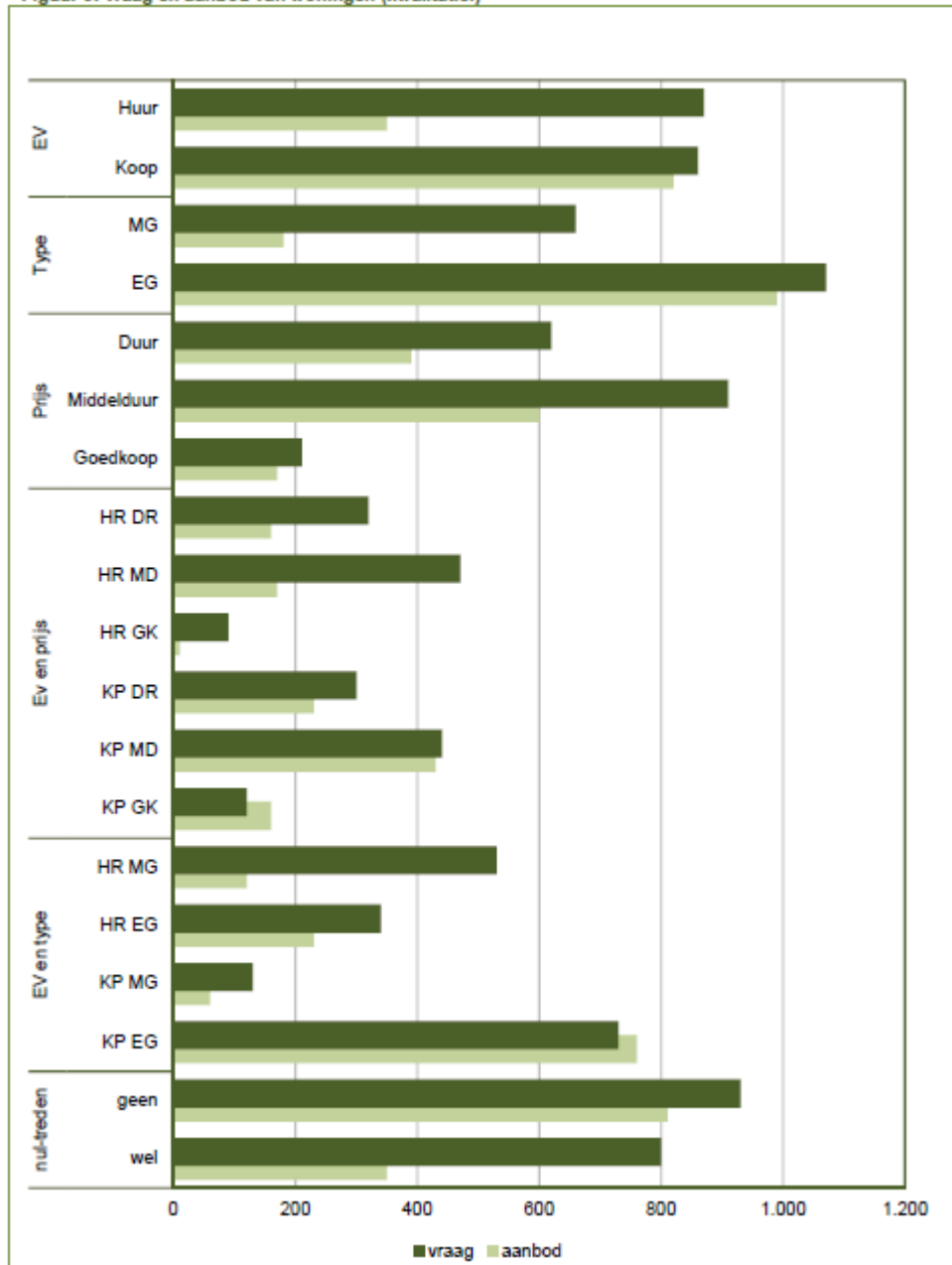
Door de voorgenomen verhuizingen in Son en Breugel komen 820 koopwoningen beschikbaar. Er worden 860 koopwoningen gevraagd. Dit leidt tot een theoretisch tekort van 40 koopwoningen.

In totaal worden (huur en koop samen) 910 middeldure woningen gevraagd. Er worden 600 middeldure woningen aangeboden als gevolg van de voorgenomen verhuizingen. Dit leidt tot een theoretisch tekort aan 310 middeldure woningen.

Onderstaande tabellen, afkomstig uit het woonbehoefteonderzoek 2014, geven een beeld (theoretisch en op basis van het onderzoek) van de vraag en het aanbod van woningen (kwalitatief).

