Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsinformatiebrief

Datum: 10 december 2024
Zaaknummer: 1367789
Portefeuillehouder: Sam Goossens
Contactpersoon: Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Raadsinformatiebrief Uitvoeringsnota Woningbouw 2024

Aanleiding

Op 21 september 2023 heeft de gemeenteraad het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg vastgesteld. Uw raad wil graag ten minste één keer per jaar via een raadsinformatiebrief geïnformeerd worden over de uitvoering van dit programma. Middels bijgaande Uitvoeringsnota Woningbouw 2024 informeren wij u over de stand van zaken van het Programma Volkshuisvesting.

Inhoud

In bijgaande Uitvoeringsnota wordt de stand van zaken gegeven van de beleidsmatige uitvoering op het gebied van wonen, maar ook de uitvoering van de woningbouw zelf.

Uw gemeenteraad wordt geïnformeerd over de gerealiseerde beleidsstukken en krijgt een vooruitblik op de beleidsstukken waar we de komende tijd mee bezig gaan. Dit is een domein-overstijgend overzicht. De gerealiseerde en geplande beleidsstukken worden onder andere door het sociaal domein, team duurzaamheid, team Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting opgepakt. De woningnood is een probleem wat integraal opgepakt dient te worden.

Het tweede onderwerp waar de uitvoeringsnota op ingaat is het overzicht van de gerealiseerde en geplande woningbouwaantallen in Sint-Michielsgestel. Deze worden in relatie tot de ambities uit het Programma Volkshuisvesting gepresenteerd. Ruim een jaar na het vaststellen van het Programma Volkshuisvesting, Wonen-Welzijn-Zorg zijn er al kleine veranderingen te zien in de kwalitatieve samenstelling van de woningbouwplannen.

Als laatste wordt gekeken naar de ontwikkelingen op het gebied van samenwerkingen. Hierbij wordt gefocust op de regionale samenwerking rondom de woondeal en de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden bij de woningcorporaties.

Er doen zich nog verschillende uitdagingen op de Gestelse woningmarkt voor, die we samen met de verschillende actoren in het speelveld een hand moeten proberen te bieden. De inzet van zowel bestaande als nieuw te formuleren beleid is essentieel om in te spelen op deze uitdagingen. Het programma Volkshuisvesting is hierin een goede basis waarvanuit de uitdagingen aangepakt worden. Het toetsingskader, de doelgroepenverordening en het volkshuisvestingsfonds zetten een stap in de richting van een evenwichtiger, betaalbaarder aanbod van woningen. Dit is al voorzichtig te zien in de zachte plancapaciteit. Met het te ontwikkelen beleid rondom het beter benutten van de bestaande voorraad zetten we belangrijke stappen in de beschikbaarheid van de woningvoorraad.
Samen met de verschillende samenwerkingsverbanden, regionaal en lokaal richten we de woningmarkt in de toekomst zo in, dat deze optimaal aansluit bij de woonbehoeften van zowel de huidige als toekomstige inwoners van de gemeente.

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Vervolg

De gemeenteraad zal begin 2025 middels een raadsinformatieavond meer uitleg krijgen over deze uitvoeringsnota. Hier is ook gelegenheid om vragen te stellen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel

L.H. Derksen
gemeentesecretaris

E. Smid
burgemeester

Bijlagen

1. Uitvoeringsnota Woningbouw 2024

Uitvoeringsnota Woningbouw 2024

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Gemeente Sint-Michielsgestel
Meanderplein 1
5271 GC Sint-Michielsgestel

Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel

Telefoonnummer: (073) 553 11 11
Faxnummer: (073) 553 12 12

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Uitvoeringsnota Woningbouw voor het jaar 2024

