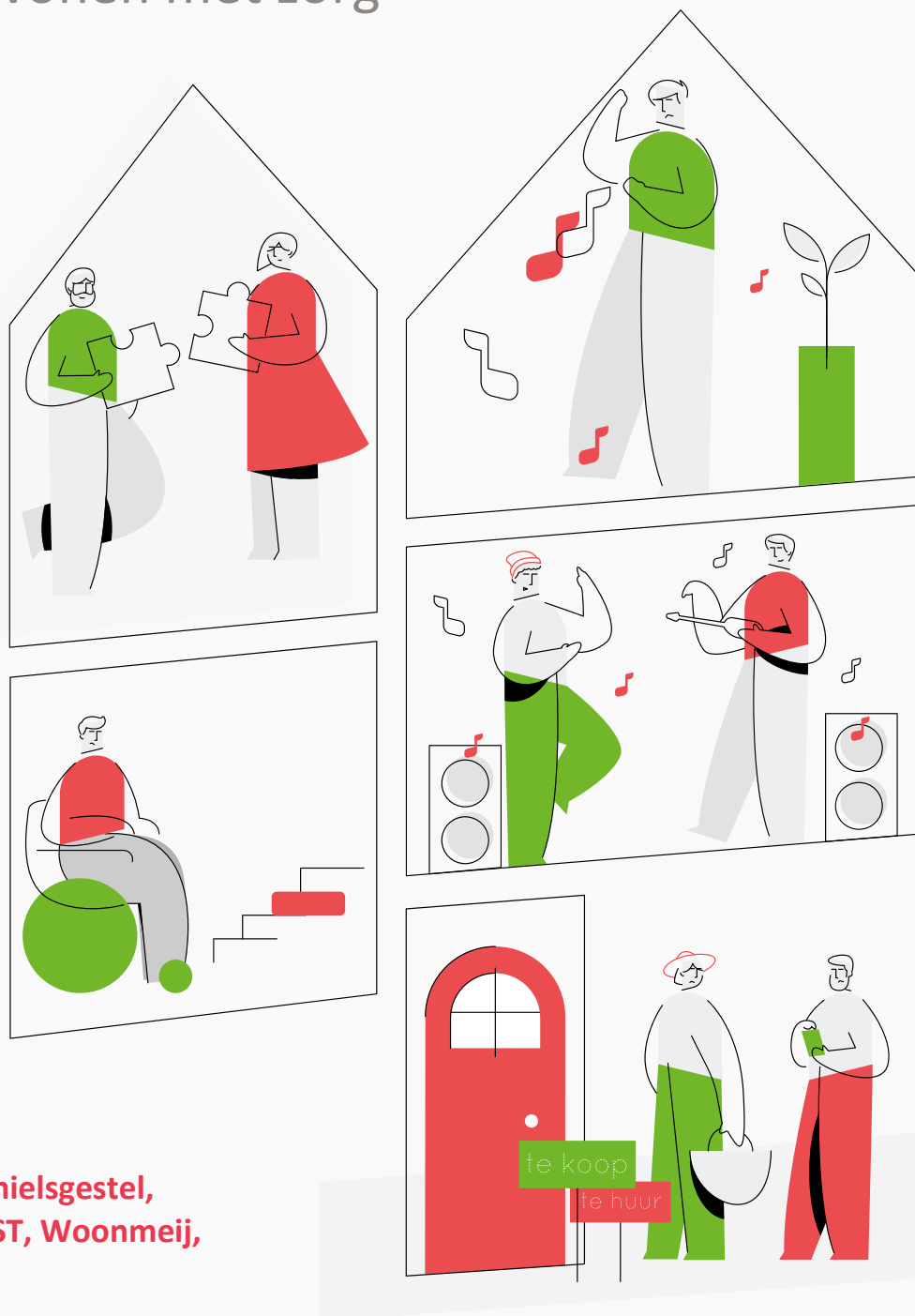


Woningmarktonderzoek en onderzoek wonen met zorg



Gemeente Sint-Michielsgestel,
Woonstichting JOOST, Woonmeij,
BrabantWonen

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 19 september 2022

TITEL Woningmarktonderzoek en onderzoek wonen met zorg

OPDRACHTGEVER Gemeente Sint-Michielsgestel, Woonstichting JOOST, Woonmeij, BrabantWonen

AUTEUR(S) [REDACTED]

PROJECTNUMMER 845.106

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies	1
1 Inleiding	12
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	12
1.2 Onderzoeksopzet	12
1.3 Leeswijzer	13
2 Bevolking en huishoudens	14
2.1 Bevolking en huishoudens	14
2.2 Ontwikkeling bevolking in de afgelopen jaren	15
2.3 Recente verhuisbewegingen	16
3 De bestaande woningvoorraad	21
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad	21
3.2 Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen jaren	28
3.3 Bewoning van de woningvoorraad	29
3.4 Ontwikkeling van de marktdruk	31
3.5 Buy to let	37
4 Ontwikkeling van de woningbehoefte	41
4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	41
4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	43
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	45
4.4 Woningvraag speciale doelgroepen	54
4.5 Kwetsbaarheid in kernen	57
4.6 Ambitiescenario woningbehoefteontwikkeling	60
4.7 Vergelijking met de planvoorraad	64
5 Wonen met zorg	67
5.1 Woonvraag ouderen	67
5.2 Woonvraag cliënten Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf	70
5.3 Woonvraag overige doelgroepen	72
5.4 Aanbod wonen met zorg	73
5.5 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod	75
5.6 Opgave in de kernen en wijken	76
Bijlage 1: Factsheets per wijk	1
Bijlage 2: Beleidsinstrumenten	8
De gemeente als overheid (publiekrecht)	8
De gemeente als contractpartner (privaatrecht)	13
De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)	16
Huur- en koopcontracten	16
Bijlage 3: Verdiepende figuren en tabellen	19
Bijlage 4: De Doorzonscan	21

Samenvattende conclusies en advies

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren

Sint-Michielsgestel groeit door migratieoverschot

- In Sint-Michielsgestel wonen zo'n 29.500 inwoners en 12.000 huishoudens. Zo'n 40% van de huishoudens in Sint-Michielsgestel behoort tot de corporatiedoelgroep, daaronder behoort 15% tot de laagste inkomens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een iets grotere groep tot de overige corporatiedoelgroep (ruim een kwart). Ruim 15% van de huishoudens heeft een (hoog) middeninkomen van ongeveer €45.000 tot ongeveer 1,5 x het modale inkomen. Ruim 40% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf ongeveer 1,5 x het modale inkomen.
- Het aantal inwoners van Sint-Michielsgestel steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling was echter wat grillig. In sommige jaren was sprake van een aanzienlijke groei, in andere jaren was er nauwelijks bevolkingsgroei of nam de bevolking zelfs af (2012). Het binnenlandse migratiesaldo was na 2012 structureel positief. Er is sprake van een flink stijgende trendlijn, wat betekent dat er elk jaar meer mensen van buiten de gemeente naar Sint-Michielsgestel verhuizen. De binnenlandse migratie zorgt in Sint-Michielsgestel voor de groei van de gemeente.

Jonge huishoudens en gezinnen vestigen zich; per saldo vertrekken meer jonge huishoudens

- Ruim een derde (36%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Sint-Michielsgestel, zijn 1- en 2-persoonhuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Ruim een kwart (28%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Sint-Michielsgestel heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten 's-Hertogenbosch en Vught dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met name aan Meierijstad (-350) en Bernheze (-180) verloor Sint-Michielsgestel per saldo inwoners.
- Jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 60% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

De bestaande woningvoorraad

Driekwart van de woningvoorraad is een koopwoning, slechts 16% sociale huur

- Driekwart van de woningen in Sint-Michielsgestel is een koopwoning. Slechts 16% van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning.
- Bijna 40% van de koopwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel is een tweekapper en ruim een derde een vrijstaande woning.
- Ruim een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot € 350.000. Een kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 350.000 en € 450.000. Ruim een derde (37%) heeft een WOZ-waarde vanaf € 450.000.
- Ruim 80% van de corporatiewoningen heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Volgens de Lokale Monitor Wonen heeft ongeveer een kwart van de particuliere huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel een sociale huur, ongeveer een derde een middenhuur en ruim 40% een dure huur vanaf € 950.

60% groene energielabels, grootste opgave in de particuliere voorraad

- Iets meer dan 60% van de woningvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad.
- De meeste echt slechte energielabels zijn er in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 14% van de woningen een label G, 9% een label F en 5% een label E. In de koopvoorraad is dit 9%, 11% en 3%.

Weinig voor ouderen geschikte woningen, wel veel woningen potentieel geschikt te maken

- Met het ouder worden van de bevolking en de sterke toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren (zie ook paragraaf 4.1), neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe.
- Slechts een klein deel van de woningvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Het betreft minder dan één op de twintig woningen (4%). Wel is een groot deel van de woningvoorraad potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Dit betreft 70% van de woningvoorraad in de gemeente.
- Veel alleenstaande ouderen wonen niet in een levensloopgeschikte woning.

Veel jongeren in een particuliere huurwoning

- Ruim driekwart van de huishoudens in Sint-Michielsgestel woont in een koopwoning. Het aandeel jonge huishoudens (tot 25 jaar) dat in een koopwoning woont, is aanmerkelijk kleiner dan gemiddeld in de gemeente. Van deze groep woont ongeveer een derde in een koopwoning. Veel vaker (43%) wonen zij in een corporatiewoning, maar een groot deel (bijna een kwart) woont in een particuliere huurwoning.
- Ook alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen wat minder vaak dan gemiddeld in een koopwoning. Deze groepen wonen vaak in een corporatiewoning.

Weinig goedkope scheefheid, veel lage inkomens in particuliere huur

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort meer dan 80% tot de corporatiedoelgroep. Ruim 10% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen.
- Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer 60% tot de corporatiedoelgroep.

Flinke prijsstijgingen in de koopsector, enige toename marktdruk sociale huursector

- De marktdruk in de koopsector in de gemeente Sint-Michielsgestel is de afgelopen jaren toegenomen. Vooral de gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, van zo'n € 370.000 eind 2018 naar zo'n € 510.000 in het laatste kwartaal van 2021.
- De gemiddelde actieve zoektijd van woningzoekenden in de sociale huursector nam de afgelopen jaren licht toe. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam in delen van de voorraad toe. Per saldo is er sprake van enige toename van de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Middeninkomens kunnen moeilijk een woning kopen

- De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 175.000 en een

huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek van circa € 200.000. Om in de gemeente Sint-Michielsgestel een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 360.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 73.000 nodig.

Slechts beperkt effect buy to let op kansen koopstarters

- In de gemeente Sint-Michielsgestel wordt jaarlijks een zeer beperkt deel van woningen gekocht door investeerders. Sinds 2017 is dit jaarlijks 3% tot 4%. In 2020 was dit aandeel 5%, zeer waarschijnlijk als reactie op het verhogen van de overdrachtsbelasting voor kopers die niet zelf in hun woning gaan wonen per 1 januari 2021.
- In dezelfde periode kochten koopstarters jaarlijks ongeveer 20% tot 25% van de koopwoningen. Verreweg de meeste koopwoningen werden gekocht door doorstromers binnen de koopsector. Als we de ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders en door koopstarters in de tijd vergelijken, zien we dat er geen sprake is van het verdringen van koopstarters door investeerders. Er is geen aanleiding om opkoopbescherming in te stellen.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Tot 2030 extra woningbehoefte van 1.100 tot 1.600 woningen

- Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. In deze prognose wordt ervan uit gegaan dat vestiging en vertrek in de gemeente in evenwicht zijn, er vestigen zich per saldo evenveel mensen als er vertrekken. Dit sluit voor Sint-Michielsgestel niet aan de op de trend van de afgelopen jaren, er was juist sprake van een aanmerkelijk vestigingsoverschot.
- Daarom is voor Sint-Michielsgestel een Trendprognose gemaakt die is gebaseerd op de woningbouw in de laatste jaren. Volgens de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Sint-Michielsgestel in de periode 2022 tot 2025 toe met 380 en in de periode 2022 tot 2030 met 970. Dit ligt hoger dan waar de provinciale prognose vanuit gaat: een groei van 415 huishoudens in de periode 2022 – 2030.
- De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus vanuit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.
- De Trendprognose, gebaseerd op de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente in de afgelopen jaren, komt inclusief de inloop van het woningtekort neer op het toevoegen van zo'n 135 woningen per jaar. Dit zijn 1.100 woningen in de periode tot 2030, waarvan 395 in de periode tot 2025 en 705 in de periode van 2025 tot 2030. Het aantal in de eerste periode is lager omdat sinds het begin van de prognoseperiode al veel woningen in Sint-Michielsgestel zijn toegevoegd.
- Er is ook een scenario uitgewerkt dat niet is gebaseerd op trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte, maar op de ambitie van de gemeente om een rol te spelen in de regionale verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch. In dit ambitiescenario wordt ingezet op het toevoegen van 500 extra woningen ten opzichte van de Trendprognose in de periode tot 2030: 1.600 extra woningen in de periode tot 2030.

Sterke toename 75-plus huishoudens

- Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt volgens de provinciale prognose de komende jaren sterk toe, van 17% van de huishoudens nu naar 22% in 2030 en 28% in 2040. Dat is een toename

met twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft ongeveer even groot. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt.

- De Trendprognose gaat uit van een toestroom van meer jongere huishoudens. Desondanks zal sprake zijn van een vergrijzende bevolking in Sint-Michielsgestel.
- Het aandeel gezinnen in de gemeente is nu 38%. Dit neemt af tot 36% in 2030 en 35% in 2040.
- Het aandeel middelbare kleine huishoudens en het aandeel jonge huishoudens blijven redelijk constant.

Grote wens om een woning te kopen

- Het regionale woonwensenonderzoek geeft inzicht in de woonwensen van starters en doorstromers die zich richten op een woning in Sint-Michielsgestel. De wens om te kopen is groot. Van de starters wil ruim de helft een woning kopen. Zij richten zich veelal op het middensegment, tot € 450.000.
- Ook kleine huishoudens tot 35 jaar die willen doorstromen, willen overwegend kopen. Zij hebben vaak meer te besteden dan starters. Bijna de helft zoekt een woning in het duurste segment vanaf € 450.000.
- En ook gezinnen willen veelal kopen in Sint-Michielsgestel. Van deze groep richt bijna driekwart zich op het duurste segment.
- Van de groep huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar wil ruim de helft bij verhuizing een woning kopen. Van de groep 75-plus huishoudens is dit nog 30%.

Geregeld tussenstap in de particuliere huur

- De wens om te kopen blijkt voor veel huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren. Veel meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt, hebben in de praktijk een huurwoning betrokken, vaak een particuliere huurwoning. Dit speelt bij alle onderscheiden huishoudenstypen.
- Gezinnen slagen er het best in om hun koopwens te vervullen.
- Oudere huishoudens (75+) kopen minder vaak een woning dan uit hun woonwens blijkt en komen veel vaker in een sociale huurwoning terecht. Hierbij moet worden aangetekend dat met de generatiewissel die gaande is de verwachting is dat de kooporiëntatie van senioren de komende jaren wel verder toeneemt en meer ouderen ook in staat zijn weer een woning te kopen. Dat vraagt geschikt en aansprekend aanbod voor deze kritische groep.

Behoefte aan 315 tot 350 extra sociale huurwoningen

- We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Sint-Michielsgestel op 315 tot 350 woningen in de periode tot 2030. Dat is 28% tot 32% van de totale extra woningbehoefte, aanmerkelijk meer dan het huidige aandeel sociale huur op de woningvoorraad (16%).
- Deze behoefte sluit aan bij het percentage van 30% dat wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister de Jonge. Daarbij moet ook worden gemeld dat in de Nationale Woon- en Bouwagenda ook wordt gestuurd op een percentage van 30% sociale huur op de totale woningvoorraad. Daarvan is in Sint-Michielsgestel absoluut geen sprake, in Sint-Michielsgestel is dit aandeel 16%.

Kwalitatieve woningvraag

Er is in vrijwel alle segmenten behoefte aan extra woningen in Sint-Michielsgestel, voor het inlopen van het huidige woningtekort en om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

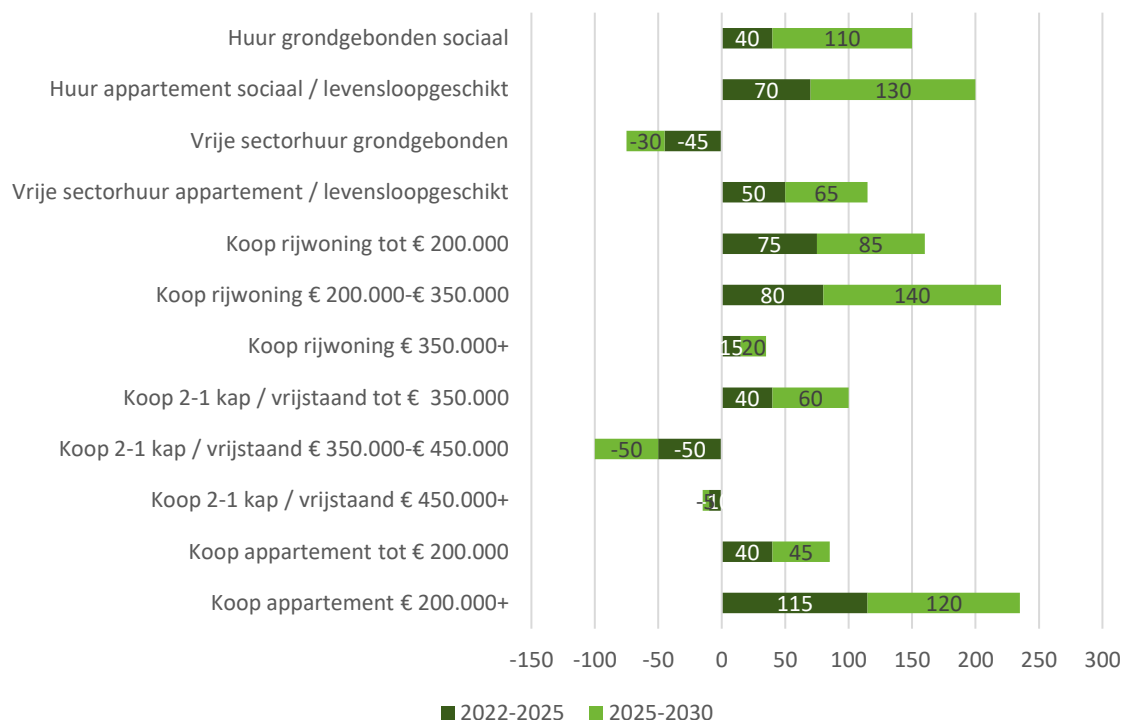
- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen en in iets mindere mate ook aan (kleine) grondgebonden sociale

huurwoningen (kleine eengezinswoningen). De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement. De vraag naar grondgebonden woningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters, maar ook ouderen zijn geïnteresseerd in grondgebonden levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Ook veel bijzondere doelgroepen op de woningmarkt zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Het betreft mensen die kunnen uitstromen uit Bescherm Wonen en de Maatschappelijke Opvang, statushouders, mensen die om medische redenen een andere woningen nodig hebben, mensen die door een onverwachte gebeurtenis in hun leven snel een andere woning nodig hebben (spoedzoekers), etc. Als de vraag van deze groepen boven-trendmatig toeneemt, zorgt dit voor een extra druk op de sociale huursector.

- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector¹:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. Er is vraag naar grondgebonden woningen in de vrije huursector, maar er komen potentieel ook veel van deze woningen vrij omdat de huidige bewoners de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Per saldo ontstaat er potentieel vraaguitval bij grondgebonden particuliere huurwoningen. In de huidige krappe woningmarkt zal dit zich niet meteen manifesteren.
- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het duurdere segment, maar er is ook behoefte aan betaalbare koopappartementen.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel (koop)starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij profiteren niet van overwaarde van een koopwoning en kunnen vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Dit komt tot uitdrukking in een extra vraag naar koopwoningen tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 350.000. Met name het toevoegen van koopwoningen tot € 200.000 is lastig in de huidige marktomstandigheden. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoningen in het goedkope en betaalbare segment de wensen en verwachtingen van de doelgroep voor deze woningen niet uit het oog te verliezen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het betaalbare en middeldure segment.
- **Dure koop op termijn wat onder druk.** In het dure koopsegment ontstaat op termijn wat ruimte. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Er zijn veel van deze woningen in de gemeente. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd. Koopstarters kunnen deze vrijkomende woningen moeilijk betalen. In de huidige markt wordt de potentiële vraaguitval in dit segment nog niet herkend. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe. Dan worden minder courante woningen mogelijk minder makkelijk te verkopen.

¹ Vanaf 2024 worden ook de huurprijzen van woningen in de vrije sector gereguleerd door de invoering van het puntensysteem (vergelijkbaar met dat bij sociale huurwoningen). Op deze manier moet de vrije huursector betaalbaar blijven voor mensen met een middeninkomen. De huidige vraag van woningen in de vrije huursector bestaat voor het overgrote deel uit woningen in het middensegment (<€1.000 per maand).

Figuur 1.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens trendprognose, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

Belangstelling voor bijzondere woonvormen

- Van de startende huishoudens heeft zo'n 20% belangstelling voor een tiny house en staat bijna 15% open voor een tijdelijke woning.
- Kleine huishoudens en gezinnen, huishoudens die al zelfstandig wonen, zijn minder geïnteresseerd in nieuwe woonvormen. Zij staan wel open voor een woning in een verbouwd kantoor of een verbouwde school of kerk. Ook voor meergeneratiewoningen is er belangstelling. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 54 jaar noemen ook tiny houses als mogelijk interessant.
- Oudere huishoudens zijn geregeld geïnteresseerd in een tot woning verbouwd kantoor, school of kerk, kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woonvormen met een gemeenschappelijke ruimte en wonen met gelijkgestemden.
- Van de jonge en middelbare kleine huishoudens heeft 40% tot 50% belangstelling voor het zelf bouwen van een woning op een eigen bouwkvael. Onder gezinnen is dit zelfs 60%. Van deze groepen geeft bijna een derde aan (ook) belangstelling te hebben voor collectief particulier opdrachtgeverschap, het samen met anderen ontwikkelen van woningen.

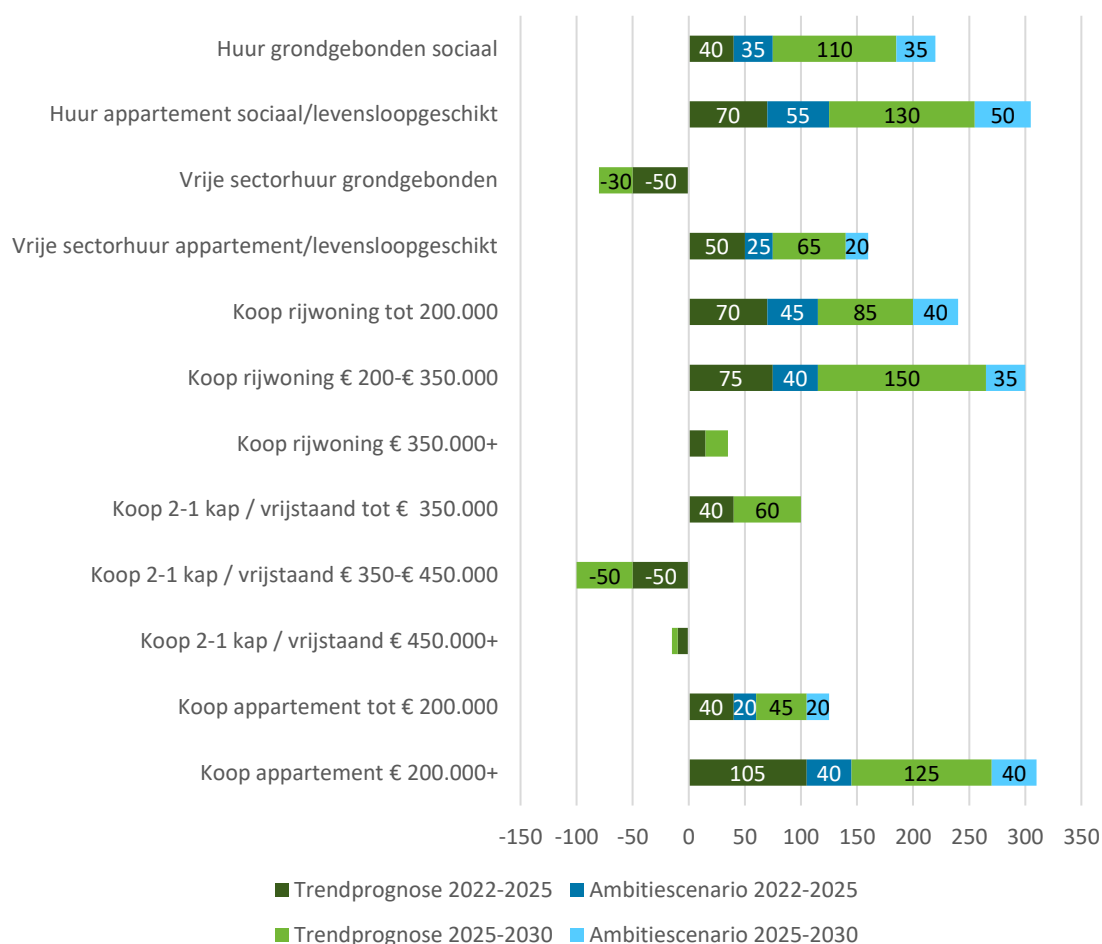
Ambitiescenario

Het ambitiescenario is niet gebaseerd op trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte, maar op de ambitie van de gemeente om een rol te spelen in de regionale verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch. In dit ambitiescenario wordt ingezet op het toevoegen van 500 extra woningen ten opzichte van de Trendprognose in de periode tot 2030. Het toevoegen van extra woningen biedt Sint-Michielsgestel de mogelijkheid om te sturen op het aantrekken van specifieke doelgroepen en geeft ruimte om te voorzien in de woningbehoefte van groepen die minder makkelijk aan bod komen. De

volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de uitwerking van het ambitiescenario (mede omdat een deel van de toekomstige woningbouw al is vastgelegd in harde plannen.):

- Een omslag naar de juiste woningen bouwen voor de doelgroep waarvoor nu onvoldoende woningen aanwezig zijn en terughoudend zijn in het toevoegen van veel grote dure woningen (deze zijn er voldoende).
- Van nieuwe woningen is 35% sociale huur, 9% middeldure huur en 56% koop. Hierbij ligt de focus op:
 - kleinere woningen/appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel huur als koop (goedkoop en middelduur, er worden geen dure koopwoningen toegevoegd);
 - sociale huursegment vergroten ten opzichte van totale voorraad;
 - betaalbare woningen voor starters;
 - seniorenwoningen bij de voorzieningen/zorgclusters.
- Permanente woningen voor huisvesting statushouders en arbeidsmigranten (gelet op de vergrijzing zullen we waarschijnlijk ook op termijn een beroep doen op arbeidsmigranten bijvoorbeeld voor de zorg).
- Verruimen van splitsingsmogelijkheden grote woningen om meer woningen te kunnen creëren in het middeldure (huur)segment.
- Realiseren van nieuwe woonvormen (voor diverse groepen).

Figuur 1.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens ambitie scenario, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

Weinig ruimte voor planuitval

- Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van de Trendprognose is er sprake van voldoende capaciteit. De aanvullende woningbehoefte volgens de Trendprognose is tot 2030 1.100 woningen. Er zijn plannen voor 1.284 woningen. Dit betekent wel dat er weinig ruimte is voor planuitval. Van de huidige planvoorraad moet 85% tot uitvoering worden gebracht om in de kwantitatieve woningbehoefte volgens de Trendprognose te voorzien.
- Ook het relatief geringe aantal plannen met een harde planstatus is een punt van aandacht. Er zijn harde plannen voor zo'n 380 woningen en de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025 bedraagt +395.
- Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we vast dat:
 - er te weinig concrete plannen zijn in de meeste marktsegmenten;
 - er een mismatch is tussen de planvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte in de koopsector; er zijn veel plannen voor dure eengezinskoopwoningen, terwijl de extra behoefte zich concentreert op het goedkope en betaalbare koopsegment.
 - er in de sociale huursector geen sprake is van een mismatch in de plannen; er is behoefte aan zowel nieuwe grondgebonden woningen als appartementen.

Wonen met zorg

Forse toename vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen

- Demografie is de belangrijkste factor in de toename van de vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Er zijn echter ook maatschappelijke trends die van invloed zijn op deze toekomstige vraag. Wij gaan er daarom in de prognose uit van de doorstroming van een deel van de ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen, omdat verwacht kan worden dat vitale ouderen vaker zullen kiezen voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- De vraag naar regulier wonen blijft het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.
- De vraag naar geclusterd wonen (een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft in nabijheid van een woonzorgcentrum en woont met of zonder zorg) zal in verhouding meer gaan toenemen, van 870 woningen nu naar 1.150 woningen in 2030 en 1.480 woningen in 2040. De vraag naar geclusterd wonen met Wlz-zorg neemt toe van 220 plekken nu naar 260 in 2030 en 350 in 2040.
- Een aandachtspunt is dat veel ouderen er de sterke voorkeur aan geven bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning in het eigen dorp te blijven wonen. De woningbouwplanning biedt in de kleinere dorpen weinig ruimte om hierin te voorzien.
- Voor ouderen die behoefte hebben aan geclusterd wonen is er momenteel een tekort van 405 woningen. Dit tekort loopt op tot 1.015 woningen in 2040, met name in de koopsector en in wat mindere mate de sociale huursector.
- Op dit moment is er een klein tekort aan geclusterde woningen met Wlz-zorg. Dit slaat om naar een tekort van 155 woningen in 2040.

Overige kwetsbare groepen

- De vraag naar woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang bedraagt op jaarbasis ongeveer 15 woningen.
- De vraag naar woningen voor jongeren die 18 worden en uitstromen uit de jeugdzorg bedraagt op jaarbasis enkele woningen.
- De vraag naar sociale huurwoningen voor mensen die uitstromen uit instellingen is onderdeel van de berekende totale vraag naar sociale huurwoningen. Als de vraag van deze mensen boven-trendmatig toe zou nemen, gaat het om een extra vraag ten opzichte van de ontwikkeling volgens de prognose.
- Er is op dit moment een behoefte aan 110 plaatsen in geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast is er behoefte aan 10 reguliere woningen voor deze groep, waar zij met ambulante begeleiding kunnen wonen. Deze vraag loopt tot 2040 naar verwachting op tot 120 plekken geclusterd wonen en 30 reguliere woningen.
- Er lijkt op dit moment een tekort van 115 plekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit tekort wordt waarschijnlijk deels veroorzaakt doordat het aanbod niet volledig in beeld is en doordat veel Wlz-indicaties voor VG thuis worden verzilverd door middel van een Persoonsgebonden Budget. Onder deze personen kan wel de wens leven om bijvoorbeeld op zichzelf te gaan wonen met begeleiding of een plek te krijgen in een groepswoning. Het huidige tekort van 115 plekken zal in de periode tot 2040 toenemen tot zo'n 135 plekken.
- Er zijn naar schatting zo'n 40 dak- en thuislozen in Sint-Michielsgestel. Deels overlapt deze groep met de groep spoedzoekers.

Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Sint-Michielsgestel is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de **sociale huurvoorraad** is toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen. Er zijn niet voldoende harde bouwplannen om te voorzien in de behoefte aan woningen in de sociale huursector. Het is daarom belangrijk plannen voor deze woningen snel 'op te harden' en toe te voegen.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen. Kijk naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen. Het benodigde aandeel op de totale behoefte is aanmerkelijk hoger (28% tot 32%) dan in de bestaande woningvoorraad aanwezig is (16%).
- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van betaalbare woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. In de harde planvoorraad ligt er een zwaar accent op het toevoegen van dure koopwoningen. Er zijn onvoldoende plannen om de vraag naar goedkopere en betaalbare

koopwoningen in te vullen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties ook in op het toevoegen van plannen voor deze woningen. De **doelgroepenverordening** is een instrument waarmee goedkopere koopwoningen voor een langere periode betaalbaar kunnen worden gehouden, ook als de eerste koper de woning verkoopt.

- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) **werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag**, zowel kwantitatief als kwalitatief. De uitwerking van de scenario's in dit onderzoek geeft hierbij meer houvast. Het is van groot belang om in de **plancapaciteit** voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Daarnaast kunnen tijdelijke woningen bijdragen aan de meer flexibiliteit in de woningvoorraad.
- De **verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat** om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Zo kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien. Verkoop van grotere grondgebonden corporatiewoningen kan **voorzien in de behoefte aan goedkopere koopwoningen**. In Sint-Michielsgestel is het aandeel sociale huurwoningen op de woningvoorraad in vergelijking met veel andere gemeenten laag. Er is behoefte aan meer sociale huurwoningen in de gemeente. Verkoop van sociale huurwoningen betekent dat meer woningen moeten worden toegevoegd dan er worden verkocht. Ook instrumenten als **Koopgarant** en **Koopsmarter** kunnen helpen een koopwoning bereikbaar te maken voor mensen die in de huidige markt moeilijk een koopwoning kunnen financieren. Let er daarbij op dat geen toekomstige problemen worden gecreëerd door woningen met een slechte energetische kwaliteit te verkopen aan kopers die geen geld hebben voor de benodigde verduurzaming van de woning.
- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. Een instrument als de **Maatwerklening van SVn** kan hier voor sommige woningeigenaren mogelijk bij helpen.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de **behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Sint-Michielsgestel toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de **Verzilverlening**) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. De vraag naar geclusterde woningen met zorg nabij is momenteel al groter dan het aanbod in de gemeente.
- Het werkveld van **Beschermd Wonen (BW)**, **Maatschappelijke Opvang (MO)** en **Jeugd** is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide

woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

De gemeente Sint-Michielsgestel start op korte termijn met het opstellen van de nieuwe/vernieuwde woonvisie en woonzorgvisie. Om zicht te krijgen op de verhoudingen tussen vraag en aanbod (nu en in de nabije toekomst) en op de behoefte aan wonen met zorg, heeft de gemeente Companen het voorliggende woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Tegelijkertijd loopt de uitwerking van de verstedelijkingsakkoorden (waaronder die van de regio 's-Hertogenbosch) en de uitwerking van regionale woondeals op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met het onderzoek ligt er een stevige onderzoeksmatige/cijfermatige basis voor het woonbeleid in Sint-Michielsgestel en voor de positionering van Sint-Michielsgestel in deze processen.

Het onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte binnen de gemeente voor de perioden 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteiten. Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, hoe heeft de bevolking zich de afgelopen tijd ontwikkeld en hoe gaat de bevolking zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld en wat is de in de toekomst benodigde woningvoorraad? Daarbij wordt specifiek ingezoomd op de sociale huurvoorraad, middenhuur en de vraag naar wonen met zorg voor senioren.
- Welke woningen (naar eigendom, type en prijs) moeten de komende jaren toegevoegd worden om in de woningbehoefte te voorzien en wat is de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad?
- Wat is de woningmarktpositie en de woonbehoefte van bijzonder (kwetsbare) doelgroepen als vergunninghouders, spoedzoekers, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten?

Het onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met de corporaties. Ook marktpartijen zijn betrokken. Tijdens een marktkennerspanel is op basis van de onderzoeksuitkomsten uitgebreid gesproken over de woningmarktsituatie in Sint-Michielsgestel en de opgaven die marktpartijen zien. Bij dit gesprek waren naast de gemeente en de corporaties makelaars, ontwikkelaars en zorgpartijen aanwezig.

1.2 Onderzoeksopzet

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-bestanden van de betrokken woningcorporaties.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het regionaal gehouden woonwensenonderzoek, een uitgebreid vragenlijstonderzoek in alle regiogemeenten).

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en van demografische trends, is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling. Ook is het aanbod aan plaatsen wonen met zorg in de gemeente geïnventariseerd bij zorgpartijen, om de balans op te kunnen maken tussen vraag en aanbod naar wonen met zorg.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de bevolking en de huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel. Hoe is de bevolking samengesteld naar leeftijd? Welke huishoudentypen wonen er in de gemeente? Wat is de inkomenspositie van huishoudens? In dit hoofdstuk kijken we ook terug naar de ontwikkeling in de afgelopen jaren, met name naar de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Welke huishoudens vestigen en vertrekken er per saldo, wat zijn de belangrijkste verhuisrelaties met andere gemeenten en hoe wordt er binnen Sint-Michielsgestel verhuisd tussen wijken en kernen?
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad en hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Ook brengen we in beeld hoe de woningvoorraad wordt bewoond; welke huishoudens wonen in welke woningen. Hoofdstuk 3 gaat ook in op de ontwikkeling van de druk op de woningmarkt, in zowel de koopsector als de huursector. Ook gaan we in op het fenomeen 'buy-to-let', het opkopen van koopwoningen door investeerders om ze te verhuren.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. We brengen in beeld hoe de bevolking zich volgens prognoses gaat ontwikkelen en wat dat betekent voor de woningvraag. Daarmee wordt zichtbaar welke fricties er ontstaan tussen vraag en aanbod en wat dat betekent voor de nieuwbouwopgave en de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. We werken in dit hoofdstuk enkele scenario's uit van de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van trends en ambitie. We vergelijken de opgaven met de bekende planvoorraad. In hoofdstuk 4 wordt ook nader ingezoomd op de woonvraag van verschillende bijzondere (kwetsbare) doelgroepen.
- Hoofdstuk 5 zoomt in op de behoefte aan wonen met zorg, voor ouderen en voor andere kwetsbare doelgroepen. Aan de hand van een vraagprognose naar wonen met verschillende zorgzwaarten en een actuele inventarisatie van het aanbod brengen we de opgaven voor de komende tijd in beeld.
- In de bijlagen zijn factsheets opgenomen met een aantal belangrijke uitkomsten op wijk- en kernniveau, zijn enkele verdiepende figuren en tabellen opgenomen die geen plek hebben gekregen in de hoofdtekst, is een overzicht opgenomen van de belangrijkste instrumenten die een gemeente kan inzetten om te sturen in de woningmarkt en is een uitleg opgenomen van de methode van de Doorzonscan, waarmee de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen in beeld is gebracht.