De trends die hieruit voortkomen, vormen eveneens een bouwsteen voor de route naar een nieuw woningbouwprogramma.

Figuur 9: vraag en aanbod van woningen (kwalitatief)



(Bron: woonbehoefte in Son en Breugel; Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014)

Tabel 12: vraag en aanbod van woningen (kwalitatief)

Soort	vraag	aanbod	Theoretisch tekort
Eigendomsverhouding			
Koop	860	820	-40
Huur	880	340	-540
Type			
Eengezins	1.070	990	-80
Meergezins	660	180	-480
Prijs			
Goedkoop	210	170	-40
Middelduur	910	600	-310
Duur	620	390	-230
Eigendomsverhouding en type			
Koop eengezins	730	760	30
Koop meergezins	130	60	-70
Huur eengezins	340	230	-110
Huur meergezins	530	120	-410
Eigendomsverhouding en prijs			
Koop Goedkoop	120	160	40
Koop Middelduur	440	430	-10
Koop Duur	300	230	-70
Huur Goedkoop	90	10	-80
Huur Middelduur	470	170	-300
Huur Duur	320	160	-160
Nultredenwoning			
Wel	800	350	-450
Niet	930	810	-120

(Bron: woonbehoefte in Son en Breugel; Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014)

6.1.2. Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor de woningmarkt:

- er gaat in alle delen van het land nog steeds grote invloed uit van de naoorlogse generatie (geboren 1946-1970). Deze naoorlogse golf zien we langzaam vergrijzen;
- er is nog sprake van een bevolkingsgroei, maar de groei vlakt in de loop der tijd af;
- het aandeel en het aantal huishoudens loopt terug als gevolg van de lagere groei van de bevolking;
- het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal inwoners;
- het aantal en aandeel kleinere huishoudens neemt toe;
- de huishoudenssamenstelling en de huishoudensgrootte bepalen voor een deel de ontwikkelingen die op de woningmarkt zichtbaar zijn. Indicaties zijn de toenemende veroudering/vergrijzing (waardoor toename vraag van woon-zorg arrangementen), de toename van het aantal alleenstaanden en éénpersoonshuishouden.

(Bron: "De woonconsument in een veranderende woningmarkt in Zuidoost-Brabant; conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014", d.d. maart 2015).

6.1.3. Marktontwikkelingen

Er zijn naast de demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt ook andere ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt;

- onderzoek geeft aan dat er een verandering plaatsvindt van de leeftijdscategorie waarin het vaakst verhuisd wordt en mensen stappen in de wooncarrière willen maken;
- er is een verdergaande ‘scheiding’ van wonen en zorg;
- het rijk stimuleert, als onderdeel van de hervormingen in de zorgsector, dat vooral de groeiende groep senioren langer zelfstandig blijft wonen;
- in de woningvoorraad is het meer van belang om onderscheid te maken tussen inwoners met fysieke beperkingen (en de vraag naar toegankelijke woningen) en inwoners met andere beperkingen die vragen om een vorm van zorg;
- de tendens dat jongeren minder dan voorheen hechten aan bezit. In hoeverre dit samenhangt met financiële motieven of te maken heeft met een ander waarden- en normenpatroon is nog onduidelijk;
- de spelregels voor het kopen van een koopwoning zijn veranderd naar aanleiding van de economische crisis:
 - de financieringsruimte voor kopers neemt verder af (de zogenaamde ‘leennorm’). De maximale hypotheek ten opzichte van de waarde van het huis wordt stapsgewijs verlaagd tot 100% in 2018¹;
 - de indicaties die er zijn om de ‘leennorm’ verder te verlagen naar 90%²;
 - de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie daalt (per 1 juli 2015 van € 265.000 naar € 245.000);
 - huizenkopers moeten sinds 2013 verplicht volledig aflossen;
 - de mogelijkheden tot belastingaftrek van hypotheek e.d. worden verminderd;
 - het gevolg is dat een koper meer eigen geld nodig zal hebben om de uiteindelijk gewenste koopwoning te kunnen bereiken;
- de spelregels voor het krijgen van een huurwoning zijn veranderd naar aanleiding van de economische crisis:
 - corporaties moeten zich weer meer op hun primaire taak richten, namelijk het huisvesten van huishoudens met een lager inkomen³. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijspeil 2015) worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,-- en € 38.950,--. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen de corporaties vrij toewijzen, waarbij voorrang gegeven moet worden aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende woonruimte kunnen komen;
 - het huren van een sociale woning wordt voor hogere inkomensgroepen minder aantrekkelijk (hogere huurverhogingen, beperkt deel van de voorraad die nog aan hogere inkomens verhuurd mag worden e.d.);
- prijsontwikkelingen, waarbij de prijzen van de koopsector in zijn algemeenheid wat zijn gedaald, maar de prijzen in de huursector sterker zijn gestegen;
- verhuishwensen die zijn aangepast als gevolg van de economische crisis en financieringsmogelijkheden⁴:

