

project
**Ladder voor duurzame
 verstedelijking Irenestraat
 2 Sint-Michielsgestel**

datum
8 oktober 2020

Opdrachtgever
Woonmeij

Projectnummer
P01520_4

opgesteld door
DG, DB

i.a.a.
AD

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Irenestraat 2 Sint- Michielsgestel

1. Aanleiding

Op de locatie aan de Irenestraat 2 in Sint-Michielsgestel staat momenteel een voormalig schoolgebouw dat eigendom is van de gemeente. De initiatiefnemer, Woonmeij, werd in de loop van 2020 eigenaar van het gebouw en is voornemens het schoolgebouw te slopen en woningen terug te bouwen. Het initiatief betreft de bouw van:

- 24 sociale huurappartementen met een oppervlakte van ca. 72 m² GBO.
- 14 grondgebonden seniorenwoningen (sociale huur), 100 m² GBO.

De gemeente heeft in haar brief van 9 januari 2020 verklaard bereid te zijn een bestemmingsplan in procedure te brengen voor dit initiatief. De ontwikkeling past niet binnen de geldende Beheersverordening 'Sint-Michielsgestel Oost' (vastgesteld 31 mei 2018), waarin het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' heeft.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder'). De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt:
 "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De planontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied (kern Sint-Michielsgestel).

In het navolgende wordt onderzocht of de planontwikkeling van 38 sociale huurwoningen aan de Irenestraat te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. De hoofdvraag luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. De ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder. Voor een verdere uitwerking van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

2. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft gelet op de omvang van het programma (38 woningen) ¹ een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan(herziening) is noodzakelijk omdat de woningen op de locatie volgens het huidige bestemmingsplan niet zijn toegestaan.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Sint-Michielsgestel en het secundaire verzorgingsgebied de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis van de verhuisbewegingen blijkt immers dat 45% van de verhuizingen in de gemeente Sint-Michielsgestel plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Nog eens 20% van de verhuizingen komt vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch.

De kern Sint-Michielsgestel heeft in tegenstelling tot Den Dungen geen regionale opvangtaak. In deze woonkern wordt primair gebouwd voor de eigen behoefte. Ter volledigheid van de onderbouwing van het initiatief aan de eisen van de Ladder wordt op hoofdlijnen toch de behoefte op regionaal niveau in acht genomen.

Beantwoording hoofdvraag

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief voorziet in de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied en er is sprake van duurzaam ruimtegebruik conform de Ladder. In het navolgende wordt dit beknopt uitgewerkt. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar de bijlagen.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte betreft de behoefte in aantallen woningen en komt voort uit de beleidskaders en een analyse van de actuele prognoses en plancapaciteit. Daaruit blijkt of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen. Uit de analyse van de prognoses en de beleidskaders (zie bijlage) blijkt dat er behoefte is aan een groei van de woningvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel. Echter voorziet de harde plancapaciteit al helemaal in deze kwantitatieve woningbehoefte. Dit betekent dat er kwantitatief gezien geen behoefte is aan nog meer nieuwe woningbouwplannen in de gemeente. De bestaande plannen zijn voldoende om in de kwantitatieve behoefte te voorzien.

Het kwantitatieve gebrek aan nieuwe woningen betekent niet dat nieuwe woningen per definitie niet meer nodig zijn, maar wel dat er een goede afweging nodig is in nieuwe woningbouwplannen. Deze moeten optimaal inspringen in de kwalitatieve behoefte (zie verderop), zodat de woningmarkt goed blijft aansluiten op de (lokale) vraag.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Irenestraat 2 voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied, om de volgende redenen:

- Het initiatief realiseert sociale huurwoningen, o.a. voor senioren. Hiermee speelt het initiatief in op de kwalitatieve woningbehoefte in gemeente Sint-Michielsgestel.

In de gemeentelijke woonvisie uit 2016 ligt de belangrijkste focus op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (sociale huur) en senioren, die niet gemakkelijk een 'doorstroomwoning' vinden die aan hun wensen voldoet. In de gemeentelijke uitvoeringsagenda uit 2019 wordt dit benadrukt. In de woningbouwopgave wordt ingezet op sociale huurwoningen en woningbouw voor starters en senioren.

