

DATUM 31 augustus 2017

PROJECTNUMMER 2823.100

OPDRACHTGEVER Gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-de Mierden

Verkenning Regionaal Woondocument

De meerwaarde van een regionaal woondocument

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden werken al jaren samen op diverse thema's van het woonbeleid. Al enige tijd wordt er gesproken om het draagvlak voor een regionaal woondocument te verkennen, om zo tot een aantal concrete afspraken te komen en het gedeelde belang en de hechte samenwerking tussen de gemeenten te bekrachtigen.

Er bestaat al wel een woonvisie op het schaalniveau van de MRE, waarin voor alle 21 gemeenten een visie op hoofdlijnen is beschreven. Deze sluit slechts beperkt aan bij de opgaven en kansen voor de woningmarkt in de Kempengemeenten. Bovendien zijn er thema's die nu vooral in de lokale woonvisies een plek hebben, maar waarbij het van groot belang is om ook op regionaal gebied afspraken te maken. Een regionaal woondocument heeft om meerdere redenen een meerwaarde ten opzichte van de bestaande, lokale woonvisies:

- De Provincie Noord-Brabant stelt naar aanleiding van haar nieuwste bevolkingsprognose de Brabantse Agenda Wonen op. Hierin staan de uitdagingen voor de Brabantse gemeenten op het vlak van de woningmarkt. Belangrijk is dat gemeenten met elkaar samenwerken. Er wordt van de regio's een (sub)regionaal perspectief op de woningmarkt verlangd. Hierin moeten regio's, waaronder de Kempengemeenten, duidelijk maken hoe zij gezamenlijk invulling geven op de woningmarktopgaven die er liggen.
- Een Regionaal woondocument geeft de mogelijkheid een gezamenlijke visie op te stellen voor de sociale huursector in een regio waarbij diverse corporaties in meerdere (of zelfs alle) Kempengemeenten actief zijn.
- Het Regionaal Woondocument kan het gremium vormen om gemeentegrens-overschrijdende thema's te benoemen en afspraken te maken (bijvoorbeeld de aantrekkelijkheid voor kenniswerkers, voorkomen van concurrentie door verschillende nieuwbouwprojecten)
- Het biedt de mogelijkheid om als gemeente van elkaar te leren, bijvoorbeeld door voor elke gemeente een voortrekkersrol op een bepaald thema te benoemen en dit nader te concretiseren met bijvoorbeeld een of meerdere pilotprojecten.
- Met een regionaal woondocument kunnen de Kempengemeenten zich sterker profileren als één woningmarktregio, maar ook het benoemen van unieke kwaliteiten per gemeente/kern/gebied.

In deze startnotitie beschrijven een viertal thema's die voor de Kempense woningmarkt

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT ArnhemPostbus 1174
6801 BD Arnheminfo@companen.nlwww.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



relevant zijn en nader uitgewerkt kunnen worden in een regionaal woondocument (dit is een eerste voorzet, het is uiteraard mogelijk om gedurende het traject thema's te schrappen of juist andere thema's toe te voegen).

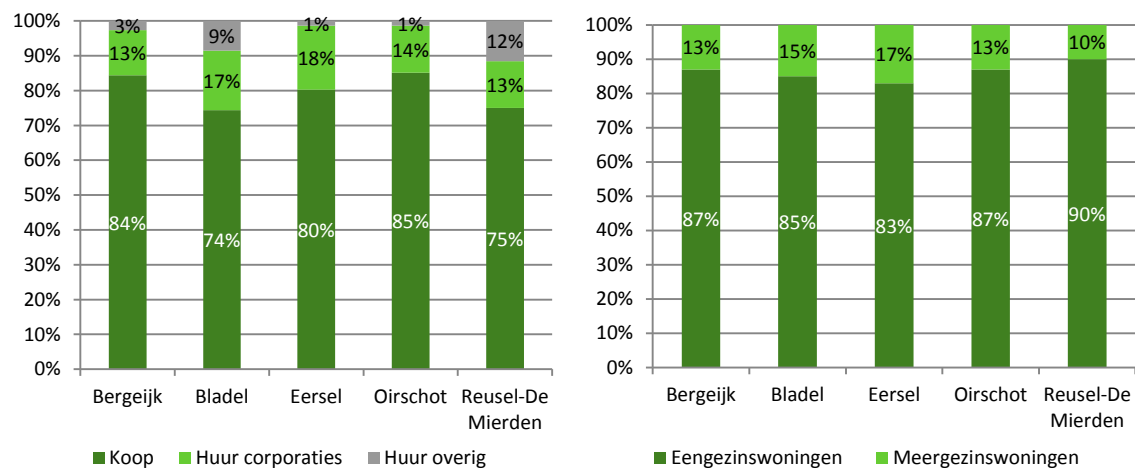
1. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huur
3. Huisvesting voor specifieke doelgroepen
4. Voorzien in toekomstige woningbehoefte