¹ Bron: Vereniging Eigen Huis

² Bron: Vereniging Eigen Huis

³ Bron: woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014 en “De woningwet 2015; nieuwe spelregels voor de sociale huursector in vogelvlucht”

⁴ Bron: “De woonconsument in een veranderende woningmarkt in Zuidoost-Brabant; conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014”, d.d. maart 2015

- de kwaliteitseisen van starters veranderen. Zij zoeken vaker een kleinere woning en minder vaak een eengezinswoning;
- een grotere vraag naar gelijkvloerse woningen onder de 55-plussers, waarbij de oplossing niet altijd in een appartement wordt gezocht. Daarbij valt een differentiatie op tussen de 55-64 jarigen en de 75-plussers;
- een toenemende groep zzp-ers die, gelet op de strakkere leenvoorwaarden, niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Kopen is vaak geen optie, waardoor men automatisch op de huursector is aangewezen;
- eerst baanzekerheid voordat gekocht gaat worden. Een reden om eerder eerst te gaan huren. De baanonzekerheid (meer flexcontracten in plaats van vaste contracten) betekent ook een toenemende aandacht voor de huursector (huurcontracten makkelijker op te zeggen) in plaats van kopen;
- een lichte tendens dat het woningtekort iets is opgelopen. Daarbij speelt een rol dat het aantal toevoegingen aan de voorraad redelijk stabiel is en het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal inwoners en de woningvoorraad;
- op de woningmarkt (sociaal segment) is sprake van een toenemende druk doordat de vraag naar huisvesting van woonzorgbehoevenden, statushouders, arbeidsmigranten en expats door mondiale ontwikkelingen stijgt. Tegelijkertijd is er sprake van een toenemende ‘verdrinking’ op dit deel van de woningmarkt omdat naast de reeds bekende groep spoedzoekers (urgenten) ook de groep statushouders met voorrang in de sociale woonruimte gehuisvest dient te worden. Omdat het aanbod van sociale woningen relatief gelijk blijft maar het aantal vertrekkers afneemt, is er een toenemend stuwmeer naar vragers op de sociale markt. Wij kunnen onze ogen niet sluiten voor een blijvende wens en wellicht iets vergrote behoefte naar sociale woningen al dan niet in combinatie met woonzorg arrangementen.

6.2. Middeldure huur

Onderzoek geeft aan⁵ dat de Nederlandse woningmarkt naar verhouding weinig huurwoningen telt in het middensegment (huur tussen circa € 700 en € 1.000). De geliberaliseerde huurwoningen.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onlangs een ‘quickscan’ gedaan naar de potentiële vraag en aanbod van huurwoningen boven de liberalisatiegrens (huur vanaf circa € 710).

Vooraf bij jonge huishoudens tot 35 jaar met een midden- tot hoger inkomen (€ 38.000 of hoger) is een vraag naar geliberaliseerde huurwoningen te verwachten. Deze groep verdient te veel voor een sociale huurwoning. Daarnaast kunnen zij niet altijd een woning kopen omdat ze de hypotheek niet rondkrijgen. Soms kiest deze groep ook bewust voor een huurwoning, omdat ze zich nog niet willen settelen in een koopwoning (hun woon-, werk- en huishoudenscarrières zijn nog in ontwikkeling).

Het onderzoek wijst uit dat een geliberaliseerde huurwoning financieel binnen bereik is voor alle huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000. Voor jongeren tot 35 jaar en ouderen van 75 jaar en ouder geldt dit voor inkomens tussen de € 38.000 en € 43.000.

Voor huishoudens met lagere inkomens (tot circa € 34.000) en gezinnen met lagere middeninkomens (tot € 38.000) is een geliberaliseerde huurwoning buiten bereik.

⁵ Bron: rapport “Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen”, PBL-notitie 1878, 14 oktober 2015 en persbericht “Vraag naar middeldure huurwoningen het grootst bij jonge huishoudens” PBL d.d. 15 oktober 2015

De belangrijkste (en meest kansrijke) groep potentiële vragers naar geliberaliseerde huurwoningen zijn jongere huishoudens tot 35 jaar met een hoger of middeninkomen. Het aantal huishoudens tot 35 jaar neemt landelijk nog toe tot 2025.