December 2024

Inhoud

1. Inleiding 1
1.1. Doel en leeswijzer van deze uitvoeringsnota 1
2. Uitvoering van het programma volkshuisvesting 2023-2028 2
2.1. Gerealiseerd in 2023 en 2024 2
2.2. Wat pakken we op of leveren we een bijdrage aan eind 2024 en 2025? 4
3. Woningbouwrealisatie 6
4. Woningbouwplanning 12
4.1. Woningbouwrealisatie en -planning gemeentebreed 2024 t/m 2028 12
4.2. Sint-Michielsgestel 13
4.3. Gemonde 14
4.4. Berlicum 15
4.5. Den Dungen 16
4.6. Middelrode 17
4.7. Woningbouwprogrammering en plancapaciteit 18
4.8. Enkele conclusies 18
5. Ontwikkelingen in de Regio 20
6. Monitor prestatieafspraken gemeente Sint-Michielsgestel (2023) 21
6.1. Woningzoekende sociale huur 21
6.2. Slaagkans 21
6.3. Beschikbaarheid 22
6.4. Wachttijd 23
6.5. Toewijzing 23
6.6. Wonen, welzijn en zorg 23
6.7. Huisuitzettingen 24
6.8. Betaalbaarheid sociale huurwoning 24
7. Conclusie 25

1. Inleiding

Op 21 september 2023 stelde de gemeenteraad het Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Sint-Michielsgestel 2023-2028 vast. De raad gaf aan ten minste één keer per jaar met een Raadsinformatiebrief geïnformeerd te willen worden over de uitvoering van dit programma. Hiermee geven wij hier uitvoering aan.

1.1. Doel en leeswijzer van deze uitvoeringsnota

- Informeren over gerealiseerde beleidsontwikkelingen en andere relevante ontwikkelingen op het terrein van wonen en woningbouw.
- Vooruitblik op de beleidsagenda Wonen en relevante ontwikkelingen op het terrein van wonen en woningbouw.
- Inzicht geven in de gerealiseerde woningbouw van de afgelopen jaren.
- Informeren over woningbouwprogramma van de komende jaren.
- Regionale ontwikkelingen
- Stand van zaken van de sociale huurwoningen markt

2. Uitvoering van het programma volkshuisvesting 2023-2028

Met het programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2028 vatten we samen in drie pijlers, met daaronder in totaal zeven opgaven. Hieronder wordt per pijler de stand van zaken beschreven.

2.1. Gerealiseerd in 2023 en 2024

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

- Toetsingskader nieuwbouw (opgesteld): Hierin staan voorwaardes/ percentages waaraan nieuwbouwplannen moeten voldoen, om zo de beoogde programmadoelen te behalen (dit kader wordt jaarlijks geëvalueerd).
- Doelgroepenverordening (opgesteld, in procedure gebracht en vastgesteld door de raad): stelt kwaliteitseisen (bijv. gebruiksoppervlak woning) en instandhoudingstermijnen aan nieuwbouwwoningen in woningbouwplannen
- Leidraad participatieproces voor heldere kaders participatie, met richtlijnen en een plan voor een omgevingsdialoog. Dit om nieuwbouwproductie te versnellen (opgesteld).
- Vereveningsfonds Volkshuisvesting ten behoeve van sociale woningbouw (opgesteld, in procedure gebracht en vastgesteld door de raad): hiermee kunnen plannen die om onderbouwde redenen toch doorgang moeten vinden, en niet sociale huur kunnen compenseren in een ander woningbouwproject, middels een afdracht in het fonds toch gerealiseerd worden.
- Onderzoek inbreiding en verdichten (afgerond, vervolgstappen geformuleerd): binnen alle kernen van de gemeente is er gekeken welke plekken kansrijk zijn voor inbreiding.
- Informerende leidraad over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's) ter stimulering van vernieuwde woonvormen en zelfbouw (opgesteld en vastgesteld): kan gezien worden als een handreiking voor bijv. initiatiefnemers over regels over CPO's , verschillende rollen en stappen plan die ze kunnen nemen.
- Digitale woningbouwmonitor om woningbouw en woningbouwprogramma in de gemeente te kunnen monitoren en te kunnen afstemmen met andere gemeenten uit de regio Noordoost Brabant en de provincie. Dit is inmiddels regionaal in samenwerking met de provincie opgestart.
- Quickscan/onderbouwing naar schaarste op de woningmarkt (uitgevoerd door RIGO): benodigd om huisvestingsverordening toewijzing aan dragende inwoners te mogen instellen.
- Advisering diverse projecten over het woningbouwprogramma en bewaking betaalbaar en passend woningbouwprogramma.