Daarnaast wordt kort aangegeven hoe de vijf gemeenten in hun woonvisie nu op deze thema's inspelen¹ en geven we een eerste voorzet van mogelijke type afspraken die gemaakt kunnen worden. Tot slot wordt kort ingegaan op een mogelijke procesaanpak voor het opstellen van een Regionaal Woondocument.

Thema 1: Kwaliteit van de bestaande voorraad

Er is de komende jaren nog ruimte om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen in de Kempengemeenten. Maar de groei neemt op lange termijn wel af. Het grootste deel van de woningvoorraad in 2027 staat er nu al. Om de woonkwaliteit van onze totale woningvoorraad op orde te houden, zal de aandacht steeds meer uitgaan naar het investeren in onze bestaande woningen. Een extra aandachtspunt voor de Kempengemeenten is daarbij het relatieve hoge aandeel koopwoningen. De sturingsmogelijkheden zijn daarbij aanzienlijk beperkter dan bij de sociale huurvoorraad, waarbij afspraken gemaakt kunnen worden met de woningcorporaties.

Figuur 1: Kempengemeenten. Samenstelling huidige woningvoorraad naar eigendom en woningtype.



Bron: CBS (2017)

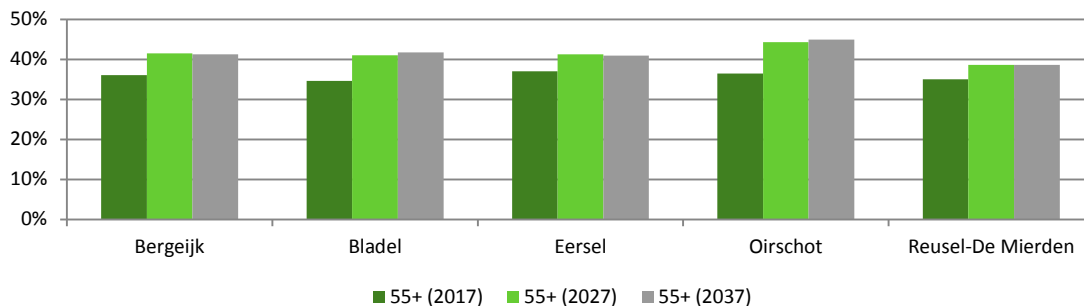
Ongeveer 80% van de woningvoorraad is een koopwoning (tegenover ongeveer 65% in Zuidoost-Brabant). Wel zijn er kleine verschillen; in Bladel vormt de koopsector 74% van de woningvoorraad, in Oirschot ligt dat percentage op 85%. Wat betreft woningtypen zijn de Kempengemeenten sterk gericht op eengezinswoningen. Waar gemiddeld in Zuidoost-Brabant 83% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen bestaat, is een gelijkaardig aandeel bij de Kempengemeenten alleen in de gemeente Eersel terug te zien. In de andere vier gemeenten is het aandeel eengezinswoningen duidelijk hoger.

¹ Op dit moment is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden nog in ontwikkeling. De opgaven in deze startnotitie zijn daarom afkomstig uit de huidige woonvisie (2013).

Levensloopgeschiktheid

Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad heeft onder andere betrekking op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Dit vereist dat ook de woningvoorraad hierop toegesneden is. Gelet op het toenemend aantal (en aandeel ouderen) zal de vraag naar aangepaste woningen de komende jaren verder toenemen.