- Het initiatief sluit tevens aan op bij de behoefte op regionaal niveau, aangezien ook op regionaal niveau behoefte blijkt te bestaan voor meer sociale huurwoningen. In de 'Regionale Agenda Wonen (2016)' blijkt dat de druk op de sociale huursector groot is en de komende jaren zal toenemen. Specifiek voor de gemeente 's-Hertogenbosch geldt dat in de woonvisie de vergrijzing en de groeiende behoefte aan seniorenwoningen als opgave wordt benoemd. Ook relevant is de betaalbaarheid van woningen. Om deze reden wordt in de woningbouwprogrammatie ingezet op minimaal 25% sociale huur.

Conclusie

De kwantitatieve behoefte aan woningen in Sint-Michielsgestel kan binnen de bestaande plancapaciteit opgevangen worden. Het planinitiatief sluit echter goed aan op de lokale kwalitatieve behoefte zodat toch medewerking verleend kan worden. Er wordt volledig binnen de sociale huur gebouwd en o.a. voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen.

Aanvaardbaarheid effecten

Een relevant aspect van de toets aan de ladder is dat de eventuele effecten van een initiatief aanvaardbaar moeten zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Zoals beschreven in het gemeentelijk woonbeleid van Sint-Michielsgestel is een woning een schaars goed. Een goede balans

¹ Bij een ontwikkeling van 12 of meer woningen is de Ladder verplicht.

tussen vraag en aanbod zorgt voor een gezonde woningmarkt. Het toevoegen van 38 woningen zal op zich niet leiden tot een verstoring van de lokale en regionale woningmarkt en tot onaanvaardbare effecten. Te meer, vanwege de aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen, zowel in de gemeente Sint-Michielsgestel als in de regio. Desalniettemin is een goede afweging van alle woningbouwplannen in gemeente Sint-Michielsgestel noodzakelijk, gezien het gebrek aan kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningbouwplannen. Deze afweging dient onder andere plaats te vinden aan de hand van de kwalitatieve woningbehoefte. Voorliggend plan-initiatief sluit hierop aan. Er wordt volledig binnen de sociale huursector gebouwd en ook worden seniorenwoningen gerealiseerd.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Tot slot is voor de onderbouwing via de Ladder relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern Sint-Michielsgestel. Bovendien betreft het initiatief een transformatie van een locatie met bestaande bebouwing. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik zodat het initiatief in het uitgangspunt van de Ladder past.

Bijlage 1: Afbakening verzorgingsgebied

Verzorgingsgebied

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

Uit de volgende tabel blijkt dat 45% van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. De gemeente Sint-Michielsgestel is daarmee het primaire verzorgingsgebied. Het secundaire verzorgingsgebied is de gemeente 's-Hertogenbosch aangezien van hieruit de meeste personen naar gemeente Sint-Michielsgestel verhuizen (20%). Tezamen zijn beide gemeenten goed voor 65% van de verhuizingen in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Tabel 1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Sint-Michielsgestel (CBS 2018), verhuizingen binnen en naar gemeente

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
Binnen gemeente verhuisd	1.147	45%
Tussen gemeente verhuisd	1.392	52%
Verhuisbewegingen totaal	2.539	100%
Vanuit gemeente naar Sint-Michielsgestel		
• 's-Hertogenbosch	519	20%
• Meierijstad	131	5%
• Vught	101	4%
• Boxtel	87	3%
• Utrecht	44	2%
• Eindhoven	35	1%
• Oss	29	1%
• Tilburg	27	1%
• Amsterdam	23	1%
• Maasdriel	20	1%
Totaal top 10	1.016	40%

Bijlage 2: Beleidskaders

Navolgend zijn de belangrijkste beleidskaders beschreven, waarop de behoefte toets is gestoeld. Soms is *cursief* een toevoeging gedaan door BRO, om de relatie met het initiatief te duiden.