Pijler 2: Wonen met welzijn en zorg

- Doelgroep jongvolwassenen die uitstromen uit de jeugdzorg in beeld gebracht. Verkennende gesprekken met corporatie en een particulier over mogelijke vormen van wonen met (ambulante) zorg. Hierbij combineren we de jeugdzorg doelgroep 'jongeren in verblijf' die op termijn gaan uitstromen met de WMO doelgroep 'jongeren in beschermd woonlocaties' die kunnen uitstromen.
- Gesprekken gevoerd met een particulier over het realiseren van een trainingshuis voor jongvolwassenen die uitstromen uit de jeugdzorg.
- Gesprekken gevoerd over de invulling van een Wonen Eerst locatie.
- Er is een inspiratiesessie gehouden vanuit de werkgroep Wonen, Welzijn, Zorg met bestuurders. Dit in het kader van de meerjaren prestatieafspraken WWZ.

Pijler 3: Duurzaam wonen in wijken en dorpen

- Strategie klimaatadaptatie (vastgesteld)
- Uitvoeringsagenda van strategie klimaatadaptatie, waarin uit te voeren maatregelen en daaraan gekoppeld budgetten zijn opgenomen (vastgesteld).
- Verscheidene acties voor inwoners uitgevoerd/gefaciliteerd vanuit een 3-lagen benadering; *Subsidies, wat kan de inwoner zelf, wat kan de inwoner in de wijk/omgeving doen.* Een greep uit deze acties zijn: Tegels eruit, groen erin (tegeltaxi, NK tegelwippen), beschikbaar stellen advies (water- en tuincoach, wijkmakelaar, schoolmoestuincoaches), subsidieregelingen (afkoppelen en groen dak, groen-blauwe schoolpleinen), Inwoners aan Zet (inwoners van onderaf stimuleren), en verscheidene acties (regenton actie, boomspiegels, geveltuintjes, ZwerfAfvalPakkers).
- Uitvoeringsprogramma Lokale Aanpak Isolatie (LAI) Nationaal Isolatieprogramma (NIP) doelgroep minima (opgesteld). Met deze aanpak willen we de doelgroep NIP Minima volledig ontzorgen met gratis spouwmuurisolatie.
- In samenwerking met de regio kijken we binnen het Regionaal Uitvoeringsplatform (RUP) hoe we de overige doelgroepen gaan helpen, gebruikmakend van NIP/LAI middelen. Hiervoor werken we momenteel samen met het landelijke programma Verbouwstromen aan de uitwerking van een aanpak Meerjarig Collectief Ontzorgen (MCO).
- Aanpak verduurzaming VvE's (opgesteld).
- Regionale inkoop van de Energiehulp: de Energiehulp brengt kleine isolerende maatregelen bij mensen thuis aan (bijvoorbeeld radiatorfolie of buisisolatie).
- Duurzaam Thuis Wonen Lening: dit is lening waarmee inwoners kunnen investeren in het verduurzamen van hun woning.