Figuur 1: Kempengemeenten. Ontwikkeling aandeel 55-plussers op de totale bevolking per gemeente (2017 – 2037)



Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

Bij nieuwbouw is het mogelijk om in gesprek met ontwikkelaars te kijken of bepaalde levensloopgeschiktheidsmaatregelen in het ontwerp kunnen worden meegenomen (bijvoorbeeld op basis van Woonkeur). In de bestaande voorraad gaat het veel meer om bewustwording op gang te brengen bij particuliere woningbezitters om tijdig na te denken over verhuizen of de eigen woning aanpassen. Hierbij speelt ook mee dat de Kempengemeenten over relatief veel grote grondgebonden woningen beschikken. Deze woningen beschikken vaak wel over voldoende woonoppervlak om bijvoorbeeld een slaap- en/of badkamer op de begane grond te realiseren, maar hebben vaak ook een grote tuin die veel onderhoud vergt.

Huidige doelstellingen lokale woonvisies

Bergeijk (2013+2016): Bewustwording bij bewoners creëren over langer zelfstandig wonen. Mogelijkheden Wmo voor woningaanpassing beter voor het voetlicht brengen. Meer flexibiliteit in bouwen

Bladel (2016): Bewustwording bij bewoners, mogelijk d.m.v. gratis woonadvies. 100% nieuwbouw voldoet aan Basispakket Woonkeur.

Eersel (2015): Bewoners informeren over langer zelfstandig wonen. Onderzoek naar woonbehoefte voor senioren. Mogelijkheden mantelzorgwoningen vergroten.

Oirschot (2016): Bewustwordingscampagne bewoners t.a.v. zelfredzaamheid in de woning, monitoren van de zorgvraag, opstarten overleg zorgverleners en vastgoedeigenaren.

Reusel-De Mierden (2013): Wmo-scan voor ouderen die hun woning willen aanpassen. Samen met woningcorporaties in gesprek met ouderen over hun woonwensen.

Energetische kwaliteit

De Kempengemeenten trekken samen op om duurzame ontwikkelingen te ondersteunen en hebben een klimaatvisie 2025 opgesteld. Het doel hierin is dat De Kempen in 2025 energieneutraal is; duurzaam en zelfvoorzienend. Deze doelstelling strekt zich uit over alle beleidsvelden, maar ook zeker over de woningvoorraad. Voor de woningvoorraad is beschreven dat in 2025 alle nieuwbouw energieneutraal moet zijn en in de bestaande voorraad moet er dan sprake zijn van een besparing van 40% minder energieverbruik in vergelijking met 2007.

De Klimaatvisie is leidend als het gaat om onze ambities op het verduurzamen van de woningvoorraad. Bij het opstellen van een Regionaal Woondocument is het vooral zaak om te kijken of er ambities / afspraken gemaakt kunnen worden waar de Klimaatvisie (nog) niet in heeft voorzien (m.b.t. de woningvoorraad).

Huidige doelstellingen lokale woonvisies

Bergeijk (2013+2016): Aanscherpen EPC – norm Kempengemeenten, collectieve inkoopmogelijkheden aanbieden, opzetten subsidieregeling, huurvoorraad naar gemiddeld label B.

Bladel (2016): Subsidieregeling duurzame energie particulieren. Bij nieuwbouw GPR norm = 7.

Eersel (2015): Maatwerk aanpak per wijk / kern voor verduurzaming bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw: 25% energiezuiniger dan Bouwbesluit.

Oirschot (2016): Huurvoorraad naar gemiddeld label B. Uitvoeren Brabantse Deal Nul-op-de-meter convenant (kansrijke gebieden in kaart). 2020: 75% van de woningvoorraad op label B.

Reusel-De Mierden (2013): Afspraken maken met corporaties over verduurzamen huurvoorraad. Bij nieuwbouw: EPC-norm 20% hoger dan Bouwbesluit of voldoen aan GPR norm = 8.

Mogelijke afspraken voor een regionaal woondocument

- Gezamenlijk norm bepalen voor gewenste ambitie energiebesparing en levensloopgeschiktheid in sociale huur
- Procesafspraken over samenwerking bij het opzetten van campagnes, subsidieregelingen, informatieverstrekking
- Verkennen mogelijkheden om samenwerking verder uit te breiden naar banken, corporaties, aannemers, makelaars in de regio
- Samenwerking / verdeling van pilotprojecten (iedere gemeente een eigen pilotproject), zodat gemeenten van elkaar kunnen leren

Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur

Binnen de Kempengemeenten is gemiddeld 15% van de totale woningvoorraad in het bezit van woningcorporaties. Het aandeel corporatiewoningen is een stuk lager dan in de rest van de regio Zuidoost Brabant (28%).