Voor in de rapportage is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste uitkomsten, opgaven en adviezen.

2 Bevolking en huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Sint-Michielsgestel. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar de verhuisbewegingen van naar en binnen de gemeente. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Sint-Michielsgestel en van de positie van Sint-Michielsgestel in de regio.

2.1 Bevolking en huishoudens

In Sint-Michielsgestel wonen zo'n 29.500 inwoners en 12.000 huishoudens. De kern Berlicum (ruim 8.155 inwoners en 3.360 huishoudens) is de grootste kern. Na Berlicum is Den Dungen de grootste kern, met zo'n 6.500 inwoners en ruim 2.600 huishoudens. De overige kernen en wijken zijn aanmerkelijk kleiner. Sint-Michielsgestel Centrum heeft 2.885 inwoners, 1.185 huishoudens.

Tabel 2.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aantal inwoners en aantal huishoudens per kern, 2021

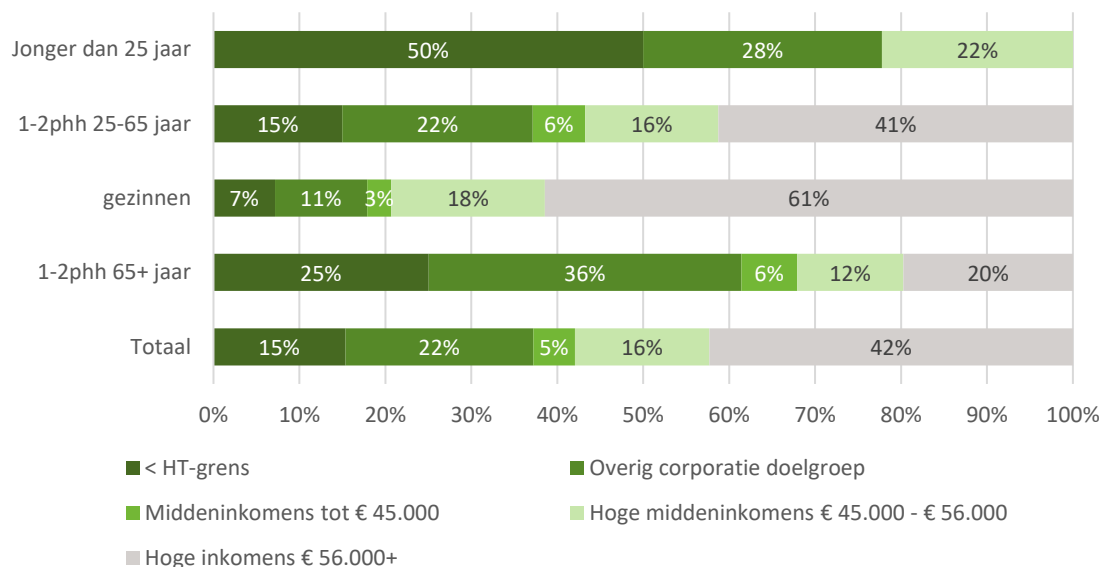
Kernen	Inwoners	Huishoudens
Centrum Sint-Michielsgestel	2.885	1.185
Theereheide	4.030	1.710
Venkant, Beekkant en Beekvliet	2.675	1.185
Gemonde	2.245	875
Den Dungen	6.500	2.620
Berlicum	8.155	3.360
Middelrode	2.050	805
Overig buitengebied (incl. Halder)	910	360
Gemeente Sint-Michielsgestel	29.450	12.100

Bron: CBS statline, 2022.

Zo'n 40% van de huishoudens in Sint-Michielsgestel behoort tot de corporatiedoelgroep², daaronder behoort 15% tot de laagste inkomens die in aanmerking komen voor een passende woning van een woningcorporatie en een iets grotere groep tot de overige corporatiedoelgroep (ruim een kwart). Ruim 15% van de huishoudens heeft een (hoog) middeninkomen van ongeveer €45.000 tot ongeveer 1,5 x het modale inkomen. Ruim 40% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf ongeveer 1,5 x het modale inkomen. Onder jonger huishoudens (tot 25 jaar) is het aandeel lage inkomens veel groter dan gemiddeld. Bijna 80% van deze groep behoort tot de corporatiesdoelgroep. Van de gezinnen, vaak huishoudens met twee inkomens heeft meer dan 60% een hoog inkomen. Oudere huishoudens in Sint-Michielsgestel behoren bovengemiddeld vaak tot de corporatiedoelgroep. Veel oudere huishoudens maken als zij gepensioneerd zijn een inkomensdaling door. Een deel van deze groep heeft wel vermogen, vaak in de vorm van een eigen woning.

² Bij het toewijzen van sociale huurwoningen geldt vanaf 1 januari 2022 een hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. Tot voorheen gold voor alle huishoudensamenstellingen dezelfde inkomensgrens. Vanaf 2022 is de grens voor eenpersoonshuishoudens geïndexeerd naar €40.765 euro, voor meerpersoonshuishoudens geldt de hogere grens van €45.014 euro (prijspeil 2022).

Figuur 2.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Inkomenspositie huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2020



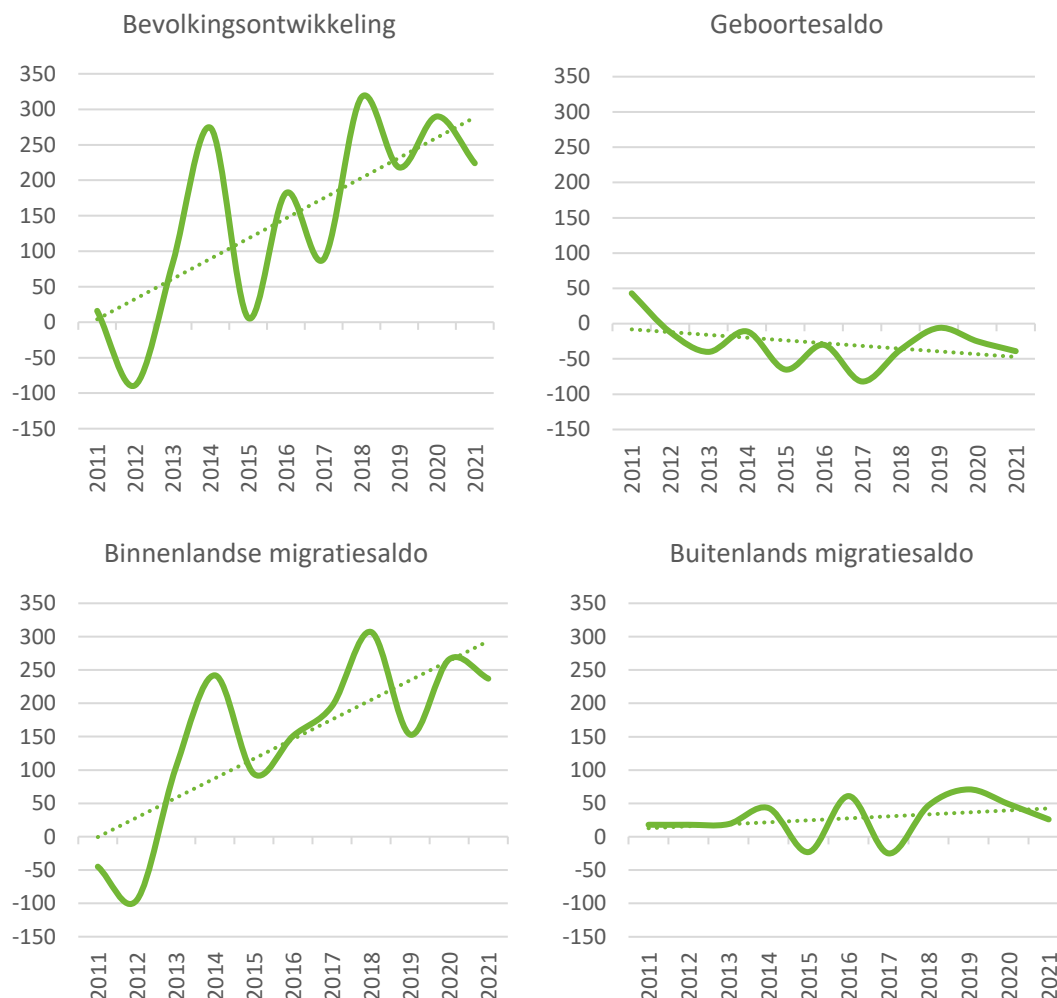
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

2.2 Ontwikkeling bevolking in de afgelopen jaren

Het aantal inwoners van Sint-Michielsgestel steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling was echter wat grillig. In sommige jaren was sprake van een aanzienlijke groei, in andere jaren was er nauwelijks bevolkingsgroei of nam de bevolking zelfs af (2012). Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- Sint-Michielsgestel kent een afnemend geboortesaldo. De afgelopen tien jaar verschoof de balans van een positief geboortesaldo naar een negatief geboortesaldo (ongeveer -50 inwoners per jaar). Dat hangt samen met het gemiddeld ouder worden van de bevolking.
- Het binnenlandse migratiesaldo was na 2012 structureel positief. Er is sprake van een flink stijgende trendlijn, wat betekent dat er elk jaar meer mensen van buiten de gemeente naar Sint-Michielsgestel verhuizen. De binnenlandse migratie zorgt in Sint-Michielsgestel voor de groei van de gemeente.
- Er vestigden zich de afgelopen tien jaar in de meeste jaren meer inwoners vanuit het buitenland dan er vanuit Sint-Michielsgestel naar het buitenland vertrokken, maar het is een bescheiden plus. Het betreft hier inwoners die zich inschreven in de BRP, doorgaans inwoners met een langer verblijfsperspectief.

Figuur 2.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2011-2021

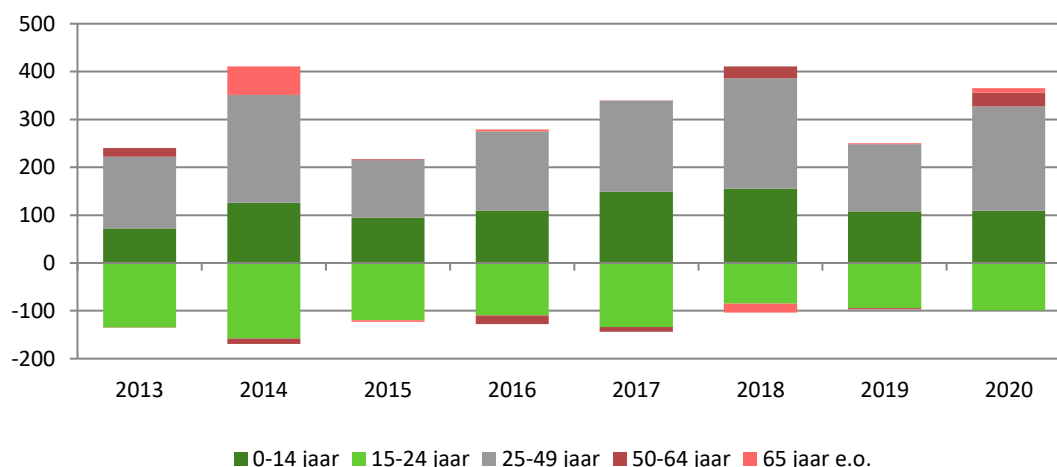


Bron: CBS statline, 2022.

2.3 Recente verhuisbewegingen

In de afgelopen tien jaar Vestigden zich meer inwoners in Sint-Michielsgestel dan er vertrokken naar elders. Na 2012 was er een duidelijk positief migratiesaldo. Het zijn met name inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar die per saldo de gemeente meer verlaten dan er zich vestigen. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten voldoende woningen voor hen beschikbaar zijn. Sint-Michielsgestel trekt gezinnen aan; structureel vestigen zich meer inwoners in de leeftijd van 25 – 49 jaar én inwoners van 0 - 14 jaar dan er vertrekken.

Figuur 2.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011 – 2021.



Bron: CBS statline, 2022.

Sint-Michielsgestel heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten 's-Hertogenbosch en Vught dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met 's-Hertogenbosch was het positieve migratiesaldo in de afgelopen tien jaar 1.430 inwoners, met Vught 210. Met de meeste andere na bijgelegen gemeenten was er sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo. Met name aan Meierijstad (-350) en Bernheze (-180) verloor Sint-Michielsgestel per saldo inwoners. Verder verhuisden er meer inwoners naar de universiteitssteden Tilburg, Amsterdam en Eindhoven.

Tabel 2.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Top 10 van gemeenten vestiging en vertrek, 2011 – 2021.

	Vestig	Vertrek	Saldo
's-Hertogenbosch	5.070	3.640	+1.430
Meierijstad	1.295	1.645	-350
Vught	720	500	+210
Boxtel	665	750	-85
Eindhoven	305	335	-30
Bernheze	300	480	-180
Tilburg	280	345	-65
Amsterdam	270	310	-40
Utrecht	260	235	+25
Oss	250	300	-50

Bron: CBS Microdata, 2021-2021.

De gemeente Sint-Michielsgestel kent veel relatief kleine kernen. Binnen een kleine kern is het minder makkelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten dan in een grotere kern. Omdat er naar verhouding weinig woningen vrijkomen en vrijkomende woningen minder vaak aansluiten bij de woonbehoefte van specifieke huishoudens. In Berlicum, de grootste kern binnen de gemeente, verhuizen de meeste inwoners binnen de kern. In de afgelopen jaren bleef 41% van de verhuizers uit Berlicum binnen de eigen kern wonen. Ook in Den Dungen verhuisden naar verhouding veel mensen binnen de eigen kern (37%). In de kleinere kernen vonden veel minder verhuizers opnieuw een woning in de eigen kern. Een deel van de verhuizers vond een woning in een van de andere kleine kernen binnen de gemeente. Vooral tussen Centrum Sint-Michielsgestel, Theereheide en Venkant, Beekkant en Beekvliet

zijn er relatief sterke verhuisrelaties. Vanuit Venkant, Beekkant en Beekvliet verhuizen er naar verhouding veel mensen naar Den Dungen. Vanuit Middelrode verhuizen naar verhouding veel mensen naar Berlicum. Een belangrijk constatering is dat veel verhuizers de gemeente verlaten. Meer dan de helft van de mensen die de afgelopen jaren verhuisden in de gemeente Sint-Michielsgestel vertrok naar een andere gemeente. Dit beeld gaat op voor alle kernen binnen de gemeente.

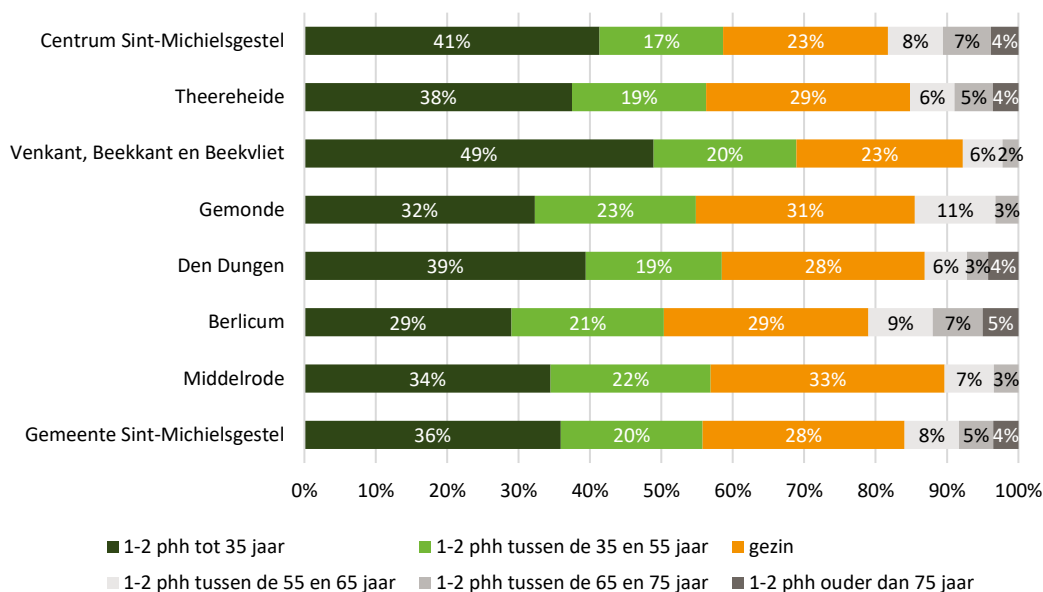
Tabel 2.3 Gemeente Sint-Michielsgestel. Verhuissbewegingen tussen kernen en naar buiten de gemeente, 2011-2021

	Centrum Sint-Michielsgestel	Theereheide	Venkant, Beekkant en Beekvliet	Gemonde	Den Dungen	Berlicum	Middelrode	Buiten gemeente	Totaal
Centrum Sint-Michielsgestel	22%	9%	10%	1%	5%	1%	0%	51%	100%
Theereheide	12%	23%	7%	1%	3%	1%	0%	52%	100%
Venkant, Beekkant en Beekvliet	13%	11%	12%	2%	9%	1%	0%	52%	100%
Gemonde	6%	4%	4%	30%	5%	0%	0%	50%	100%
Den Dungen	3%	2%	3%	1%	37%	3%	0%	50%	100%
Berlicum	0%	0%	0%	0%	2%	41%	6%	50%	100%
Middelrode	0%	0%	0%	0%	2%	28%	19%	51%	100%
Gemeente Sint-Michielsgestel	7%	6%	4%	2%	12%	15%	3%	51%	100%

Bron: CBS

Ruim een derde (36%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Sint-Michielsgestel, zijn 1- en 2-persoonhuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden vaker dan gemiddeld een woning in de kernen Venkant, Beekkant en Beekvliet en Sint-Michielsgestel. Ruim een kwart (28%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. In Middelrode (33%) en Gemonde (31%) is het aandeel gezinnen op de vestigers hoger dan gemiddeld. In Sint-Michielsgestel en Venkant, Beekkant en Beekvliet (23%) is het aandeel gezinnen onder de vestigers juist veel lager dan gemiddeld. In Berlicum vestigen zich naar verhouding veel oudere huishoudens. Het betreft hier ruim 20% van de vestigende huishoudens.

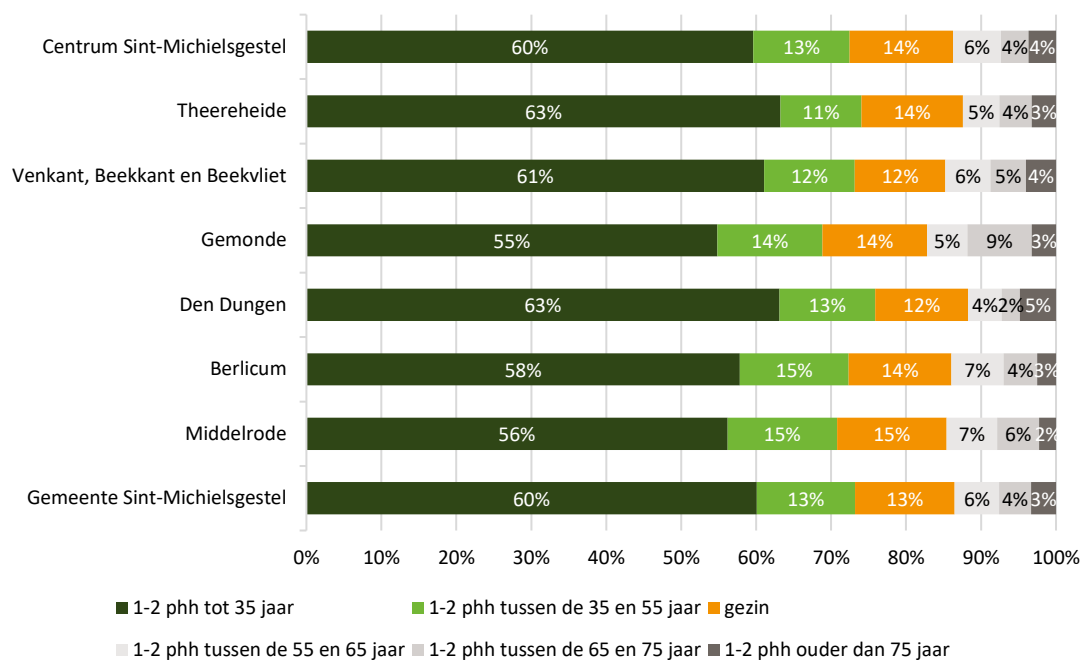
Figuur 2.4: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vestigers in de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2011 - 2021.



Bron: CBS.

Jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 60% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Binnen de gemeente zijn er in de kernen Den Dungen (63%) en Theereheide (63%) meer jonge huishoudens dan gemiddeld onder de vertrekkers. Het aandeel gezinnen onder de vertrekkers is in alle kernen vergelijkbaar. Het gaat om een kleine 15% van de vertrekkende huishoudens. In Gemonde zijn er naar verhouding veel oudere huishoudens onder de vertrekkers.

Figuur 2.5: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vetrekkers uit de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2011 - 2021.



Bron: CBS.

3 De bestaande woningvoorraad

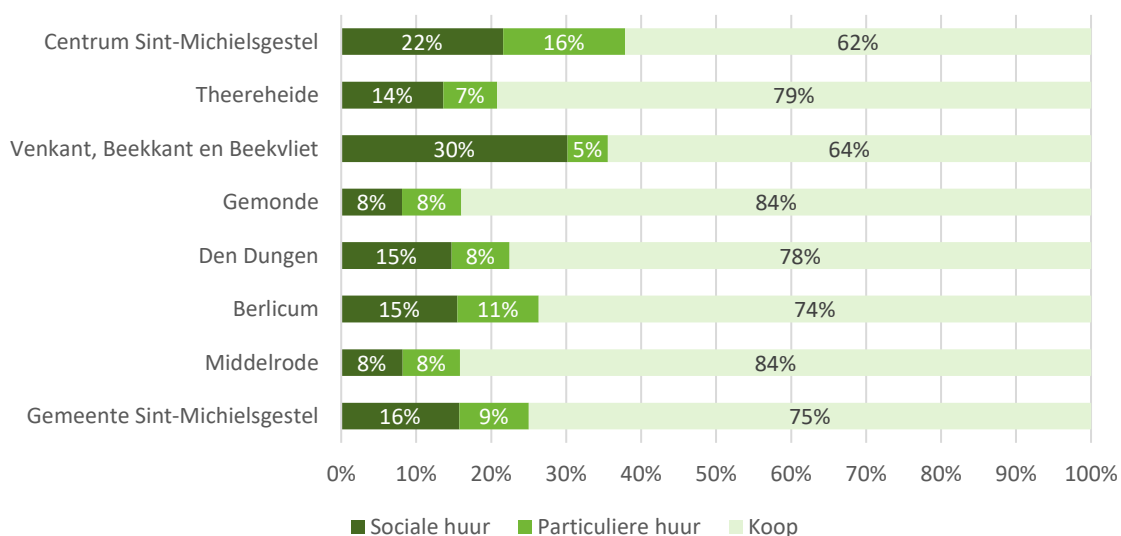
In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad.

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Driekwart van de voorraad is een koopwoning

Driekwart van de woningen in Sint-Michielsgestel is een koopwoning. In Centrum Sint-Michielsgestel (62%) en Venkant, Beekkant en Beekvliet (64%) is het aandeel koopwoningen lager dan gemiddeld. In de andere kernen ligt het aandeel koopwoningen juist hoger dan gemiddeld. Naar verhouding de meeste koopwoningen staan in Gemonde (84%) en Middelrode (84%). Slechts 16% van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning. In Venkant, Beekkant en Beekvliet (30%) en Centrum Sint-Michielsgestel (22%) is het aandeel sociale huurwoningen groter dan gemiddeld in de gemeente. Centrum Sint-Michielsgestel (16%) kent naar verhouding de meeste particuliere huurwoningen binnen de gemeente.

Figuur 3.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Woningvoorraad naar eigendom, 2022.

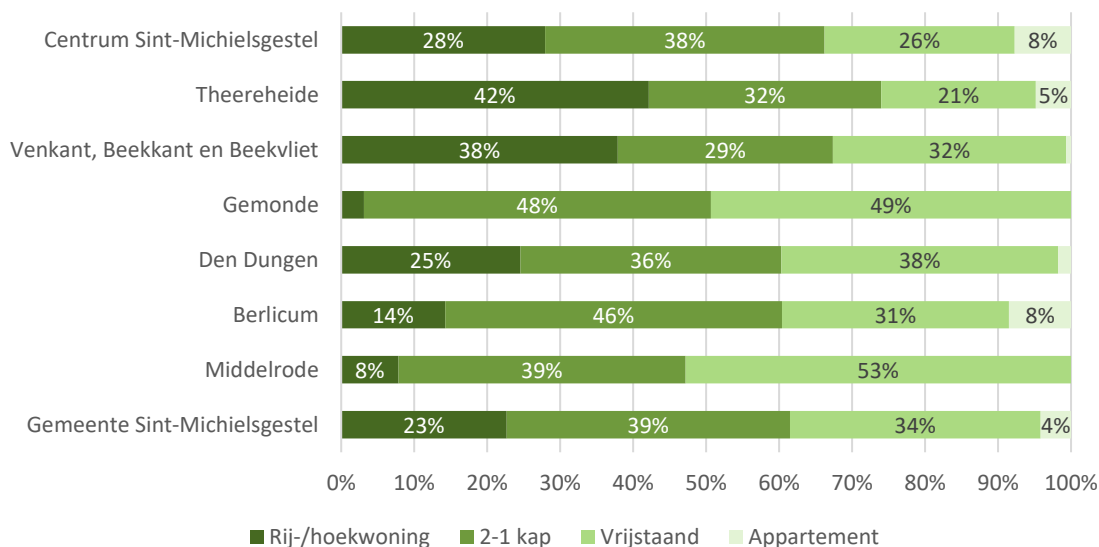


Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

Bijna 40% van de koopwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel is een tweekapper en ruim een derde een vrijstaande woning. In Middelrode (53%), Gemonde (49%) en Den Dungen (38%) is het aandeel vrijstaande woningen nog hoger dan gemiddeld. Bijna een kwart van de koopwoningen in de gemeente is een rij- of hoekwoning. In Theereheide (42%), Venkant, Beekkant en Beekvliet (38%) en Sint-Michielsgestel Centrum (28%) staan naar verhouding veel rij- en hoekwoningen. In de kernen Gemonde, Middelrode en Berlicum zijn er maar zeer beperkt rij- en hoekwoningen aanwezig in de koopvoorraad. Een klein deel (4%) van de koopwoningen in de gemeente is een appartement. In de grotere kern Berlicum

(8%) en in Centrum Sint-Michielsgestel (8%) is dit aandeel wat groter dan gemiddeld. In sommige kernen staan geen koopappartementen.

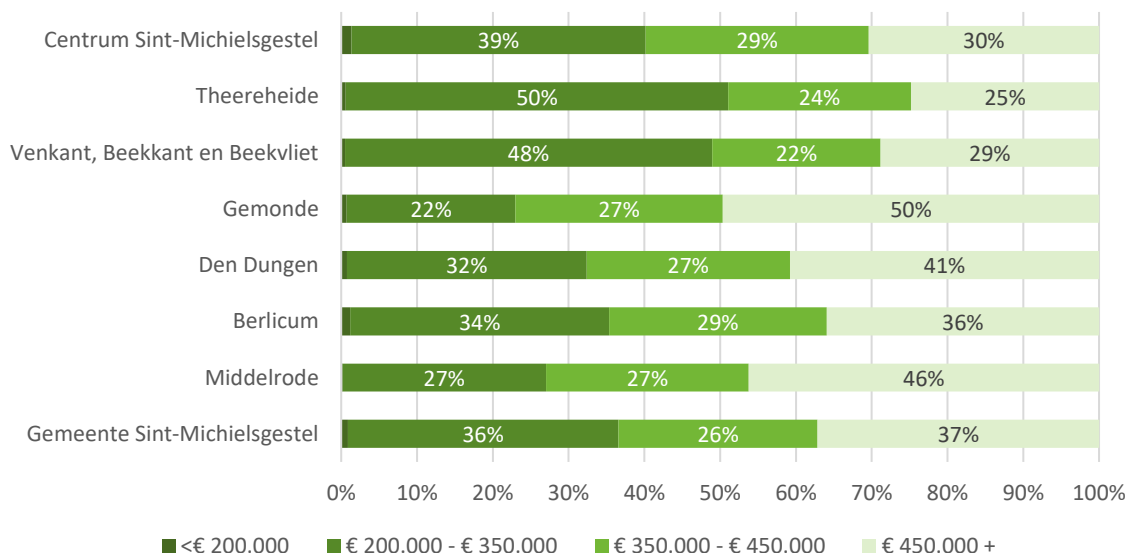
Figuur 3.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Koopwoningvoorraad naar woningtype en kernen, 2022.



Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

Ruim een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot € 350.000. Een kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 350.000 en € 450.000. Ruim een derde (37%) heeft een WOZ-waarde vanaf € 450.000. In de kernen Theereheide, Venkant, Beekant en Beekvliet en Centrum Sint-Michielsgestel staan naar verhouding veel koopwoningen in het segment tot € 350.000. In de andere kernen heeft een derde tot de helft van de koopwoningen een WOZ-waarde vanaf € 450.000.

Figuur 3.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Koopwoningvoorraad naar prijsklasse, naar kernen en gemeente, 2022.



Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

Sociale huurvoorraad

Er staan in de gemeente Sint-Michielsgestel zo'n 1.900 corporatiewoningen. Ruim 80% van de corporatiewoningen heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Dit is de huurprijsgrens voor het passend toewijzen van woningen aan kleine huishoudens. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen (20%) heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46). Deze grens is belangrijk voor het toewijzen aan jonge huishoudens (tot 23 jaar) in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen. Het is ook een segment dat vaak belangrijk is voor kwetsbare huurders die uitstromen uit een instelling naar een zelfstandige woning. Een kleine 10% van de corporatiewoningen in Sint-Michielsgestel heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (de grens voor passend toewijzen aan grotere huishoudens, € 678,66) en een bijna even groot deel heeft een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 763,47). Een klein deel van de corporatiewoningen (2%) wordt verhuurd in de vrije sector.

Tabel 3.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Corporatiebezit naar huurprijsklassen (huidige huur en streefhuur), 2022.

	Huidige huur		Streefhuur	
	Abs.	%	Abs.	%
< kwaliteitskortingsgrens	379	20%	124	6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens	1.167	61%	1.154	60%
Tussen 1e aftoppingsgrens en 2e aftoppingsgrens	166	9%	324	17%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	160	8%	292	15%
Boven liberalisatiegrens	46	2%	24	1%
Totaal	1.918	100%	1.918	100%

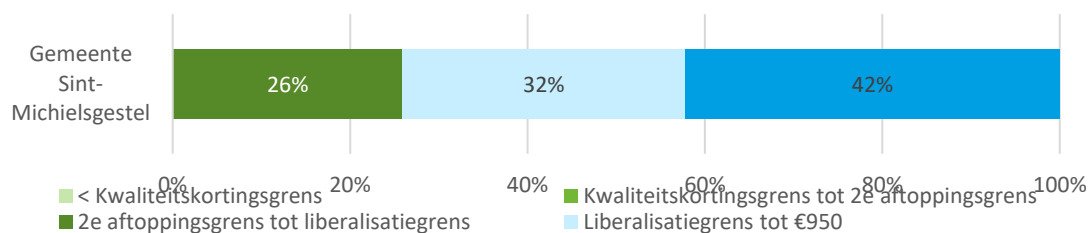
Bron: VHE bestanden corporaties, 2022.

Met het streefhuurbeleid streven de corporaties er naar om de huurprijzen in hun voorraad zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de inkomenssituatie van hun huurders en woningzoekenden en tegelijk te zorgen voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Het streefhuurbeleid van de corporaties in Sint-Michielsgestel is er op gericht het aandeel huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens wat te laten afnemen en wat meer woningen een huur te geven in de segmenten tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het aandeel woningen in de vrije sector blijft in het huidige streefhuurbeleid klein. Wel geven de corporaties aan ambitie te hebben om dit segment in de toekomst verder uit te breiden.

Particuliere huurvoorraad: driekwart middenhuur en dure huur

De huurprijzen in de particuliere huurvoorraad zijn niet geregistreerd in een openbaar toegankelijke bron. De Lokale Monitor Wonen geeft dit inzicht wel, op basis van een inschatting. Dat betekent dat deze informatie kan afwijken van de werkelijke situatie en als indicatief moet worden beschouwd. Volgens de Lokale Monitor Wonen heeft ongeveer een kwart van de particuliere huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel een sociale huur. Ongeveer een derde van de particuliere huurwoningen zou behoren tot de middenhuur, met een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 763) en € 950 per maand. Ruim 40% van de particuliere huurwoningen in de gemeente heeft volgens de Lokale Monitor Wonen een huur vanaf € 950.

Figuur 3.4: Gemeente Sint-Michielsgestel. Particuliere huurvoorraad naar bruto huurprijsklassen, 2020.

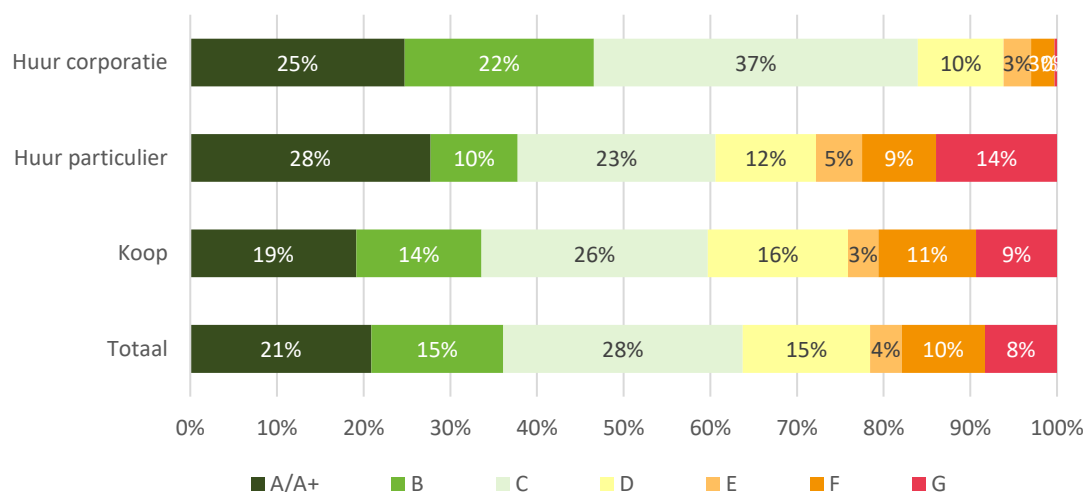


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad: ruim een derde label D of slechter

Iets meer dan 60% van de woningvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad. Een kwart van de corporatiewoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel heeft een energielabel A, bijna een kwart (22%) heeft een energielabel B en ruim een derde (37%) heeft een energielabel C. Daarmee heeft ruim 80% van de corporatiewoningen een groen label. In de koopvoorraad heeft ongeveer 60% van de woningen een groen label en in de particuliere huurvoorraad ook. De meeste echt slechte energielabels zijn er in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 14% van de woningen een label G, 9% een label F en 5% een label E. In de koopvoorraad is dit 9%, 11% en 3%.