Ook onder senioren (55 - 74) met een eigen huis is een lichte toename van de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen te verwachten. Het gaat dan om ouderen die hun opgebouwde vermogen willen benutten door hun huis te verkopen. Deze groep zal niet groot zijn omdat ouderen weinig verhuizen en als ze verhuizen nog vaker kiezen voor een koopwoning. Toch kan een klein percentage hier door de grootte van de groep en in omvang toenemende groep tot een behoorlijk vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen leiden.

Het vraagpotentieel naar middeldure huurwoningen van beide groepen huishoudens is met name te vinden in de Randstad, de regio Arnhem/Nijmegen, de stadsregio Groningen en de stedelijke regio's van Brabant.

Verwacht wordt dat woningcorporaties de komende periode niet veel meer investeren in de middeldure huurwoningen. Volgens de Woningwet 2015 moeten zij zich concentreren op hun kerntaak (beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen). Alleen als er in een gemeente geen marktpartijen zijn die middeldure huurwoningen willen realiseren, mogen corporaties dit doen. Het aanbod zal vooral moeten komen van grote commerciële ontwikkelaars en institutionele beleggers. Zij zijn steeds meer bereid in dit woonsegment te investeren als gevolg van beter worden rendementscijfers.

In Son en Breugel hebben we enerzijds te maken met een trend dat jong dertigers naar de randgemeenten trekken (zie roltrapregio). Tevens is door de gemeente uitgesproken om te bouwen voor de middengroep 20 - 40 en is er in de gemeente een grote (groeierende) doelgroep 55 -74 jarigen aanwezig.

Deze ontwikkelingen zorgen er voor dat er in Son en Breugel bij de vorm gegeven route naar een nieuw woningbouwprogramma er kansen en mogelijkheden zijn om versterkt aandacht te hebben voor het middeldure huursegment (€ 700 - € 1.000).

7. HUIDIGE PROGRAMMA-INZICHTEN

Om een idee te krijgen bij de toekomstige richting van het woningbouwprogramma wordt ook stilgestaan bij het woningbouwprogramma zoals dat vanaf 1 januari 2016 in de pijplijn zit. Immers, wat nu in de pijplijn zit komt binnen nu en een jaar of 5 op de markt en tot realisatie. Ideeën waar we vandaag aan beginnen komen pas over een jaar of 4 à 5 in ontwikkeling. Het is nu dus het moment een koers te bepalen voor het registreren van deze nieuwe initiatieven.

Onderstaande cijfers komen uit eigen gemeentelijke prognoses en actuele programmering (stand per 1-1-2016).

7.1. Feitelijke toevoeging aan woningvoorraad

jaar	aantal woningen (netto)
2010	103
2011	101
2012	212
2013	8
2014	16
2015	25
Totaal 2010 - 2015	465

(bron: opgave CBS / BAG)

7.2. Voorzien programma woningbouw per jaar en locatie

Gereed 2016 (prognose)	aantal woningen (netto)	huur	koop	huur			koop		
				gh	md	dr	gk	md	dr
Sonniuspark; vrije kavels	6	-	6	-	-	-	-	-	6
Sonniuspark (M); locatie Rooijseweg (Heijmans)	23	-	23	-	-	-	-	17	6
Sonniuspark (C); Bijenlaan (VOF Sonse Hout)	30	-	30	-	-	-	3	25	2
Sonniuspark (P); Bijenlaan (Wooninc)	16	-	16	-	-	-	16	-	-
Sonniuspark (Q); Bijenlaan (Visade)	14	-	14	-	-	-	10	4	-
Sonniuspark (R); Bijenlaan (Visade)	8	-	8	-	-	-	-	8	-
Europalaan 2a 'De Kleine Heide' (zorgvilla)	24	24	-	-	-	24	-	-	-
Overige particulier	2	-	2	-	-	-	-	-	2
Totaal	123	24	99	-	-	24	29	54	16

Gereed 2017 (prognose)	aantal woningen (netto)	huur	koop	huur			koop		
				gh	md	dr	gk	md	dr
Sonniuspark; vrije kavels	10	-	10	-	-	-	-	-	10
Sonniuspark (M); locatie Rooijseweg (Heijmans)	16	-	16	-	-	-	-	16	-
Sonniuspark (Q); locatie Honingbij/Bijenlaan (Visade)	1	-	1	-	-	-	-	-	1
Sonniuspark (R); Bijenlaan (Visade)	8	-	8	-	-	-	-	8	-
Sonniuspark (O); Spiegelkever (VOF Sonse Hout)	39	32	7	-	32	-	-	7	-
Hiva A	30	30	-	30	-	-	-	-	-
Heistraat (vml. Rabobank)	p.m.	p.m.	-	p.m.	-	-	-	-	-
Totaal	104	62	42	30	32	-	-	31	11