Tabel 1: Kempengemeenten. Aandeel huishoudens behorend tot de primaire doelgroep

	Totaal aantal huishoudens	Huishoudens primaire doelgroep	Primaire doelgroep in de huur	% primaire doelgroep in huur
Bladel	8.335	3.700	1.400	38%
Bergeijk	7.550	3.200	1.100	34%
Eersel	7.675	3.100	1.100	35%
Oirschot	7.370	2.000	800	40%
Reusel- de Mierden	5.225	2.200	800	36%
Totaal	36.155	14.200	5.200	37%

Bron: MRE (2016)

Van alle huishoudens in De Kempen behoort 40% tot de primaire doelgroep (zo'n 14.200 huishoudens)². Van deze primaire doelgroep woont gemiddeld ongeveer 37% in een huurwoning. De rest van de

² Tot de primaire doelgroep behoren huishoudens met een jaarinkomen tot €36.165. Dit is de doelgroep waarvoor de sociale huurvoorraad primair bedoeld is. Jaarlijks moet 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens die tot deze inkomenscategorie behoren.

huurders woont in een koopwoning. In de gemeente Bergeijk ligt het aandeel primaire doelgroep in een huurwoning wat lager (35%) in Oirschot wat hoger (40%).

Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep die daar behoefte aan heeft. Omdat veel woningcorporaties in meerdere (of zelfs alle) Kempengemeenten bezit hebben, is het mogelijk om hierover subregionale prestatieafspraken te maken. Met Woningstichting de Zaligheden, zijn er al gezamenlijke prestatieafspraken. Voor het maken van goede prestatieafspraken is een goede Woonvisie als basis erg belangrijk. Dit belang is nog verder versterkt sinds de herziene Woningwet in 2015. Op dit moment vormen de lokale, gemeentelijke woonvisie de basis voor deze prestatieafspraken. Indien de opgave voor de sociale huursector ook op het niveau van de Kempengemeenten nader wordt uitgewerkt, kunnen daarmee betere prestatieafspraken worden gemaakt op basis van gedeelde verantwoordelijkheid.

Mogelijke afspraken voor een regionaal woondocument

- Uitgangspunten opstellen voor gedeelde verantwoordelijkheid per gemeente en corporatie als het gaat om het bieden van voldoende sociale huurwoningen (evenwichtige spreiding over de regio)
- Uitgangspunten opstellen voor het betaalbaar houden van de sociale huurvoorraad
- Prioritering van leefbaarheidsvraagstukken (op regionale schaal) waarbij de corporaties een rol in hebben te vervullen
- Afspraken over uniforme urgentiecriteria van corporaties in de Kempengemeenten
- Procesafspraken over monitoring / onderzoek van de druk op de sociale huurwoningmarkt

Huidige doelstellingen lokale woonvisies

Bergeijk (2013+2016): Minimaal 60% sociale nieuwbouw, waarvan 33% sociale huur. Gelijkschaven van toewijzingscriteria corporaties. Uitbreiding huurvoorraad tot de aftoppingsgrenzen en beschikbaar maken van goedkope bouwgrond onder voorwaarden.

Bladel (2016): Minimaal 51% huur bij nieuwbouw. Vergroten huuraanbod voor reguliere woningzoekenden (als gevolg van oplopende wachttijden door statushouders).

Eersel (2015): Minimaal 40% sociale nieuwbouw. Huur realiseren voor de secundaire doelgroep; in gesprek met ontwikkelaars over herstructurering. De huidige kernvoorraad moet op peil gehouden worden.

Oirschot (2016): Opstellen richtlijnen voor verkoop van sociale huurwoningen. Welke mogelijkheden er zijn om de doorstroming van scheefwoners te faciliteren.

Reusel-De Mierden (2013): Maken van afspraken met corporaties over realisatie van (sociale) huurwoningen. Overheveling van sociale huurwoningen naar het vrije-marktsegment compenseren door nieuwbouw van sociale huur.