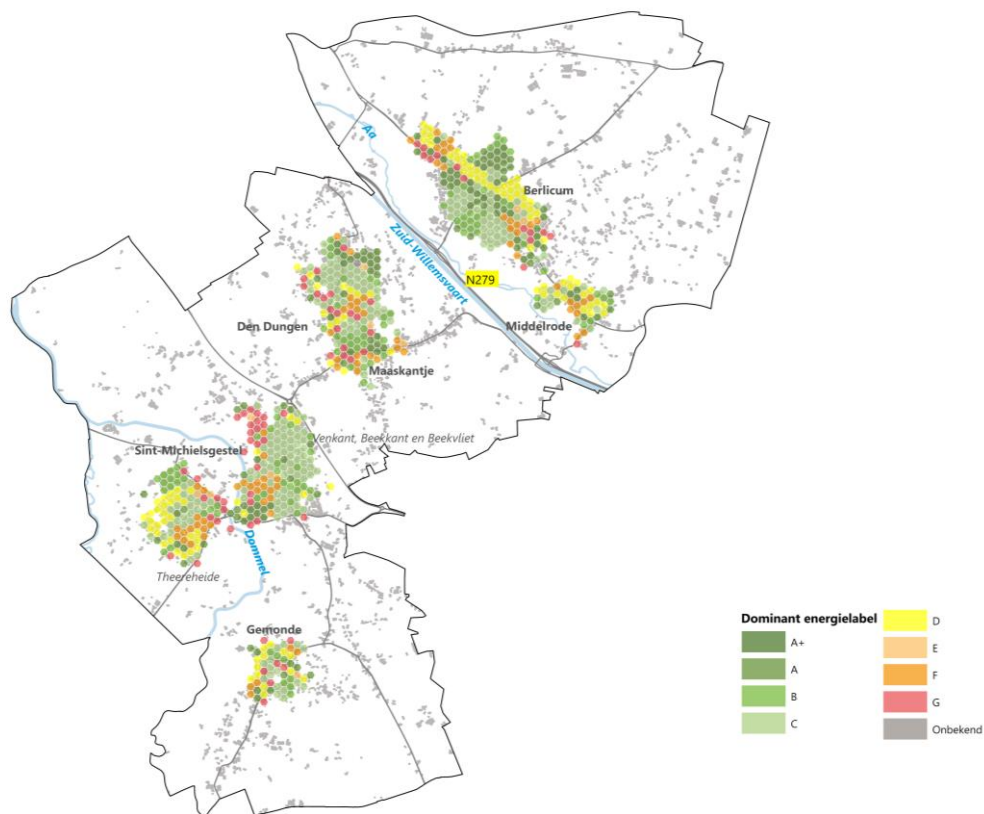
Figuur 3.5: Gemeente Sint-Michielsgestel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, 2022.



Bron: gemeente Sint-Michielsgestel.

De onderstaande kaart laat de spreiding zien van de woningen met goede en minder goede energielabels over de kernen en wijken in de gemeente. Dit hangt met name samen met de periode dat buurten in de gemeente zijn gebouwd.

Figuur 3.6: Gemeente Sint-Michielsgestel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad naar kernen, 2022.



Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, RVO

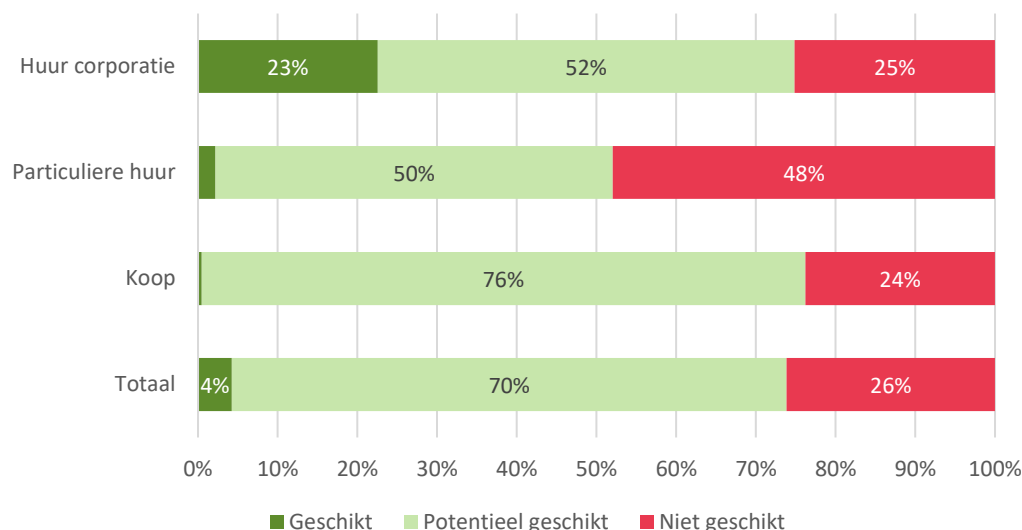
Vanuit landelijke kaders uit het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Nationale Isolatieprogramma worden diverse concrete duurzaamheidsdoelen gesteld. Zo moeten in 2030 alle woningen met label E, F, G op minimaal label D gebracht zijn, en moeten woningen overstappen op duurzame installaties of een warmtenet. De gemeente is bezig met het vertalen van deze doelen in uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie samen. Daarin komende de doelen en acties per wijk van de gemeente te staan voor 2030, met een doorkijk naar 2040 en 2050. Voor de corporatiewoningen worden afspraken gemaakt in het duurzaamheidsakkoord en jaarlijks geconcretiseerd in de prestatieafspraken. Voor de particuliere huur en koopwoningen wil de gemeente verleiden door stimulering. Het tempo van verdere verduurzaming zal hier mede bepaald worden door de toekomstige energieprijzen.

Weinig levensloopgeschikte woningen, wel veel potentie

Met het ouder worden van de bevolking en de sterke toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren (zie ook paragraaf 4.1), neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die bereikbaar zijn zonder trappen te lopen, waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking. Op basis van de WOZ-registratie van de gemeente is een Quick Scan, de 'Doorzonscan', uitgevoerd om te bepalen welk deel van de woningvoorraad geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, welk deel relatief goedkoop geschikt is te maken en welk deel niet geschikt is te maken. In bijlage 4 staat een uitleg van de Doorzonscan.

Slechts een klein deel van de woningvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Het betreft minder dan één op de twintig woningen (4%). Wel is een groot deel van de woningvoorraad potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Dit betreft 70% van de woningvoorraad in de gemeente. Ruim een kwart (26%) van de woningvoorraad is op basis van de uitgevoerde Quick Scan niet geschikt te maken.

Figuur 3.7: Gemeente Sint-Michielsgestel. Geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking, 2022.

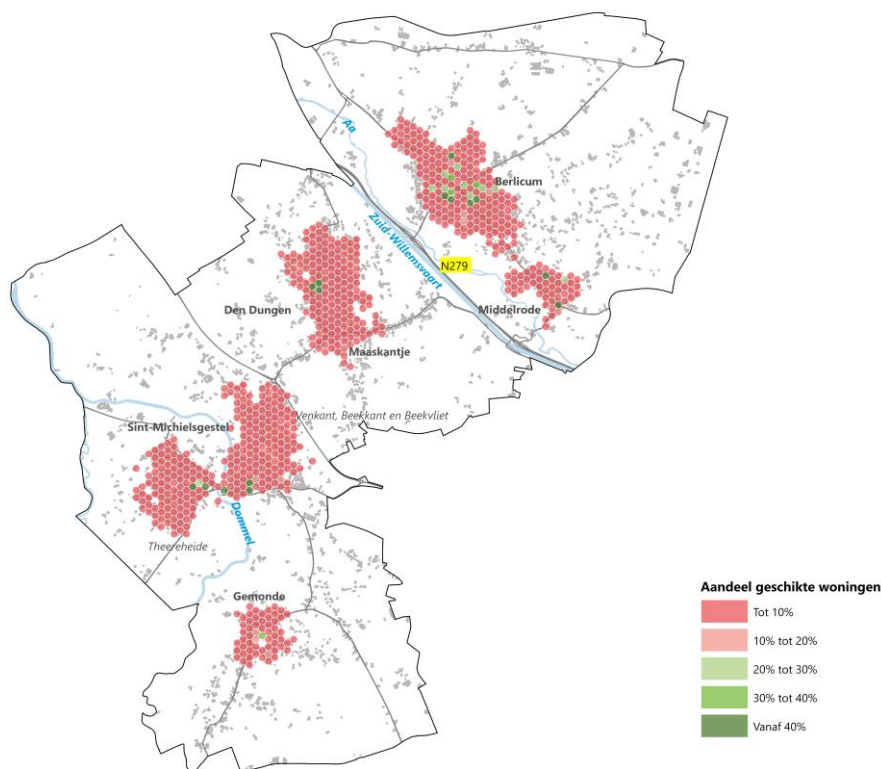


Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, bewerking Companen

Er zijn grote verschillen tussen de eigendoms categorieën op het punt van de geschiktheid van de woningvoorraad. Van de corporatiewoningen is een relatief groot deel geschikt (23%), maar dit aandeel is aanmerkelijk lager dan in veel andere gemeenten waar we onderzoek doen (waaronder Boxtel). Wel is ruim de helft (52%) van de corporatievoorraad in potentie geschikt te maken. In de koopsector en de particuliere huursector zijn er bijna geen woningen die zonder meer geschikt zijn. In de koopsector is het aandeel woningen dat geschikt te maken veel groter dan in de corporatiesector. Van de koopvoorraad is driekwart (76%) potentieel geschikt. In de particuliere huurvoorraad is dit de helft. In de particuliere huurvoorraad valt het grote aandeel woningen op dat niet geschikt is en ook niet geschikt is te maken (bijna de helft; 48%). Hierbij moet worden bedacht dat de particuliere huursector klein is en het daarom ook een beperkt aantal woningen betreft.

De onderstaande kaart laat de spreiding zien van de woningen naar geschiktheid over de kernen in de gemeente.

Figuur 3.8: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel levensloopgeschikte woningen naar kernen, 2022.

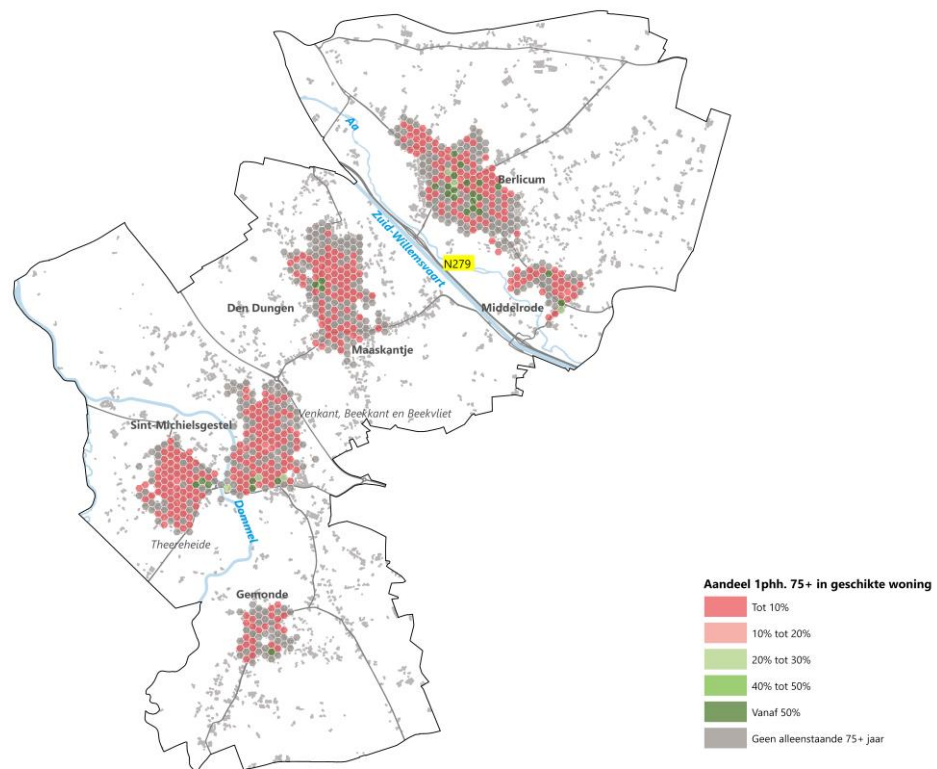


Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, bewerking Companen

Veel alleenstaande ouderen wonen niet in een levensloopgeschikte woning

Als mensen ouder worden neemt de kans toe dat men wordt geconfronteerd met lichamelijke gebreken. Vooral vanaf de leeftijd 75 jaar neemt de kans hierop toe. Met lichamelijke beperkingen wonen in een woning die daar niet op is toegerust is voor mensen beperkend, zeker als er geen gezonde partner is die kan helpen bij de 'dagelijkse levensverrichtingen', de activiteiten en handelingen die mensen normaal gesproken dagelijks verrichten. Het is daarom belangrijk om een beeld te hebben of alleenstaande 75-plussers in een woning wonen die geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, of dat dit niet het geval is. In de onderstaande kaart is in beeld gebracht in welke mate alleenstaande 75-plussers in een geschikte woning wonen of niet. Het blijkt dat in grote delen van de gemeente alleenstaande 75-plus huishoudens vaak in een niet-geschikte woning wonen. Op enkel plekken binnen de gemeente zijn gebieden waar wel veel ouderen in een geschikte woning wonen. Dit betreft met name enkele appartementencomplexen in het centrum van Berlicum, maar ook in de andere kernen zijn plekken aan te wijzen waar naar verhouding veel alleenstaande ouderen in een geschikte woning wonen.

Figuur 3.9: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel alleenstaande ouderen (75+) in een geschikte woning, 2022.



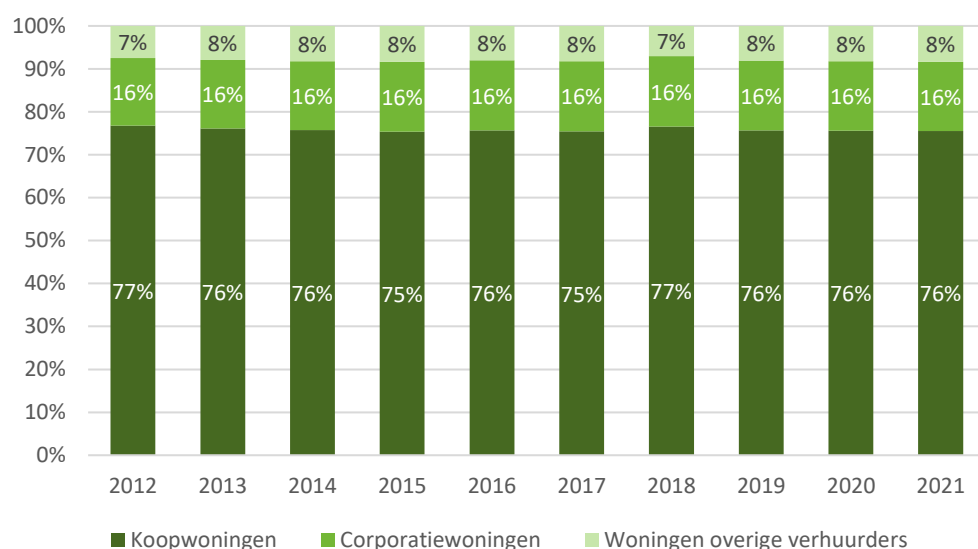
Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, bewerking Companen

3.2 Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen jaren

Nauwelijks veranderingen in de eigendomsverhoudingen in de voorraad

Er zijn de afgelopen tien jaar in de gemeente Sint-Michielsgestel nauwelijks verschuivingen geweest in de eigendomsverhoudingen in de woningvoorraad. Dit is een gebruikelijk beeld.

Figuur 3.10: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom, 2021-2021



Bron: CBS

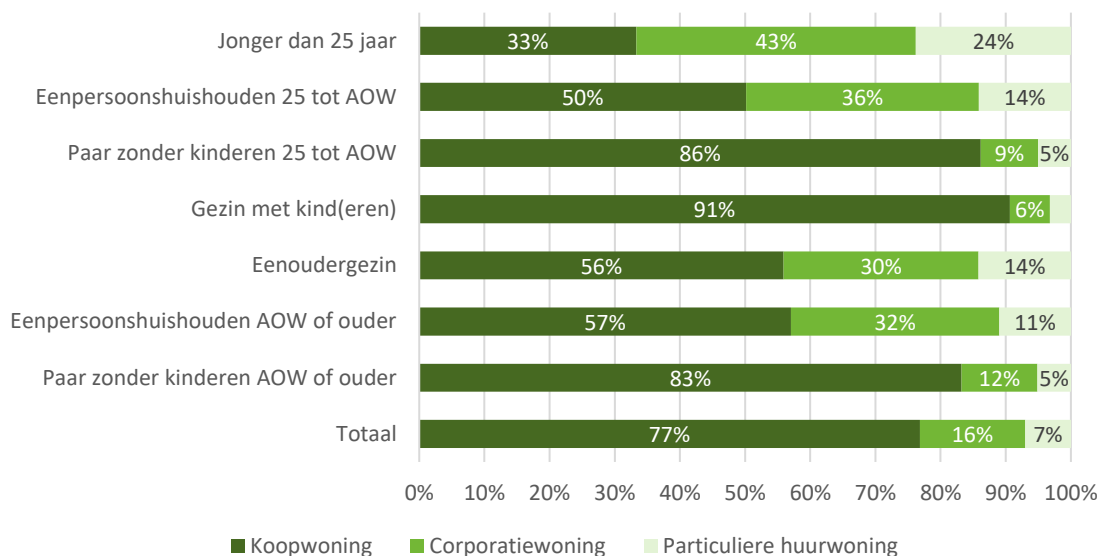
3.3 Bewoning van de woningvoorraad

Jonge mensen wonen vaak in een particuliere huurwoning

Ruim driekwart van de huishoudens in Sint-Michielsgestel woont in een koopwoning, zo'n 15% in een corporatiewoning en een kleine 10% in een particuliere huurwoning. Het aandeel huishoudens dat in een particuliere huurwoning woont is wat lager dan het aandeel particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad. Dit duidt erop dat een deel van de particuliere huurwoningen niet door reguliere huishoudens wordt bewoond. Vaak betreft het in dit geval woningen die worden bewoond door alleenstaanden en kleine huishoudens die kort in de gemeente verblijven en zich niet inschrijven in de BRP. Vaak betreft het arbeidsmigranten.

Het aandeel jonge huishoudens (tot 25 jaar) dat in een koopwoning woont, is aanmerkelijk kleiner dan gemiddeld in de gemeente. Van deze groep woont ongeveer een derde in een koopwoning. Veel vaker (43%) wonen zij in een corporatiewoning, maar een groot deel (bijna een kwart) woont in een particuliere huurwoning. Ook alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen wat minder vaak dan gemiddeld in een koopwoning. Deze groepen wonen vaak in een corporatiewoning. Van de alleenstaande huishoudens heeft een groter deel dan gemiddeld een lager inkomen, omdat per definitie maar één inkomen aanwezig is binnen het huishouden. Bij stellen en gezinnen is een deel tweeverdiener en heeft dan snel een hoger inkomen.

Figuur 3.11: Gemeente Sint-Michielsgestel. Woonsituatie naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendomscategorie woning, 2020

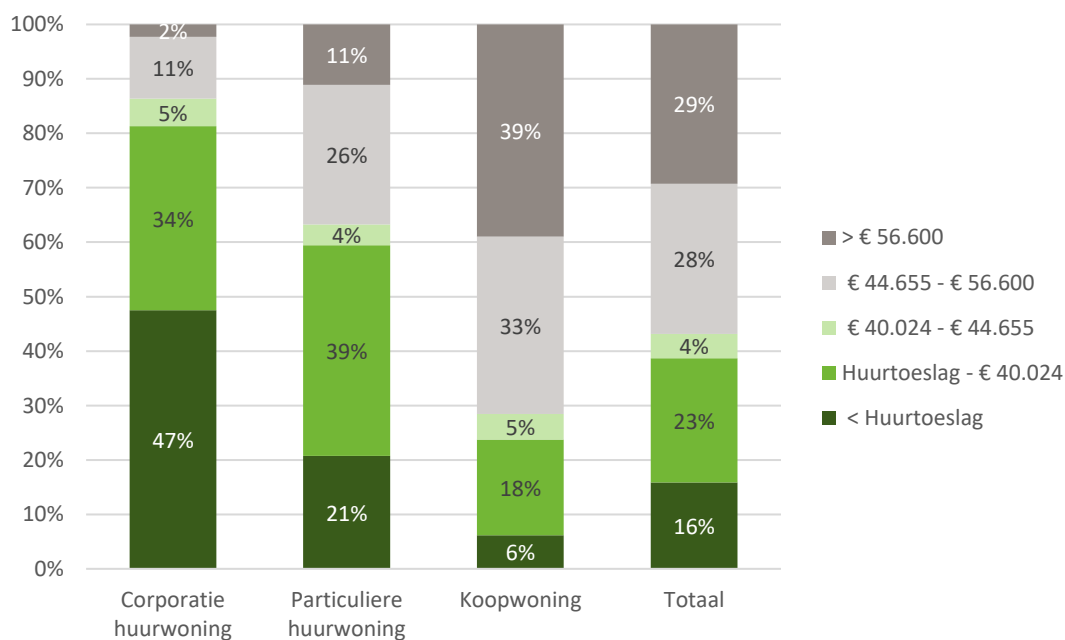


Bron: Lokale Monitor Wonen

Bewoning woningvoorraad naar inkomen

Iets minder dan de helft (43%) van de huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel behoort tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 44.655. Ongeveer 15% van de huishoudens behoort tot de doelgroep voor passend toewijzen. Bijna 30% van de huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel heeft een middeninkomen tussen € 44.655 en € 56.600. Een even grote groep huishoudens heeft een hoog inkomen, vanaf € 56.600.

Figuur 3.12: Gemeente Sint-Michielsgestel. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendomscategorie en inkomenssituatie, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen

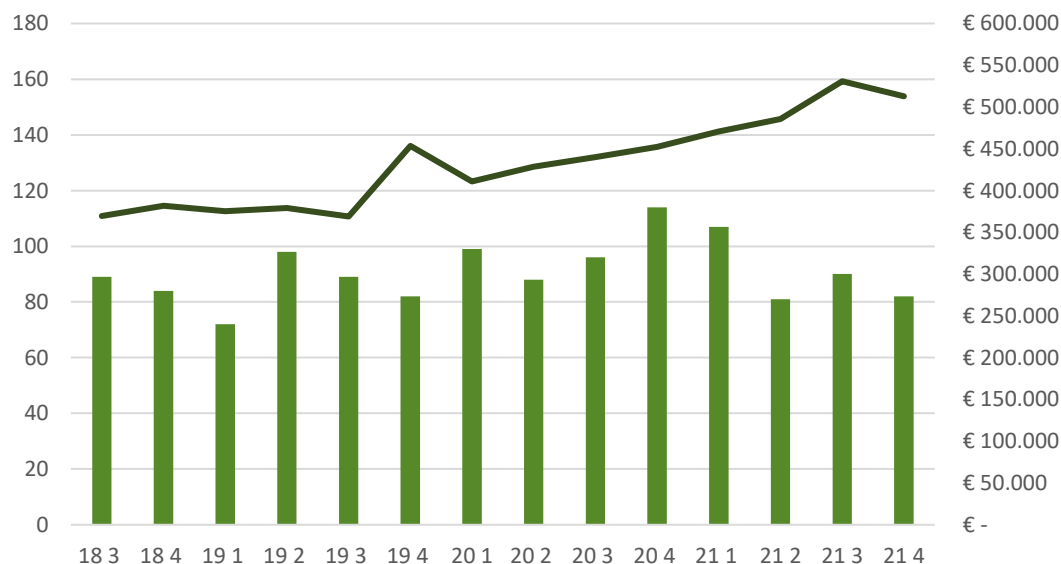
Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort meer dan 80% tot de corporatiedoelgroep. Bijna de helft (47%) behoort tot de doelgroep voor passend toewijzen. Ruim 10% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen. Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer 60% tot de corporatiedoelgroep. Als bedacht wordt dat naar schatting een kwart van de particuliere huurwoningen een sociale huur heeft, woont een flink deel van de huishoudens met een laag inkomen in een te dure particuliere huurwoning. Het gaat om een naar verhouding klein deel van de woningvoorraad in Sint-Michielsgestel en de huurprijzen in de particuliere huursector zijn zoals beschreven gebaseerd op een schatting, maar de conclusie is dat een deel van de huishoudens in een particuliere huurwoning mogelijk een te groot deel van het inkomen kwijt is aan de huur. Doorgaans betreft dit mensen die met spoed een woning nodig hebben en jonge huishoudens die nog niet voldoende inschrijftijd hebben opgebouwd om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Ongeveer een kwart van de huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, wonen in een koopwoning. Dit betekent niet zonder meer dat zij problematische woonlasten hebben; vaak betreft het huishoudens die een inkomensdaling hebben gehad door pensionering, maar die in een (grotendeels) afbetaalde koopwoning wonen en daarom naar verhouding lage woonlasten.

3.4 Ontwikkeling van de marktdruk

Marktdruk in de koopsector wat toegenomen

De marktdruk in de koopsector in de gemeente Sint-Michielsgestel is de afgelopen jaren wat toegenomen. Het aantal transacties bleef redelijk gelijk, maar de gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, van zo'n € 370.000 eind 2018 naar zo'n € 510.000 in het laatste kwartaal van 2021.

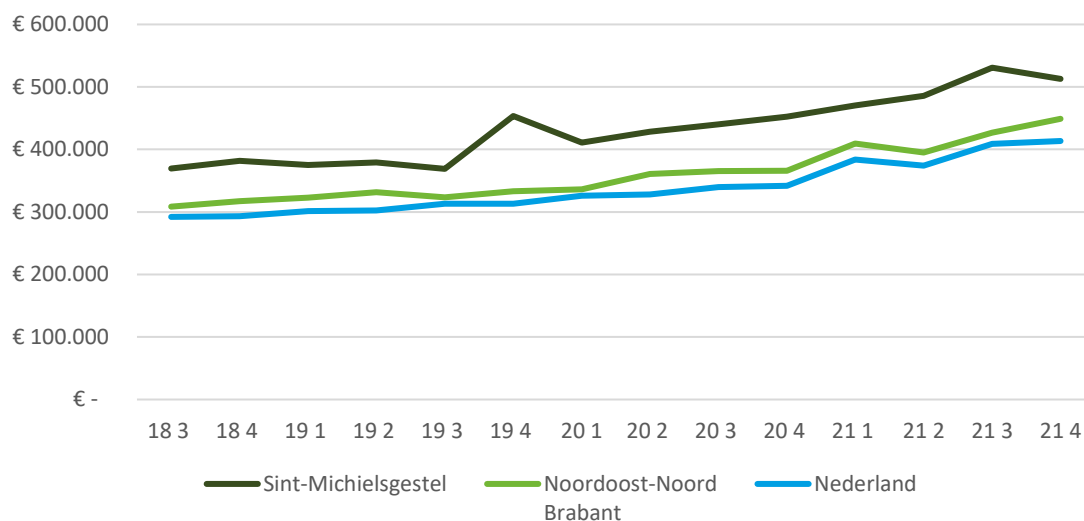
Figuur 3.13: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs in de koopsector, derde kwartaal 2018 – 4^e kwartaal 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De stijging van de gemiddelde transactieprijs in de gemeente Sint-Michielsgestel ligt naar verhouding in lijn met de ontwikkeling in de regio en in Nederland als geheel, maar de gemeente Sint-Michielsgestel heeft een duurdere voorraad dan gemiddeld in de regio en Nederland.

Figuur 3.14: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Sint-Michielsgestel, regio en Nederland, derde kwartaal 2018 – 4e kwartaal 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl

Marktdruk in de sociale huursector licht toegenomen

Bij het in beeld brengen van de marktsituatie in sociale huursector in de gemeente Sint-Michielsgestel maken we een onderscheid naar de corporaties die zijn aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem Ons Huiz (Woonmeij) en bij het woonruimteverdeelsysteem WoonService Regionaal (JOOST en BrabantWonen).

Het aantal verhuringen in de sociale huursector is in de gemeente Sint-Michielsgestel met uitzondering van de eengezinswoningen die worden verhuurd via WoonService Regionaal de afgelopen jaren wat toegenomen.

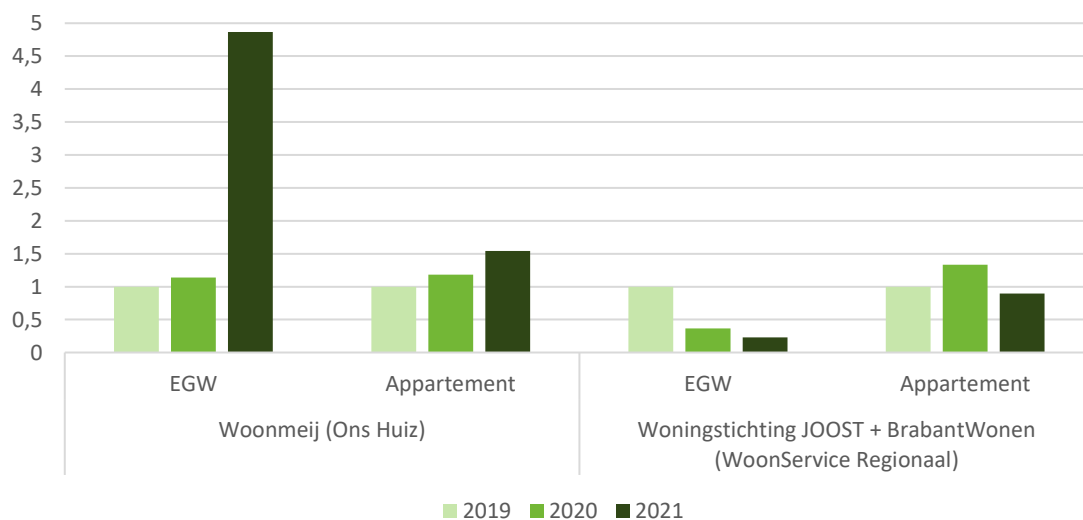
Figuur 3.15: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling (index, 2019=1) van verhuringen corporatiewoningen, uitgesplitst naar verhuursysteem, 2019-2021.



Bron: Woningcorporaties

Bij Ons Huiz is het gemiddelde aantal reacties³ op aangeboden woningen de afgelopen jaren wat toegenomen, met name bij de eengezinswoningen. Bij WoonService Regionaal is sprake van een afname van het gemiddelde aantal reacties op eengezinswoningen en is het gemiddelde aantal reacties op appartementen redelijk constant.

Figuur 3.16: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling (index, 2019=1) van gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen, uitgesplitst naar verhuursysteem, 2019-2021.

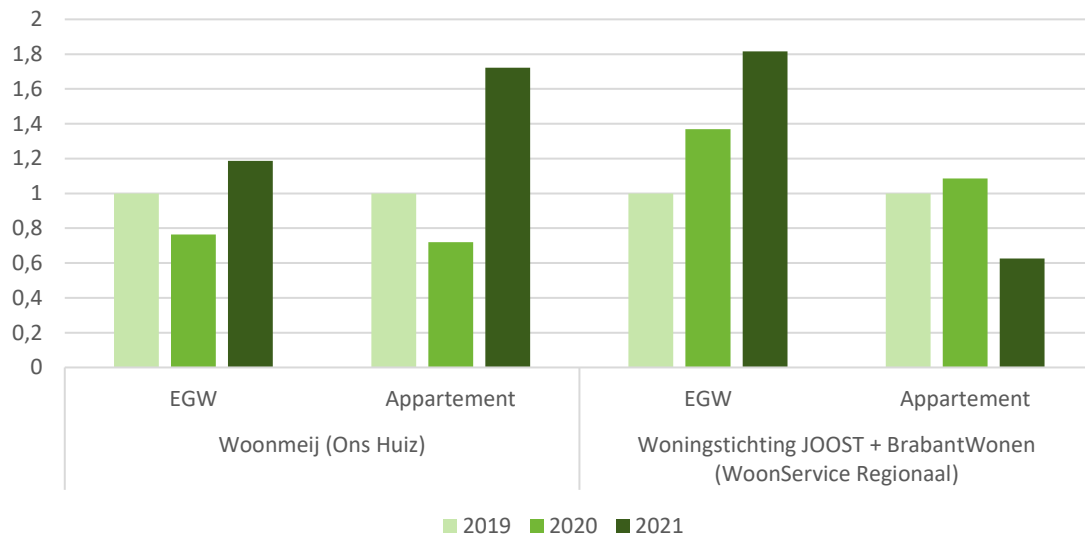


Bron: Woningcorporaties

³ De woonruimteverdeling is een regionaal systeem. Dit betekent dat er ook mensen uit andere gemeenten kunnen reageren op het aanbod in de gemeente Sint-Michielsgestel. In deze cijfers is niet gefilterd op de reacties van woningzoekenden uit de gemeente zelf. Doorgaans geldt wel dat de overgrote meerderheid van de woningzoekenden op een woning in hun eigen gemeente/dorp reageert.

In de hele gemeente nam de gemiddelde actieve zoektijd van woningzoekenden nam de afgelopen jaren licht toe. Bij de eengezinswoningen die worden verhuurd via WoonService Regionaal was deze toename het sterkst. De gemiddelde zoektijd ligt bij deze woningen aanmerkelijk hoger dan bij de appartementen. Ook bij woningen die werden verhuurd via Ons Huiz nam de actieve zoektijd toe, in dit geval bij appartementen iets meer dan bij eengezinswoningen.

Figuur 3.17: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling (index, 2019=1) van de gemiddelde actieve zoektijd corporatiewoningen (in maanden), 2019-2021.



Bron: woningcorporaties.

Per saldo lijkt er dus sprake van enige toename van de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Middeninkomens kunnen moeilijk kopen in Sint-Michielsgestel

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 175.000 en een huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek van circa € 200.000. Om in de gemeente Sint-Michielsgestel een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 360.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 73.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning (€ 92.000) of een vrijstaande woning (€ 127.000) is een aanmerkelijk hoger inkomen nodig. In de onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente.

Tabel 3.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Benodigd jaarinkomen per woningtype.

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 368.000	€ 75.000
Tussenwoning	€ 360.000	€ 73.000
Hoekwoning	€ 409.000	€ 81.000
2 ¹ -kap	€ 476.000	€ 92.000
Vrijstaand	€ 682.000	€ 127.000

Bron: Rabobank Hypotheken en Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Huishoudens met een inkomen rond € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactiepreizen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 45.000 en circa € 56.000.

Keuzemogelijkheden inkomensgroepen op de woningmarkt

De behoefteraming voor de verschillende woningsegmenten luistert nauw. Als we enkel vooruitkijken op basis van woonvoorkeuren, prognoses en economische groeiscenario's houden we onvoldoende rekening met de vertreksituatie: de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Een manier om de fricties tussen vraag en aanbod in beeld te brengen is door gebruik te maken van een zogenaamde keuze-index. Hiervoor kijken we naar de inkomensopbouw in de gemeente en zetten we dat af tegen het potentieel beschikbaar komend aanbod in de bestaande voorraad. Dit toont in welke segmenten vraag en aanbod onvoldoende parallel lopen.

Tabel 3.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Confrontatie tussen inkomensgroepen in de gemeente en de woningvoorraad (potentieel aanbod)

	Aanbod ↓	tot HT- grens	HT-grenst tot EU- grens	EU-grenst tot € 44.655	€ 45.000 tot € 56.600	> € 56.000
Vraag →		1.835	2.615	580	1.870	5.060
Soc. t/m 1e aftoppingsgrens	1.195					
Soc. vanaf 1e aftoppingsgrens	640					
Particuliere huur	1.208					
Koop tot € 250.000	510					
Koop € 250.000 tot € 350.000	2.830					
Koop va. € 350.000	5.670					
Potentiële keuze		1.195	640	1.848	3.340	5.670
Potentiële vraag		1.835	2.615	580	1.870	5.060
Keuze-index aanbod/vraag		0,65	0,24	3,19	1,79	1,12

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022), Gemeente Sint-Michielsgestel (2022), bewerking Companen.

Er wonen ongeveer 1.835 huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Hiervan staan er 1.195 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 40.025 hebben een iets groter prijsbereik. Door het toewijzingsbeleid van de corporaties zijn voor hen alleen woningen boven de aftoppingsgrens toegankelijk. De groep lage middeninkomens is in de gemeente het kleinst. (Eenpersoons)huishoudens met een inkomen van € 40.025 tot € 44.655 verdienen doorgaans te weinig voor koopwoningen en te veel voor een sociale huurwoning. Zij komen hierdoor in de praktijk vaak terecht in een vrije sectorhuurwoning. De meeste huishoudens in de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 44.655. Zij richten zich op de koopsector.