2.2. Wat pakken we op of leveren we een bijdrage aan eind 2024 en 2025?

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

- Sociale strategie woningbouwontwikkeling opstellen (strategie voor woningbouwontwikkeling, om korte en middellange termijn regie te kunnen nemen als gemeente)
- Sociale grondprijzenbrief (sociale grondprijzen voor corporaties die op gemeentegronden sociale huurwoningen willen bouwen).
- Opstellen beleidskader "beter benutten bestaande voorraad" (ook wel splitsingsbeleid). Dit beleid dient voor vereenvoudiging van woningsplitsing, verkamering en meergeneratie/mantelzorgwoningen (pre-mantelzorg woning en tijdelijke starterswoning in achtertuin). Dit beleid wordt opgesteld naar aanleiding van de ontvangen moties 'M30-2023: Beleid voor pré-mantelzorgwoningen' en 'M31-2023: Beleid voor tijdelijke starterswoningen'. Hiervoor is een quickscan uitgevoerd voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Aan de hand van deze quickscan wordt gewerkt aan het opstellen van beleidskaders. In Q1 van 2025 beogen we dit af te ronden.
- Verder onderzoek naar de kosten en baten van het inzetten van de urgentieverordening en/of huisvestingsverordening. Hierbij onderzoeken we hoe groot het mogelijke effect is en of de kosten opwegen tegen de baten. Hierbij kijken we ook naar de ontwikkeling van de regionale handreiking die in ontwikkeling is.
- Evaluatie toetsingskader woningbouw (gepland om de gemeenteraad hierover in Q1 2025 over te informeren).
- Uitvoeringsagenda programma Volkshuisvesting (Q1 2025)

Pijler 2: Wonen met welzijn en zorg

- Urgentieverordening (deze wordt verplicht als de wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt), opstellen van voorrang categorieën voor sociale huurwoningen in samenwerking met corporaties. Deze zal worden opgenomen in een huisvestingsverordening.
- Maatschappelijke opvang (samen met het sociaal domein het realiseren van een kleine maatschappelijke opvang met 3 à 4 plakken. Tevens in samenwerking met woningcorporaties en opvang organisatie)
- Uniforme werkwijze WMO-aanpassingen samen met woningcorporaties
- Inventarisatie door gemeente in samenwerking met zorgpartijen naar de behoeften plaatsen verpleeghuiszorg en bouw extra plaatsen
- Opstellen van meerjaren prestatieafspraken Wonen, Welzijn, Zorg met corporaties en zorgpartijen.
- Vervolg geven aan het onderzoek naar de mix aan woonvormen en concepten.
- Er wordt een regionale woonzorganalyse uitgevoerd waarbij de huisvestingsbehoefte onder aandachtsgroepen in beeld wordt gebracht.
- Uniforme werkafspraken voor WMO-aanpassingen. Het concept hiervan is opgesteld, afstemming met corporaties vindt plaats. In 2025 beogen we dit af te ronden.

Pijler 3: Duurzaam wonen in wijken en dorpen

- Beleidskader opstellen Circulair en klimaat adaptief bouwen met eventuele pilots, om verdere kennisontwikkeling te genereren.
- In 2024 is de werkgroep circulaire economie opgericht met de woningcorporaties als onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken. De werkgroep richt zich op het meten van circulariteit van gebouwen waar veel kennisdeling in plaatsvindt. In 2025 zal het meten van circulariteit in gebouwen centraal staan.
- Voortzetten acties voor inwoners, waaronder: Subsidieregeling burgerinitiatieven, Inwoners aan Zet 2.0, Planten recyclen (Struikroven, Meer Bomen Nu), Groene erfafscheiding, groene gevel, waterhandjes en het ondersteunen bij vergroenen.
- Integraal hitteplan
- Ontwikkelen van scans en kaarten (restwaterscan/waterbank, afkoppelkaart, groene kansenkaart/hot-spots)
- Programma verduurzaming bedrijfsterreinen/waterhub
- Bomen 3-30-300 regel
- Uitvoeringsprogramma Lokale Aanpak Isolatie (LAI) Nationaal Isolatieprogramma (NIP) doelgroep minima wordt uitgerold. Met deze aanpak gaan we de doelgroep NIP Minima volledig ontzorgen met gratis spouwmuurisolatie.
- Voortzetten van het Regionaal Uitvoeringsplatform (RUP) met betrekking tot de overige doelgroepen rondom de NIP/LAI middelen. Hiervoor werken we samen met het landelijke programma Verbouwstromen aan de uitwerking van een aanpak Meerjarig Collectief Ontzorgen (MCO).
- De opgestelde aanpak VvE's wordt uitgerold. Zo helpen en stimuleren we VvE's met hun verduurzamingsvraagstukken.
- Voortgang + uitbreiding project Energiecoaches: de huidige energiecoaches gaan naast bestaande taken over energiebespaartips rondom energie ook kleine isolerende maatregelen bij inwoners thuis aanbrengen (voorheen gedaan door de Energiehulp).