Gereed 2018 (prognose)	aantal woningen (netto)	huur	koop	huur			koop		
				gh	md	dr	gk	md	dr
Sonniuspark; vrije kavels	5	-	5	-	-	-	-	-	5
Sonniuspark (L); VOF Sonse Hout (Libellenlaan)	22	-	22	-	-	-	-	22	-
Sonniuspark (N); Rooijseweg zuid (Heijmans)	40	20	20	-	20	-	-	20	-
Sonniuspark (I); Heidelibel	28	14	14	-	14	-	-	14	-
Sonniuspark (J); Glanslibel	17	-	17	-	-	-	-	17	-
Sonniuspark (K); Snuittibel	30	-	30	-	-	-	-	30	-
Sonniuspark; vd Velden	5	-	5	-	-	-	-	-	5
Hiva A	48	-	48	-	-	-	-	48	-
Akkerpad	10	-	10	-	-	-	2	8	-
De Bontstraat (herontw. Aldi)	9	-	9	-	-	-	-	9	-
Nieuwstraat – Kanaalstraat (herontw. Aldi)	18	-	18	-	-	-	-	18	-
Kanaalzone (herontw. Aldi)	8	-	8	-	-	-	-	8	-
Oranjetip	16	16	-	16	-	-	-	-	-
Overige particulier	2	-	2	-	-	-	-	-	2
Totaal	258	50	208	16	34	-	2	194	12

Gereed 2019 (prognose)	aantal woningen (netto)	huur	koop	huur			koop		
				gh	md	dr	gk	md	dr
Sonniuspark; vrije kavels	5	-	5	-	-	-	-	-	5
Sonniuspark (N); Rooijseweg zuid (Heijmans)	35	15	20	-	15	-	-	20	-
Sonniuspark (D); Libellenlaan	30	-	30	-	-	-	-	30	-
Sonniuspark (F); Libellenlaan	30	-	30	-	-	-	-	30	-
Sonniuspark (G); Libellenlaan	25	-	25	-	-	-	-	25	-
Totaal	125	15	110	-	15	-	-	105	5

Woningbouw 2016-2019 (resumé prognose)	aantal woningen (netto)	huur	koop	huur			koop		
				gh	md	dr	gk	md	dr
2016	123	24	99	-	-	24	29	54	16
2017	104	62	42	30	32	-	-	31	11
2018	258	50	208	16	34	-	2	194	12
2019	125	15	110	-	15	-	-	105	5
Totaal	610	151	459	46	81	24	31	384	44

Toelichting bovenstaande tabellen (prijspeil 1 januari 2016):

Type huurwoning	Definitie type huurwoning	Prijsklasse
gh	goedkope huur	≤ € 710
md	middeldure huur	> € 710 - € 1000
dr	dure huur	> € 1000
Type koopwoning	Definitie type koopwoning	Prijsklasse
gk	goedkope koop	≤ € 192.000
md	middeldure koop	> € 192.000 - € 333.000
dr	dure koop	> € 333.000

In de periode 2016 t/m 2019 is de realisatie van 610 woningen voorzien. Dat zijn 152 woningen gemiddeld per jaar.

Het gaat om minimaal 151 huurwoningen (25%) en 459 koopwoningen (75%).

(In de periode 2010 t/m 2014 zijn 440 woningen netto toegevoegd met een gemiddelde van 88 woningen per jaar).

Interessanter dan de aantallen en verdeling in de huur- of koopsector vormt de analyse van het kwalitatieve programma:

- de woonvorm waarin de woningen worden aangeboden. Woonvormen zijn voor een groot deel van betekenis voor de woningzoekenden;
- de prijssegmentering van de woningen. Door de wijzigingen in de wetgeving over huurprijsverhogingen, toewijzingsbeleid in de sociale huursector, een inperking van de financieringsmogelijkheden in de koopsector dient voor de woonconsument een aanvullend en gewijzigd aanbod op de markt te komen. Er is meer behoefte aan het 'vergeten midden-segment' (huurwoningen tussen € 700 en € 1.000 per maand).

Om die reden is gekeken welke bouwprogramma's we inmiddels al min of meer hard hebben geregeld in Son en Breugel.

Van het totaal van 610 woningen worden gerealiseerd (voor zover nu bekend):

- kernvoorraad huur tot circa € 710 (minimaal) 46 woningen (8%);
- middeldure huur € 710 - € 1.000 (minimaal) 81 woningen (13%);
- vrije sector huur > € 1.000 (minimaal) 24 woningen (4%);
- sociale koop ≤ € 192.000 (minimaal) 31 woningen (5%);
- middeldure koop > € 192.000 - € 333.000 (minimaal) 384 woningen (63%);
- dure koop > € 333.000 (minimaal) 44 woningen (7%).