Thema 3: Huisvesting voor specifieke doelgroepen

Veranderend rijksbeleid, maatschappelijke en economische trends hebben tot gevolg dat gemeenten meer te maken krijgen met nieuwe doelgroepen die op zoek zijn naar (zelfstandige) woonruimte. Voorbeelden hiervan zijn mensen met een psychiatrische problematiek (als gevolg van de extramuralisering), de huisvesting van statushouders (die met name als gevolg van de vluchtelingenstroom in voorgaande jaren erg groot was), kenniswerkers en andere arbeidsmigranten. Per doelgroep benoemen we een paar belangrijke kenmerken:

Extramuralisering zorgdoelgroepen (ouderen, verstandelijke beperking, GGZ)

Het Rijksbeleid zet in op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Alleen mensen met een zware zorgvraag komen nog in aanmerking voor intramurale huisvesting (verpleeghuiscare). De grootste doelgroep waarop dit beleid effect heeft, zijn de ouderen. Maar daarnaast zullen ook mensen

met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische problematiek langer zelfstandig blijven wonen. Dit stelt niet alleen eisen aan de woning zelf (bijvoorbeeld via fysieke aanpassingen, maar ook de betaalbaarheid), maar vaak ook aan de woonomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om de ligging van de woning ten opzichte van (zorg)voorzieningen, maar ook om de ambulante begeleiding van mensen met een zorgvraag die vanaf nu zelfstandig moeten wonen. Belangrijk is dat zowel zorgbehoevenden als reguliere bewoners op een prettige manier kunnen wonen. Dit vraagt om goede afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties, particuliere ontwikkelaars en zorgaanbieders.

Vergunninghouders

De verhoogde asielstroom heeft de laatste jaren geleid tot een extra huisvestingsopgave voor het huisvesten van vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). De voorlopige verwachting voor de komende jaren is dat de instroom van asielzoekers en de huisvesting van vergunninghouders terugloopt. De instroom is alleen uiterst onzeker en vraagt periodieke monitoring.

Tabel 2: Kempengemeenten. Taakstelling 2016 en 2017 per gemeente (aantal wooneenheden tussen haakjes)

	1 ^e helft 2016	2 ^e helft 2016	Totaal 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017	Totaal 2017
Bergeijk	22 (11)	25 (13)	47 (24)	14 (7)	11 (6)	25 (13)
Bladel	24 (12)	27 (14)	51 (26)	16 (8)	12 (6)	28 (14)
Eersel	22 (11)	25 (13)	47 (24)	15 (8)	11 (6)	26 (13)
Oirschot	22 (11)	25 (13)	47 (24)	14 (7)	11 (6)	25 (13)
Reusel-De Mierden	15 (8)	18 (9)	33 (17)	10 (5)	8 (4)	18 (9)
Totaal	105 (53)	120 (60)	225 (113)	69 (35)	52 (27)	122 (61)

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2017

In de tweede helft van 2016 was sprake van een lagere asielinstroom dan de eerste helft van 2016. De taakstelling voor de eerste helft van 2017 is hiervoor gecorrigeerd en bedraagt 69 vergunninghouders op regionaal niveau. De taakstelling voor de tweede helft van 2017 valt lager uit dan de taakstelling in de eerste helft van het betreffende jaar.

Kenniswerkers

De groei van de economie in Zuidoost Brabant ligt ruim boven het landelijk gemiddelde. Een belangrijke motor hierin vormt de regio Eindhoven, die ook veel werkgelegenheid biedt aan internationale kenniswerkers / expats. Hoewel een groot deel van deze kenniswerkers in de directe omgeving van Eindhoven woont, kunnen ook de gemeenten die in de ring rondom Eindhoven liggen, hier de vruchten van plukken. Zeker voor expats die een ruime woning zoeken in een groene, rustige woonomgeving op korte afstand van de stad, is er

in de Kempengemeenten voldoende aanbod te vinden. Daarbij is het wel belangrijk dat deze potentiële doelgroep weet welk woningaanbod voorhanden is. Goede communicatie en informatie zijn daarbij van groot belang.

Recent is door de gemeente Eersel een website gelanceerd om het lokale woningaanbod



meer onder de aandacht te brengen van kenniswerkers die overwegen om te gaan wonen en werken in de regio Eindhoven. Een Regionaal woondocument kan het moment zijn om in gezamenlijkheid de visie

op het profileren van de regio (maar ook het verbeteren van de woonmogelijkheden) voor deze doelgroep verder uit te rollen.