Rijk

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

Provincie Noord-Brabant

In haar Brabantse Agenda Wonen (2017) benadrukt de Provincie dat de woningbouwopgave met name op inbreidingslocaties gerealiseerd dient te worden. Op die manier blijft het groene buitengebied zoveel mogelijk gespaard. Daarbij benadrukt de Brabantse Agenda Wonen dat 'zorgvuldigheid boven zuinigheid gaat'.

Het planinitiatief sluit hierop aan en betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Te weten de transformatie van een voormalig schoolgebouw in de kern Sint-Michielsgestel.

Regionale Agenda Wonen, Noordoost-Brabant (2016)

In deze agenda staat dat de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achter blijft om in de benodigde groei te kunnen voorzien. De gemeenten hebben o.a. afgesproken met elkaar dat de provinciale prognoses leidend zijn bij het opstellen van het lokale woonbeleid. De verwachting is dat de vraag zich de komende jaren meer zal richten

op de huursector en op het minder dure koopsegment. Demografische ontwikkelingen evenals trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen hieraan bij. Wat de huursector betreft gaat het hierbij om een breed samengesteld palet, met enerzijds oog voor het sociale segment en anderzijds de duurdere huur in de vrije sector. De druk op de sociale huursector is de afgelopen jaren groter geworden. Er zijn oplopende wachttijden, hetgeen in sommige gemeenten steeds meer als een probleem wordt ervaren.

Wonen in Regionaal perspectief Noordoost Brabant West 2018

In dit regionaal perspectief wordt beschreven op welke onderwerpen, en hoe, we afstemmen als regio. De focus ligt op 4 thema's, die aansluiten op de Brabantse Agenda Wonen. De vier thema's zijn sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. Ten aanzien van sociale huur wordt vermeld dat de druk groot is en enkel zal toenemen. Er zal meer moeten worden samengewerkt om regionaal beter inzicht te krijgen.

Gemeente Sint-Michielsgestel; Woonvisie 2016-2021

De gemeente Sint-Michielsgestel wil komen tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak, waarin wonen, welzijn, zorg en buitenruimte in samenhang worden bekeken. Daarbij wordt er per dorp een analyse en plan van aanpak gemaakt met als doel om vraag en aanbod van wonen, zorg, welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat kwetsbare groepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en leven.

In de Woonvisie 2016-2021 wordt de behoefte aan toevoeging van woningen in Sint-Michielsgestel in de periode 2015-2025 geraamd op 1.125 woningen (brutobehoeft). Uit-

gaande van 140 te slopen woningen, die zullen worden herbouwd, betekent dit een netto-opgave van 985 toe te voegen woningen. Dit uitgaande van een migratiesaldo=0.

Over de periode 2011-2018 kende de gemeente echter een gemiddeld licht positief (+20) migratiesaldo (volgens gegevens van CBS). Dit zorgt ook in beperkte zin voor aanvullende woningbehoefte.

De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. De belangrijkste focus ligt op het realiseren van een ruimer aanbod voor de lage inkomensgroepen (**sociale huur**). De beschikbaarheid van goedkope huurwoningen staat onder druk. In nieuwbouwplannen moet vol worden ingezet op realiseren van sociale huur. Naast de lage inkomensgroepen vinden senioren niet gemakkelijk een 'doorstroomwoning' die aan hun wensen voldoet, wanneer zij hun gezinswoning willen verlaten. Dat belemmert een algehele doorstroming op de woningmarkt. Dit zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de kwalitatieve opbouw van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma.

Het voorgaande betekent dat de resterende nieuwbouwruiimte wordt ingevuld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Probeer de bestaande plannen waar mogelijk programatisch te optimaliseren.
- Bouw voornamelijk betaalbare woningen voor de lage en midden inkomens (vooral gericht op huur).
- Bouw in het centrum (nabij voorzieningen) van de twee grotere kernen (Sint-Michielsgestel en Berlicum) voor senioren (koop en huur in verschillende klassen).
- Bouw met mogelijkheden voor een flexibele invulling voor verschillende doelgroepen (**levensloopbestendig**).