8. ROUTE NAAR EEN WONINGBOUWPROGRAMMA 2015/2020 - 2030

8.1. Een nieuwe route; hoe te beschouwen?

De in de vorige paragrafen geschetste zaken en feiten zijn zeer divers.

Trends, prognoses, onderzoeksresultaten, woonwensen, ambities, afspraken dienen bijeen te worden gebracht om te komen tot een (nieuw) realistisch programma voor Son en Breugel.

Daarbij worden we gehinderd door omstandigheden dat soms basisgegevens ontbreken of zeer lastig zijn te ontsluiten, prognoses een indicatie geven maar nooit de waarheid zijn, ambities realistisch moeten blijven en het besef dat de buitenwereld niet “maakbaar” is.

Toch willen we op basis van de bevolkingsgegevens (hfdst. 4), de woningmarktgegevens (hfdst. 5 en 6), recent gerealiseerde woningbouw (hfdst. 7) en voornemens voor de komende 5 jaar, de marktindicaties en trends die in diverse onderzoeken en rapporten zich aandienen en zijn aangeduid, komen tot een voorstel voor een ‘bijgesteld’ woningbouwprogramma voor Son en Breugel.

Een realistisch woningbouwprogramma dat ook rekening houdt met de kaders van rijk, provincie, regio en eigen gemeentelijke ambities. Een realistisch woningbouwprogramma dat veeleer vanuit een kwalitatief perspectief beschouwd moet worden. Een realistisch woningbouwprogramma waarbij de toevoeging van nieuwe woningen steeds meer maatwerk vraagt in relatie tot de bestaande woningvoorraad.

Het nieuwe realistische woningbouwprogramma geeft input aan alle ontwikkelingen die vanaf vandaag opgepakt worden.

Waar het gaat om initiatieven van buitenaf, dient dit nieuwe kader ‘onze’ boodschap te zijn. Initiatieven die tegemoet komen aan deze route kunnen op enthousiasme rekenen. Dat geldt niet voor initiatieven die haaks staan op de nieuwe route.

Naast een functie als route voor externe partijen, dient de route ook door de interne registrateurs, projectleiders en coördinatoren die te maken krijgen met woningbouw ter harte te worden genomen. De ‘poortwachters’ zijn het taakveld ‘wonen’ en de stuurgroep ‘olSB’.

8.2. De route

In het nieuwe woningbouwprogramma gaat het om nieuwe spelregels’ / ‘subways’ die zijn af te leiden uit voorgaande analyse.

De nieuwe spelregels die bepalend zijn voor een nieuwe route. Het gaat om de volgende aspecten:

1. flexibiliteit is een blijvende noodzaak. Trends, prognoses en analyses zijn soms wispelturig. De toekomst is door snellere aanpassing van regelgeving en woonwensen minder voorspelbaar. Dit vraagt woonvormen die multifunctioneel zijn voor de uiteenlopende doelgroepen die zich begeven op de woningmarkt waarbij creativiteit belangrijk is;
2. we richten ons nog meer op de woonconsument. Een woonconsument die door de demografische ontwikkeling steeds ouder wordt, vergrijst, zorgbehoevend wordt, steeds meer alleen is en steeds minder financieringsmogelijkheden kent als het gaat om de koopsector;
3. een woonconsument die steeds meer oog ‘terug krijgt’ voor de huursector en tegelijkertijd tegen de grenzen van de huurmarkt aanloopt. Velen maken geen aanspraak op een sociale huurwoning als het inkomen te hoog is. Het vangnet is het huursegment in de prijsrange van € 700 tot circa € 1.000 dat onvoldoende aanwezig is in Son en Breugel;
4. weinig mutatie in de huursector, waardoor wachttijden oplopen;
5. vanuit internationale en maatschappelijke ontwikkelingen verwachte toename van de bijzondere doelgroep, waaronder urgenten, die een beroep doen op de huurmarkt. Daardoor moeten andere woningzoekenden nog langer wachten op de gewenste woonruimte;