3. Woningbouwrealisatie

In deze paragraaf worden de gerealiseerde woningbouwaantallen in de periode 2017 t/m 2023 (ook per kern en categorie) uiteengezet. Aan de hand hiervan kan er een beeld worden geschetst hoe de woningbouwproductie er de afgelopen jaren uit heeft gezien. En wat er nodig is qua plancapaciteit om de beoogde woningbouwdoelen uit het programma wonen-welzijn-zorg te behalen.

3.1 Algemeen beeld gemeentebreed

Tabel 1: Totaal aantal gerealiseerde woning in de gemeente Sint-Michielsgestel in de periode 2017 t/m 2023

Totaal gerealiseerd in de periode 2017 t/m 2023				
	Projecten en particulieren	**Ruimte voor Ruimte**	**Zorgeenheden**	**Totaal**
Kern	2017 t/m 2023	2017 t/m 2023	2017 t/m 2023	**2017 t/m 2023**
Sint-Michielsgestel (kern)	308	5		**313**
Berlicum	378	22	11	**411**
Den Dungen	210	15		**225**
Gemonde	19	1		**20**
Totaal	**915**	**43**	**11**	**969**

Tabel 2: Totaal aantal gerealiseerde woning in de gemeente Sint-Michielsgestel uitgesplitst naar woning typologie.

Totaal gemeente Sint-Michielsgestel (incl. kernen)	Gerealiseerde woningen	
	2017 t/m 2023	
Type woning	**Aantal**	**Percentage**
Huur		
Sociale huur	51	5%
Middeldure huur	50	5%
Vrije sector	69	7%
Koop		
Goedkope koop	129	14%
Betaalbare koop	376	39%
Dure koop (incl. RvR)	283	30%
Totaal	**958**	**100%**
***Zorgeenheden**	11	

3.2 Sint-Michielsgestel (kern)

Tabel 3: Totaal aantal gerealiseerde woning in de kern Sint-Michielsgestel uitgesplitst naar woning typologie.

Sint-Michielsgestel (kern)	Gerealiseerde woningen	
	2017 t/m 2023	
Type woning	**Aantal**	**Percentage**
Huur		
Sociale huur EGZ* <808,06 (liberalisatiegrens)	**21**	**7%**
Sociale huur MGZ <808,06 (liberalisatiegrens)**	**24**	**8%**
Middeldure huur EGZ <1.026,-		
Middeldure huur MGZ <1.026,-	**25**	**8%**
Dure huur EGZ > 1.026,-		
Dure huur MGZ > 1.026,-	**37**	**12%**
Koop		
Goedkope koop EGZ < 248.000,-	**13**	**4%**
Goedkope koop MGZ < 248.000,-	**4**	**1%**
Betaalbare koop EGZ < 355.000,- (NHG-grens 2022)	**61**	**19%**
Betaalbare koop MGZ < 355.000,- (NHG-grens 2022)	**71**	**23%**
Dure koop EGZ > 355.000,-	**31**	**10%**
Dure koop MGZ > 355.000,-	**21**	**7%**
Ruimte voor Ruimte	**5**	**1%**
Bedrijfswoningen		
Totaal (incl. RvR)	**313**	**100%**
Zorgeenheden		

*EGZ: Eengezinswoning: Een woning die het gehele pand vormt. Bijvoorbeeld, vrijstaande woning, rijwoning, twee onder één kap.
*MGZ: Meergezinswoning: Een woning die samen met andere woonruimtes een geheel pand vormt. Bijvoorbeeld galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en appartementen.

3.3 Gemonde

Tabel 4: Totaal aantal gerealiseerde woning in de kern Gemonde uitgesplitst naar woning typologie.