Gemeente Sint-Michielsgestel; Uitvoeringsagenda woningbouw 2019

We zien dat de woningbouwplanning niet in evenwicht is met de huishoudensontwikkeling. De doelstellingen richten zich niet alleen op de realisatie van genoeg woningen in de gemeente, aansluitend bij de prognose/behoefteontwikkeling van +855 woningen in de periode 2018 t/m 2027 die is afgegeven door de provincie, maar ook op de realisatie van de juiste woningen.

De woningbouwopgave van de gemeente is gebaseerd op de provinciale huishoudens- en woningbouwprognoses uit 2017. De actuele stand van zaken is dat de benodigde woningbouwcapaciteit volgens de prognoses voor de periode tot 2027 inmiddels vastligt in harde plannen. De woningbouwopgave is niet alleen een opgave voor het realiseren van dit aantal woningen, maar in principe ook een plafond. Het gaat er dan ook om dat we goede keuzes maken, waardoor we de juiste woningen op de juiste plekken kunnen realiseren, door te focussen op:

- sociale huurwoningen;
- woningbouw voor 1- en 2-persoonshuishoudens (starters en senioren);
- flexibel wonen.

In de kern Sint-Michielsgestel blijft de uitdaging de komende jaren het op peil brengen van het aantal woningen in de sociale huursector. Een aanjaagteam sociale woningbouw, een samenwerkingsverband tussen woningcorporaties en gemeente, is speciaal voor dit doel in het leven geroepen. Ook de realisatie van middeldure eengezins huurwoningen tot €900,- per maand vraagt om een extra inspanning om in de behoefte te kunnen voorzien.

Gemeente Sint-Michielsgestel Structuurvisie 2025 (2011)

Eén van de voornaamste kwaliteiten van de gemeente is dat zij binnen de invloedssfeer van 's-Hertogenbosch ligt. De gemeente is een prettige groene woongemeente, maar er is sprake van weinig differentiatie in woonmilieus. In de Structuurvisie wordt benoemd dat er weinig aanbod is aan betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters/jongeren. Ook is er onvoldoende huisvesting voor ouderen, terwijl de vergrijzing toeneemt. De Structuurvisie kent een aantal speerpunten, waarvan de volgende relevant zijn voor dit woningbouwplan:

- bouwopgave van 1.800 wooneenheden tot 2025 en de verschuivende vraag door demografische transitie;
- realiseren van kleine, geclusterde woon/zorgcombinaties voor ouderen, waardoor zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Op de kaart van de Structuurvisie is het plangebied aangegeven als "ontwikkelingen". In het uitvoeringsschema van de Structuurvisie is het plan opgenomen als "Ontwikkeling locatie school Irenestraat" binnen de kern Sint-Michielsgestel. Alleen wel voor 22 woningen i.p.v. 38 woningen.

Gemeente 's-Hertogenbosch; Woonvisie 2020

De gemeente heeft recent de nieuwe woonvisie vastgesteld. Ook zijn voor deze woonvisie een woonwensenonderzoek en woningmarktanalyse uitgevoerd. De doelstelling van de Woonvisie 's-Hertogenbosch is wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. De inzet voor de komende jaren wordt beschreven op basis van vier woonopgaven:

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen;
2. Leefbare en inclusieve buurten;
3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad;
4. Strategisch innovatief woonprogramma.

Noemenswaardig is het maatregelenpakket 'Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch' dat het College in februari 2020 heeft gepresenteerd om de hoge woningproductie op peil te houden. De ambitie is om 10.000 woningen te bouwen tussen 2020-2030. De vergrijzing en de groeiende behoefte aan seniorenwoningen is een relevant aspect binnen opgave 1. Ook relevant is de betaalbaarheid van woningen. Om deze reden wordt in de woningbouwprogrammatie ingezet op minimaal 25% sociale huur (opgave 1 en 4).