6. regionale afspraken waar iedere gemeente tot kerntaak heeft om voldoende woningen in de kernvoorraad aan te bieden in de bestaande woningvoorraad dan wel door nieuwbouw;
7. inkomensontwikkelingen, eigendomssituaties en Haagse regelgeving die er voor zorgen dat de sociale sector steeds meer (zoals oorspronkelijk opgezet) bedoeld is voor de 'doelgroep huishoudens met de laagste inkomens';
8. een koopsector die weliswaar door de crisis lager geprijsd is, maar door de verstrakte 'leningsvoorwaarden' voor een deel van de woonconsument onbereikbaar blijft;
9. de constatering dat het segment 'middeldure en dure huursector' als smeerolie tussen de sociale sector (en huishoudens met een lager inkomen) en de koopsector (veel middelduur tot duur en als gevolg van financieringsvoorwaarden voor een deel van de woonconsumenten onbereikbaar) grotere aandacht behoeft;
10. de identiteit van Son en Breugel als verwoord in de "Toekomstvisie" en de "Woonvisie" die vanwege de woningkarakteristieken en de woonomgevingskwaliteiten altijd aandacht blijft vragen voor een gedifferentieerde woningmarkt met een diversiteit aan woonconsumenten;
11. analyses van de bouwproductie tussen 2010 en 2019 (wat hebben we al, wat komt er aan) waaruit op te maken valt dat er een 'over inschrijving is bij bepaalde woonsegmenten zoals bij projecten met goedkopere en kleinere wooneenheden of in de typologie patiowoningen. Dit geeft aan dat bepaalde woonvormen aanvullend goed in de markt liggen en waar een aanvulling op de voorraad gewenst is;
12. een bestaande woningvoorraad die al 90 – 95% invulling geeft aan de toekomstige woningvoorraad. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking zal daarbij meer gedacht moeten worden als "belegger" dan als "ontwikkelaar". Dus geen toevoeging van woningen meer als "quick wins", maar nog meer vanuit een lange termijnvisie.

Dit houdt in dat, zonder dat daar altijd cijfermatig een sluitend antwoord op te geven is:

- een toevoeging van huurwoningen in de prijsklasse tussen € 700 - € 1.000 per maand gewenst is;
- voor wat betreft de verschijningsvorm een toevoeging van patio-achtige of hofjesachtige woonvormen (bij voorkeur in de huursector) gelet op de bestaande woningmarkt en de grote aandacht voor en vraag naar deze woonvormen, gewenst is;
- er aandacht moet blijven voor de omvang van het aantal woningen in de sociale voorraad. De recente onderzoeken geven aan dat de sociale woningvoorraad in Son en Breugel schommelt rond een evenwicht c.q. een lichte neiging heeft tot een tekort (een laatste analyse die aangeeft dat er 150 woningen 'tekort' zijn);
- er geen overmatige nieuwe toevoegingen in de dure koopsector bij moeten komen. De bestaande woningvoorraad kent voldoende mogelijkheden;
- er blijvend aandacht moet zijn voor mogelijkheden voor woonvormen voor de jongeren.

8.3. Getalsmatige en/of procentuele invulling

Volgens de provinciale prognose bedraagt de autonome woningbehoefte in de periode 2015 t/m 2030 895 woningen.

In de "Toekomstvisie van Son en Breugel" is aangegeven dat Son en Breugel een woningbouwambitie heeft die ligt tussen 700/850 en 1.550 woningen.

Met een correctie van de autonome behoefte (circa 895 woningen) houdt dit in dat in de Toekomstvisie rekening is gehouden met de realisatie van woningen ten behoeve van de regio. Dit aantal ligt (hier afgerond) op circa 600 - 650 woningen (1.550 minus 895 afgerond).

Op grond van de regionale opgave om toe te werken naar een realistisch regionaal woningbouwprogramma in 2016 dient Son en Breugel nog steeds richting te geven in welke mate zij invulling gaat geven aan de eerder toegedachte regionale woningbouwopgave van 3.000 woningen.

Op grond van de huidige inzichten in de marktontwikkelingen in Son en Breugel (totaaloverzicht uit het project “Ontwikkelingslocaties Son en Breugel”) vormt het ambitieniveau uit de Toekomstvisie van 1.550 woningen een logische. Met de huidige inzichten zijn er projecten in ontwikkeling dan wel zijn er reële locaties in potentie beschikbaar ten behoeve van de realisatie van circa 900 - 1.000 woningen.

Voor de resterende 650 – 550 woningen (1.550 minus 900 tot 1.000) kunnen op termijn voldoende locaties worden geïnitieerd om invulling te geven aan dit kwantitatieve programma waarbij tegelijkertijd ingespeeld kan worden op een onzekere woningmarkt en de kansen die zich hiervoor binnen Son en Breugel nog voor kunnen doen op diverse ontwikkelingslocaties.

In de verdere bepaling van de nieuwe ‘route van het woningbouwprogramma’ is het aantal van 1.550 woningen voor de planperiode tot en met 2030 kortom als uitgangspunt gehanteerd.