Onder in de tabel is per inkomensgroep een keuze-index weergegeven. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheden van de inkomensgroepen in de gemeente. Uit hoeveel woningen kunnen woningzoekenden in de gemeente potentieel kiezen? De volgende groepen vallen hierin op:

- De huishoudensgroepen met een inkomen tot de EU-grens (de corporatiedoelgroep) hebben in de gemeente Sint-Michielsgestel minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft in potentie gemiddeld maar keuze uit 0,65 woningen. Een huishouden met een iets hoger inkomen tot de EU-grens uit 0,24 woningen. Dit betekent dat in de gemeente Sint-Michielsgestel op dit moment de sociale huurvoorraad te klein is in relatie tot de inkomenssituatie van een deel van de huishoudens in de gemeente. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft ook een kleine sociale huurvoorraad. Een deel van deze doelgroep richt zich in de gemeente overigens niet op een corporatiewoning, maar woont in een koopwoning. Dit kan onder andere het gevolg zijn van ouderen die door het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd een inkomensdaling doormaken maar vervolgens wel in hun koopwoning blijven wonen. Ook woont een deel in een particuliere huurwoning.
- Voor de groep huishoudens met een hoog inkomen zijn het potentiële aanbod in de voorraad en de omvang van de huishoudensgroep redelijk in balans. Gemiddeld hebben zij keuze uit 1,12 woningen. Deze groep richt zich vooral op koopwoningen in het duurdere segment.
- De groep huishoudens met een middeninkomen heeft in principe veel keuze op de woningmarkt. De groep is naar verhouding klein en het aanbod is groot ten opzichte van de omvang van de groep. Een deel van het aanbod bestaat uit corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en maar vooral uit particuliere huurwoningen. Corporaties zijn gebonden aan een

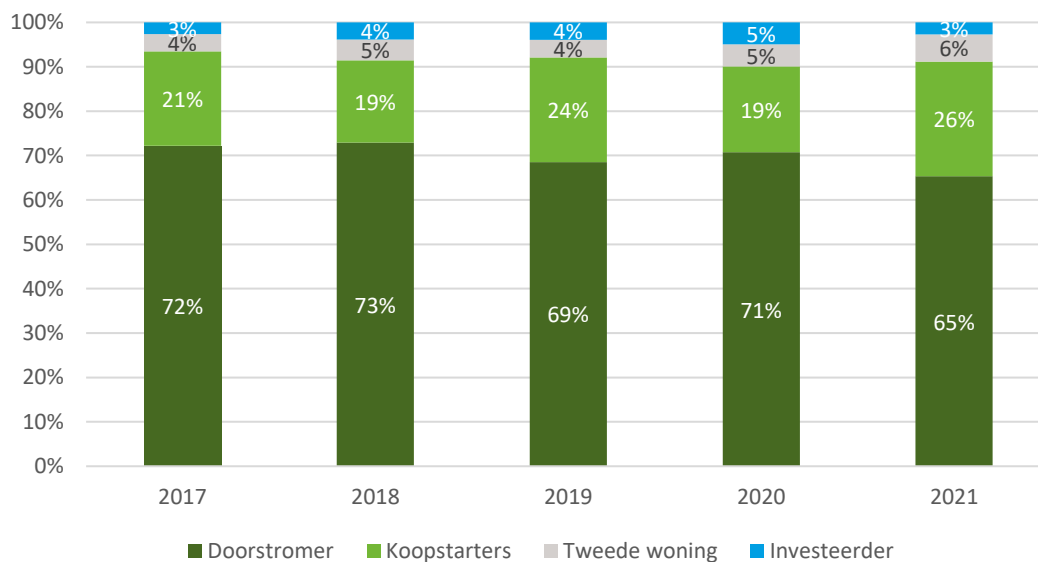
maximum aandeel van hun vrijkomende woningen met een gereguleerde huur die zij mogen toewijzen aan huishoudens met een midden- of een hoog inkomen. Los van die beperking is het beleid van veel corporaties dat zij zich richten op hun primaire doelgroep. Daarnaast ondervinden huishoudens met een middeninkomen veel concurrentie van andere inkomensgroepen. Bovendien lijkt een groot deel van de particuliere huurwoningen een dure huur boven € 950 te hebben. In dat licht is de situatie voor huishoudens met een middeninkomen wellicht minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken. Daar komt bij dat zij nauwelijks toegang tot de koopsector hebben.

3.5 Buy to let

Het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders leidt in veel gemeenten tot zorgen over de woningmarktpositie van koopstarters. De nieuwe Wet Opkoopbescherming biedt gemeenten een instrument om dit fenomeen tegen te gaan. Om dit instrument in te kunnen zetten, moet aangetoond worden dat daadwerkelijk sprake is van negatieve gevolgen voor koopstarters en huishoudens met een middeninkomen van het opkopen van woningen door investeerders.

In de gemeente Sint-Michielsgestel wordt jaarlijks een zeer beperkt deel van woningen gekocht door investeerders. Sinds 2017 is dit jaarlijks 3% tot 4%. In 2020 was dit aandeel 5%, zeer waarschijnlijk als reactie op het verhogen van de overdrachtsbelasting voor kopers die niet zelf in hun woning gaan wonen per 1 januari 2021. In dezelfde periode kochten koopstarters jaarlijks ongeveer 20% tot 25% van de koopwoningen. Verreweg de meeste koopwoningen werden gekocht door doorstromers binnen de koopsector.

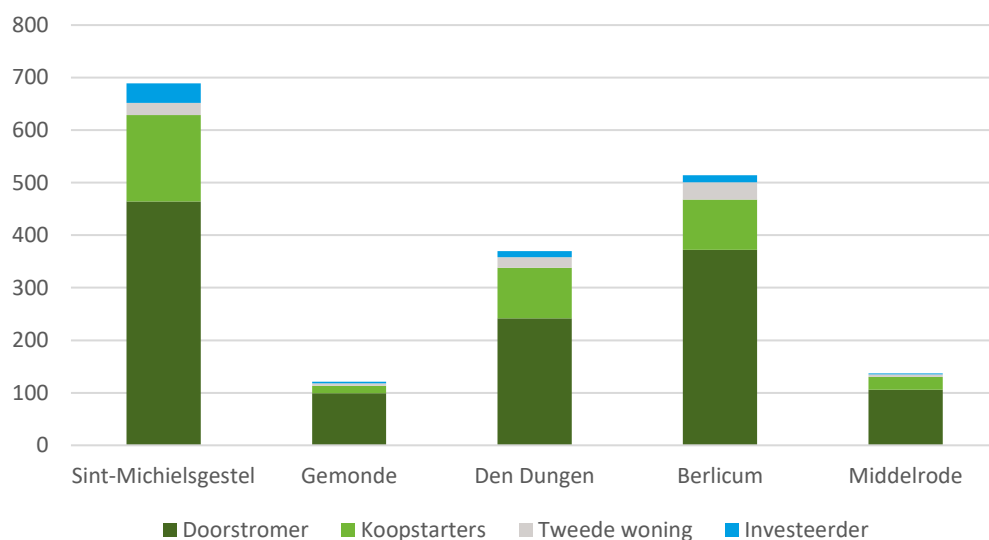
Figuur 3.18: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022

Als koopwoningen door investeerders werden gekocht, was dit veelal in de kernen Sint-Michielsgestel en in iets mindere mate Berlicum en Den Dungen. In de andere kernen ging het hooguit om een enkele woning. In de periode 2017 tot en met 2021 werden in de kern Sint-Michielsgestel ongeveer 35 woningen gekocht door investeerders. Het betrof vooral particuliere investeerders.

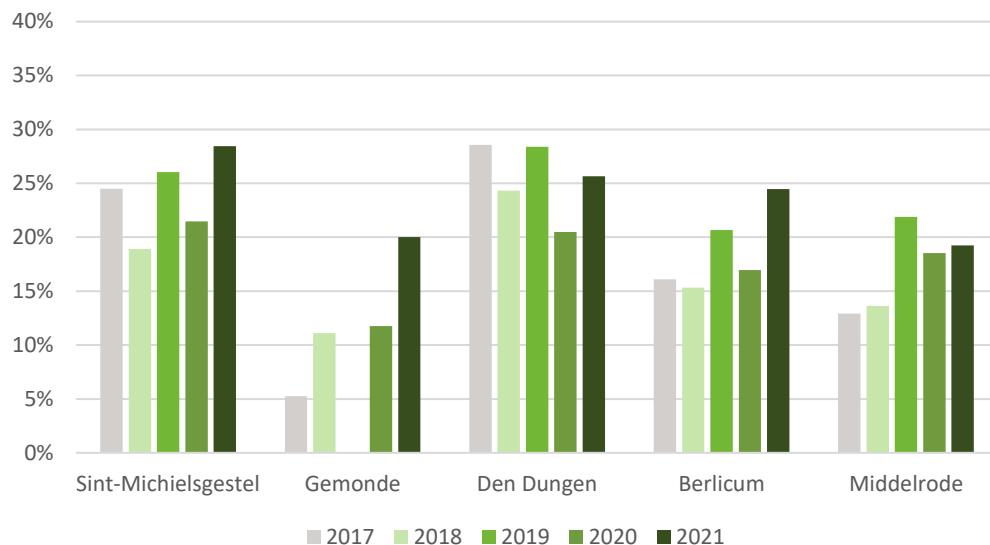
Figuur 3.19: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders per kern, 2017 – 2021.



Bron: Kadaster, 2022

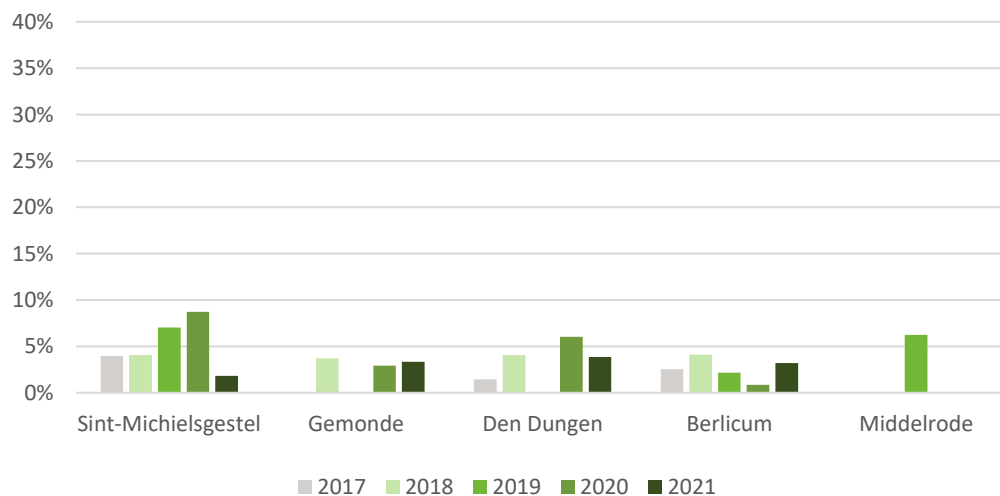
Koopstarters vinden naar verhouding in de kernen Sint-Michielsgestel en Den Dungen wat makkelijker een koopwoning dan in de andere kernen, hoewel de verschillen klein zijn. In Gemonde wordt naar verhouding een kleiner deel van de vrijkomende koopwoningen gekocht door koopstarters. In 2021 werd ruim een kwart (28%) van de koopwoningen in de kern Sint-Michielsgestel gekocht door koopstarters. In de jaren daarvoor lag dit aandeel wat lager. In veel gemeenten is een dip zichtbaar in het aantal door koopstarters gekochte woningen in 2020 omdat investeerders vooruitlopend op de verhoging van de overdrachtsbelasting meer woningen kochten. In de gemeente Sint-Michielsgestel is de dip in 2020 ook zichtbaar, en werd in de meeste kernen een wat hoger aandeel koopwoningen door investeerders gekochte.

Figuur 3.20: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters, per kern, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

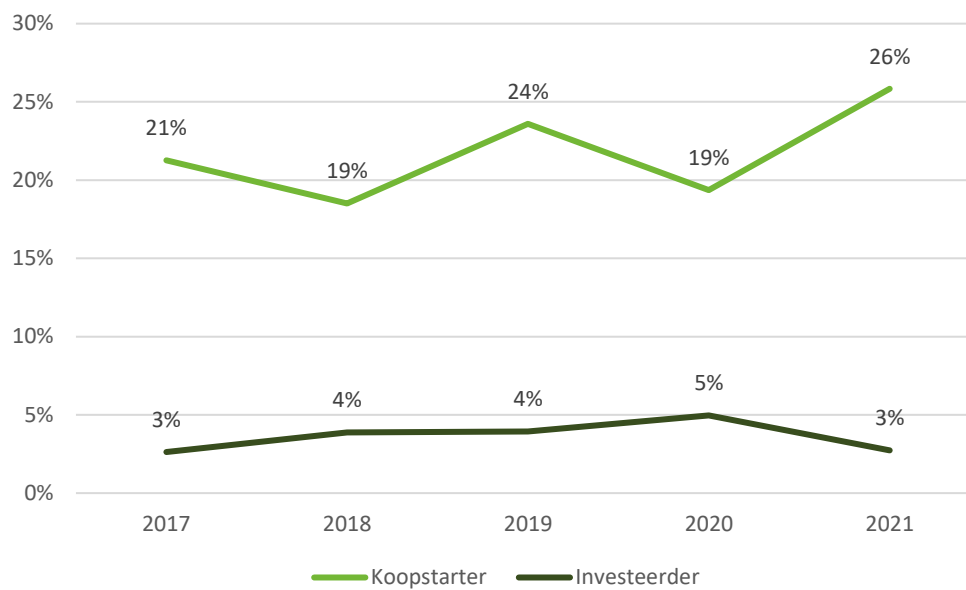
Figuur 3.21: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders, per kern, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

Als we de ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders en door koopstarters in de tijd vergelijken, zien we dat er geen sprake is van het verdringen van koopstarters door investeerders. De ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders heeft geen verband met de ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door koopstarters. In 2020, het jaar dat het aandeel door koopstarters gekochte woningen daalde, nam het aandeel door investeerders gekochte woningen licht toe, maar koopstarters kochten ook in dat jaar vier keer zoveel woningen als investeerders.

Figuur 3.22: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel aan investeerders verkochte woningen ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

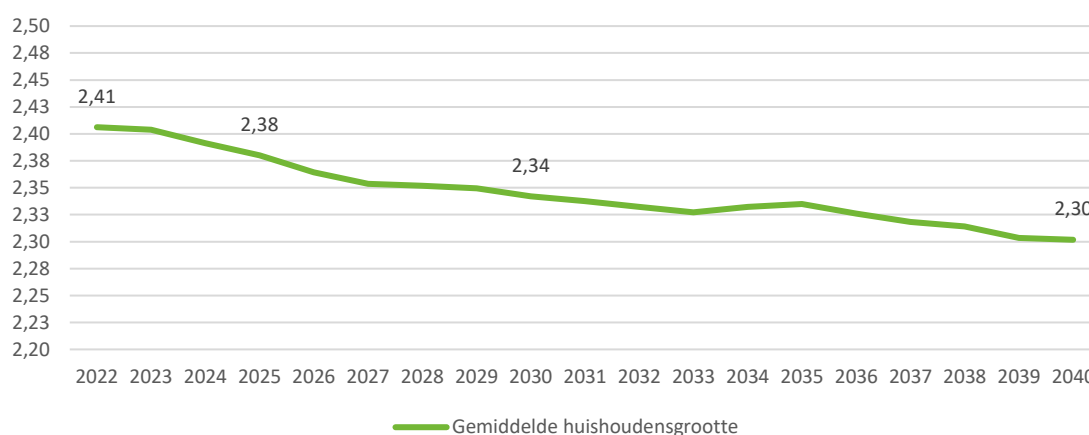
Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Sint-Michielsgestel en kijken we naar de benodigde inloop van het woningtekort. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. We staan in dit hoofdstuk ook stil bij de belangstelling voor nieuwe woonvormen en flexwonen en bij de belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. Deze prognose is een zogenoemde 'migratiesaldo=0' prognose. In de prognose wordt ervan uitgegaan dat vestiging en vertrek in de gemeente in evenwicht zijn, er vestigen zich per saldo evenveel mensen als er vertrekken. Dit sluit voor Sint-Michielsgestel niet aan de op de trend van de afgelopen jaren. De afgelopen jaren was er in Sint-Michielsgestel juist sprake van een aanmerkelijk vestigingsoverschot. Daarom is voor Sint-Michielsgestel een Trendprognose gemaakt die is gebaseerd op de woningbouw in de laatste jaren.

Volgens de provinciale prognose neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2022 – 2030 toe met 415. Het aantal inwoners stijgt volgens deze prognose in dezelfde periode met 235. Dit is vooral het gevolg van de huishoudensverdunding van eigen bevolking in de gemeente; door de vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens toe en stijgt het aantal huishoudens sneller dan de bevolking. Hierdoor neemt de gemiddelde huishoudensgrootte de komende jaren af, zie onderstaand figuur.

Figuur 4.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte 2022-2040, volgens de provinciale prognose.



Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2021

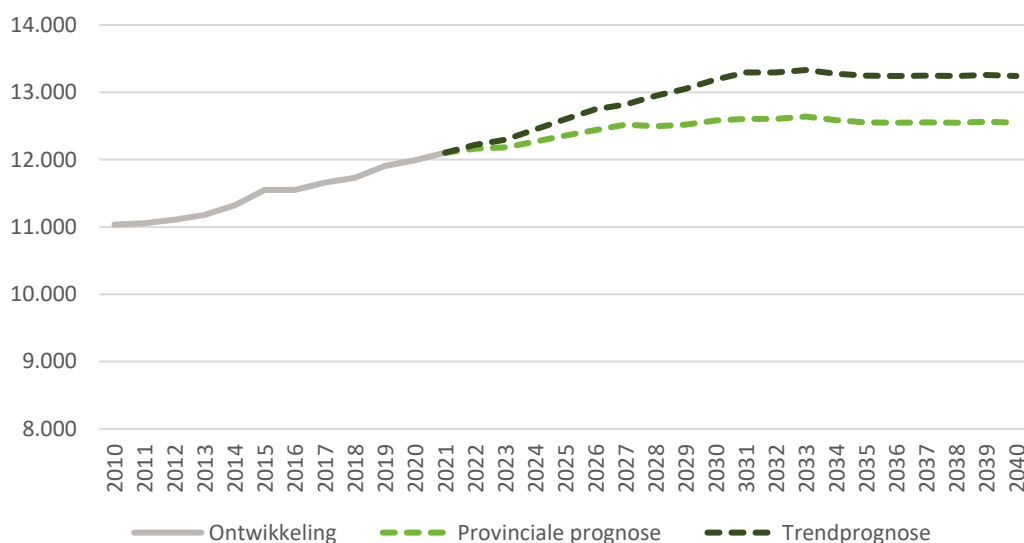
Tabel 4.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, 2022 - 2040

	2022	2025	2030	2035	2040	2022 - 2025	2022 - 2030	2022 - 2040
Bevolking	29.205	29.370	29.440	29.280	28.875	+165	+235	-330
Huishoudens	12.165	12.360	12.580	12.555	12.550	+195	+415	+385

Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2021

Volgens de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Sint-Michielsgestel in de periode 2022 tot 2025 toe met 380 en in de periode 2022 tot 2030 met 970.

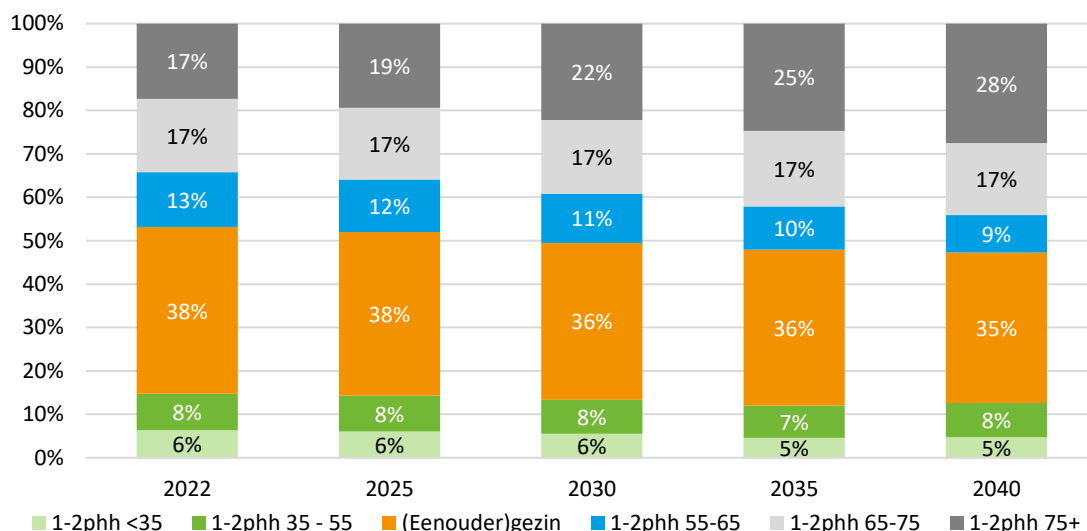
Figuur 4.2: Gemeente Sint Michielsgestel. Huishoudensontwikkeling 2011 - 2022 en huishoudensprognose 2022 - 2039 volgens provinciale prognose en Trendprognose.



Bron: CBS, Prognose provincie Noord-Brabant 2021

Op dit moment is 17% van de huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel in de leeftijd van 75 jaar of ouder. Een even grote groep huishoudens (17%) is in de leeftijd van 65 tot 75 jaar. Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. In 2030 is volgens de prognose 22% van de huishoudens 75 jaar of ouder en in 2040 is dit 28%. Dat is een toename met twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft overigens ongeveer even groot. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt. Het aandeel gezinnen in de gemeente is nu 38%. Dit neemt af tot 36% in 2030 en 35% in 2040. Het aandeel middelbare kleine huishoudens en het aandeel jonge huishoudens blijven redelijk constant.

Figuur 4.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2022 - 2040



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2021

De Trendprognose gaat uit van een toestroom van meer jongere huishoudens. Desondanks zal sprake zijn van een vergrijzende bevolking in Sint-Michielsgestel.

4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus vanuit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de provinciale prognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort naar 2% in 2030, is er in Sint-Michielsgestel een extra woningbehoefte van 85 woningen in de periode 2022 tot 2025 en van nog eens 325 woningen in de periode 2025 tot 2030. De totale extra woningbehoefte over de periode tot 2030 bedraagt daarmee 410 woningen op basis van de provinciale prognose. De reden voor de relatief beperkte extra woningbehoefte, is dat er in 2020 en 2021 al veel woningen zijn opgeleverd. Er is daarom nog een beperkt deel van de woningbehoefte in de periode tot 2025 in te vullen.

De provinciale prognose gaat er zoals beschreven vanuit dat binnenlandse vestiging en vertrek in de gemeente Sint-Michielsgestel in evenwicht zijn. Feitelijk is de afgelopen jaren in Sint-Michielsgestel sprake geweest van een aanmerkelijk vestigingsoverschot.

Exclusief de inloop van het woningtekort voorziet de provinciale prognose in het toevoegen van 50 woningen per jaar in de gemeente Sint-Michielsgestel. De Trendprognose, gebaseerd op de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente in de afgelopen jaren, komt inclusief het inlopen van het woningtekort neer op het toevoegen van zo'n 135 woningen per jaar. Dit zijn 1.100 woningen in de periode tot 2030, waarvan 395 in de periode tot 2025 en 705 in de periode van 2025 tot 2030.

Tabel 4.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens de provinciale prognose, en het trendskenario, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030

	2022 tot 2025	2025 tot 2030	Totaal 2022 tot 2030
Woningbehoefte Provinciale prognose (inlopen woningtekort tot 2%)	+85	+325	+410
Woningbehoefte Trendprognose (inlopen woningtekort tot 2%)	+395	+705	+1.100

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking Companen

De Trendprognose gebruiken we als basis voor de verdere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in dit hoofdstuk. De Trendprognose gaat ervan uit dat zich meer huishoudens in Sint-Michielsgestel vestigen dan er vertrekken. Voor het bepalen van het huishoudensprofiel van de vestigers, is uitgegaan van het historische profiel van vestigende huishoudens. Jonge kleine huishoudens, gezinnen én oudere huishoudens vestigen zich in de gemeente.

Kwantitatieve woningbehoefte kernen en wijken

Den Dungen en Berlicum zijn de grootste kernen binnen de gemeente. In deze kernen is getalsmatig de extra woningbehoefte in de komende jaren het grootst. In Den Dungen bedraagt de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025 140 woningen en in de periode 2025 tot 2030 nog eens 195 woningen. De totale extra woningbehoefte in Den Dungen bedraagt daarmee tot 2030 335 woningen. In Berlicum is op basis van de Trendprognose de extra woningbehoefte 110 woningen in de eerste periode en 205 woningen in de periode daarna. Totaal gaat het tot 2030 in Berlicum om 315 woningen. In de andere kernen ligt de aanvullende behoefte getalsmatig wat lager. In Middelrode is de extra behoefte tot 2030 110 woningen, in Venkant, Beekkant en Beekvliet 95 woningen, in Gemonde 85 woningen en in Sint-Michielsgestel en Theereheide elk 80 woningen. De reden dat de woningbehoefte in de eerste prognoseperiode lager is, is zoals beschreven dat er in die periode al veel woningen zijn opgeleverd die in de woningbehoefte voorzien.

Tabel 4.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte per kern, volgens de trendprognose, 2022 tot 2030.

	2022 tot 2025	2025 tot 2030	Totaal 2022 tot 2030
Centrum Sint-Michielsgestel	+25	+55	+80
Theereheide	+25	+55	+80
Venkant, Beekkant en Beekvliet	+25	+70	+95
Gemonde	+25	+60	+85
Den Dungen	+140	+195	+335
Berlicum	+110	+205	+315
Middelrode	+45	+65	+110
Totaal	+395	+705	+1.100

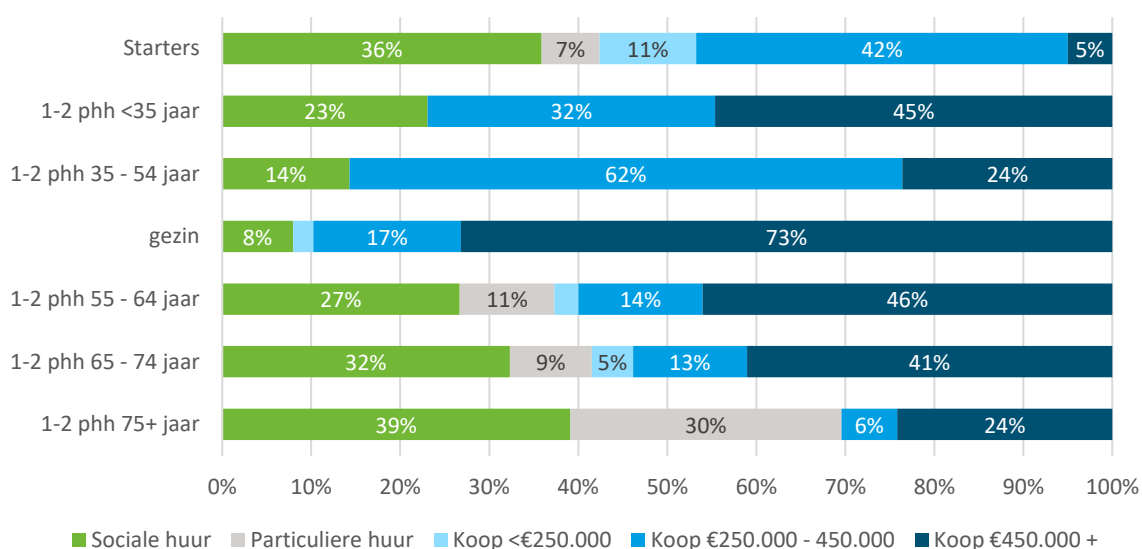
Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking Companen

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Het regionale woonwensenonderzoek geeft inzicht in de woonwensen van starters en doorstromers die zich richten op een woning in Sint-Michielsgestel. De wens om te kopen is groot. Van de starters wil ruim de helft een woning kopen. Zij richten zich veelal op het middensegment, tot € 450.000. Ook kleine huishoudens tot 35 jaar die willen doorstromen, willen overwegend kopen. Zij hebben vaak meer te besteden dan starters. Bijna de helft zoekt een woning in het duurste segment vanaf € 450.000. Ook gezinnen willen veelal kopen in Sint-Michielsgestel. Van deze groep richt bijna driekwart zich op het duurste segment. Op basis van de gehouden enquête is de wens om te kopen nog tot op hoge leeftijd aanwezig. Van de groep huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar wil ruim de helft bij verhuizing een woning kopen. Van de groep 75-plus huishoudens is dit nog 30%.

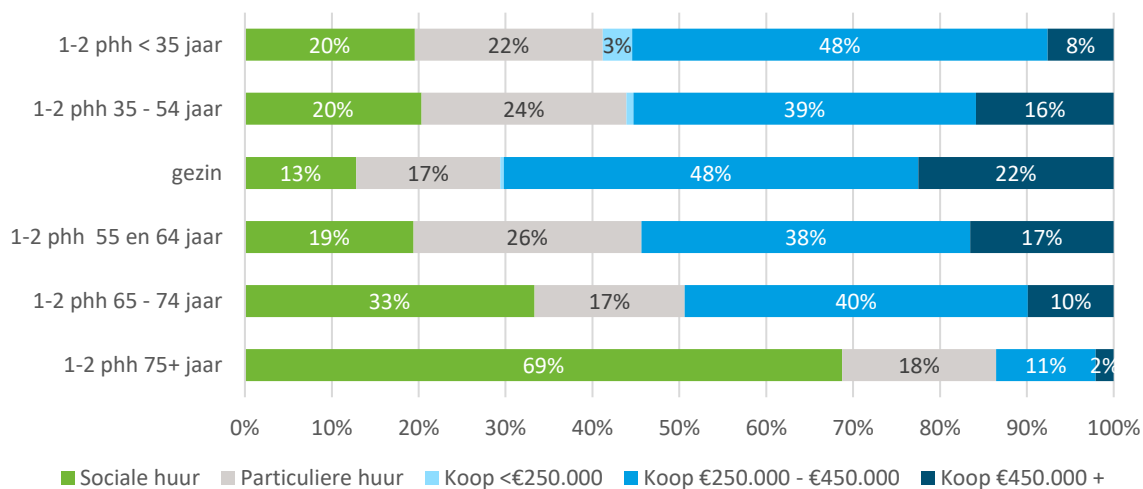
Figuur 4.4: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woonwensen starters en doorstromers, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendomssituatie en prijsklasse, 2019



Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2011 tot en met 2021. Dan blijkt dat de wens om te kopen voor veel huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren is. Veel meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt, hebben in de praktijk een huurwoning betrokken, vaak een particuliere huurwoning. Dit speelt bij alle onderscheiden huishoudentypen. Gezinnen slagen er het best in om hun koopwens te vervullen. Oudere huishoudens (75+) kopen minder vaak een woning dan uit hun woonwens blijkt en komen veel vaker in een sociale huurwoning terecht. Hierbij moet worden aangetekend dat met de generatiewissel die gaande is de verwachting is dat de kooporiëntatie van senioren de komende jaren wel verder toeneemt en meer ouderen ook in staat zijn weer een woning te kopen. Dat vraagt geschikt en aansprekend aanbod voor deze kritische groep.

Figuur 4.5: Gemeente Sint-Michielsgestel. Betrokken woningen van vestigers en binnenverhuizers, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendomssituatie en prijsklasse, 2011-2021.

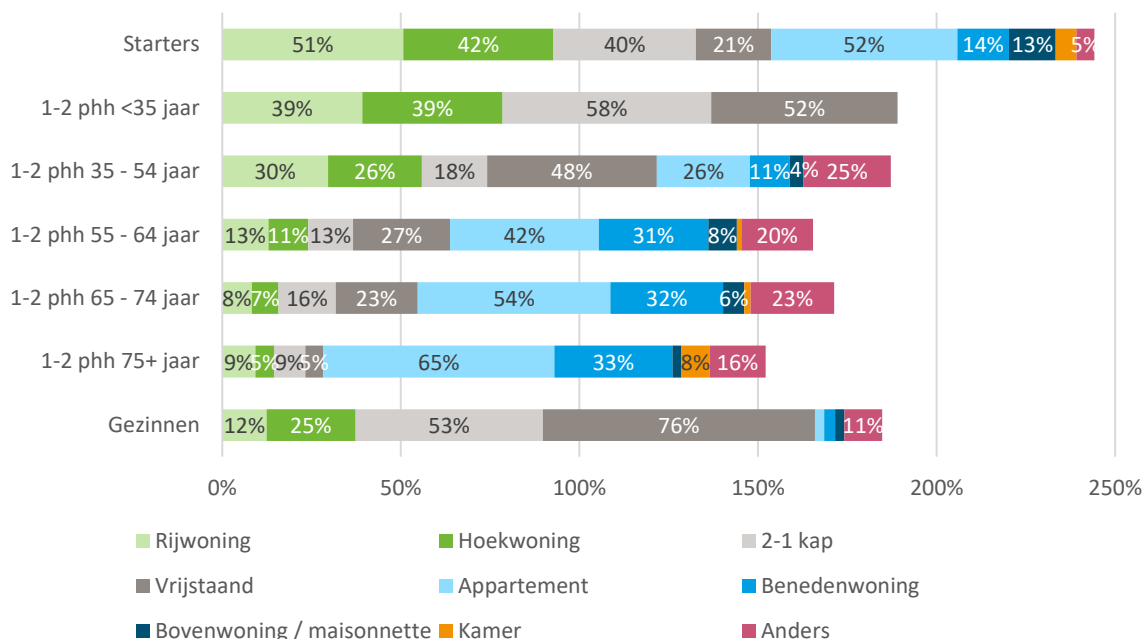


Bron: CBS Microdata.

In het regionale woonwensenonderzoek is huishoudens gevraagd naar de door hen gewenste woningtypen. Omdat meerdere antwoorden gegevens konden worden, tellen de percentages op tot meer dan 100%.

Starters hebben van alle onderscheiden huishoudenstypen de meeste keuzes opgegeven. Zij richten zich in hun woonwens het meest op rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen. Naarmate huishoudens wat ouder zijn en meer financiële mogelijkheden hebben, worden de woonwensen luxueuzer. Gezinnen en jongere kleine huishoudens richten zich veel op tweekappers en vrijstaande woningen. Oudere huishoudens vragen vaker een appartement of een benedenwoning, een voor oudere geschikte woning die zonder trappenlopen bereikbaar is. Bovenwoningen en kamers zijn weinig in trek, behalve dan bij starters, en dan nog beperkt.

Figuur 4.6: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woonwensen starters en doorstromers, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar woningtype, 2019



Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

Behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 763 bedoeld. Een deel van deze doelgroep valt onder de regels voor passend toewijzen. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 24.075 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.675. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling;

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling (0%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de

periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 45.014 toe met +760 tot +920 huishoudens.

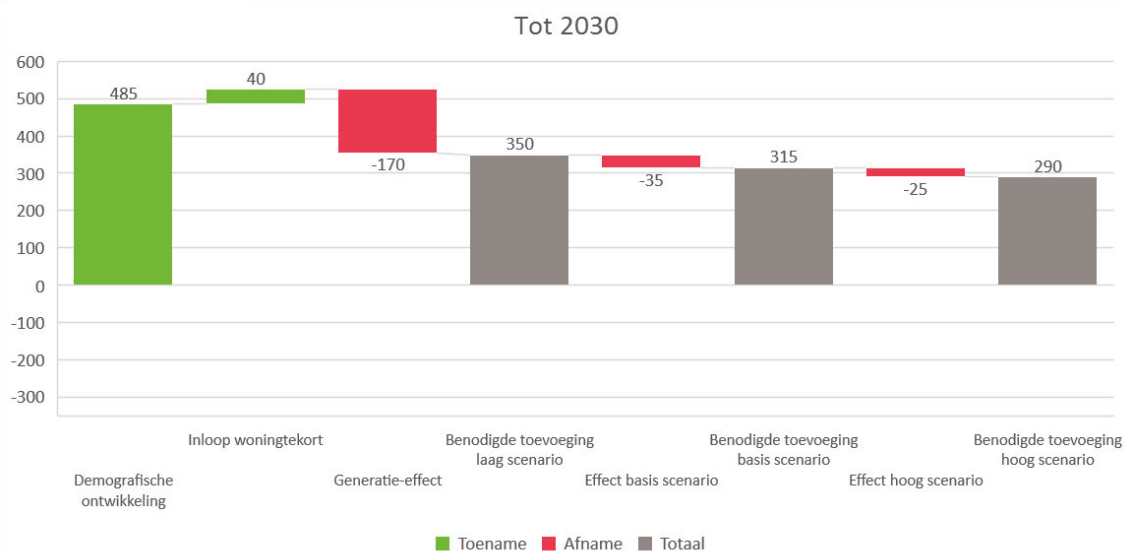
Tabel 4.4: Gemeente Sint-Michielsgestel. Verwachte inkomensontwikkeling volgens de trendprognose, 2022 - 2025 - 2030

	2022	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	1.825	1.970	1.945	1.940	2.190	2.125	2.115
HT - € 40.765	2.835	3.020	2.990	2.965	3.310	3.255	3.200
€ 40.765 - € 45.014	585	620	625	635	665	670	685
Vanaf € 45.014	6.920	6.990	7.040	7.060	7.025	7.140	7.190
Totaal	12.165	12.600	12.600	12.600	13.190	13.190	13.190

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS 2022, Lokale monitor Wonen 2022, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (1.920 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 45.014 op basis van de drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 45.014 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 763 woont.

Figuur 4.7: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, Trendprognose 2022 tot 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS 2022, Lokale monitor Wonen 2022, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 485 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 40 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 525 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboom-

generatie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel met 170 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 350 woningen in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 315 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 290 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook paragraaf 0).

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al te veel economisch optimisme. De vraag is hoe de economie zich zal ontwikkelen en in welke mate huishoudens profiteren. Daarnaast zullen ook de huidige stijging van gasprijzen, energieprijzen en hoge inflatie de komende jaren invloed hebben op de woningmarkt. Hoewel het exacte effect hiervan lastig is te overzien, is wel te verwachten dat er steeds meer mensen hun rekeningen niet meer kunnen betalen. De behoefte aan betaalbaar wonen zal hierdoor zeker op korte termijn toenemen. Het belang om voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen neemt hierdoor toe.

Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het basisscenario als bandbreedte te hanteren. Dat betekent het toevoegen van 315 tot 350 sociale huurwoningen, 28% tot 32% van de totale extra woningbehoefte. Dat is aanmerkelijk meer dan het huidige aandeel sociale huur op de woningvoorraad (16%). Deze behoefte sluit aan bij het percentage van 30% dat wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister de Jonge.