Resumerend sluit het planinitiatief aan op de beschreven beleidskaders. Hoewel de kwantitatieve behoefte aan extra woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel nagenoeg binnen de bestaande harde plancapaciteit wordt ondervangen, betekent dit voor de gemeente niet dat er geen behoefte is aan nieuwe woningen, maar wel dat kritisch overwogen moet worden welke plannen aansluiten op de lokale vraag. Voorliggend initiatief voldoet hieraan. Er wordt volledig binnen de sociale huursector gebouwd en ook worden seniorenwoningen gerealiseerd. Dit is de kwalitatieve behoefte.

Bijlage 3: Actuele prognoses en gegevens

Als aanvulling op de beleidskaders en de daarin beschreven prognoses is in het navolgende de kwantitatieve behoefte (vraagontwikkeling) in beeld gebracht voor het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Dit is gedaan aan de hand van de actuele bevolkingsprognose (Primos 2020) en de provinciale prognoses van de 'Monitor Bevolking en Wonen' (maart 2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen. De ontwikkeling van 2020 richting 2030 is beschreven, omdat dit (10 jaar) de looptijd van het bestemmingsplan is.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit tabel 2 blijkt dat zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied het aantal inwoners en nog relevanter het aantal huishoudens toeneemt. De reden dat het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal inwoners wordt o.a. verklaard doordat er steeds meer kleine huishoudens bijkomen. Door de verwachte groei van het aantal huishoudens, groeit ook de behoefte aan woningen.

Tabel 2: Bevolking- en huishoudensprognose (Primos Online 2020)

		2020	2025	2030	2035	2040	Ontwikkeling (%) 2020-2030
Sint-Michielsgestel	Inwoners	28.990	29.310	29.430	29.670	29.860	1,5
	Huishoudens	12.010	12.420	12.690	12.880	13.020	5,7
's-Hertogenbosch	Inwoners	154.680	156.960	160.140	162.730	163.810	3,5
	Huishoudens	73.300	75.640	78.160	80.060	80.800	6,6

Kwantitatieve woningbehoefte en plancapaciteit

In tabel 3 is de provinciale prognose voor de benodigde woningvoorraad in twee scenario's weergegeven. Deze prognose wordt onder andere opgesteld o.b.v. de huishoudensprognose (provincie Noord-Brabant 2017) en het aantal onttrekkingen (sloop) van het woningaanbod. Deze prognose is tevens leidend voor de gemeentelijke woonvisie en de regionale agenda's. In beide scenario's is er tot 2030, zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied sprake van een aanzienlijke groei van de woningvoorraad (zie kolom 'ontwikkeling'). Een deel hiervan zal worden opgevangen door de harde plancapaciteit (zie kolom 'harde plancapaciteit'). Voor gemeente Sint-Michielsgestel is de conclusie dat

de harde plancapaciteit bijna of helemaal voorziet in de aanvullende (kwantitatieve) woningbouwbehoefte. Dit is afhankelijk van het scenario. Dit bevestigt de conclusie van de gemeentelijke uitvoeringsagenda.

In 's-Hertogenbosch is er wel een forse woningbehoefte die niet in de harde plancapaciteit wordt ondervangen. Hier blijft de woningmarkt oververhit en stijgen de huizenprijzen zoals in iedere Brabantse stad. Mede door de ligging, functioneert de gemeente Sint-Michielsgestel als 'overlooplocatie' voor de woningzoekenden in 's-Hertogenbosch.

Tabel 3: Woningvoorraadbehoefte en plancapaciteit (Monitor bevolking, Provincie Noord-Brabant, maart 2020)

	2020		2025	2030	2035	2040	Ontwikkeling (abs.) 2020-2030	Harde plannen	Aanvullende behoefte
Sint-Michielsgestel	12.183	Scenario hoog	12.540	12.775	12.740	12.520	592	565	27
	12.183	Scenario laag	12.390	12.525	12.495	12.275	342	565	-223
's-Hertogenbosch	72.990	Scenario hoog	76.435	79.345	81.495	83.425	6.355	2.900	3.455
	72.990	Scenario laag	75.680	78.110	80.265	82.195	5.120	2.900	2.220