Arbeidsmigranten

Naast kenniswerkers hebben de Kempengemeenten ook te maken met veel arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa die met name actief zijn in de industrie-, logistieke- en agrarische sector. Velen zijn werkzaam in de Kempengemeenten of elders in de regio Eindhoven. Een groot deel van hen woont in de particuliere huur, vaak geconcentreerd op een bepaalde plek, bijvoorbeeld op recreatieparken of in de buurt van een bedrijventerrein, soms in woningen die door particulieren worden verhuurd.

De exacte omvang van deze doelgroep is lastig te bepalen, omdat een groot deel zich niet inschrijft bij de gemeente. Naar verwachting is er in de Metropool Regio Eindhove sprake van 15.000 tot 20.000 arbeidsmigranten. Daarnaast geven meerdere uitzendbureaus aan te verwachten dat het aantal arbeidsmigranten nog gaat toenemen, als gevolg van de aantrekkende economie en de mogelijke vestiging van belangrijke distributiecentra.

Zowel op gemeentelijk als (sub-)regionaal niveau staat het thema 'arbeidsmigranten' hoog op de agenda. Zo hebben de gemeenten de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 ondertekend, waarin wordt aangegeven dat huisvesting aan bepaalde kwaliteitseisen moeten voldoen.

Huidige doelstellingen lokale woonvisies

Bergeijk (2013+2016): Faciliteren huisvesting arbeidsmigranten, mits structureel vormgegeven. Hanteren regionaal convenant. Statushouders; gelijke verdeling over corporaties. Doelgroep kenniswerkers behoefte geen extra aandacht.

Bladel (2016): Huisvesting arbeidsmigranten moet voldoen aan kwaliteitskeurmerk. Verbeteren (Engelstalige) informatievoorziening over woonmogelijkheden richting kenniswerkers

Eersel (2015): Voldoende huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten. Creëren Short Stay en Long Stay huuraanbod voor kenniswerkers en het verbeteren van de informatievoorziening richting kenniswerkers.

Oirschot (2016): Bij initiatieven voor realisatie van huisvesting voor specifieke doelgroepen (zoals arbeidsmigranten, kenniswerkers), zal de gemeente hierin faciliteren, mits de behoefte hiernaar aantoonbaar is. Taakstelling voor statushouders uitvoeren en met inzet op huisvesting in sociale huurwoningen.

Reusel-De Mierden (2013): Het op fatsoenlijke manier huisvesten van arbeidsmigranten (waarbij wonen en werken van elkaar gescheiden is). Meer overleg met eigenaren van panden en controleren van de panden. Verbeteren informatievoorziening richting kenniswerkers.

Mogelijke afspraken voor een regionaal woondocument

- Afspraken over gedeelde verantwoordelijkheid bij gemeenten en corporaties over de huisvesting van bijzondere doelgroepen (evenwichtige spreiding over de regio)
- Afspraken over gezamenlijke aanpak huisvesting arbeidsmigranten op Regionale Verklaring.
- Benoemen uitgangspunten voor profilering van de regio richting kenniswerkers
- Benoemen pilotprojecten in het kader van flexwonen voor meerdere doelgroepen
- Procesafspraken voor samenwerking website informatievoorziening kenniswerkers, m.b.t.:
 - Promotie / informatievoorziening
 - Aanbod van woonruimte
 - Verbeteren woonomgeving (bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)

Thema 4: Voorzien in toekomstige woningbehoefte

De laatste jaren maakt de huizenmarkt weer een flinke groei door. Dit heeft een positief effect gehad op de nieuwbouwontwikkeling. Voor de komende tien jaar is de verwachting dat er een behoefte zal zijn voor ongeveer 3.400 woningen in de Kempengemeenten.

Tabel 3: Kempengemeenten. Woningbehoefteprognose per gemeente, 2017 - 2027

Gemeente	2017	2027	2017 - 2027	2017 - 2027
Bladel	8.485	9.335	+850	+10%
Bergeijk	7.770	8.490	+720	+9%
Eersel	8.035	8.530	+495	+6%
Oirschot	7.650	8.400	+750	+10%
Reusel- de Mierden	5.345	5.930	+585	+11%
Totaal	37.285	40.685	+3.400	+9%

Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Brabant (2017).