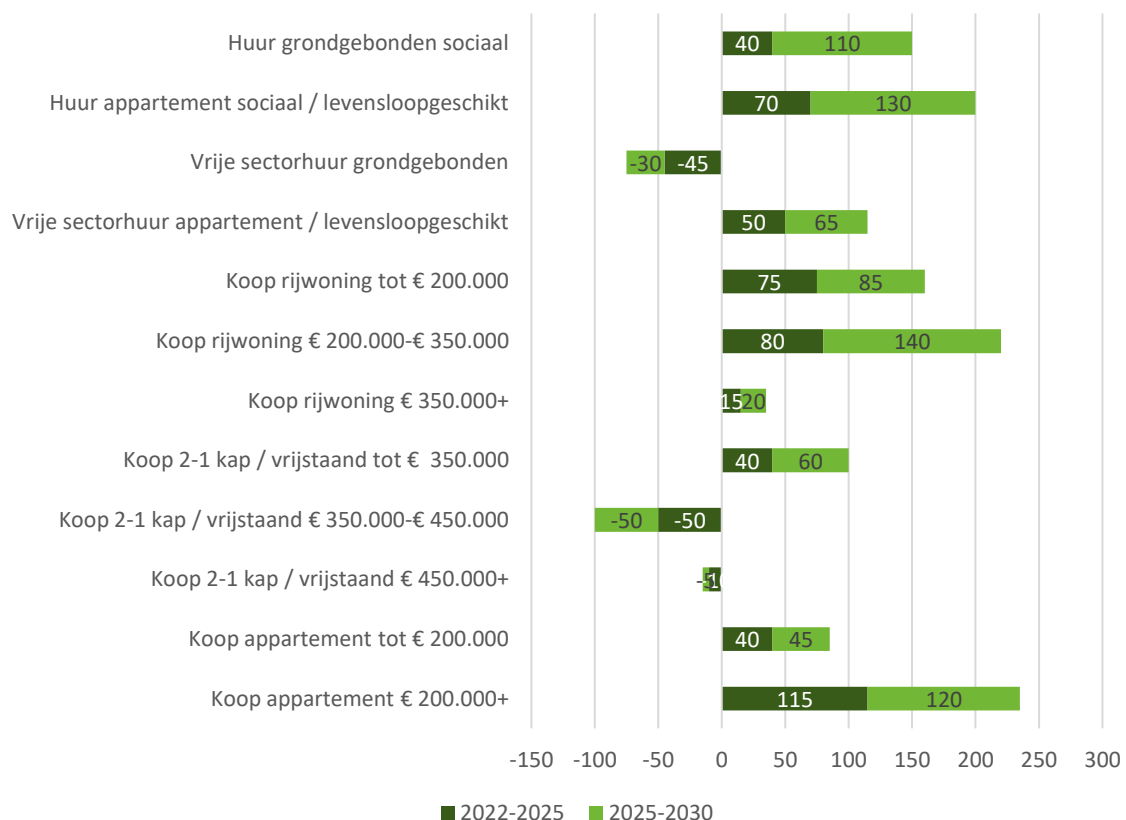
Fricties tussen vraag en aanbod: nieuwbouw- en herstructureringsopgave, kansrijke en kwetsbare segmenten

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuishwensen en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Sint-Michielsgestel. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom

vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Figuur 4.8: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens trendprognose, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen en in iets mindere mate ook aan (kleine) grondgebonden sociale huurwoningen voor kleine huishoudens en kleine gezinnen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar

verhouding snel beschikbaar is. De vraag naar grondgebonden woningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters, maar ook ouderen zijn geïnteresseerd in grondgebonden levensloopgeschikte sociale huurwoningen.

- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. Er is vraag naar grondgebonden woningen in de vrije huursector, maar er komen potentieel ook veel van deze woningen vrij omdat de huidige bewoners de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Per saldo ontstaat er potentieel vraaguitval bij grondgebonden particuliere huurwoningen. In de huidige krappe woningmarkt zal dit zich niet meteen manifesteren.
- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het duurdere segment, maar er is ook behoefte aan betaalbare koopappartementen.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel (koop)starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij profiteren niet van overwaarde van een koopwoning en kunnen vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Dit komt tot uitdrukking in een extra vraag naar koopwoningen tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 350.000. Met name het toevoegen van koopwoningen tot € 200.000 is lastig in de huidige marktomstandigheden. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoningen in het goedkope en betaalbare segment de wensen en verwachtingen van de doelgroep voor deze woningen niet uit het oog te verliezen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het betaalbare en middeldure segment.
- **Dure koop op termijn wat onder druk.** In het dure koopsegment ontstaat op termijn wat ruimte. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Er zijn veel van deze woningen in de gemeente. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd. Dit wordt in de huidige markt nog niet herkend. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe. Dan worden minder courante woningen mogelijk minder makkelijk te verkopen.

Kwetsbare groepen op de woningmarkt

Het zijn met name de jonge huishoudens met een koopwens die in de huidige situatie moeilijk aan een woning komen in Sint-Michielsgestel. De wens om te kopen is groot, in de praktijk wordt vaak een tussenstap gemaakt in een woning in de particuliere huursector. Het gaat doorgaans om woningen met een middenhuur (tot € 1.000), maar vaak ook met een dure huur boven € 1.000. Dergelijke maandlasten maken het moeilijk om te sparen voor de aankoop van een woning. De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is groot.

Doorstroompotentie senioren

Ouderen verhuizen minder vaak dan andere groepen op de woningmarkt. Hun uitgesproken verhuiscens is vaak ook onzeker. Veel ouderen houden er rekening mee dat ze wellicht om gezondheidsredenen zullen moeten verhuizen, en geven daarom in een enquête aan 'misschien' te willen verhuizen. In de praktijk wordt deze verhuizing vaak lang uitgesteld. Omdat het aantal ouderen de komende jaren sterk toeneemt is deze groep, ondanks de lage verhuiscens, een steeds belangrijkere factor op de woningmarkt.

De woonwensenenquête van het regionale woonwensenonderzoek geeft inzicht in de verhuiscriteria van ouderen in verschillende leeftijdscategorieën.

Tabel 4.5: Gemeente Sint-Michielsgestel. Inschatting aantal zeker- en misschien verhuiscriteria ouder huishoudens, naar leeftijd.

Leeftijdscategorie	Aantal huishoudens 2022	Wil zeker verhuizen	Wil misschien verhuizen	Totaal huishoudens met verhuiscriteria
55 – 64 jaar	1.535	165 (11%)	490 (32%)	655 (42%)
65 – 74 jaar	2.045	125 (6%)	670 (33%)	795 (39%)
75 jaar en ouder	2.100	180 (8%)	560 (27%)	740 (35%)
Totaal	5.680	470 (8%)	1.720 (30%)	2.190 (38%)

Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch, CBS.

- Als alle oudere huishoudens met verhuiscriteria in Sint-Michielsgestel daadwerkelijk verhuizen de komende jaren, maken zij samen bijna 2.200 woningen vrij voor doorstroming.
- Als alleen de oudere huishoudens met concrete verhuiscriteria (wil zeker verhuizen) verhuizen, ligt dit aantal veel lager. In dat geval komen een kleine 500 woningen vrij voor andere huishoudens.
- De groep huishoudens in de leeftijd van 65 tot 74 jaar is het minst zeker. Van hen heeft 6% een concrete verhuiscriteria. Van deze groep kan verwacht worden dat veel huishoudens een verhuizing lang uitstellen.
- Bij de groep van 75 jaar en ouder neemt de kans toe dat men om gezondheidsredenen moet verhuizen.

Woningbehoefte per kern en wijk

Aan de hand van de huishoudenssamenstelling, de omvang en samenstelling van de woningvoorraad en van een analyse van verhuiscriteria is een vertaling van de woningbehoefte gemaakt naar de kernen en wijken van de gemeente.

Tabel 4.6: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woningbehoefte per kern en wijk, 2022 tot 2030.

	Centrum Sint-Michielsgestel	Theereheide	Venkant, Beekcant en Beekvliet	Gemonde	Den Dungen	Berlicum	Middelrode
Huur grondgebonden	+	+	+	+	+	+	+
Huur appartement / levensloopgeschied	++	+	+	+	++	+++	++
Koop eengezinswoning betaalbaar (<NHG-grens)	+	+	+	++	++++	+++	++
Koop eengezinswoning duur	-	-	-	-	-	-	-
Koop appartement	+	+	+	+	+	+++	+
Totale woningbehoefte	+80	+80	+95	+85	+335	+315	+110

We benoemen kort de belangrijkste verschillen:

- De vraag naar koopappartementen landt voor het grootste deel in de kern Berlicum. De vraag is vooral afkomstig van ouderen, en deels van jongeren.
- In Den Dungen is er een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Op dit moment wonen er relatief gezien de meeste inwoners <25 jaar (thuis wonende starters) en inwoners in de 'gezinsvormende fase' (25-50 jaar). Voor deze doelgroep zijn er binnen de bestaande voorraad slechts weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar.

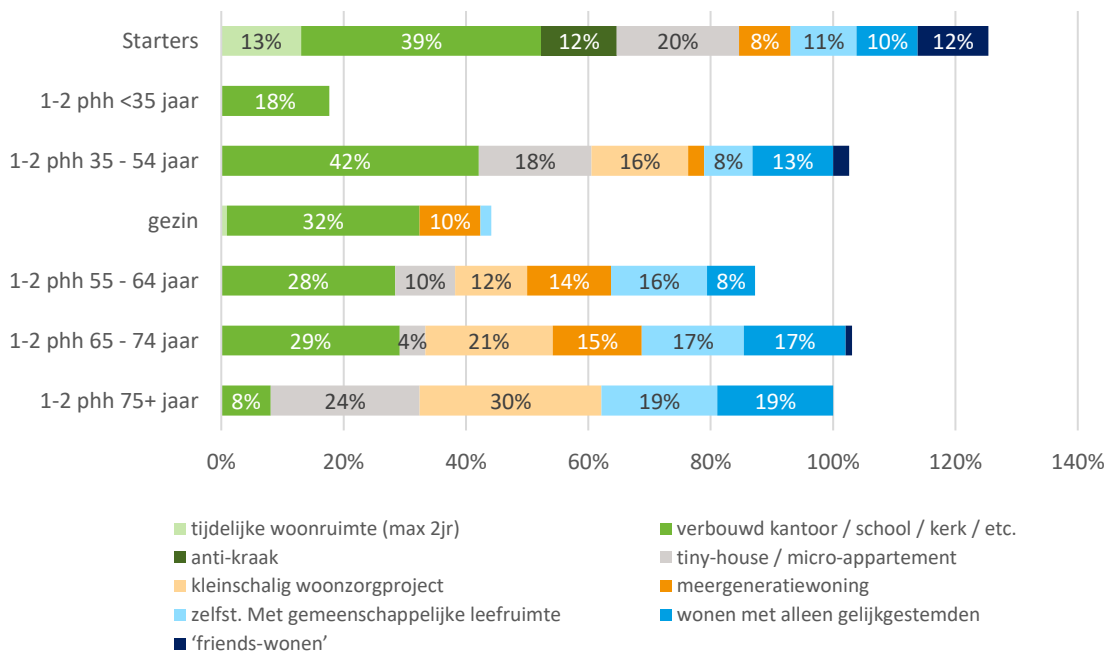
- De behoefte in Theereheide, Venkant, Beekkant en Beekvliet, Gemonde en Middelrode toont veel overeenkomsten. Er is behoefte aan zowel woningen voor starters (betaalbare koop), als voor ouderen (appartementen/levensloopgeschikt).
- In Centrum Sint-Michielsgestel is naar verhouding iets meer vraag naar huurappartementen. Deze vraag is afkomstig van ouderen die dichterbij voorzieningen willen wonen.

Belangstelling voor nieuwe woonvormen en flexwonen

Een aanzienlijk deel van de verhuisgeneigden heeft volgens het regionale woonwensenonderzoek ook belangstelling voor 'nieuwe woonvormen'. Opnieuw kon men meerdere antwoorden geven. Van de starters staat bijna 15% open voor een tijdelijke woonruimte. Ruim een derde (39%) wil wel wonen in een verbouwd kantoor of een verbouwde school of kerk. Ongeveer één op de vijf starters heeft belangstelling voor een tiny house. Kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar (huishoudens die al gestart zijn en al zelfstandig wonen) hebben veel minder belangstelling voor nieuwe woonvormen. Dat geldt ook voor gezinnen. Het verbouwde kantoor en de verbouwde school of kerk worden door deze groepen naar verhouding veel genoemd als aantrekkelijke optie. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 54 jaar vinden vooral wonen in een verbouwd kantoor of in een verbouwde school of kerk interessant, maar ook tiny houses worden genoemd. Ook geeft deze groep aan belangstelling te hebben voor kleinschalige woonzorgprojecten en meergeneratiewoningen.

Naarmate huishoudens ouder worden, neemt de interesse in nieuwe woonvormen weer toe. Deze huishoudensgroepen hebben belangstelling voor wonen in een verbouwd kantoor of in een verbouwde school of kerk, kleinschalige woonzorgprojecten en zelfstandige woonvormen met een gemeenschappelijke leefruimte. Ook is er onder ouderen naar verhouding veel behoefte om te wonen met alleen gelijkgestemden.

Figuur 4.9: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel van de woningzoekenden met interesse in nieuwe en bijzondere woonvormen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2019.



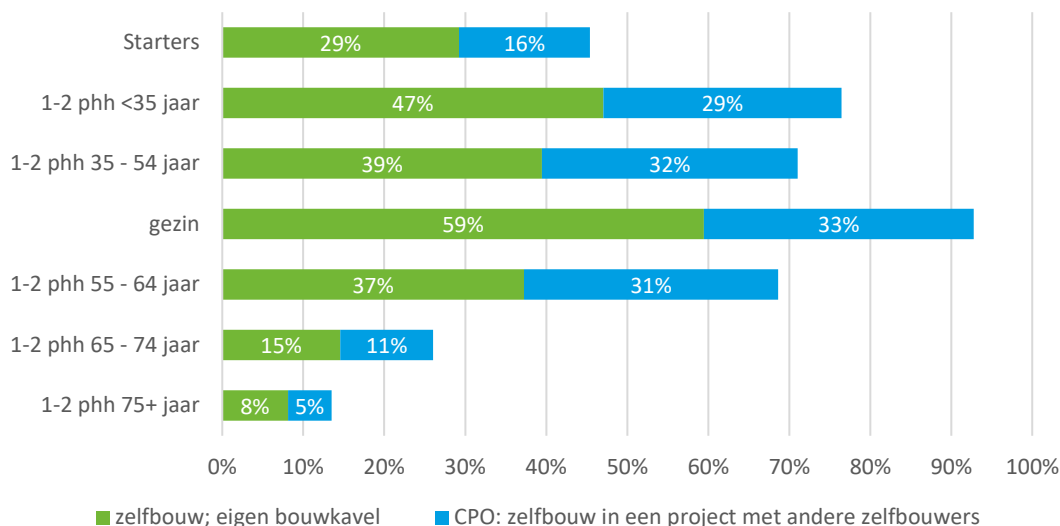
Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

Veel belangstelling voor Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Uit de enquête van het regionale woonwensenonderzoek, blijkt dat in Sint-Michielsgestel een behoorlijke belangstelling bestaat voor particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap. Met name onder doorstromers is deze belangstelling groot. Van de jonge en middelbare kleine huishoudens heeft 40% tot 50% belangstelling voor het zelf bouwen van een woning op een eigen bouwkvavel. Onder gezinnen is dit zelfs bijna 60%. Van deze groepen geeft bijna een derde aan (ook) belangstelling te hebben voor collectief particulier opdrachtgeverschap, het samen met anderen ontwikkelen van woningen. Naarmate huishoudens ouder zijn neemt de interesse in PO en CPO af. Toch is er ook onder de oudste huishoudens belangstelling.

De vraag is uiteraard of iedereen zich voldoende beseft wat er komt kijken bij het zelf ontwikkelen van een woning.

Figuur 4.10: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel van de woningzoekenden met interesse voor zelfbouw of CPO, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2019.



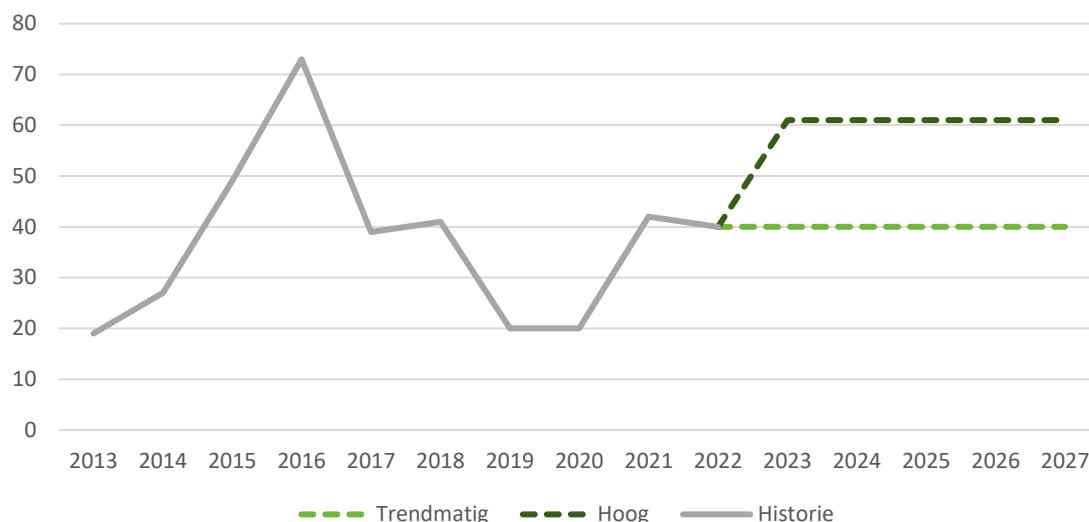
Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

4.4 Woningvraag speciale doelgroepen

Vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar pieken in de taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op cijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders in de regio en het aantal woningen dat in de afgelopen jaren werd toegewezen aan vergunninghouders.

Figuur 4.11: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2022, en verwachte ontwikkeling 2022 - 2027 bij een trendmatige en hoge instroom.



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Sint-Michielsgestel weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Sint-Michielsgestel neer op een jaarlijkse taakstelling van 40 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 60 vergunninghouders.

De corporaties geven aan dat er in 2020 en 2021 gemiddeld 2⁴ vergunninghouders per woning werden gehuisvest. Als we de bandbreedte van de taakstelling vertalen naar een daadwerkelijke woningvraag gaat het voor de gemeente Sint-Michielsgestel de komende jaren om een behoefte van 20 tot 30⁵ woningen.

Arbeidsmigranten

Van de inwoners van Sint-Michielsgestel met een buitenlandse nationaliteit die staan ingeschreven in de BasisRegistratie Personen (BRP), heeft 20% de Poolse nationaliteit. Het betreft ongeveer 150 personen. Mensen uit Polen zijn doorgaans als werknemer in Nederland. Op de tweede plaats staan mensen uit Syrië (13%) en op de derde plaats Oekraïne (7%). Mensen uit Syrië en Oekraïne hebben vaker een achtergrond als vluchteling. Het aantal buitenlandse inwoners uit landen waar veel buitenlandse werknemers vandaan komen, Polen, Roemenië, Hongarije en Bulgarije, bedraagt ongeveer 200. Niet iedere buitenlandse werknemer schrijft zich in. Dit is ook pas verplicht bij een verblijf in Nederland van langer dan vier maanden. Uit onderzoek blijkt dat het werkelijke aantal buitenlandse werknemers dat op een gegeven moment in een gemeente woont tweemaal zo hoog is als het aantal dat zich in de BRP heeft ingeschreven. Dat zou betekenen dat er in de gemeente Sint-Michielsgestel zo'n 400 buitenlandse werknemers wonen.

Spoedzoekers

Een deel van de woningzoekenden in de gemeente heeft met grote spoed een woning nodig. Dit zijn doorgaans mensen die door een plotselinge verandering in hun leven moeten verhuizen en snel een

⁴ Voorlopig cijfer in afwachting van informatie van de corporaties.

⁵ Idem

andere woning nodig hebben of mensen die vanwege hun thuissituatie met spoed willen verhuizen. Waar het de groep betreft die zich richt op een sociale huurwoning, is in beeld gebracht om hoeveel mensen het in Sint-Michielsgestel gaat wat hun achtergrondkenmerken zijn. Een deel van de spoedzoekers komt op grond van hun situatie in aanmerking voor voorrang bij de woningtoewijzing omdat zij vallen onder de urgentieregeling van de corporaties. Een deel is in beeld omdat zij extreem veel reageren op vrijkomend woningaanbod (gemiddeld minstens eens per week). Ook weten we overigens dat een deel van de spoedzoekers via de corporaties *niet* in beeld is, vaak omdat zij niet staan ingeschreven voor een corporatiewoningen en zelf op voorhand inschatten dat zij kansloos zijn om op korte termijn via de corporatie aan een woning te worden geholpen. Vaak vinden deze mensen een woning in de particuliere huur of slapen tijdelijk bij vrienden op de bank.

Er zijn 54⁶ woningzoekenden uit Sint-Michielsgestel die het afgelopen jaar 52 keer of vaker hebben gereageerd op een vrijkomende woning. Van hen is 15% in de leeftijd van 18 tot 23 jaar, 60% in de leeftijd van 24 tot 35 jaar en 20% in de leeftijd van 35 tot 55 jaar. Het gaat dus vaak om jongere mensen die met grote spoed een woning nodig hebben. Het zijn ook veelal alleenstaande woningzoekenden, 70% is alleenstaand, 10% vormt een 2-persoonshuishouden en 20% heeft een huishouden met 3 of meer personen. De spoedzoekers die reageren op vrijkomende corporatiewoningen hebben veelal een laag inkomen, 70% behoort tot de primaire doelgroep van de corporaties en de rest vrijwel geheel tot de overige corporatiedoelgroep.

Urgentieregeling

Maar weinig mensen die zich melden om op grond van de urgentieregeling met voorrang een woning te krijgen komen daarvoor ook in aanmerking. In 2021 werden in Sint-Michielsgestel 51 kansadviesgesprekken gevoerd. Dit leidde in 12 gevallen tot een urgentieaanvraag waarvan er 11 werden toegekend. Uit de analyse in de gemeente Boxtel (zelfde urgentieregeling) blijkt dat 80% van de aanvragen wordt afgewezen. Een dergelijk hoog percentage afwijzingen vraagt er om de procedure van het aanvragen van urgentie nader onder de loep te nemen. Mogelijk worden de kansen tijdens het kansadviesgesprek te rooskleurig ingeschat, hoewel de verhouding tussen het aantal gesprekken en het aantal urgentieaanvragen daar niet op wijst. Mogelijk ook loopt de aanvraag vast op het niet kunnen overleggen van de benodigde bewijsstukken door de woningzoekende, waardoor de aanvraag tot een afwijzing leidt. In dat geval zou onderzocht kunnen worden of woningzoekenden hier meer bij geholpen kunnen worden.

Woonwagendbewoners

Recent is onderzoek gedaan naar de woonwensen ten aanzien van woonwagendstandplaatsen in de regio Noordoost Brabant⁷. Daarbij is ook nagegaan wat de behoefte is in de gemeente Sint-Michielsgestel. Er is op dit moment één woonwagendlocatie in de gemeente, de locatie Spreeuwenbos met 9 standplaatsen. Op basis van de leeftijden van de bewoners van de standplaatsen is door de onderzoekers een inschatting gemaakt van het aantal standplaatsen dat in de komende jaren mogelijk vrij komt door natuurlijke verloop. De inschatting is dat dit voor de komende 25 jaar mogelijk om vier standplaatsen gaat. Uit het onderzoek is af te leiden dat er op dit moment geen extra behoefte is aan woonwagendstandplaatsen in de gemeente Sint-Michielsgestel.

⁶ Dit zijn alleen de spoedzoekers die via Woonservice reageren.

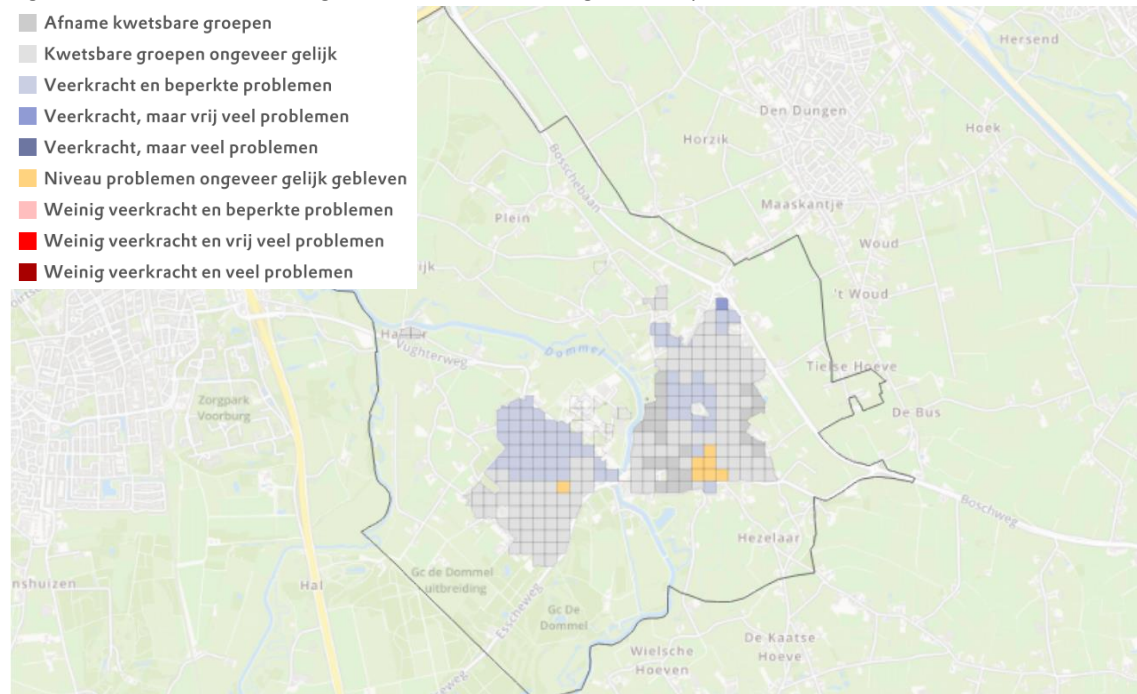
⁷ Inventarisatie woonwensen woonwagendstandplaatsen, Regio Noordoost Brabant, Be Flex, 9 juni 2022

4.5 Kwetsbaarheid in kernen

Om potentiële kwetsbaarheid in buurten te signaleren maakt Aedes zogenoemde veerkrachtkaarten. Deze kaarten geven een beeld van de kwetsbaarheid en de veerkracht van buurten op een laag schaalniveau. Aedes geeft de volgende uitleg:

In de meeste buurten en wijken leven mensen tevreden samen op een manier die hen past. Er zijn ook gebieden waar belemmeringen het prettig samenleven in de weg staan. Dat komt vaker voor in buurten en wijken waar veel bewoners geen werk hebben, een deel van de bewoners te maken heeft met licht verstandelijke beperkingen en een relatief groot deel afhankelijk is van een uitkering. Vrij veel bewoners in deze buurten ervaren problemen met de (psychische) gezondheid en worstelen met schulden. Een kleiner deel heeft ook te maken met verslavingsproblemen. Kortom, in veel van dergelijke buurten en wijken heeft een flink deel van de bewoners een beperkte zelfredzaamheid.⁸

Figuur 4.12: Kern Sint-Michielsgestel. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020

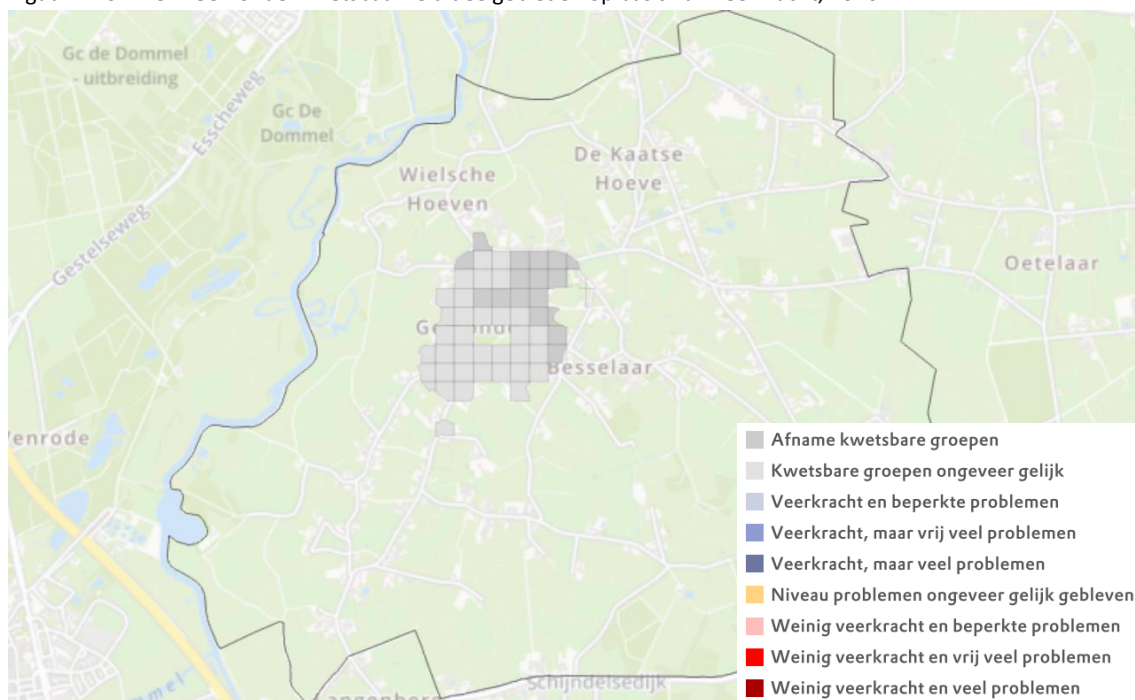


Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

In de meeste gebieden van de kern Sint-Michielsgestel is het aantal kwetsbare groepen stabiel of afgenomen (grijs). Er is in Centrum Sint-Michielsgestel en in Theereheide geen sprake gebieden met weinig veerkracht en waar sprake is van problemen met overlast en veiligheid. In delen van het centrum van Sint-Michielsgestel en Theereheide is sprake van veerkracht, maar zijn er volgens de Veerkrachtkart vrij veel problemen (blauw).

⁸ Handleiding bij Veerkrachtkarten, Aedes-Datacentrum, 2022

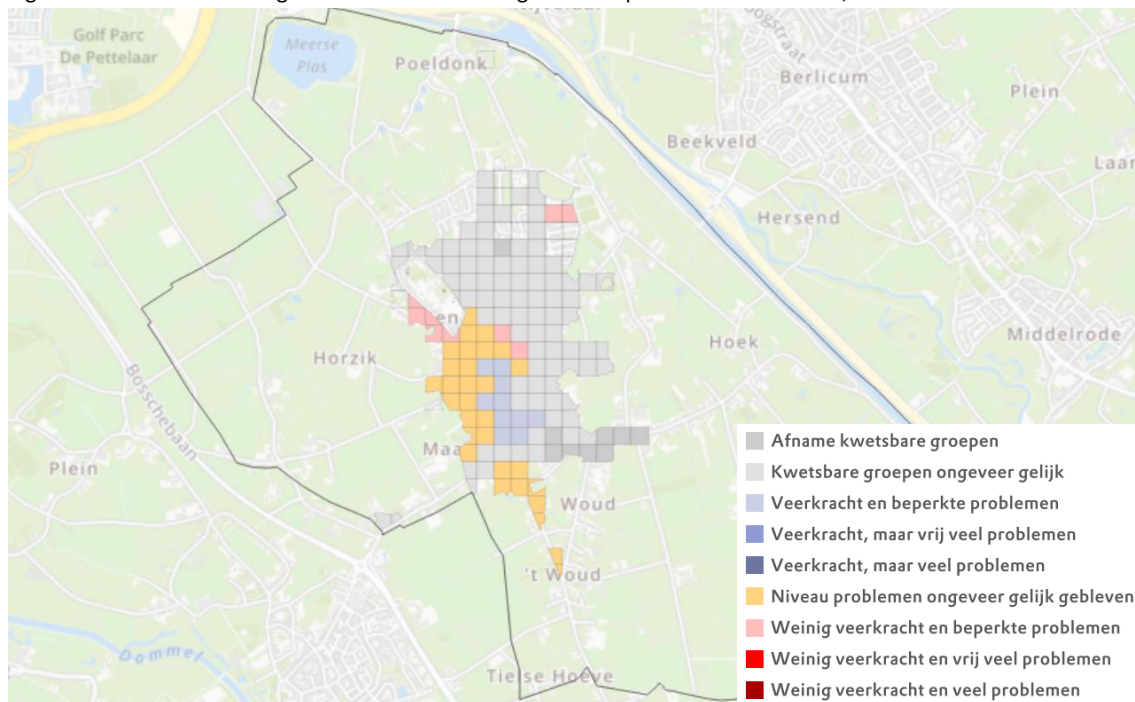
Figuur 4.13: Kern Gemonde. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

In Gemonde is het aantal kwetsbaren stabiel of afgenomen. Er is volgens de Veerkrachtkart geen sprake van problemen met overlast en veiligheid en er zijn geen gebieden waar de veerkracht een probleem vormt.

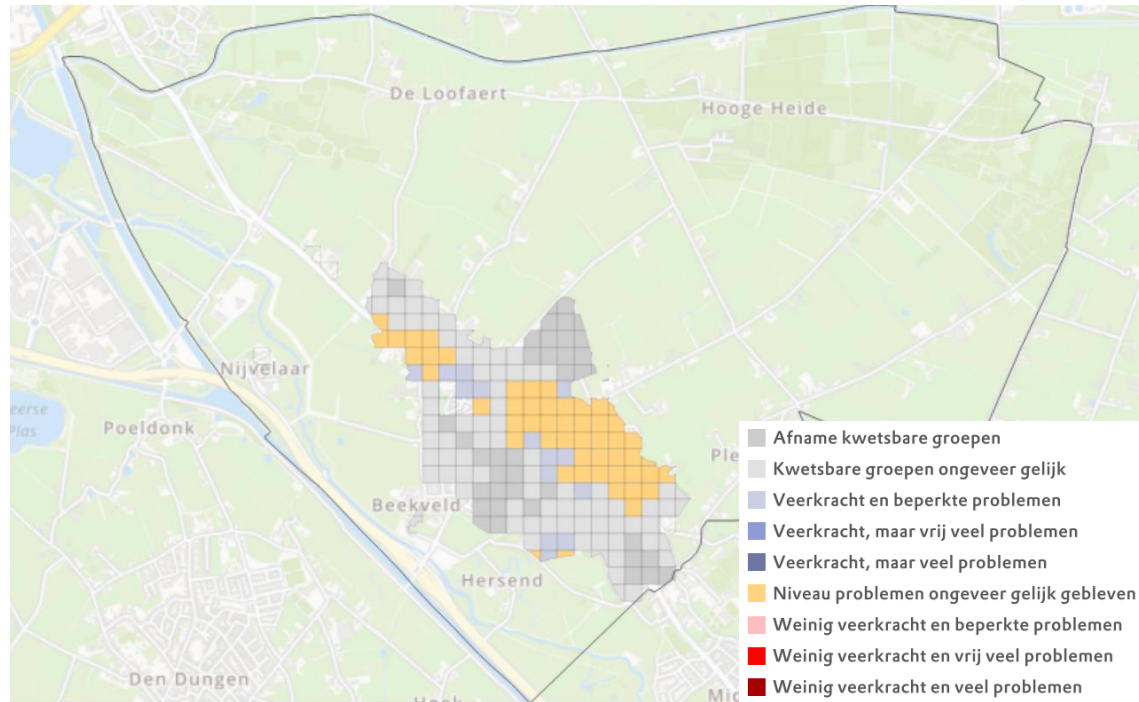
Figuur 4.14: Kern Den Dungen. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

In de meeste delen van Den Dungen is het aantal kwetsbaren stabiel (grijs). In delen van de kern is wel sprake van problemen met overlast en veiligheid, maar zijn de problemen niet toegenomen (oranje). In een deel van de kern is sprake van problemen, maar is ook sprake van veerkracht onder de inwoners (blauw).