Gemonde	Gerealiseerde woningen	
	2017 t/m 2023	
Type woning	**Aantal**	**Percentage**
Huur		
Sociale huur EGZ <808,06 (liberalisatiegrens)		
Sociale huur MGZ <808,06 (liberalisatiegrens)	**6**	30%
Middeldure huur EGZ <1.026,-		
Middeldure huur MGZ <1.026,-		
Dure huur EGZ >1.026,-		
Dure huur MGZ >1.026,-		
Koop		
Goedkope koop EGZ < 248.000,-		
Goedkope koop MGZ < 248.000,-		
Betaalbare koop EGZ < 355.000,- (NHG-grens 2022)	**6**	**30%**
Betaalbare koop MGZ < 355.000,- (NHG-grens 2022)		
Dure koop EGZ > 355.000,-	**7**	**35%**
Dure koop MGZ > 355.000,-		
Ruimte voor Ruimte	**1**	**5%**
Bedrijfswoningen		
Totaal (incl. RvR)	**20**	**100%**
Zorgeenheden		

3.4 Berlicum

Tabel 5: Totaal aantal gerealiseerde woning in de kern Berlicum uitgesplitst naar woning typologie.

Berlicum	Gerealiseerde woningen	
	2017 t/m 2023	
Type woning	Aantal	Percentage
Huur		
Sociale huur EGZ <808,06 (liberalisatiegrens)		
Sociale huur MGZ <808,06 (liberalisatiegrens)		
Middeldure huur EGZ <1.026,-	3	1%
Middeldure huur MGZ <1.026,-	22	6%
Dure huur EGZ >1.026,-		
Dure huur MGZ >1.026,-	32	8%
Koop		
Goedkope koop EGZ < 248.000,-	17	4%
Goedkope koop MGZ < 248.000,-	50	13%
Betaalbare koop EGZ < 355.000,- (NHG-grens)	102	26%
Betaalbare koop MGZ < 355.000,- (NHG-grens)	49	12%
Dure koop EGZ > 355.000,-	81	20%
Dure koop MGZ > 355.000,-	22	5%
Ruimte voor Ruimte	22	5%
Bedrijfswoningen		
Totaal (incl. RvR)	400	100%
Zorgeenheden	11	

3.5 Den Dungen

Tabel 6: Totaal aantal gerealiseerde woning in de kern Berlicum uitgesplitst naar woning typologie.

Den Dungen	Gerealiseerde woningen	
	2017 t/m 2023	
Type woning	Aantal	Percentage
Huur		
Sociale huur EGZ <808,06 (liberalisatiegrens)		
Sociale huur MGZ <808,06 (liberalisatiegrens)		
Middeldure huur EGZ <1.026,-		
Middeldure huur MGZ <1.026,-		
Dure huur EGZ >1.026,-		
Dure huur MGZ >1.026,-		
Koop		
Goedkope koop EGZ < 248.000,-	29	13%
Goedkope koop MGZ < 248.000,-	16	7%
Betaalbare koop EGZ < 355.000,= (NHG-grens)	86	38%
Betaalbare koop MGZ < 355.000,= (NHG-grens)	1	
Dure koop EGZ > 355.000,-	78	35%
Dure koop MGZ > 355.000,-		
Ruimte voor Ruimte	15	7%
Bedrijfswoningen		
Totaal (incl. RvR)	225	100,0%
Zorgeenheden		

3.6 Enkele conclusies

In tabel 1 wordt het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2017 t/m 2023 in een tabel weergegeven. Hieruit valt op dat de meeste woningen in de kernen Sint-Michielsgestel en Berlicum zijn gebouwd als het gaat om particuliere projecten en projecten van projectontwikkelaars. Ruimte voor ruimte woningen zijn met name in Berlicum en Den Dungen gerealiseerd. De spreiding over de kernen is globaal in verhouding met de prognose van de bevolkingsgroei en de huidige woningvoorraad. Alleen blijft de realisatie voor Gemonde en Middelrode achter.