De procentuele groei zal met 11% het sterkst zijn in de gemeente Reusel-De Mierden. De absolute groei is in Bladel het grootst. Overigens wordt er voor de periode 2027-2037 nog een groei voorzien van 820 woningen. Dat betekent dat de woningbehoefte op de lange termijn wel afneemt.

Om de kwalitatieve woonwensen in beeld te brengen voert de MRE komende najaar een woningmarktonderzoek uit. Daaruit moet duidelijk worden aan welk type woning de komende jaren behoefte is.

Aandacht voor transformatieopgaven

De prognoses laten zien dat de extra vraag naar woningen op termijn afneemt. De Brabantse Agenda Wonen stelt daarom ook dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de nieuwbouwcapaciteit die gemeenten de komende jaren nog hebben. Nieuwbouw moet daarom vooral inspelen op de woningbehoefte waarin de bestaande voorraad nog niet in voorziet. Daarnaast liggen in veel gemeenten transformatieopgaven binnen bestaand stedelijk gebied (bijvoorbeeld braakliggende terreinen, leegstaande bedrijfs- of winkelpanden). Het verdient aanbeveling om waar mogelijk een deel van de woningbouwcapaciteit hier voor te reserveren. Overigens kan het bij transformatie ook gaan om een bestaande woonfunctie die wordt aangepakt (bijvoorbeeld splitsing of samenvoeging van woningen).

Mogelijke afspraken voor een regionaal woondocument

- Ambitie verwoorden: wat voor woonregio wil de regio Kempengemeenten zijn (qua woonomgeving, woningaanbod, aantrekkelijk voor welke doelgroepen)?
- Hoe gaan we om met het versterken van de woonkwaliteit in de regio versus de unieke kwaliteit van elke gemeente?
- Vastleggen van de kwantitatieve marges / bandbreedtes waar binnen elke gemeente gaat bouwen
- Procesafspraken: Hoe voorkomen we onderlinge concurrentie tussen gemeenten bij de realisatie van nieuwbouwplannen?
- In kaart brengen / prioriteren van transformatieopgaven
- Samenwerking / verdeling van pilotprojecten bij niches op de woningmarkt (iedere gemeente een eigen pilotproject), zodat gemeenten van elkaar kunnen leren

Huidige doelstellingen lokale woonvisies

Bergeijk (2013+2016): Terughoudendheid bij nieuwe initiatieven. Inzet vooral op kleinere en goedkope wooneenheden, gericht op kleine en oudere huishoudens. Nieuwbouw op basis van lokale behoefte.

Bladel (2016): Bij nieuwe plannen 51% grondgebonden huur en 49% goedkope / middeldure koop. Behoefte aan woningen voor kleine huishoudens. Nieuwbouw aanvullend op verbeteren / transformeren bestaande voorraad.

Eersel (2015): Behoefte aan eengezinswoningen sociale huur, middeldure koop en huurappartementen. Focus op aantrekken / vasthouden jonge gezinnen.

Oirschot (2016): Toevoegen van betaalbare, kleine woningen. Voldoende duurzaam en bruikbare woningen (programmatisch en energetisch).

Reusel-De Mierden (2013): Vooral behoefte aan goedkope, betaalbare woningen, met name gericht op starters, ouderen en huishoudens met een laag inkomen. Plannen worden getoetst aan de woningbehoefte.

Procesaanpak Regionaal Woondocument

De eerste stap in het proces is om te zien of er binnen de vijf gemeenten voldoende draagvlak is om een Regionale visie op het wonen verder uit te werken. Indien die behoefte er is, stellen we voor om het volgende traject te doorlopen om tot een gedragen document te komen:

1. Draagvlak voor woondocument verkennen
2. Bepalen van de woningmarktopgaven
3. Maken van concrete afspraken
4. Besluitvormingsfase

Stap 1: Draagvlak voor woondocument verkennen

In deze stap nemen de vijf gemeenten een besluit over het al dan niet verder uitwerken van een regionaal woondocument. Hierbij is het goed om binnen de gemeente ook te bespreken op welke thema's het wenselijk is dat er een regionaal gedeelde ambitie wordt vastgelegd. Daarnaast is het in deze fase ook goed om alvast af te tasten hoe ver gemeenten willen gaan in hun samenwerking. Hierbij zijn verschillende 'smaken' mogelijk:

- Woondocument als beschrijving / profilering van de regio. Gedeelde opgaven worden benoemd, maar (nog) geen concrete maatregelen
- Visie met procesafspraken. Het woondocument geeft een gezamenlijke visie op de regionale woningmarkt en werkt dit uit naar afspraken om nadere samenwerking verder uit te werken (bijvoorbeeld onderzoek, of een gezamenlijke campagne, opzetten van een stimuleringsregeling).
- Visie met concrete afspraken. Dit is de meest verregaande vorm van samenwerking. De gedragen regionale visie is uitgewerkt naar meetbare afspraken (bijvoorbeeld nader gekwantificeerd, zoals een streefcijfer voor de benodigde sociale huurvoorraad).

Stap 2: Bepalen van de woningmarktopgaven

Omdat veel Kempengemeenten in hun lokale woonvisietraject al veel cijfers in beeld hebben gebracht, stellen we voor niet opnieuw een volledig woningmarktonderzoek uit te voeren. Wel stellen we voor om diverse kenmerken van de regionale woningmarkt grafisch weer te geven (als een soort woningmarkt-atlas van de Kempengemeenten). Daarmee wordt duidelijk wat de gemene deler is van de Kempengemeenten. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om een overzichtskaart van de verhuisstromen tussen de gemeenten, een overzichtskaart met alle woningen naar type of eigendom (huur / koop).

Vervolgens gaan we in gesprek met externe stakeholders op het vlak van het wonen. Het gaat om de volgende sessies:

- Discussie met marktpartijen (makelaars, ontwikkelaars, particuliere verhuurders). Met hen gaan we in gesprek over wat voor hen belangrijk is als het gaat om de regionale visie op het vlak van nieuwbouw, kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Discussie met corporaties en huurders over de opgaven in de sociale huursector
- Discussie met zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties over de opgaven op het vlak van langer zelfstandig wonen, huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Er staan in dit proces geen overlegmomenten met dorpsraden gepland. Hun inbreng vindt (nu en in de toekomst) plaats bij de trajecten rond de gemeentelijke woonvisies. De lokale woonvisie is de plek waar specifiek op kernniveau wordt ingezoomd. Een regionaal woondocument kent wellicht een hoger abstractieniveau, gelet op de schaal van de regio. Mocht er op termijn een moment komen dat de vijf gemeentelijke woonvisies niet meer bestaan (en er dus alleen sprake is van een regionaal woondocument), dan zullen de dorpsraden vanaf dat moment betrokken worden bij toekomstige actualisaties van het regionale woondocument.

Op basis van de kaartbeelden en de input uit de verschillende bijeenkomsten stellen we een concept regionaal woondocument op. Hierbij benoemen we de belangrijkste woonopgaven voor de toekomst en doen een eerste aanzet voor afspraken die we met elkaar willen maken.

Dit document presenteren we in een gezamenlijke raadsbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst krijgen de raadsleden ook de ruimte om nog input te geven voor het Regionaal woondocument. Eventuele aanvullingen verwerken we in het concept document.

Stap 3: Maken van concrete afspraken

In de vorige stap hebben we een eerste voorzet gedaan voor maatregelen en afspraken tussen de vijf gemeenten. In deze stap scherpen we deze maatregelen en afspraken aan, zowel qua inhoud, rolverdeling als planning.

Achtereenvolgens bespreken we per thema de voorgestelde maatregelen en afspraken met een afvaardiging van de ambtelijke organisatie van elke gemeente. Per thema nodigen we gespecialiseerde disciplines vanuit de gemeentelijke organisaties uit. Zij helpen vanuit hun kennis mee om de juiste, concrete afspraken per thema te formuleren. Te denken valt aan de beleidsmedewerkers Wmo (als het gaat om levensloopgeschiktheid), de beleidsmedewerkers duurzaamheid (voor het thema verduurzaming) en projectleiders van nieuwbouwprojecten. Op basis van deze discussie scherpen we de maatregelen en afspraken in het woondocument aan.

Stap 4: Besluitvormingsfase

Het concept woondocument wordt besproken in de Stuurgroep. Vervolgens is het mogelijk –indien gewenst- om in de gemeenteraden een toelichting te geven op het resultaat van het woondocument. Elke gemeente kan zelf aangeven of hier behoefte aan is. Uiteindelijk dient het woondocument door elke raad vastgesteld te worden.