Afspraakruimte

Voor de periode 2016 t/m 2019 zijn door de gemeente en initiatiefnemers bindende afspraken gemaakt of zijn er al meer vastomlijnde ideeën voor de programmatische invulling. Het gaat om circa 610 woningen.

Ook voor de jaren 2020 en 2021 is richting gegeven aan de programmatische invulling van enkele woningbouwlocaties en zijn deze opgenomen in de woningbouwmatrix van de gemeente.

Het gaat daarbij om de afronding van locaties in Sonniuspark, een invulling van de intentieafspraken inzake het voormalige Aldi-terrein e.o. en de principe-ontwikkeling voor de locatie hoek Nieuwstraat – Wilhelminalaan. Het gaat in deze periode om circa 75 woningen.

Voor de periode 2015 - 2021 zijn kortom voor (afgerond) circa 685 woningen (610 en 75 woningen) in meer of mindere mate programmatisch bindende afspraken gemaakt.

Wordt naar het kwalitatieve programma gekeken, dan gaat het om:

- periode 2015 t/m 2019: 610 woningen. Het gaat daarbij om 75% koopwoningen en 25% woningen in de huursector;
- indicatie 2020 t/m 2021: 75 woningen. Het gaat daarbij om 100% koopwoningen.

De gemiddelde woningbouwproductie in de periode 2016 t/m 2021 bedraagt dan 98 woningen per jaar (685 woningen in 7 jaar).

Wordt uitgegaan van de totale woningambitie van 1.550 woningen in de periode 2015 tot en met 2030 (prognose van de provincie die uitsluitend bestaat uit de autonome behoefte en de toevoeging van ons deel in de regionale ambitie) dan bedraagt de gemiddelde woningbouwproductie gemiddeld 97 woningen per jaar (1.550 woningen in 16 jaar). We liggen daarmee redelijk op schema. Tevens kan worden vastgesteld dat de ambitie voor de gewenste omvang van de woningbouwproductie ook niet veel hoger hoeft te liggen.

Gaan we uit van de geambieerde realisatie van 1.550 woningen en het feit dat er al voor 685 programmatische afspraken met betrekking tot de woningbouw vastliggen, dan betekent dit dat voor het resterende woningbouwprogramma van 865 woningen (1.550 minus 685 woningen) tot en met 2030 nog programmatische afspraken gemaakt moeten c.q. kunnen worden.

Op kwalitatief niveau wordt, met de indicaties en analyses uit de voorgaande hoofdstukken, voorgesteld de 'route van de nieuwe woningbouwprogrammering Son en Breugel 2016/2020 - 2030 als volgt te vullen:

A. Kwalitatief programma qua prijscategorie:

- sociaal huur- en koopsegment (indicatie op grond van met name kernvoorraad, specifieke doelgroepen als zorgbehoevenden, urgenten en statushouders): 40%.
Dit zijn 346 woningen;
- huursegment € 700 - € 1000 per maand (indicatie op grond van marktanalyses, woonwensen, missing link in woningvoorraad e.d.): 25%.
Dit zijn 216 woningen;
- middeldure koopsegment: 25%.
Dit zijn 216 woningen;
- onvoorzien: 10%.
Dit zijn 87 woningen.

Kwalitatief programma	%	absoluut
sociale huur- en koop	40	346
middeldure huur	25	216
middeldure koop	25	216
onvoorzien	10	87
Totaal	100	865

B. Kwalitatief programma qua verschijningsvorm:

- aandacht voor meer bijzondere woontypes als woonhofjes, patiobungalows, zorgconcepten (indicatie woningmarkt);
- betaalbare en qua omvang kleinere wooneenheden, geschikt meerdere doelgroepen als alleenstaanden, jongeren en ouderen (ca. 60 – 80 m2 plattegrond);
- flexibel en duurzaam bouwen.

Gelet op de programmering 2016 – 2019 en de afspraken die met initiatiefnemers zijn gemaakt, waarmee de 'bezetting' van woonlocaties / ontwikkelingslocaties is vastgelegd, dient vanaf nu kritisch omgegaan te worden met de volgende potentiële bouwlocaties om de nieuwe 'route van de nieuwe woningbouwprogrammering Son en Breugel 2016/2020 – 2030' realistisch vorm te geven.

Locaties als 'voormalige gemeentewerf' en 'vrijgekomen (deel)locaties bij scholen', centrumontwikkelingen (Kerkplein, Heistraat, Taylorstraat) dienen invulling te geven aan / rekening te houden met de onder A. en B. aangegeven route-ensembles voor de woningbouw.