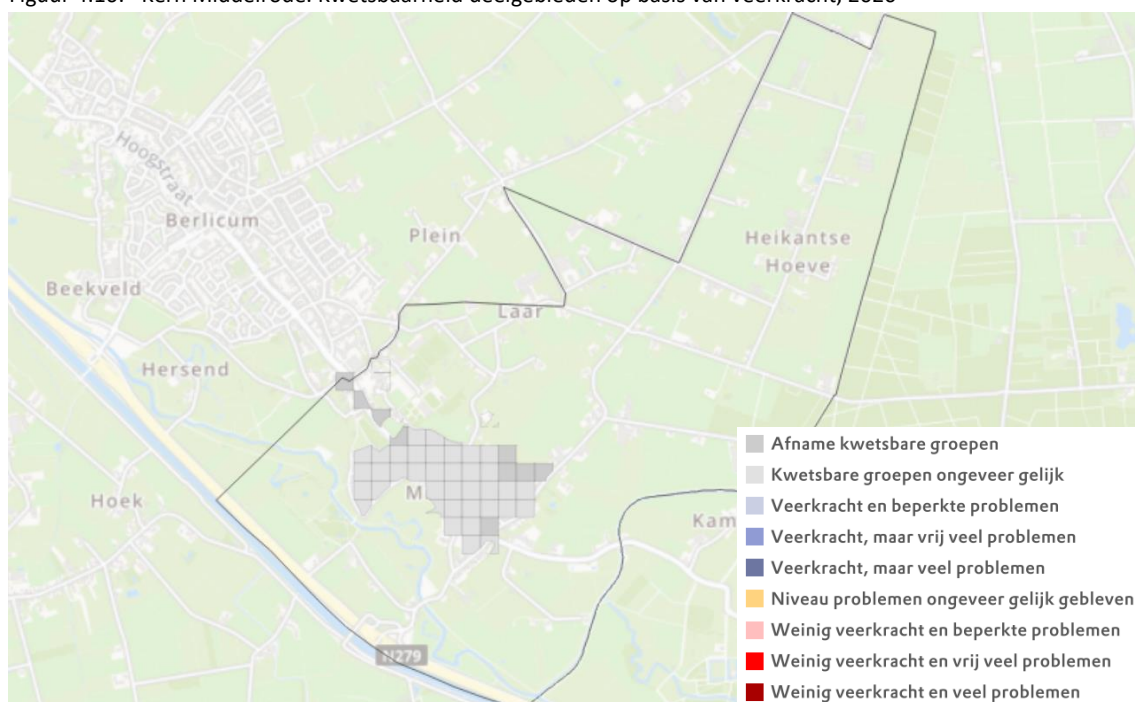
Figuur 4.15: Kern Berlicum. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

In de meeste delen van Berlicum is het aantal kwetsbaren stabiel (grijs) of afgenomen. In delen van Berlicum is volgens de Veerkrachtkart sprake van problemen met overlast en veiligheid, maar zijn deze problemen niet toegenomen (oranje). Op enkele plekken zijn er vrij veel problemen maar is ook sprake van veerkracht onder de inwoners (blauw).

Figuur 4.16: Kern Middelrode. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

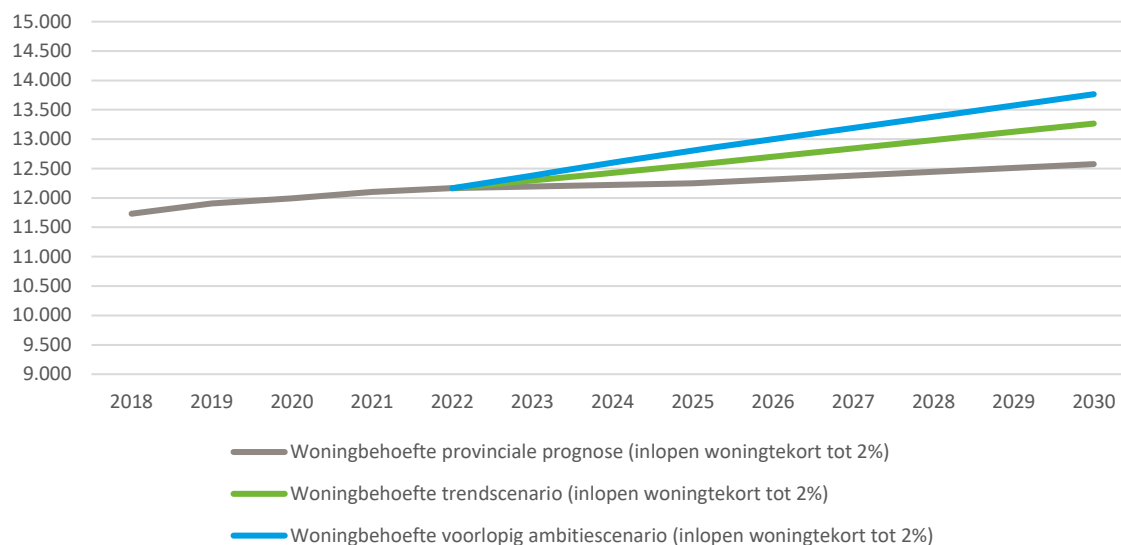
In Middelrode is het aantal kwetsbaren stabiel of afgenomen (grijs). Er is volgens de Veerkrachtkart geen sprake van problemen met overlast of veiligheid.

4.6 Ambitiescenario woningbehoefteontwikkeling

Uitgangspunten ambitiescenario

We hebben eerder in dit hoofdstuk de woningbehoefteontwikkeling in beeld gebracht volgens de provinciale prognose en de Trendprognose, met als uitgangspunt een hogere jaarlijkse nieuwbouwproductie dan waar de provincie mee rekent, gebaseerd op de migratietrend in de afgelopen jaren. De Trendprognose is de basis geweest voor de doorrekening van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in dit hoofdstuk. In deze paragraaf werken we een scenario uit dat niet is gebaseerd op trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte, maar op de ambitie van de gemeente om een rol te spelen in de regionale verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch. Daarbij wordt ingezet op het toevoegen van 500 extra woningen ten opzichte van de Trendprognose in de periode tot 2030. De onderstaande tabel vat de ontwikkeling van de behoefte volgens de drie uitgewerkte scenario's samen.

Tabel 4.7: Gemeente Sint-Michielsgestel. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens de provinciale prognose, het trendskenario en het voorlopig ambitiekenario, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



	2022 tot 2025	2025 tot 2030	Totaal 2022 tot 2030
Woningbehoefte provinciale prognose (inlopen woningtekort tot 2%)	+85	+325	+410
Woningbehoefte trendskenario (inlopen woningtekort tot 2%)	+395	+705	+1.100
Woningbehoefte voorlopig ambitiekenario (inlopen woningtekort tot 2%)	+645	+955	+1.600

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking Companen

Het toevoegen van extra woningen biedt Sint-Michielsgestel de mogelijkheid om te sturen op het aantrekken van specifieke doelgroepen en geeft ruimte om te voorzien in de woningbehoefte van groepen die minder makkelijk aan bod komen. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de uitwerking van het ambitiekenario (mede omdat een deel van de toekomstige woningbouw al is vastgelegd in harde plannen.):

- Een omslag naar de juiste woningen bouwen voor de doelgroep waarvoor nu onvoldoende woningen aanwezig zijn en terughoudend zijn in het toevoegen van veel grote dure woningen (deze zijn er voldoende).
- Van nieuwe woningen is 35% sociale huur, 9% middeldure huur en 56% koop. Hierbij ligt de focus op:
 - kleinere woningen/appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel huur als koop (goedkoop en middelduur, er worden geen dure koopwoningen toegevoegd);
 - sociale huursegment vergroten ten opzichte van totale voorraad;
 - betaalbare woningen voor starters;
 - seniorenwoningen bij de voorzieningen/zorgclusters.
- Permanente woningen voor huisvesting statushouders en arbeidsmigranten (gelet op de vergrijzing zullen we waarschijnlijk ook op termijn een beroep doen op arbeidsmigranten bijvoorbeeld voor de zorg).
- Verruimen van splitsingsmogelijkheden grote woningen om meer woningen te kunnen creëren in het middeldure (huur)segment.
- Realiseren van nieuwe woonvormen (voor diverse groepen).

Kansen en aandachtspunten

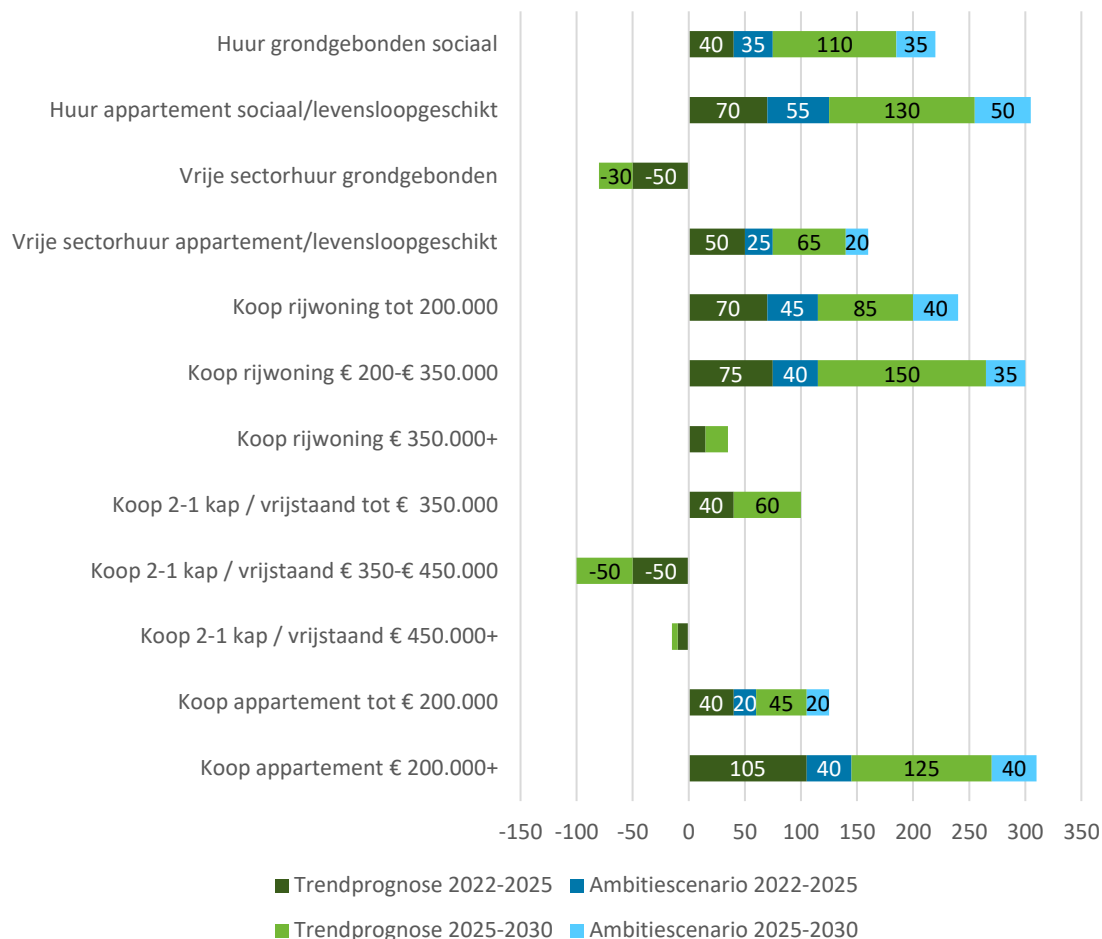
De verwachting van de gemeente is dat de druk op de woningmarkt van de gemeente hoog blijft, gelet op de uitstekende woonkwaliteit, die slechts een beperkt aantal gemeenten in onze regio bieden en omdat Sint-Michielsgestel onderdeel is van het daily urban system van 's-Hertogenbosch. Dit vraagt om maatwerk en niet alleen een benadering vanuit bevolkingsprognoses. De gemeente ziet het ambitiescenario als een realistisch scenario, het is ambitieus maar voorstelbaar.

- De positie van Sint-Michielsgestel als groene woongemeente in de nabijheid van de stad ('s-Hertogenbosch) is sterk. Veel woningen in de gemeente liggen dicht bij de binnenstad en het NS-station van 's-Hertogenbosch dan veel woningen in 's-Hertogenbosch zelf. Ook ligt Sint-Michielsgestel zeer gunstig aan de A2 nationaal. In de huidige situatie zijn de woonmilieus in Sint-Michielsgestel aantrekkelijk voor mensen 'uit de stad'. Dit blijkt ook uit de analyse van verhuisbewegingen.
- De gemeente vindt het van belang om de woningbouw te kunnen spreiden over de dorpen, mede met het oog op wat nodig is voor de vergrijzing en het toenemende aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast moet een slag gemaakt worden met het toevoegen van sociale huurwoningen. Deze woningen moeten gemengd worden met woningen voor alle doelgroepen, zodat gedifferentieerde woongebieden ontstaan. Een hoge kwantitatieve ambitie is noodzakelijk om deze kwalitatieve ambitie te kunnen bereiken.
- Door meer woningen voor ouderen en starters toe te voegen, kan doorstroming worden gecreëerd. De vrijkomende woningen zijn niet alleen belangrijk voor de vraag vanuit de huidige inwoners van de dorpen, maar ook voor instroom van buiten de gemeenten (binnenlandse migratie; aantrekkelijk woonmilieu). Dit geeft speelruimte om woningen toe te kunnen voegen, zonder de bestaande voorraad te hoeven terugbrengen (afname van bepaalde doelgroepen volgens de prognose migratiesaldo 0 betekent op termijn een aanbodoverschot).
- De gemeente kijkt voor nieuwe locaties ook naar de randen van de huidige dorpen. Uitbreiding wordt noodzakelijk gevonden omdat het aantal locaties waar inbreiding mogelijk is eindig is en ten koste gaat van groenstructuren en leefbaarheid binnen de kernen.
- Voor de leefbaarheid van de dorpen van Sint-Michielsgestel is het van belang dat maatwerk mogelijk is. Zowel in aantallen als in de keuze voor inbreiding of uitbreiding.
- Niet alleen de verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch biedt kansen voor Sint-Michielsgestel. Er zijn signalen dat Eindhoven er niet in slaagt voldoende woningen te bouwen om de groei (onder andere door ASML) op te vangen en een beroep doet op andere regiogemeenten. Het is aannemelijk dat dit ook effect kan hebben op de Gestelse woningmarkt. Druk op de woningmarkt is er niet alleen vanuit 's-Hertogenbosch, maar in de toekomst mogelijk ook vanuit Eindhoven.
- Een punt van zorg bij het ambitiescenario is wat het toevoegen van de grote aantallen woningen doet met de kwaliteit van de dorpen in de gemeente. Waar ligt vanuit ruimtelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van het behoud van het DNA van de dorpen de grens in hoeveel woningen kunnen worden toegevoegd?

Woonkwaliteiten

Op basis van de uitgangspunten voor het ambitiescenario is bepaald welke woningkwaliteiten hier bij passen. De extra woningtoevoegingen ten opzichte van de Trendprognose zijn als volgt:

Figuur 4.17: Gemeente Sint-Michielsgestel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens ambitiescenario, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

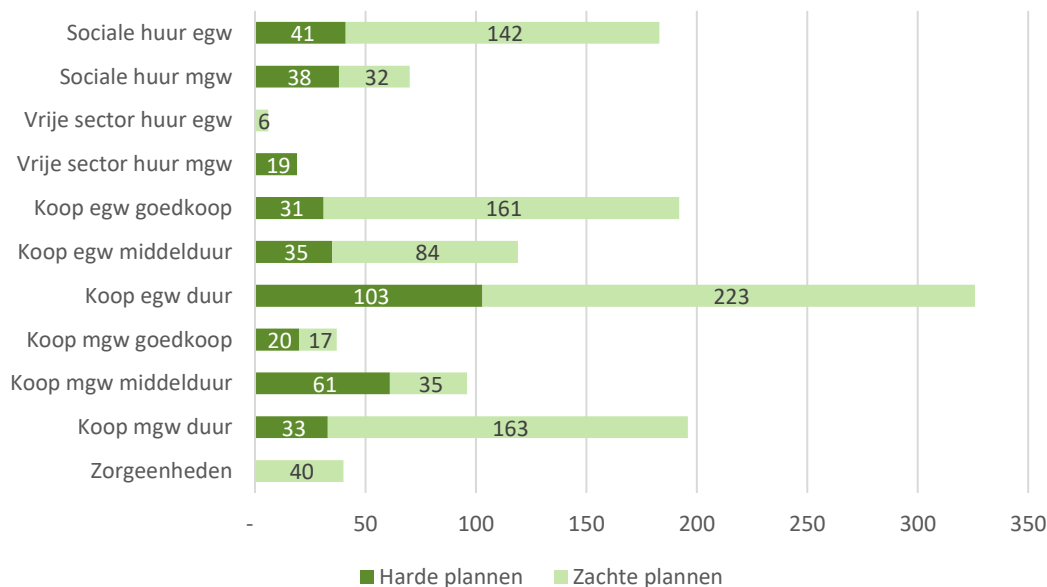
- **Sociale woningbouw.** Vanwege het lage aandeel sociale huur in Sint-Michielsgestel ligt in het sociale segment het accent op het toevoegen van sociale huurwoningen: 35% sociale huur. In de sociale huur gaat om 175 woningen, 40% grondgebonden (70 woningen) en 60% appartementen/levensloopgeschied (105 woningen).
- In de sociale koop gaat het om 75 woningen, een derde appartementen (25 woningen) en twee derde grondgebonden (50 woningen).
- **Middeldure huur:** 9% van toevoegingen is in de ambitievariant middenhuur, het gaat om 45 appartementen.
- **Koop.** Er wordt ingezet op het toevoegen van goedkope en middeldure koopwoningen. Het gaat om 280 woningen, 125 goedkope en 155 middeldure koopwoningen. De goedkope koopwoningen zijn verdeeld in 85 grondgebonden woningen en 40 appartementen/levensloopgeschiedte woningen. De middeldure koopwoningen zijn verdeeld in 75 grondgebonden woningen en 80 appartementen/levensloopgeschiedte woningen.

- Er worden geen dure koopwoningen toegevoegd. Er kan dure koop gerealiseerd worden door het splitsen van grote woningen. Er moet nader onderzocht worden welke woningen zich daarvoor lenen. In de uitwerking van de woonkwaliteiten in het licht van de uitgangspunten, is er van uitgegaan dat voor starters sociale huurwoningen, woningen in de middenhuur en goedkope en betaalbare koopwoningen worden toegevoegd. In deze segmenten moet de focus liggen op kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Met het toevoegen van koopappartementen wordt voorzien in de woonvraag van ouderen, waarmee grotere koopwoningen vrijkomen die aantrekkelijk zijn voor jongere vestigers van buiten de gemeente. Statushouders zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Arbeidsmigranten zijn dat vaak ook als zij een permanente woning nodig hebben. Daarnaast hebben arbeidsmigranten die in Nederland blijven behoefte aan betaalbare koopwoningen. Ten aanzien van nieuwe woonvormen blijkt uit dit onderzoek dat een deel van de starters is geïnteresseerd in tiny houses en collectieve woonvormen (zelfstandige wooneenheden met een gemeenschappelijke leefruimte, wonen met gelijkgestemden en 'friends' wonen). Voor wonen in een verbouwd kantoor, een verbouwde school of een verbouwde kerk is er onder de meeste doelgroepen belangstelling. Een deel van de ouderen is geïnteresseerd in kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woningen met een gemeenschappelijke leefruimte en wonen met gelijkgestemden. Daar valt bijvoorbeeld ook het 'hofjeswonen' onder te scharen. Ook voor een meergeneratiewoning is bij een deel van de doelgroepen belangstelling.

4.7 Vergelijking met de planvoorraad

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Trendprognose.

Figuur 4.18: Gemeente Sint-Michielsgestel. Planvoorraad 2022 tot 2030, naar eigendom en woningtype.



Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel

De planvoorraad omvat voor de periode 2022 tot 2030 381 plannen met een harde planstatus en 903 zachte plannen. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van de Trendprognose is er sprake van voldoende capaciteit. De aanvullende woningbehoefte volgens de Trendprognose is tot 2030 1.100 woningen. Er zijn plannen voor 1.284 woningen. Dit betekent wel dat er weinig ruimte is voor planuitval. Van de huidige planvoorraad moet 85% tot uitvoering worden gebracht om in de woningbehoefte volgens de Trendprognose te voorzien. Ook het relatief geringe aantal plannen met een harde planstatus is een punt van aandacht. Er zijn harde plannen voor zo'n 380 woningen en de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025 bedraagt +395.

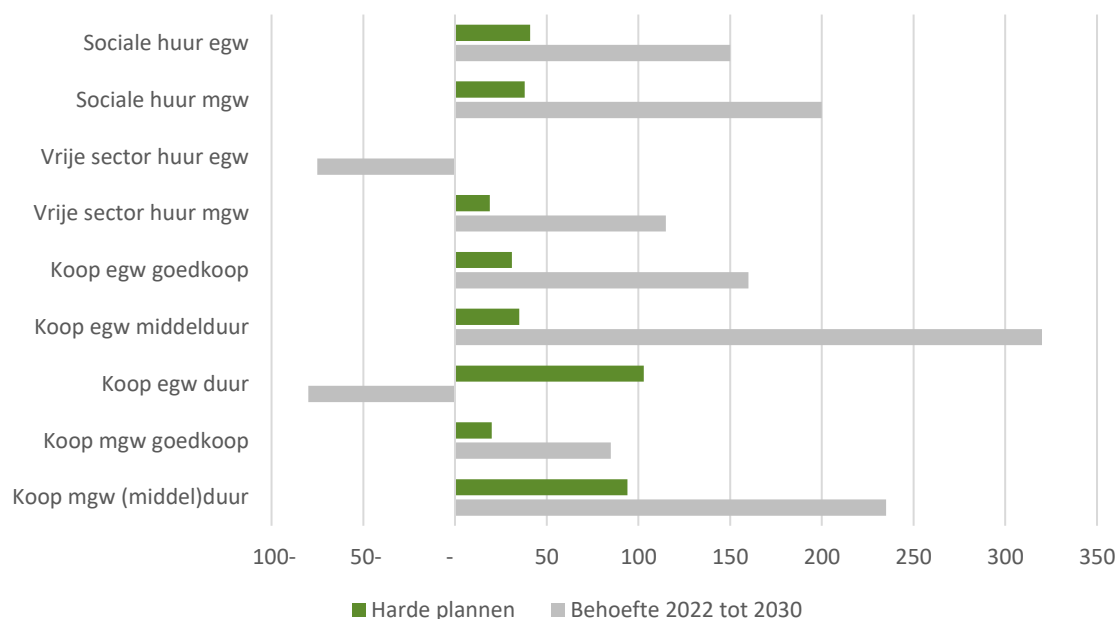
Tabel 4.8: Gemeente Sint-Michielsgestel. Harde plancapaciteit 2022 tot 2030 per kern, naar eigendom.

	Centrum Sint-Michielsgestel	Berlicum	Den Dungen	Gemonde	Buitengebied	Totaal
Sociale huur	61	18	-	-	-	79
Vrije sector huur	19	-	-	-	-	19
Goedkope koop	8	22	21	-	-	51
Middeldure koop	62	27	6	1	-	96
Dure koop	36	19	40	1	40	136
Zorgeenheden	-	-	-	-	-	-
Totaal	186	86	67	2	40	381

Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel

In Centrum Sint-Michielsgestel voorziet de harde planvoorraad (186 woningen) in de aanvullende woningbehoefte volgens de Trendprognose voor de periode tot 2025 (75 woningen) maar nog niet voor de periode tot 2030 (255 woningen). In Den Dungen en Berlicum zijn er te weinig harde plannen om in de aanvullende woningbehoefte in de eerste periode te voorzien. In Gemonde en Middelrode is een aanvullende woningbehoefte aanwezig, maar zijn er nauwelijks of geen plannen.

Figuur 4.19: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vergelijking harde plannen met woningbehoefte trendvariant 2022 tot 2030, naar eigendom en prijsklasse.



Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel

Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we vast dat:

- er te weinig concrete plannen zijn in de meeste marktsegmenten;
- er een mismatch is tussen de planvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte in de koopsector; er zijn veel plannen voor dure eengezinskoopwoningen, terwijl de extra behoefte zich concentreert op het goedkope en betaalbare koopsegment.
- er in de sociale huursector geen sprake is van een mismatch in de plannen; er is behoefte aan zowel nieuwe grondgebonden woningen als appartementen.

5 Wonen met zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt zowel van ouderen als van mensen in de gehandicaptenzorg (mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking), Geestelijke Gezondheidszorg (mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen of uitstromen naar zelfstandige woonvormen) en mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO). Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

De analyse baseren we voor de behoefteontwikkeling op de Woonzorgweter van Companen. Voor het aanbod hebben we een inventarisatie gedaan onder zorgaanbieders en corporaties. Daarmee ontstaat een benadering van het beschikbaar woonzorgaanbod in de gemeente.

5.1 Woonvraag ouderen

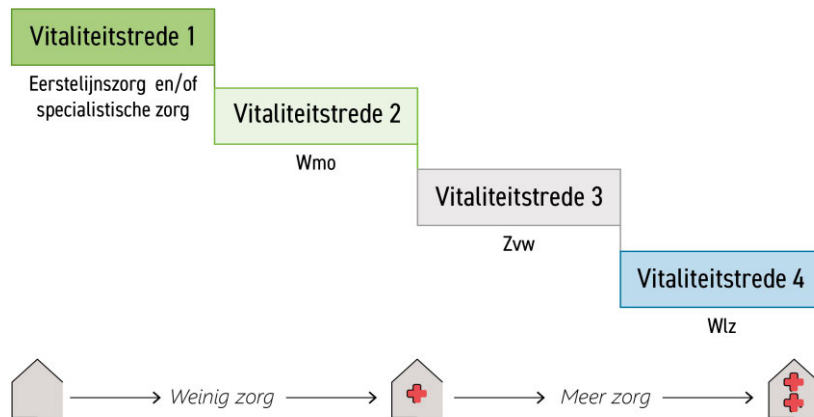
Demografische ontwikkeling

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms ook een (licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoefte-raming van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonzorgbehoefte. Hoewel het bij de zorgvraag gaat om personen (indicaties worden immers afgegeven aan personen), gaat het bij de woonvraag om huishoudens.

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een bijzondere woonvorm zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 5.1: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Regulier wonen: 'Gewone' woning, die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's.

Geclusterd wonen voor ouderen: Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramurale voorzieningen vallen niet in deze categorie.

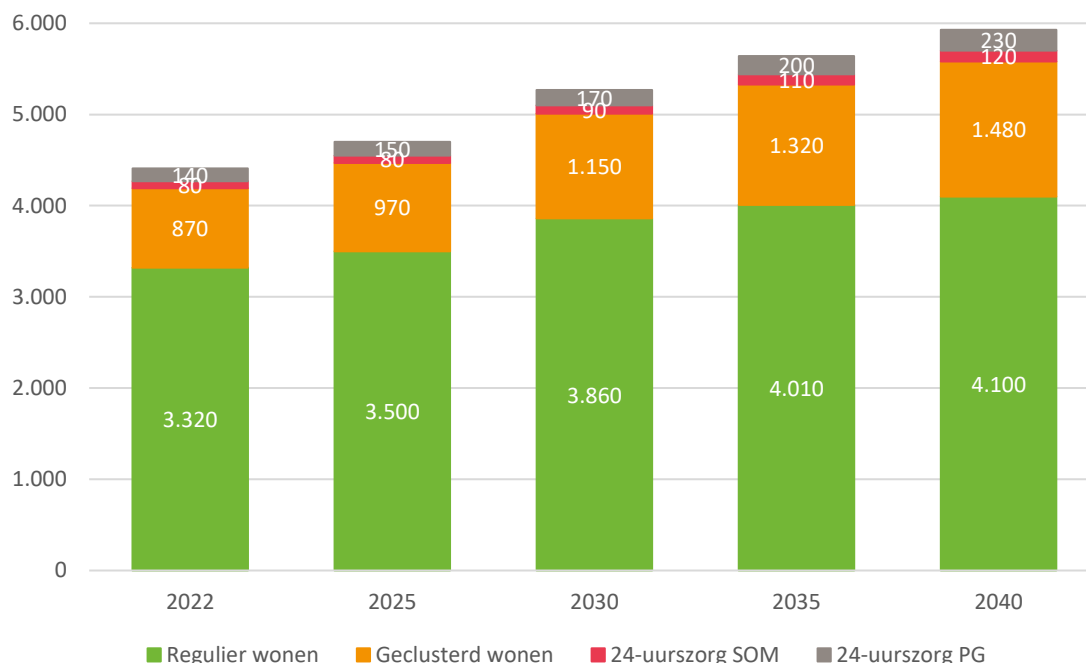
Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG): Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

Prognose

Als we de 'zorgprognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die beleidsvrij is en alleen uitgaat van demografische ontwikkelingen. Er zijn echter maatschappelijke trends die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Wij hebben daarom een trendmatige prognose opgesteld waarin we uitgaan van de doorstroming van ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen, omdat verwacht kan worden dat vitale ouderen vaker zullen kiezen voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. Ook zal richting de

toekomst relatief gezien minder vaak een beroep worden gedaan op geclusterde woonvormen met Wlz-zorg. Onder andere vanwege toenemende personeelstekorten in de zorg en stijgende zorgkosten.

Figuur 5.2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2022 - 2040



Bron: Prognosemodel Companen

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding meer gaan toenemen. Deze vraag hebben we per marktsegment in beeld gebracht. Op basis van het WoON, woonwensenonderzoeken voor ouderen in Nederland en CBS-Microdata, weten we waar mensen nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Wij verwachten dat ongeveer de helft van de ouderen die geclusterd wil wonen in Sint-Michielsgestel een sociale huurwoning wenst, 40% van de ouderen wenst een koopwoning en 10% een particuliere huurwoning. Richting 2040 neemt door het generatie-effect het aandeel ouderen dat een sociale huurwoning wenst af, terwijl het aandeel ouderen dat een koopwoning wil toeneemt.

Tabel 5.1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vraag geclusterd wonen voor ouderen naar marktsegment, 2022 - 2040

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	435	455	495	515	530
Particuliere huur	85	105	125	160	175
Koop	350	410	530	645	770
Totaal	870	970	1.150	1.320	1.480

Bron: Woonzorgweter, WoON2018, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel en CBS-Microdata.

Uitsplitsing naar kernen

De behoefteprognose is ook op een lager schaalniveau doorgerekend. Hierin is rekening gehouden met de wisselende bevolkingsopbouw binnen de kernen in Sint-Michielsgestel. Uitgangspunt van de berekening is de veronderstelling dat de meeste ouderen het liefst in de eigen wijk willen blijven wonen als zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm (met of zonder zorg).

Tabel 5.2: Vraag geclusterd wonen voor ouderen per kern (2022 – 2040; huishoudens; afgerond op 10-tallen)

	2022	2025	2030	2040
Sint-Michielsgestel Centrum	100	110	120	150
Theereheide	130	140	160	210
Venkant, Beekant en Beekvliet	80	90	120	150
Gemonde	70	80	100	130
Den Dungen	180	200	250	320
Berlicum	250	280	330	430
Middelrode	60	60	80	100
Totaal	870	970	1.150	1.480

Bron: Woonzorgweter en bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel.

Tabel 5.3: Vraag geclusterd wonen met Wlz-zorg per kern (2022 – 2040; huishoudens; afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2040
Sint-Michielsgestel Centrum	30	30	30	35
Theereheide	40	40	40	45
Venkant, Beekant en Beekvliet	15	15	25	35
Gemonde	15	15	20	30
Den Dungen	45	45	55	75
Berlicum	65	70	75	100
Middelrode	15	15	15	25
Totaal	225	230	260	345

Bron: Woonzorgweter en bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel.

5.2 Woonvraag cliënten Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf

Ontwikkeling woonvraag Doelgroep Beschermd wonen

Bij definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, en wordt gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo. BW is ingericht op een tijdelijk verblijf, met 24-uursbegeleiding aanwezig of beschikbaar op afroep. Echter, vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'langdurig' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de Wlz. Een deel van de mensen die gebruik maakten van Beschermd Wonen, valt met de inwerkingtreding van de Wlz voortaan onder de verantwoordelijkheid van het zorgkantoor. Landelijk is ongeveer 35% van de mensen in Beschermd Wonen verschoven richting verantwoordelijkheid onder en financiering uit de Wlz. De woon- en zorgvraag van deze doelgroep zal onder dit nieuwe financieringsregime niet wezenlijk veranderen. Zij hebben immers nog steeds behoefte aan een beschermde woonplek; zij kunnen hier nu langdurig verblijven zonder dat herindicering nodig is. Na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding.

Ontwikkeling woonvraag doelgroep Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De Maatschappelijke Opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen, en ook een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Gezinnen kunnen op diverse locaties terecht in gezinsopvang, terwijl de nachtopvang dient voor korter verblijf voor met name alleenstaanden. Er zijn vaak aparte locaties waar ook verslavingszorg geboden wordt. Op enkele locaties worden vormen van begeleid wonen aangeboden, om de stap naar zelfstandigheid te vergemakkelijken. Tot slot kunnen jonge moeders en/of vrouwen vaak ook terecht in specifieke woonvormen om in een beschutte omgeving te werken aan herstel of stabiliteit: de vrouwenopvang. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk. Cliënten zullen vervolgens ook uitstromen naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning.

Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Voor de woningmarkt is de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning van belang. MijnGemeenteDichtbij heeft gegevens aangeleverd over het aantal mensen dat naar verwachting in 2022 zal uitstromen in Sint-Michielsgestel; dit kan van zowel instellingen binnen als buiten Sint-Michielsgestel zijn. De verwachting is dat in de gemeente Sint-Michielsgestel 15 personen zullen uitstromen en dus behoefte hebben aan een woonplek: 10 aan een studio en 5 aan een eengezinswoning in de sociale huur.

Tabel 5.4: Gemeente Sint-Michielsgestel. Prognose jaarlijkse uitstroom BW/MO, 2022

Uitstroom naar studio	Uitstroom naar eengezinswoning	Totaal uitstroom
10	5	15

Bron: MijnGemeenteDichtbij, 2022

Ontwikkeling woonvraag uitstroom Jeugdhulp met verblijf

Voor de woningmarkt is de jaarlijkse vraag naar woonruimte van belang die bestaat onder jongvolwassenen (18+) die een vorm van problematiek ervaren: bijvoorbeeld gedragsproblematiek of psychiatrische problematiek. Het gaat daarbij met name om uitstromende jongeren vanuit een verblijfssituatie. Zij wonen om uiteenlopende redenen niet meer thuis, en voor hen is de stap naar vervolghuisvesting geen gegeven. In een drukke woningmarkt is het wenselijk om ook voor deze jongeren tijdig passende huisvesting te bieden, zodat zij niet escaleren in hun problematiek en/of dak- of thuisloos raken. Als vertrekpunt voor de groep jongeren zijn de beschikkingen Jeugdzorg per 2022 genomen, uitsplitst naar verschillende woonvormen. Begin 2022 maakten 17 jongeren in Sint-Michielsgestel gebruik van een vorm van jeugdhulp met verblijf.

Tabel 5.5: Gemeente Sint-Michielsgestel. Jeugdzorg met verblijf 1 januari 2022

Woonvorm	Totaal
Verblijf (inclusief behandeling)	1
Pleegzorg voltijd	8
Respijtzorg (etmaal)	2
Verblijf specialistisch (leefgroep zwaar)	1
Pleegzorg deeltijd (weekendpleegzorg)	3
Verblijf specialistisch	1
Gezinsvervangend-gericht zwaar	1
Totaal	17

Bron: MijnGemeenteDichtbij, 2022

Voor de jongeren die 18 zijn of worden is bekend of en waar deze jongeren naar uitstromen in 2022. Sommigen blijven in jeugdhulp met verblijf, anderen stromen uit en verhuizen naar een andere gemeente of hebben juist wel behoefte aan woonruimte in Sint-Michielsgestel. Van 2 uitstromende jongeren kan een vraag naar woonruimte in Sint-Michielsgestel worden verwacht. Het inkomen van deze jongvolwassenen is (vaak) laag, waardoor er vooral behoefte zal zijn aan goedkope sociale huurwoningen of kamers.

UrgentiePlus-regeling

In Sint-Michielsgestel is er een UrgentiePlus-regeling. Het doel hiervan is de huisvesting van mensen die uitstromen uit zorg (bijvoorbeeld Beschermd Wonen) of Maatschappelijke Opvang zo passend en duurzaam mogelijk te regelen. Met duurzaamheid worden zo min mogelijk verhuisbewegingen bedoeld, met goede afspraken over zorg en begeleiding die dit mogelijk maken. Deze doelen zijn in het belang van de uitstromers zelf als de woonomgeving.

5.3 Woonvraag overige doelgroepen

Ontwikkeling woonvraag mensen met een verstandelijke beperking

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2022 in Sint-Michielsgestel gestegen. In 2022 waren er volgens de afgegeven Wlz-indicaties 120 mensen met een VG-indicatie. In 2015 waren er 55 mensen met een VG-indicatie. Deze stijging komt mede doordat er omstreeks 2016 en 2017 een fors aantal mensen een herindicering naar de Wlz-zorg heeft gekregen.

Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

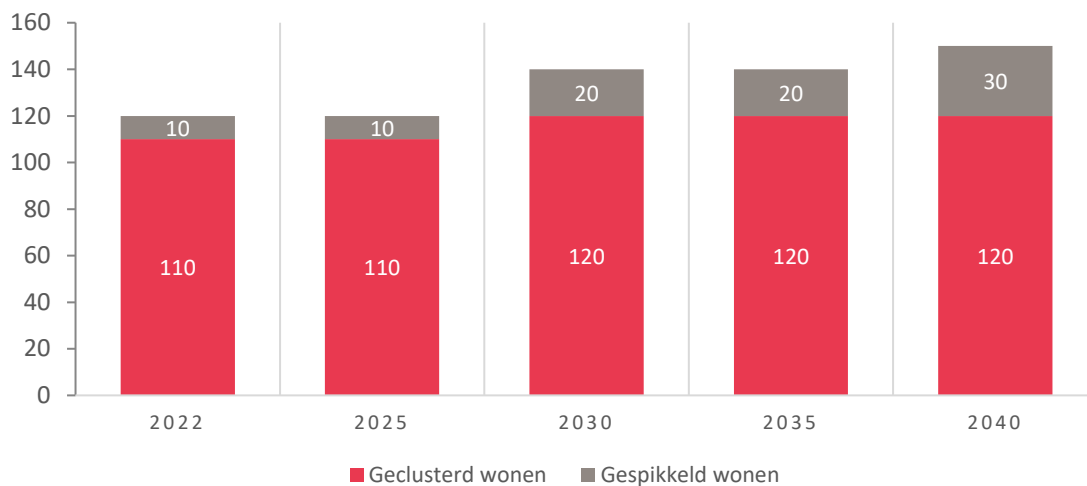
- **Geclusterd wonen** is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2040 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. Dit vertalen we naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte. De vraag verschuift door 'lokaal wonen':

'Lokaal wonen' betekent dat er een toenemende behoefte is om te wonen nabij het ouderlijk huis of waar men is opgegroeid. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden over de regio. Gelet op het feit dat er momenteel minder mensen met een VG-indicatie in Sint-Michielsgestel wonen ten opzichte van het landelijk gemiddelde (landelijk gemiddelde: 6.4 indicaties per 1000 inwoners; gemiddelde Sint-Michielsgestel: 4.1 indicaties per 1000 inwoners), en de vraag bij 'lokaal wonen' meer naar het landelijke gemiddelde beweegt, zal het aandeel mensen met een Verstandelijke Beperking stijgen richting het landelijk gemiddelde. We hebben een 'mild' scenario gebruikt, omdat verwacht kan worden dat niet iedereen de behoefte heeft om te wonen in Sint-Michielsgestel, bijvoorbeeld omdat er een sociaal netwerk is opgebouwd in de woonplaats waar iemand nu woont.

Rekening houdend met deze trend neemt de vraag naar woonplekken voor VG toe in de gemeente Sint-Michielsgestel: van 120 in 2022 tot 150 in 2040. Daarnaast neemt het aandeel gespikkeld wonen toe ten koste van geclusterd wonen. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramurale setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorgpersoneel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

Figuur 5.3: Gemeente Sint-Michielsgestel. Vraagprognose doelgroep VG, 2022 - 2040



Bron: CIZ gegevens, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel, bewerking Companen.

Woonvraag dak- en thuislozen

Er is geen sluitende registratie van het aantal dak- en thuislozen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Om toch een beeld te krijgen van de omvang van deze groep, is op basis van landelijke cijfers een inschatting gemaakt. Er zijn volgens het CBS ongeveer 32.000 dak- en thuislozen in de leeftijd van 18 tot 65 jaar in Nederland. Daarvan verblijven er 11.700 (37%) in de vier grote steden en 20.300 (63%) in overig Nederland. Van de 18 tot 65-jarigen inwoners in overig Nederland woont 0,2% in Sint-Michielsgestel. Dat zou betekenen dat er (afgerond op vijftallen) ongeveer 40 dak- en thuislozen in Sint-Michielsgestel zouden verblijven. De corporaties herkennen zich in deze inschatting en geven aan dat de inschatting wellicht aan de lage kant is. Men ziet een groeiende groep thuislozen die niet op straat leven, maar geen woning meer hebben en van logeeradres naar logeeradres gaan. De gemeente heeft het beeld dat het aantal van 40 te hoog is ingeschat en dat dit eerder 30 zou moeten zijn. De groep die niet op straat leeft, maar met spoed een woning nodig heeft, overlapt overigens met de eerder beschreven groep spoedzoekers (zie paragraaf 4.4). Bij de groep dak- en thuislozen die wel op straat leven, is een aandachtspunt dat zij vaak moeilijk aan een urgentieverklaring komen omdat zij de benodigde documenten niet kunnen overleggen. Daarmee vallen ze vaak tussen wal en schip bij het vinden van een corporatiewoning.

5.4 Aanbod wonen met zorg

Aanbodinventarisatie ouderen

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Sint-Michielsgestel momenteel beschikt over 314 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen voor ouderen. Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én

toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Verder zien we circa 195 plaatsen (133 + 22 + 40) voor geclusterd wonen met Wlz-zorg, waarvan ongeveer 133 plekken voor ouderen met psychogeriatrische klachten (dementie) en 22 plekken voor ouderen met somatische klachten (lichamelijk). De praktijk leert dat een (groot) deel van deze plekken wisselend inzetbaar is: hetzij voor mensen met somatische of psychogeriatrische problematiek, maar soms ook voor thuiszorg (Zvw) en tijdelijke zorg.

Tabel 5.6 Geclusterd woningaanbod naar aanbieder (situatie 2022)

	Geclusterd wonen met Wlz-zorg			Geclusterd wonen		
	PG	SOM	Verpleging zonder behandeling	Sociaal	Part.	Koop
Zorgaanbieders						
Zorggroep Elde Maasduinen	65	22	40			
Vivent	68					
Corporaties						
Woonstichting JOOST				16		
Woonmeij				150		
Brabant Wonen				65		
Woonzorg Nederland				83		
Onbekend					40	110
Totaal	133	22	40	314	40	110
				464		

Bron: aanbodinventarisatie Companen

Noot: Alleen het huidige aanbod is meegenomen in de aanbodinventarisatie; plannen zijn niet meegenomen.

Voor geclusterd wonen met Wlz-zorg is ook bekend hoe de locaties verdeeld zijn over de kernen. Dit is te zien in onderstaande tabel. Het valt op dat er alleen aanbod in de grotere kernen Sint-Michielsgestel, Berlicum en Den Dungen aanwezig is.

Tabel 5.7: Geclusterd woningaanbod, onderverdeeld naar locaties en kernen.

Zorgaanbieder	Locatie	PG	SOM	Verpleging zonder behandeling
Zorggroep Elde Maasduinen	De Beemden (Sint-Michielsgestel)	65	22	40
Vivent	Berlerode (Berlicum)	40		
Vivent	Donkenhof (Den Dungen)	28		

Bron: aanbodinventarisatie Companen

Aanbodinventarisatie VG

Aan zorgaanbieders in de gemeente Sint-Michielsgestel die zich richten op zorg voor mensen met een verstandelijke beperking is gevraagd hoeveel woonzorgplekken zij hebben voor deze doelgroep. In de onderstaande tabel wordt het geïnventariseerde aanbod weergegeven.

Tabel 5.8: Woonzorg-aanbod voor mensen met een verstandelijke beperking, naar woonvorm (2022).

Zorgaanbieder	Locatie	Groepswonen	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen
Trajectvol	Mariapark	7		
Trajectvol	Pastorietuin*		9	

Bron: aanbodinventarisatie Companen

* De bouw van het appartementencomplex “de Pastorietuin” is gestart. Dit aanbod zal vanaf 2025 meegenomen worden.

5.5 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod

Huisvestingsopgave ouderen

In onderstaande tabellen is te zien wat de balans is van vraag en aanbod aan diverse woonvormen, uitgaande van het huidige aanbod en de vraagprognose.

Tabel 5.9: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen (2022 - 2040; huishoudens, afgerond op 10-tallen)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen voor ouderen	-405	-505	-685	-855	-1.015
Geclusterd wonen met wlz-zorg	-25	-35	-65	-115	-155
<i>Geclusterd wonen met wlz-zorg (PG)</i>	+15	+5	-15	-45	-75
<i>Geclusterd wonen met wlz-zorg (SOM)</i>	-40	-40	-50	-70	-80
Totaal	-430	-540	-750	-970	-1.170

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel, aanbodinventarisatie en CBS-Microdata.

Noot: De 35 plekken verpleging zonder behandeling binnen de Wlz-zorg zijn voor de match tussen vraag en aanbod gelijk verdeeld onder PG en SOM, zodat al het aanbod wordt meegenomen.

Een vergelijking van de vraagprognose met het aanbod aan woonvormen voor ouderen, laat zien dat het totale woningaanbod voor ouderen op dit moment en richting de toekomst toe onvoldoende is om aan de vraag te voldoen.

- In de huidige situatie is het aanbod aan geclusterde woningen voor ouderen lager dan de vraag: **een tekort van 405 woningen. In 2040 loopt het tekort op naar 1.015 geclusterde woonvormen.**
- Op dit moment is het totale aanbod aan geclusterde woningen met Wlz-zorg iets lager dan de vraag. Op korte termijn loopt dit tekort aan woningen met Wlz-zorg op. **In 2040 bedraagt het tekort**

Kwantitatief / kwalitatief aanbod geclusterd wonen voor ouderen: de gemeente heeft het gevoel dat er in de huidige situatie geen of een minder groot kwantitatief tekort is aan geclusterde woningen voor ouderen, maar dat er een kwalitatieve mismatch kan zijn:

- Het (meeste) geclusterde aanbod voor ouderen is ten minste rollatorgeschikt, maar een kleiner deel is rolstoelgeschikt. Voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel is dus niet al het aanbod passend.
- Corporaties geven aan dat op een deel van het geclusterd aanbod met seniorenlabel maar weinig reacties binnenkomen. Dit kan komen door de kwaliteit van de woning: vaak maar 1 slaapkamer, terwijl een deel van de 65-plussers liever verhuist naar een woning met 2 slaapkamers (hobbykamer). Ook is het meeste aanbod traditioneel (seniorencomplex), terwijl er een toenemende vraag is naar meer moderne woonvormen (zoals hofjeswonen).

ongeveer 155 woningen, waarvan 75 woningen voor PG en 80 woningen voor SOM. Gezien de trend naar minder intramurale zorg en meer zware zorg aan huis, kan een deel van deze opgave ook extramuraal verzilverd worden (vanuit MPT of VPT).

Tabel 5.10: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment (2022 - 2040; huishoudens, afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	-120	-140	-180	-200	-220
Particuliere huur	-45	-65	-85	-120	-135
Koop	-240	-300	-420	-535	-660
Totaal	-405	-505	-685	-855	-1.015

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel, aanbodinventarisatie en CBS-Microdata

Kijkend naar de marktsegmentatie van de geclusterde woonvormen van ouderen, dan valt het volgende op:

- In elke sector is het aanbod nu al lager dan de vraag. Richting de toekomst toe neemt het tekort toe in elke sector. De tekorten zijn het grootst in de koopsector, gevolgd door de sociale huursector en de particuliere huursector.

Huisvestingsopgave VG

Onderstaande tabel geeft de huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking weer. In de huidige situatie is er al een tekort te zien aan VG-plekken. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat de aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders niet heeft geleid tot een compleet beeld van het aanbod. Daarnaast woont een deel van de mensen met een verstandelijke beperking thuis bij de ouders en ontvangt zorg via een persoonsgebonden budget (pgb), waardoor de werkelijke vraag naar geclusterd en gespikkeld wonen in de praktijk lager zal uitvallen.

Tabel 5.11: Balans vraag en aanbod aan woonvormen, scenario 'Lokaal wonen, mild'

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-105	-95	-105	-105	-105
Gespikkeld wonen	-10	-10	-20	-20	-30
Totaal	-115	-105	-125	-125	-135

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Sint-Michielsgestel, aanbodinventarisatie.

Een vergelijking van de vraagprognose met het huidige woonzorgaanbod voor de doelgroep mensen met een verstandelijke beperking laat het volgende zien:

- Het aanbod dat in beeld is gebracht van **geclusterd wonen en groepswonen** levert een tekort van 105 plekken op. Richting de toekomst blijft dit tekort stabiel.
- De vergelijking van vraag en aanbod van **gespikkeld wonen** leidt op het moment tot een tekort van 10 plekken. Dit tekort loopt op tot 30 plekken in 2040.

5.6 Opgave in de kernen en wijken

Opgaven per deelgebied

De vraag-aanbodbalans voor geclusterd wonen met Wlz-zorg is uit te splitsen naar de kernen. In tabel 5.12 is te zien dat er in Sint-Michielsgestel Centrum een overschot is aan plekken met Wlz-zorg, terwijl er in de overige kernen een (theoretisch) tekort is.

Tabel 5.12: Vraag-aanbodbalans, geclusterde wonen met Wlz-zorg per kern (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2040
Sint-Michielsgestel Centrum	+95	+95	+95	+90
Theereheide	-40	-40	-40	-45
Venkant, Beekant en Beekvliet	-15	-15	-25	-35
Gemonde	-15	-15	-20	-30
Den Dungen	-15	-15	-25	-45
Berlicum	-25	-30	-35	-60
Middelrode	-15	-15	-15	-25
Totaal	-30	-40	-70	-160

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose, Sint-Michielsgestel en aanbodinventarisatie

De resultaten van deze analyse zijn vooral bedoeld om een overzicht te krijgen van de discrepanties per wijk/kern op basis van de maximale vraag, gebaseerd op demografische verschillen en ontwikkelingen. Het schetst hiermee de risico's gelet op de locaties van het huidige aanbod. De resultaten zijn niet direct te vertalen in een uitbreidingsopgave. In de praktijk hebben zorginstellingen enige omvang nodig om op een efficiënte manier zorg te kunnen verlenen. Hierdoor ontstaat er vaak clustering van het aanbod rond kernen met voorzieningen. In theorie is er sprake van een overschot aan wonen met Wlz-zorg in Sint-Michielsgestel Centrum, maar in de praktijk wordt dit gecompenseerd door het ontbreken van voldoende aanbod in de overige kernen. Het gevolg is dat ouderen op dit moment moeten verhuizen naar een andere kern wanneer zij meer zorg nodig hebben.

Gezien de beperkte omvang van het aantal mensen met een verstandelijke beperking in de gemeente, is deze huisvestingsopgave niet verder door te vertalen naar de kernen en wijken.

Vergelijking met de veerkrachtkaarten

Ouderen die in een ongeschikte woning wonen, doen dit doorgaans zonder grote problemen. Totdat er plots iets gebeurt waardoor zij zorg of ondersteuning nodig hebben. In dat geval wordt men afhankelijk van een partner, de veerkracht van de omgeving of professionele zorg en ondersteuning die in de omgeving aanwezig is. Als deze factoren onvoldoende aanwezig zijn vormt dit een risico. Ouderen kunnen vanuit hun omgeving dan niet rekenen op ondersteuning waardoor zij mogelijk zullen moeten verhuizen. Als we binnen de gemeente Sint-Michielsgestel kijken naar gebieden waar veel alleenstaande ouderen ongeschikt wonen (paragraaf 3.1) vallen er een aantal potentiële risicogebieden op:

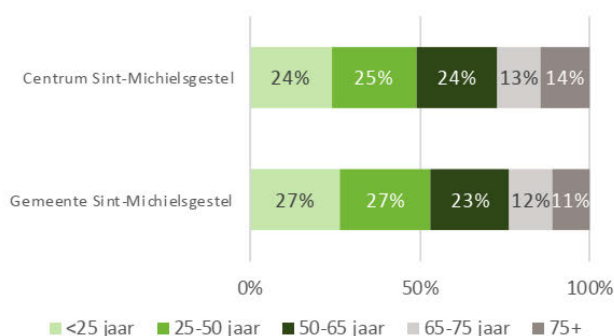
- Theereheide: in delen van Theereheide is volgens de Veerkrachtkaarten wel sprake van veerkracht onder inwoners, maar spelen tegelijkertijd wel sociale problemen. Ouderen kunnen terecht bij zorgorganisaties in Centrum Sint-Michielsgestel, al is dit wel op enige afstand.
- Maaskantje: in delen van Den Dungen (vooral Maaskantje) is sprake van sociale problematiek, maar is ook sprake van veerkracht onder de inwoners. Er is in Den Dungen professionele zorg en ondersteuning aanwezig, maar deze liggen voor veel ouderen niet op loopafstand.
- Gemonde en Middelrode: op basis van de Veerkrachtkaarten is er geen sprake van een zorgwekkend lage veerkracht van inwoners. De afwezigheid van professionele ondersteuning en zorg in beide kernen zorgt ervoor dat alleenstaande ouderen hier volledig afhankelijk zijn van buurtbewoners wanneer zij te maken krijgen met tegenslagen. Hoewel dit niet direct tot grote problemen hoeft te zorgen, kan dit gezien de vergrijzing op termijn wel tot problemen leiden.

Bijlage 1: Factsheets per wijk

Centrum Sint-Michielsgestel

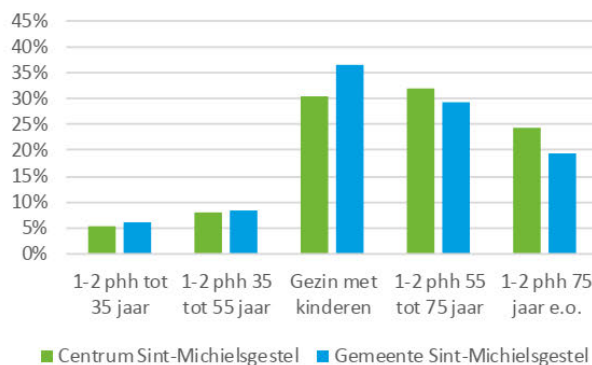
Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 2.885 (10% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)

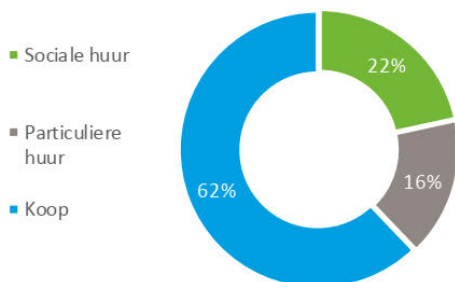


Huishoudenssamenstelling

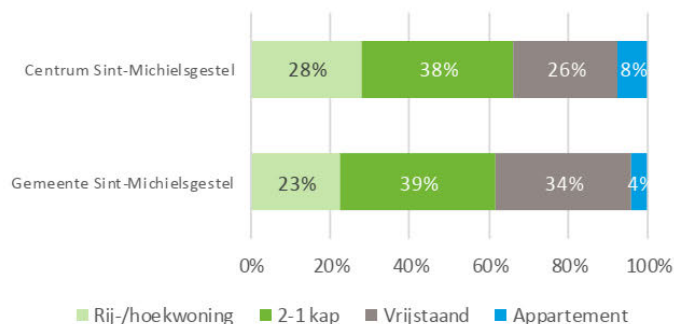
Aantal huishoudens in 2022: 1.185 (10% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



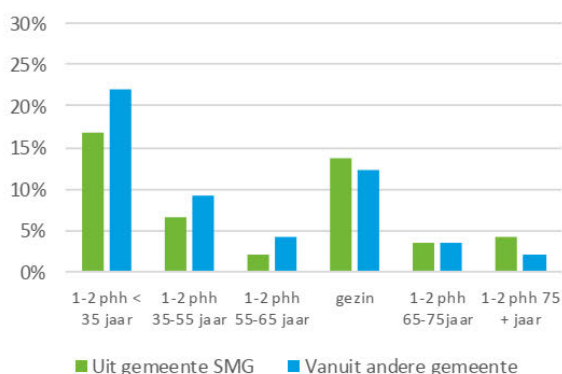
Woningvoorraad naar eigendom



Koopvoorraad naar woningtype



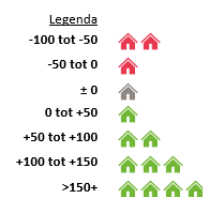
Wie vestigen zich in Centrum Sint-Michielsgestel?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Centrum Sint-Michielsgestel was in 2021 **€406.000**.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +25 woningen
 Periode 2025-2029: +55 woningen
 Totaal tot 2030: +80 woningen

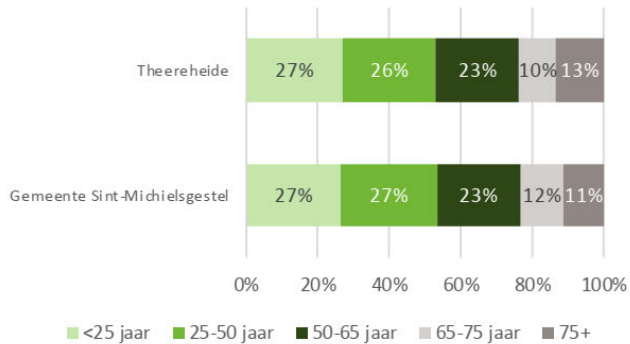


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	
Huur appartement	
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	
Koop egw duur	
Koop appartement	

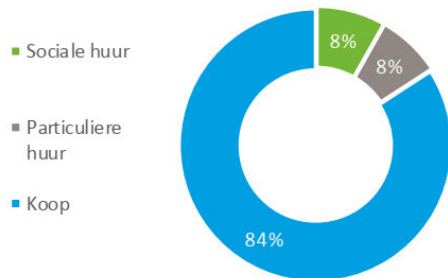
Theereheide

Bevolkingssamenstelling

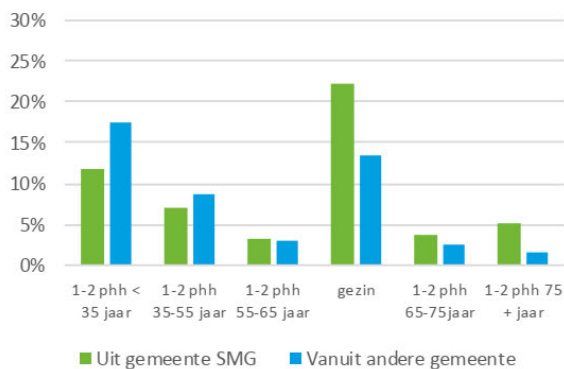
Aantal Inwoners in 2022: 4.030 (14% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



Woningvoorraad naar eigendom

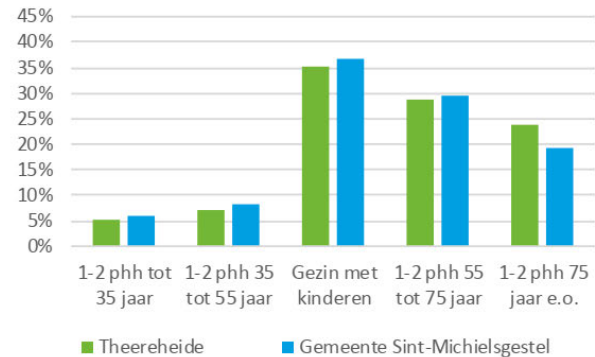


Wie vestigen zich in Theereheide?

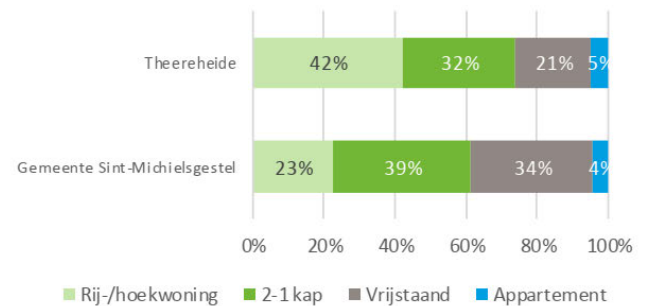


Huishoudenssamenstelling

Aantal huishoudens in 2022: 1.710 (14% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



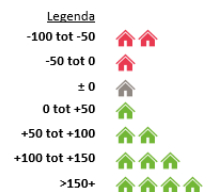
Koopvoorraad naar woningtype



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Theereheide was in 2021 **€483.000**.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +25 woningen
 Periode 2025-2029: +55 woningen
Totaal tot 2030: +80 woningen

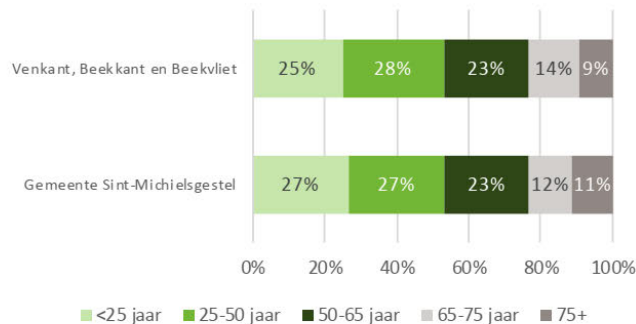


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	
Huur appartement	
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	
Koop egw duur	
Koop appartement	

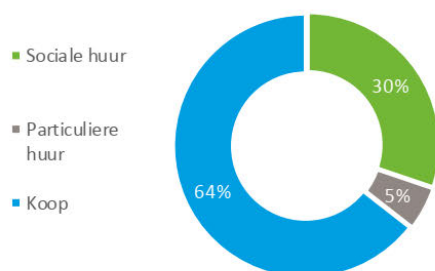
Venkant, Beekkant en Beekvliet

Bevolkingssamenstelling

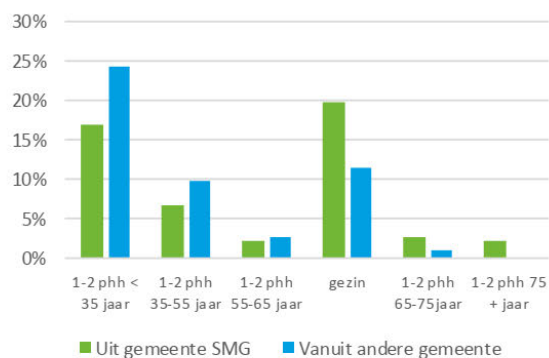
Aantal Inwoners in 2022: 2.675 (9% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



Woningvoorraad naar eigendom

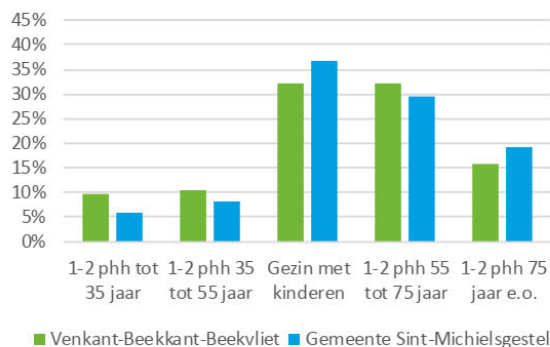


Wie vestigen zich in Venkant, Beekkant en Beekvliet?

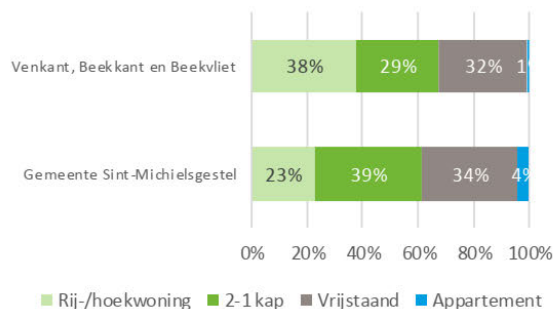


Huishoudensamenstelling

Aantal huishoudens in 2022: 1.185 (10% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



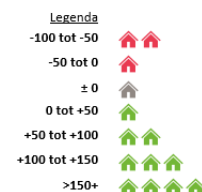
Koopvoorraad naar woningtype



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Venkant, Beekkant en Beekvliet was in 2021 €405.000.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +25 woningen
 Periode 2025-2029: +70 woningen
 Totaal tot 2030: +95 woningen

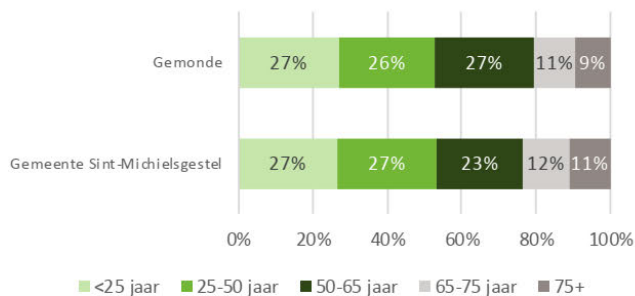


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	
Huur appartement	
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	
Koop egw duur	
Koop appartement	

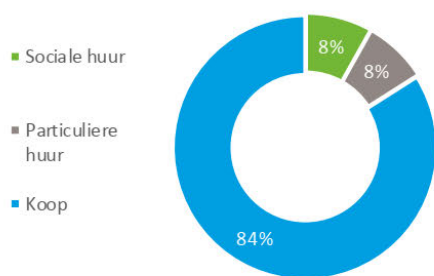
Gemonde

Bevolkingssamenstelling

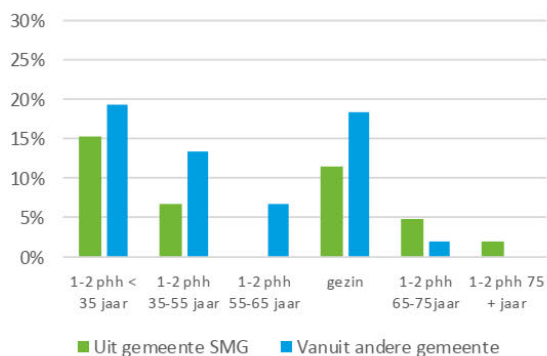
Aantal Inwoners in 2022: 2.245 (8% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



Woningvoorraad naar eigendom

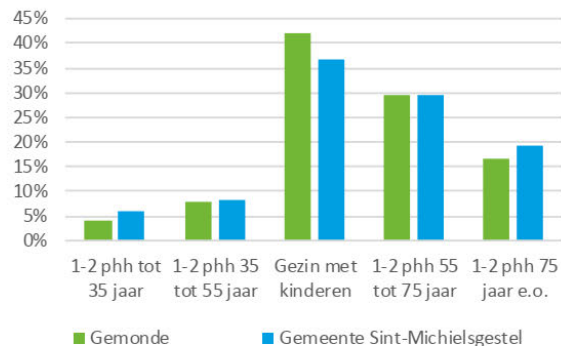


Wie vestigen zich in Gemonde?

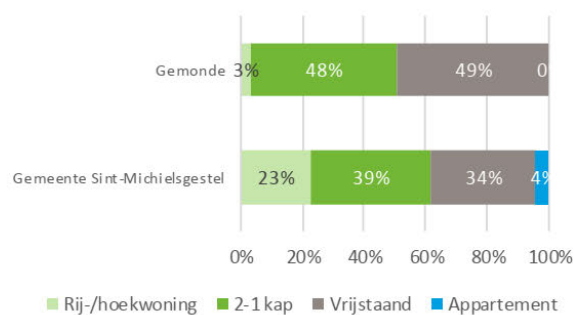


Huishoudenssamenstelling

Aantal huishoudens in 2022: 875 (7% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



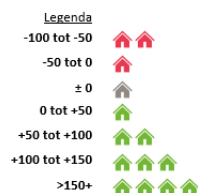
Koopvoorraad naar woningtype



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Gemonde was in 2021 **€580.000**.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +25 woningen
 Periode 2025-2029: +60 woningen
Totaal tot 2030: +85 woningen

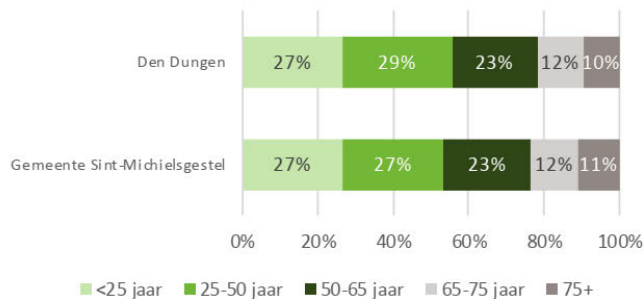


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	
Huur appartement	
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	
Koop egw duur	
Koop appartement	

Den Dungen

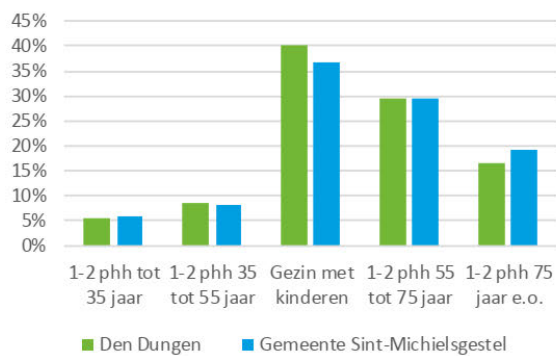
Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 6.500 (22% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)

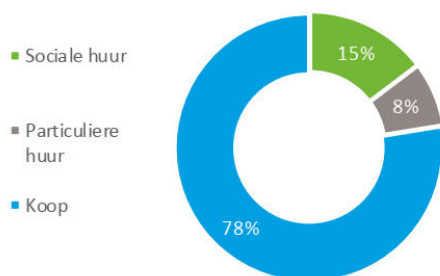


Huishoudensamenstelling

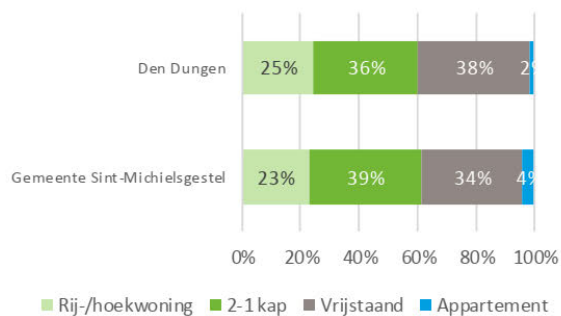
Aantal huishoudens in 2022: 2.620 (22% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



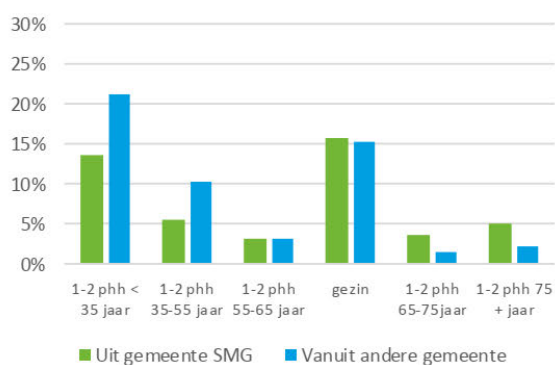
Woningvoorraad naar eigendom



Koopvoorraad naar woningtype



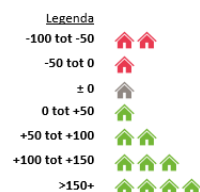
Wie vestigen zich in Den Dungen?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Den Dungen was in 2021 **€539.000**.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +140 woningen
 Periode 2025-2029: +195 woningen
 Totaal tot 2030: +335 woningen

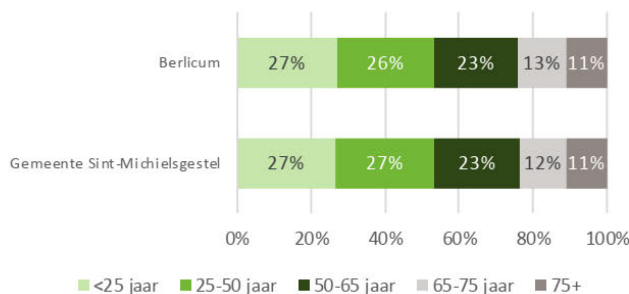


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	1 green house icon
Huur appartement	2 green house icons
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	4 green house icons
Koop egw duur	1 red house icon
Koop appartement	1 green house icon

Berlicum

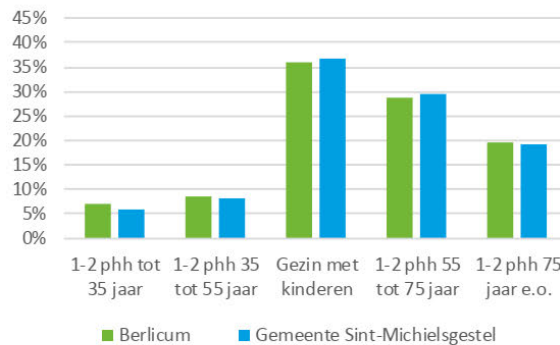
Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 8.155 (28% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)

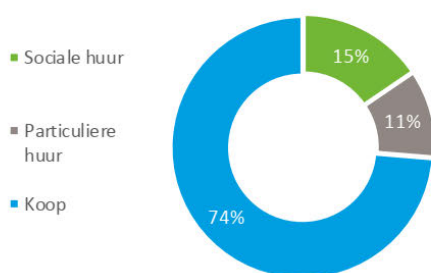


Huishoudenssamenstelling

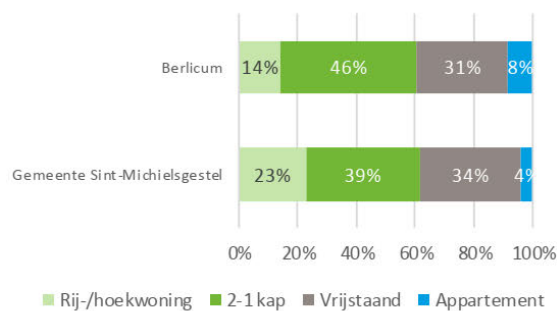
Aantal huishoudens in 2022: 3.360 (28% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



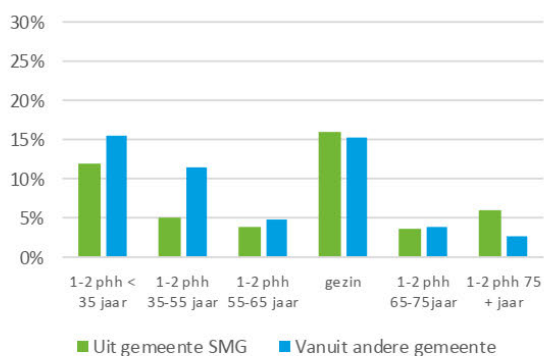
Woningvoorraad naar eigendom



Koopvoorraad naar woningtype



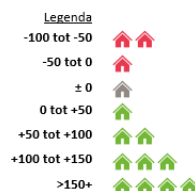
Wie vestigen zich in Berlicum?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Berlicum/Middelrode was in 2021 **€488.000**.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +110 woningen
 Periode 2025-2029: +205 woningen
 Totaal tot 2030: +315 woningen

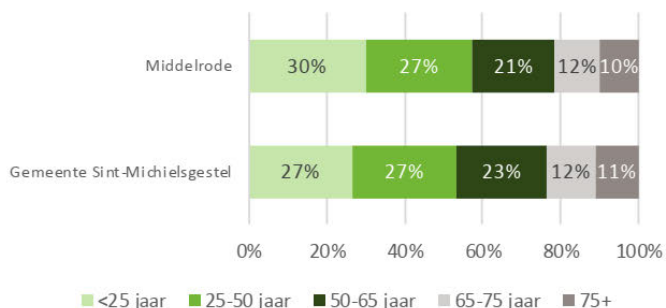


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	1 green house icon
Huur appartement	3 green house icons
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	3 green house icons
Koop egw duur	1 red house icon
Koop appartement	3 green house icons

Middelrode

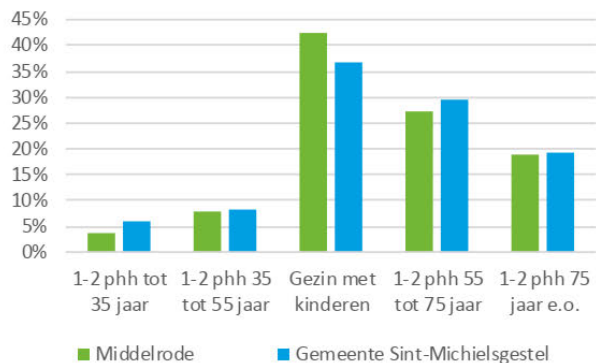
Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 2.050 (7% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)

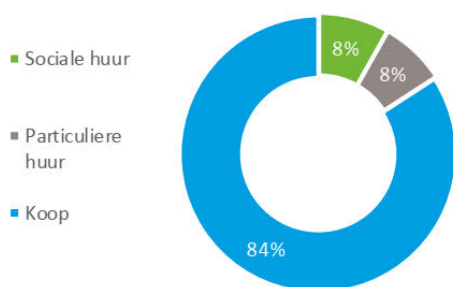


Huishoudenssamenstelling

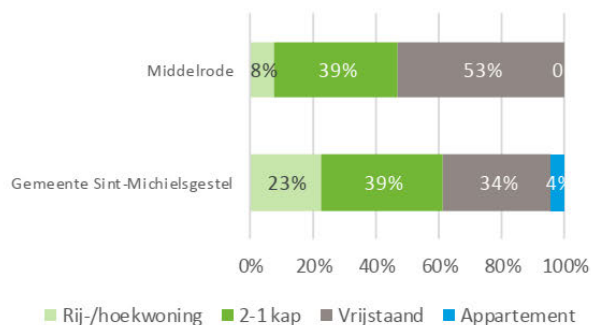
Aantal huishoudens in 2022: 805 (7% t.o.v. gemeente Sint-Michielsgestel)



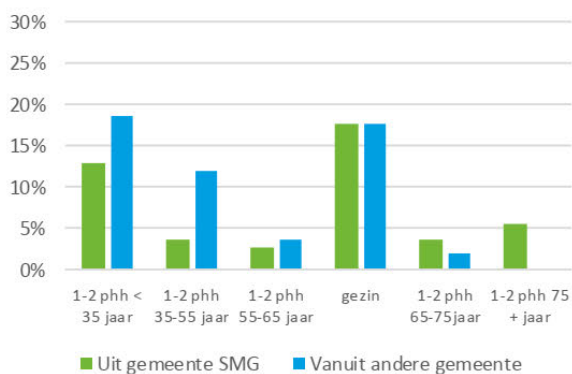
Woningvoorraad naar eigendom



Koopvoorraad naar woningtype



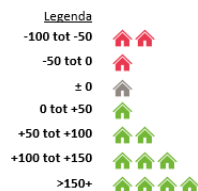
Wie vestigen zich in Middelrode?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Berlicum/Middelrode was in 2021 **€488.000**.

Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +45 woningen
 Periode 2025-2029: +65 woningen
 Totaal tot 2030: +110 woningen



	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	
Huur appartement	
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	
Koop egw duur	
Koop appartement	

Bijlage 2: Beleidsinstrumenten

De gemeente als overheid (publiekrecht)

Directe sturing op het vergroten van toegankelijkheid

Huisvestingsverordening

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 763,47, prijspeil 2022) en middenhuursector (huur van € 763,47 tot circa € 1.040, prijspeil 2022) is vastgelegd in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste 4 jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Gemeenten kunnen in de Huisvestingsverordening een leefbaarheidstoets opnemen die als voorwaarde geldt voor een positief besluit over een vergunningaanvraag. In de leefbaarheidstoets kan getoetst worden of de leefbaarheid van de buurt niet te veel wordt aangetast en/of een toets over de woning zelf (is deze groot genoeg? Voldoet het aan de technische normen?). Dit kan met behulp van data (uit Enquêtes) of expertise van wijkprofessionals. Een huisvestingsverordening geldt op dit moment alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels⁹. Voor de instelling van een Huisvestingsverordening is het noodzakelijk dat sprake is van schaarste¹⁰. Op grond van zo'n verordening kan bij de woningtoewijzing ook voorrang gegeven worden aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regio-bewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast. Na vier jaar kan, alsnog steeds sprake is van schaarste, een nieuwe huisvestingsverordening worden ingesteld. De verwachting is dat de huisvestingsverordening uitgebreid wordt met mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te verlenen op sociale nieuwboukoopwoningen in de loop van dit jaar.

De gemeente kan in de verordening naast voorrang voor mensen met een sociale en economische binding ook voorrang geven aan mensen (bijvoorbeeld senioren) die door verhuizing een gezinswoning vrijmaken. Ook kan de gemeente in de verordening urgentiecriteria opnemen, waartoe volgens de Huisvestingswet in ieder geval mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen wonen gerekend moeten worden. Zonder Huisvestingsverordening is het dus niet mogelijk om publiekrechtelijk voorrang te geven aan bepaalde woningzoekenden, bijvoorbeeld met een lokale of regionale binding.

Het is met een Huisvestingsverordening mogelijk gebieden en segmenten in de woningvoorraad te benoemen waar voor het splitsen van woningen een vergunning nodig is. Verder kunnen in de huisvestingsverordening maatregelen genomen worden tegen toeristische verhuur en kunnen gemeente de opkoopbescherming invoeren om het verhuren van goedkope en middeldure woningen vergunningsplichtig te maken.

⁹ Met uitzondering van de Waddeneilanden.

¹⁰ De gemeente kan zelf bepalen of er sprake is van schaarste; dit kan echter in geval van beroep tegen de Huisvestingsverordening wel worden getoetst door de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

Aandachtspunten Huisvestingsverordening

Het belangrijkste voordeel van een Huisvestingsverordening is uiteraard dat de schaarste aan huurwoningen rechtvaardiger kan worden verdeeld en dat duidelijker aan woningzoekenden kan worden gemotiveerd dat de gemeente zich daadwerkelijk voor hen inzet.

Echter zijn er enkele aandachtspunten bij het invoeren bij een huisvestingsverordening:

- De gemeente moet onderbouwd aangeven dat er in de sociale en/of middenhuursector sprake is van schaarste. De instelling van een Huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding alleen maar zinvol als nu en naar verwachting in de nabije toekomst minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen.
- Het is verstandig om voor de instelling van een Huisvestingsverordening voldoende draagvlak lokaal en in de regio te hebben. De lokaal actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan.
- Instelling van een Huisvestingsverordening geschiedt doorgaans regionaal, analoog aan de regio van de samenwerkende corporaties bij de woonruimteverdeling.
- De instelling van een verordening vereist extra werk voor de gemeente. Er moeten vergunningsaanvragen worden beoordeeld en vergunningen worden verstrekt, terwijl ook het systeem van tijd tot tijd geëvalueerd moet worden. Er is dus een zekere verzwaring van de administratieve last.

Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 is de Wet Opkoopbescherming ingegaan. Met het wetsvoorstel is een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om op te kunnen treden tegen investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. Huurders die in deze woningen worden gehuisvest zijn vaak arbeidsmigranten, of anderen die maar kort in zo'n woning wonen en die weinig binding hebben met de wijk. In de huisvestingsverordening kan de gemeente categorieën van woningen en gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Voor het toepassen van dit instrument is dus een huisvestingsverordening nodig. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning met een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Voor de inzet van opkoopbescherming moet de gemeente vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure koopsegment vallen. Een opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd als het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Gemeenten kunnen vervolgens in de huisvestingsverordening regels stellen over het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Er zijn uitzonderingsgronden, op basis waarvan gemeenten toch een vergunning voor verhuur kunnen verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd.

Mogelijke voor- en nadelen opkoopbescherming

Voordelen:

- Op grond van de Huisvestingswet was het al mogelijk om een vergunningplicht in de huisvestingsverordening op te nemen voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur. Dat mocht een gemeente alleen doen als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Onder de wet opkoopbescherming is hier de leefbaarheid van de woonomgeving aan

toegevoegd. Het is te verwachten dat het hierdoor makkelijker wordt een opkoopbescherming of vergunningplicht in te voeren.

- De opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat in gewilde wijken of buurten huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.
- Er blijven meer betaalbare woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens.
- Het wordt mogelijk om met opkoopbescherming overbewoning en leefbaarheidsproblemen door bijvoorbeeld arbeidsmigranten tegen te gaan.
- De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningvoorraad. De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gelden alleen voor nieuwbouw en transformatie, niet voor bestaande bouw.

Nadelen:

- Investeerders vervullen een nuttige functie in de woningmarkt. Zij maken woningen beschikbaar voor mensen die niet willen of kunnen kopen en tegelijkertijd geen sociale huurwoning kunnen krijgen. Door te verkameren en te splitsen kunnen nu meer mensen - die anders nergens terecht kunnen - een woning huren.
- Als het aanbod aan particuliere huur terugloopt is er mogelijk een prijsopdrijvend effect van huurprijzen.

De opkoopbescherming biedt volgens advocaten een betere wettelijke basis om te sturen op het tegengaan van speculatie met woningen dan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De reden daarvoor is dat de opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingswet. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moeten worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen partijen. De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente direct kan inzetten om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de reguliere woningmarkt.

Doelgroepenverordening

De Huisvestingswet is ook van toepassing buiten de huursector, maar de mogelijkheid tot instelling van een Huisvestingsverordening is beperkt. Dit terwijl - in ieder geval de laatste jaren - in toenemende mate sprake is van schaarste door grote vraag naar koopwoningen en oplopende prijzen. De verwachting is overigens dat in de loop van dit jaar de mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale nieuwbouwkoopwoningen een plek krijgt in de Huisvestingswet. Hoewel via een Huisvestingsverordening op dit moment dus nauwelijks te sturen is op de koopsector, biedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) mogelijkheden middels de instelling van een Doelgroepenverordening.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening nodig. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens.

Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000, maar een lagere prijs is mogelijk. Deze maximale prijs gaat met de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 januari 2023) verhoogd worden naar de NHG-grens (€ 355.000 in 2022); op experimentele basis geldt voor pilotgemeenten die grens nu al¹¹.
- Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal tien jaar bij sociale huur en middenhuur, minimaal één jaar en maximaal tien jaar bij sociale koop).
- Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkómen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist.
- Een anti-speculatiebeding¹² en zelfbewoningsplicht.

De doelgroepenverordening kan ook worden toegepast op de sociale huursector en de middenhuur. De gemeente legt in dit geval eisen vast voor de doelgroep voor deze woningcategorie, de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Voor- en nadelen Doelgroepenverordening

De voordelen van de doelgroepenverordening zijn dat de gemeente blijvend betaalbare koop-, sociale huur- of middenhuurwoningen kan realiseren voor de doelgroepen die in de knel zitten, doorgaans de starters en lage middeninkomens. De nadelen zijn:

- Hij is altijd locatie- en tijdgebonden en betreft alleen nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw.
- Hij kan niet worden toegepast op kaveluitgifte.
- De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwe woningen aan individuele huishoudens. Hierdoor zijn de woningen in beginsel toegankelijk voor alle huishoudens die aan de inkomensvereisten voldoen, ook huishoudens van buiten de gemeente. Toch kunnen de kansen van 'eigen' starters worden vergroot indien de gemeente een koppeling legt met de toepassing van specifieke koopconstructies (zie paragraaf 2.2).
- Toepassing van de doelgroepenverordening vergt (net als bij de Huisvestingsverordening) administratieve lasten: opstellen, handhaving, evalueren en bijstellen, beoordelen vergunningsaanvragen en verlenen en administreren van vergunningen.

¹¹ Als gemeenten de huidige limiet als een belemmering ervaren kunnen zij zich op basis van de Crisis- en Herstelwet aanmelden bij het ministerie voor een experiment. In dat geval is het ook al eerder mogelijk om de limiet te verleggen naar de NHG-grens. Gemeenten die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen nu al een hogere grens tot maximaal NHG opnemen in hun verordening.

¹² Deze bepalingen kunnen door de gemeente worden opgelegd aan alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten, exploitatie-overeenkomsten en overeenkomsten tot wijziging van het bestemmingsplan.

Doelgroepenverordening en de Omgevingswet

Onder de huidige wet- en regelgeving kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen over aangewezen woningbouwcategorieën. Met een doelgroepenverordening kunnen doelgroepen worden aangewezen voor de onderscheiden woningbouwcategorieën. De Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 wordt ingevoerd, beoogt geen fundamentele wijziging van de wettelijke mogelijkheden. In een omgevingsplan zullen, naar het zich laat aanzien, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die thans kunnen worden aangewezen. Een doelgroepenverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden, zal plaatsvinden via het omgevingsplan. Tijdens de overgangsfase tussen het ingaan van de Omgevingswet en het moment dat gemeenten de overstap moeten hebben gemaakt naar het omgevingsplan (2029) worden nieuwe plannen al uitgewerkt volgens de werkwijze van het omgevingsplan en wordt de instandhoudingstermijn van sociale huur, middeldure huur en sociale koop en het aanwijzen van doelgroepen voor deze segmenten in deze plannen geregeld.

Overige woningcategorieën

Voor alle huurwoningen met een huurprijs boven circa € 1.050, koopwoningen met een prijs boven de NHG-grens en voor kaveluitgifte, geldt publiekrechtelijk de grondslag van de Huisvestingswet, waardoor wat deze woningcategorieën betreft geen belemmeringen opgenomen mogen worden voor vrije vestiging.

Invloed marktontwikkelingen

Bij het invoeren van bovenstaande instrumenten is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de gaten te houden. Bij positieve marktontwikkelingen liggen de vastgestelde prijzen onder de marktprijzen. Hierdoor is het onaantrekkelijk voor investeerders om sociale woningen te ontwikkelen. Daarnaast stijgen de prijzen van sociale koopwoningen flink, als de instandhoudingstijd voorbij is. De huidige bewoners profiteren dan flink van de prijsstijging. Bij negatieve marktontwikkelingen zijn bovenstaande instrumenten wellicht niet nodig, om dat de huizenprijzen minder hoog zijn.

Indirecte instrumenten voor het vergroten van de toegankelijkheid

Naast de instrumenten waarmee direct gestuurd wordt op het toegankelijk krijgen/houden van verschillende woningsegmenten, is er een aantal mogelijkheden om in te spelen op de lokale woningvraag zonder dat expliciet gestuurd wordt op het vergroten van de toegankelijkheid. Deze worden veelal reeds toegepast. In het kort:

- Het opstellen van een **Woonvisie** en in het verlengde daarvan de woningbouwprogrammering, die inhoudelijk inspeelt op de lokale vraag.
- **Doorstromingsbevordering:** de woningbouwprogrammering kan inspelen op de directe vraag en ook op de doorstromingseffecten waardoor woningen vrijkomen waar behoefte aan is.
- Het **bestemmingsplan:** sinds 2017 heeft een gemeente, naast de al bestaande mogelijkheden om betaalbare sociale huur- en koopwoningen aan te wijzen, mogelijkheden om in het bestemmingsplan “geliberaliseerde woningen voor middeldure huur” aan te wijzen. In een bestemmingsplan kan hierdoor naast een minimum percentage voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook een minimum percentage voor geliberaliseerde woningen voor middeldure huur worden vastgelegd. Zoals beschreven is het voor het afdwingen van een termijn waarbinnen deze woning binnen de vastgelegde prijssegmenten moet blijven en voor het aanwijzen van doelgroepen voor de woningcategorieën nodig om aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening in te stellen. Deze mogelijkheden blijven voorsnog onveranderd met de komst van het Omgevingsplan op

basis van de Omgevingswet. De gemeente kan in het bestemmingsplan vastleggen dat een vergunning nodig is voor aan- of opbouwen van woningen. Omdat het wijzigen van een bestemmingsplan veel tijd kost, is het mogelijk om in de aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan de situatie 'te bevriezen' (voorbereidingsbesluit). Dit betekent dat in aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan geen vergunningen worden afgegeven.

- **Vereveningsfonds sociale woningbouw:** veel gemeenten stellen bij woningbouwinitiatieven de eis dat een x% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale woningbouw niet overal tot stand komt. Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid van de eis om elk woningbouwinitiatief voor minimaal x% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of in het uiterste geval afgekocht te worden door een financiële bijdrage aan het fonds te leveren. Het Vereveningsfonds kan door middel van subsidiëring een tekort aan sociale huurwoningen in het ene woningbouwinitiatief compenseren in een ander woningbouwinitiatief met meer dan x% sociale huurwoningen. De betaling van de bijdrage neemt de gemeente op in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. Door sterker te sturen op de realisatie van voldoende sociale huurwoningen wordt indirect de toegang tot dit segment in de gemeente vergroot. Het Vereveningsfonds vindt zijn wettelijke grondslag in de Grondexploitatiewet (bovenplanse verevening). Veel gemeenten koppelen een Vereveningsfonds aan de instandhoudingsverplichting van de doelgroepenverordening, of stellen deze samen op in bijvoorbeeld een 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw'.
- **Beleid voor woningsplitsing:** Het splitsen van woningen kan kansen bieden om bijvoorbeeld grote (dure) woningen om te bouwen naar goedkope woonruimte. Woningsplitsing is van toepassing op bestaande woningen, veelal in de koopvoorraad. Meer ruimte bieden om woningen te splitsen kan helpen om dit soort ontwikkelingen te stimuleren. Aan de andere kant kan splitsen van woningen uiteraard ook ongewenst zijn (bijvoorbeeld bij schaarste aan ander type woningen, of bijvoorbeeld bij leefbaarheidsproblemen als parkeerdruk). Daarom is het verstandig randvoorwaarden te stellen: denk aan een leefbaarheidstoets, of een minimale grootte van een te splitsen woning. Ook zijn er verschillende gemeenten die splitsing in bepaalde wijken toestaan, en in andere niet. Wensen ten opzichte van woningsplitsing kunnen in apart splitstingsbeleid worden opgenomen, maar ook in bestemmingsplannen of de huisvestingsverordening. In welk instrument zulk beleid landt, is afhankelijk van de grond waarop regels worden vastgesteld: ruimtegebruik of schaarste.

De gemeente als contractpartner (privaatrecht)

De Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vormen de grondslag voor het afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondgebruik. Dit kan vervolgens concreet worden uitgevoerd in het bestemmingsplan. De gemeente kan in het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst de situering en de gewenste woningen vastleggen. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan dat worden geborgd via de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij(en) sluit. Er kan in dit soort overeenkomsten op dit moment geen voorrangregeling voor eigen inwoners worden vastgelegd ten aanzien van de woning- of kaveltewijzing. Dat zou namelijk in strijd zijn met de Huisvestingswet. Er zijn wel plannen om eigen inwoners voorrang te geven bij koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000). Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject. Voor de vraag welke gevolgen publiekrechtelijke wetgeving heeft voor de privaatrechtelijke contractvrijheid van overheden hanteert de Hoge Raad sinds het "Windmill-arrest" uit 1990 de "doorkruisingsleer". Zie toelichting in bijlage 1.

Privaatrechtelijke toepassing van de voorrangsregels stuit op deze doorkruisingsleer. Dat betekent dat in feite slechts wachtlijsten mogen worden aangelegd voor koopwoningen en kavels, maar dat daarin geen prioriteitsvolgorde mag worden aangebracht.

Los van grondgebruiksovereenkomsten zijn er niettemin toch diverse mogelijkheden om de toegankelijkheid voor lokale woningzoekenden te vergroten. Deze behandelen we onderstaand.

Starterslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) kan met gedeeltelijke inzet van middelen van de gemeente aantrekkelijke leningen worden verkregen voor onder andere starters. Hiermee kan een gemeente voor eigen (startende) inwoners het kopen van een woning makkelijker maken. Toepassing van de starterslening heeft dus financiële gevolgen voor de gemeente. Een punt van kritiek op de Starterslening is dat deze zou leiden tot een prijsopdrijvend effect. De Starterslening vergroot in potentie de financiële ruimte van starters waardoor de lening gebruikt zou kunnen worden om meer te betalen voor de woning.

Verzilveringslening

Eveneens via het Svn kunnen ouderen een Verzilveringslening afsluiten. Dit is eigenlijk een omgekeerde hypotheek die wordt bekostigd vanuit de overwaarde van de woning, zonder dat dit tot extra maandlasten leidt. De lening is eigenlijk bedoeld voor woningaanpassingen zodat ouderen langer veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Sommige gemeenten (zoals de gemeente Roosendaal) maken echter creatief gebruik van deze regeling door het mogelijk te maken om via deze lening een bijdrage te leveren aan de aankoop van een eerste woning van iemands kinderen. Zo kunnen ouders met de overwaarde van hun woning hun kinderen aan een eerste woning helpen. Voorwaarde is wel dat de starterswoning in dezelfde gemeente moet staan als de woning waar de lening voor is uitgegeven.

Kaveluitgifte aan lokale initiatieven

Het komt tegenwoordig vaker voor dat inwoners van een gemeente in een samenwerkingsverband woongelegenheid (willen) ontwikkelen. Dit kan de vorm hebben van een wooncoöperatie of door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het stimuleren van lokale initiatieven zorgt voor een betere toegankelijkheid van huisvesting voor mensen met een lokale binding. Het verdient aanbeveling om dit te koppelen aan een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.

Specifieke koopconstructies

In ons land zijn diverse specifieke koopconstructies ontwikkeld waardoor met name koopstarters gemakkelijker aan een woning geholpen kunnen worden. Hierin hebben gemeenten en/of corporaties een rol. Wij noemen enkele voorbeelden van specifieke instrumenten:

- **Koopstart:** de koper koopt de woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra de woning wordt doorverkocht, betaalt men de koperskorting terug aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardeinstijging of -daling. Dit kan dus een risico zijn bij negatieve marktontwikkelingen. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat starters nu misschien net wél een hypotheek kunnen afsluiten en profiteren van lagere maandlasten.
- **Koopgarant:** werkt in principe hetzelfde als Koopstart, behalve dat de koper de garantie heeft dat de corporatie of projectontwikkelaar de woning binnen drie maanden terugkoopt wanneer de koper gaat

verhuizen. Hierdoor kan de woning door een corporatie of ontwikkelaar opnieuw als Koopgarant-woning worden verkocht.

- **Koopsmarter:** een erfpachtconstructie waarbij de woning los wordt gekoppeld van de grond. De starter koopt de 'stenen' met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaalbedrag). Een stichting koopt vervolgens de grond voor 30% van het totaalbedrag. De starter betaalt voor de grond vervolgens een maandelijkse vergoeding. Na een x-aantal jaar verhuist de bewoner en wordt de waarde weer naar rato (70 - 30) verdeeld.

Veelal wordt aan een specifieke koopconstructie een zelfbewoningsplicht gekoppeld waardoor speculatie wordt voorkomen en een prijsdrukkend effect kan worden bereikt. Ook wordt soms erfpacht toegepast (zoals bij Koopsmarter). Koopconstructies zorgen ervoor dat woningen betaalbaar zijn voor starters en de regeling voorkomt speculatie waardoor woningen langdurig betaalbaar kunnen blijven. Voor het toepassen van deze constructies bij nieuwbouwprojecten moet echter een corporatie of ontwikkelaar bereid zijn hierin te investeren. Het aanbieden en terugkopen van woningen met dergelijke constructies vraagt van ontwikkelaars/corporaties immers wel een langjarige administratie.

Grondprijsbeleid gemeente

Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten. Dit bevordert de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. Meestal wordt dit toegepast ten behoeve van de sociale huursector. Toepassing bij (sociale) koopwoningen is alleen te overwegen als die woningen blijvend betaalbaar zijn via een doelgroepenverordening of terugkoopregeling. Er moet immers voorkomen worden dat de koper er na enige tijd met behulp van gemeentelijke subsidie 'met flinke winst vandoor gaat'.

Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht

Door de inzet van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning wil verhuren (buy-to-let) of deze binnen korte tijd weer met winst wil verkopen.

Bij een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper de woning voor een bepaalde termijn (vaak 5 of 10 jaar) verplicht is zelf te bewonen. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk, en geldt dan via een kettingbeding ook voor de volgende koper. Bij een anti-speculatiebeding legt de gemeente vast dat een woning in een periode van vaak 5 tot 10 jaar niet verkocht mag worden. Mocht de bewoner de woning toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente, die dan ook een deel van de winst ontvangt. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de voorwaarden bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond van de gemeente is) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet van de gemeente is). De initiatiefnemer is dan verplicht een clausule (met bijvoorbeeld een boeteoplegging) op te leggen in alle uitzonderlijke verkoopovereenkomsten. Vaak wordt ook een hardheidsclausule opgesteld waardoor het in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in het geval van overlijden van de partner of ziekte, toch mogelijk is om de woning te verkopen. In de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht kan daarnaast worden opgenomen dat dit niet geldt in het geval van bloedverwantschap. Zo kunnen ouders een huis kopen voor hun kind. Het anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht kan worden toegepast op specifieke wijken of segmenten van de markt. Beide instrumenten kunnen tot nu toe echter wel alleen worden toegepast op nieuwbouw.

Aangezien beide instrumenten worden opgenomen in het koopcontract gaan ze in principe uit van zelfregulering en dat verkopers, makelaars en notarissen zich aan het contract houden. De werking op lange termijn vraagt om goede controle en handhaving. Ook de behandeling van alle verzoeken op basis van een hardheidsclausule vraagt om administratieve behandeling en afweging. Dit vraagt om extra

belasting van het ambtelijk apparaat. Waar op dit moment al een tekort is aan personeel. Onder de Omgevingswet is het nog steeds mogelijk om anterieure afspraken te maken en kunnen het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht blijven worden ingezet.

De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)

Een gemeente heeft uiteraard diverse mogelijkheden om met woningzoekenden te communiceren, schriftelijk en online. In voorkomende gevallen kan dit ook samen met betrokken partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Door een doelgroepgerichte communicatie kunnen inwoners worden gestimuleerd om zich actief op de woningmarkt te begeven. Met name door:

- Jongeren aan te sporen zich als woningzoekende in te schrijven bij de corporaties. Dit kan bijvoorbeeld door het (beter) voorlichten over het woningtoewijzingssysteem voor de sociale huursector, hetgeen corporaties veelal tot hun taak rekenen. De voorlichting zou kunnen plaatsvinden via de lokale verenigen.
- Bepaalde groepen inwoners te attenderen op eventueel voor hen aantrekkelijke projecten. Dit is niet in strijd met de Huisvestingswet. Selectie van inwoners (bijvoorbeeld in de startersleeftijd) uit het BRP is echter niet mogelijk omdat dit in strijd is met de AVG.

Huur- en koopcontracten

Ten aanzien van het afsluiten van huur- en koopcontracten tussen private partijen en woningzoekenden heeft de gemeente uiteraard geen taken of bevoegdheden. Toch is het juist in dit kader dat het eventueel geven van voorrang aan mensen met een lokale binding vaak tot uitvoering komt. We komen dat in onze praktijk vaak tegen. Veelal zijn dan afspraken gemaakt op aansporing van de gemeente. Scherp juridisch geredeneerd is het geven van voorrang bij lokale binding niet in overeenstemming met de Huisvestingswet. Toch gebeurt dit geregeld, omdat betrokkenen het noodzakelijk vinden vanwege de situatie op de woningmarkt. De praktijk leert bovendien dat een dergelijke voorrang vaak zo logisch lijkt, dat een beroep op de rechter niet plaatsvindt omdat er geen zich gedupeerd voelende woningzoekenden zijn. Er is dus niet of nauwelijks jurisprudentie opgebouwd. We bespreken een aantal voorbeelden:

Verkoop sociale huurwoningen

Veel woningcorporaties verkopen delen van hun bezit, deels om woningmarkt-technische redenen (onvoldoende vraag naar bepaalde typen), deels om middelen te genereren voor investeringen. Corporaties kunnen deze woningen veelal tegen een voor starters of andere huurders aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit gebeurt vaak aan zittende huurders of huishoudens die een andere, veel gevraagde huurwoning vrijmaken waardoor doorstroming kan plaatsvinden. Soms is dit vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Strikt genomen handelt een gemeente hiermee niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

Voorrang oudere inwoners 65-plus

Sommige corporaties geven bij de verloting van nieuwe seniorenwoningen voorrang aan 'eigen' 65-plussers. Bij onvoldoende belangstelling krijgen ook mensen zonder binding een kans. Deze regeling geldt soms voor een voorlopige periode van bijvoorbeeld 5 jaar. Corporaties gebruiken deze regeling in sommige gevallen ook voor het toewijzen van sociale huurwoningen in kleine dorpen of kernen waar nauwelijks sociale huurwoningen staan.

Voorkeur lokale huurders in advertentie

Bij het maken van prestatieafspraken wordt soms ingegaan op de ambitie om huurders met een sociale en/of economische binding aan de gemeente voorrang te geven bij bepaalde woningen (bijvoorbeeld seniorenwoningen). Bij dit laatste speelt de kwaliteit van de buurt en de leefbaarheid een belangrijke rol. In de advertentie van de woning en alle communicatie wordt dit dan duidelijk vermeld. Door een dergelijke regeling zou het aantal weigeringen kunnen worden gereduceerd. Ook een dergelijke afspraak is niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

Afspraken met ontwikkelaars en makelaars

Sommige gemeenten maken informele afspraken met ontwikkelaars en/of makelaars om bij de verkoop voorrang te geven aan mensen met een binding. Ook hier bestaat een zekere spanning met de Huisvestingswet. Zo kent de gemeente Utrechtse Heuvelrug ten aanzien van nieuwe sociale koopwoningen de regeling dat bij de start de eerste dertien weken woningen door de bouwer/ontwikkelaar worden aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- In de eerste plaats komen woningzoekenden in aanmerking die nu in een sociale huurwoning in de gemeente wonen.
- In de tweede plaats starters uit de gemeente.
- In de derde plaats komen woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
- Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn) iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Aan de toewijzing zijn inkomenseisen verbonden, terwijl tevens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht geldt. De betreffende gemeente is van oordeel dat “(...) op deze manier niemand wordt uitgesloten, maar woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare koopwoning maken.”

Gefaseerd of beperkt bekend maken van project

In veel situaties worden nieuwbouwprojecten eerst of alleen lokaal bekend gemaakt. Daardoor hebben ‘eigen’ inwoners een informatievoorsprong en kunnen dus snel reageren. Ook hierbij is dus geen sprake van kansgelijkheid tussen mensen met een binding en mensen van buiten waardoor dit, scherp juridisch geredeneerd, niet in overeenstemming is met de Huisvestingswet.

Doorkruising publiek door privaat

De Hoge Raad omschrijft de doorkruisingsleer als volgt:

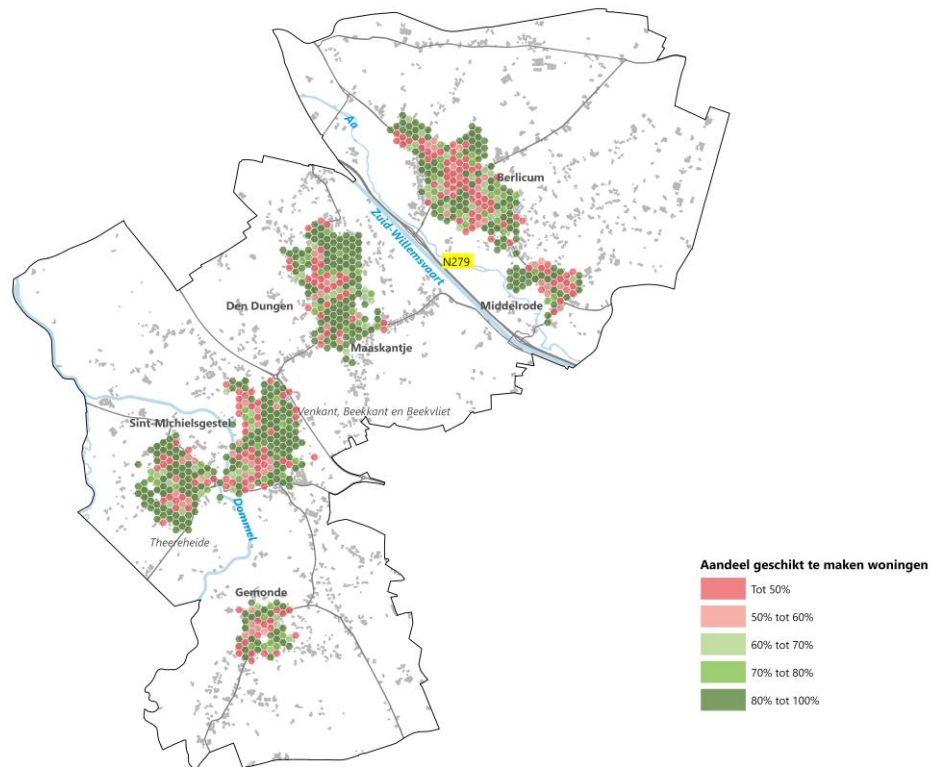
“Het gaat hier om de vraag of de overheid, ingeval haar bij een publiekrechtelijke regeling ter behartiging van zekere belangen bepaalde bevoegdheden zijn toegekend, die belangen ook mag behartigen door gebruik te maken van haar in beginsel krachtens het privaatrecht toekomende bevoegdheden, zoals aan het eigendomsrecht ontleende bevoegdheden, de bevoegdheid overeenkomsten naar burgerlijk recht te sluiten of de bevoegdheid een vordering op grond van een jegens haar gepleegde onrechtmatige daad bij de burgerlijke rechter in te stellen. Wanneer de betrokken publiekrechtelijke regeling daarin niet voorziet, is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden die regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Daarbij moet o.m. worden gelet op inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis) en op de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van de burgers zijn beschermd, een en ander tegen de achtergrond

van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiek recht. Van belang is voorts of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van de privaatrechtelijke bevoegdheid, omdat, zo zulks het geval is, dit een belangrijke aanwijzing is dat geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg."

Bron: Hoge Raad, Windmill-arrest 1990

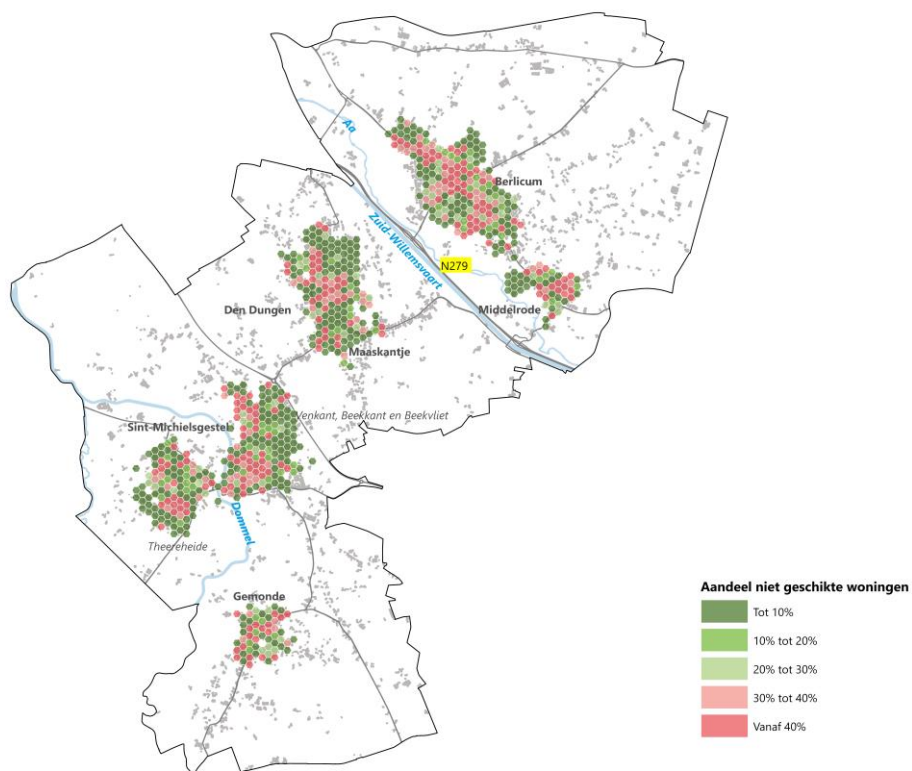
Bijlage 3: Verdiepende figuren en tabellen

Figuur 1: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel levensloopgeschikt te maken woningen, naar kernen en wijken, 2022



Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, bewerking Companen

Figuur 2: Gemeente Sint-Michielsgestel. Aandeel niet-levensloopgeschikt woningen, naar kernen en wijken, 2022



Bron: Gemeente Sint-Michielsgestel, bewerking Companen

Bijlage 4: De Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'potentieel geschikt' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.