Als er wordt ingezoomd op welke prijscategorie er gerealiseerd is, blijkt dit vooral te gaan om betaalbare koopwoningen tussen de €248.000 en €355.000 (39%) en dure koopwoningen vanaf €355.000 (30%) (prijspeil 2023). Met name in Gemonde en Den Dungen is dit aandeel van de categorieën hoog, het betreft meer dan 1/3 van de gerealiseerde voorraad. Wat verder opvalt uit de cijfers is dat alleen in de kernen Sint-Michielsgestel en Gemonde sociale huurwoningen zijn gerealiseerd in de periode 2017 t/m 2023. In programmering (2024 t/m 2028) van Berlicum en Den Dungen zijn wel sociale huurwoning opgenomen.

De plannen voor de woningen die in de periode 2017-2023 zijn gerealiseerd, zijn onder de oude woonvisie opgesteld (vóór het Programma Volkshuisvesting, Wonen-Welzijn-Zorg en de doelgroepenverordening). Hierdoor sluiten deze niet of onvoldoende aan op de doelstellingen van het huidige toetsingskader, waaraan nieuwe woningbouwplannen getoetst worden. De cijfers over de woningbouwplanning (paragraaf 4) die getoetst worden aan het huidige beleid en programma laten een beter perspectief zien. Deze aantallen liggen namelijk meer in lijn met de doelstellingen uit het programma. Echter is deze omslag met name terug te zien in de zachte plancapaciteit. Beleidsontwikkelingen die deze doelen onderschrijven kunnen helpend zijn om de benodigde plancapaciteit, en daarmee de doelen te behalen.

4. Woningbouwplanning

Paragraaf 4 geeft de woningbouwrealisatie en -planning weer van 2024 tot en met 2028. Dit wordt zowel gemeentebreed als op kern niveau weergegeven. Bij deze weergave wordt er een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplanning hard (de procedures zijn doorlopen en bestemmingsplannen zijn vastgesteld, waardoor woningbouw van start kan gaan) en woningbouwplanning zacht (het gebied is geschikt voor woningbouw, maar de procedures zijn nog niet gestart of afgerond). Deze paragraaf geeft hiermee inzicht wat de verwachte woningbouwproductie zal zijn tussen 2024 en 2028. Dit kan als input dienen om beleid te evalueren of nieuw beleid te ontwikkelen, mocht er sturing nodig blijken te zijn.

4.1. Woningbouwrealisatie en -planning gemeentebreed 2024 t/m 2028

Tabel 7: Woningbouwrealisatie en -planning in de periode 2024 t/m 2028 (peildatum 5 september 2024)

Totaal gemeente Sint-Michielsgestel (incl. kernen)	Woningbouwplanning - Hard		Woningbouwplanning - Zacht	
	2024 t/m 2028		2024 t/m 2028	
Type woning	**Aantal**	**Percentage**	**Aantal**	**Percentage**
Huur				
Sociale huur	35	10%	279	50%
Middeldure huur	23	7%	8	1%
Vrije sector	1			
Koop				
Goedkope koop	7	2%	49	9%
Betaalbare koop	85	23%	22	4%
Dure koop (incl. RvR)	208	58%	200	36%
Totaal	**359**	**100,0%**	**558**	**100,0%**

*De omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning is opgeteld bij de dure koopwoningen
*Clausule: cijfers kunnen vanwege nieuwe definities iets afwijken t.o.v. feitelijk gerealiseerde woningaantallen

4.2. Sint-Michielsgestel

Tabel 8: Woningbouwrealisatie en -planning in de periode 2024 t/m 2028 voor kern Sint-Michielsgestel (peildatum 5 september 2024)

Sint-Michielsgestel (kern)	Woningbouwplanning			
	Hard		Zacht	
	2024 t/m 2028		2024 t/m 2028	
Type woning	Aantal	%	Aantal	%
Huur				
Sociale huur EGZ <879,66 (liberalisatiegrens)			100	24%
Sociale huur MGZ <879,66 (liberalisatiegrens)	15	12%	130	32%
Middeldure huur EGZ 879,66 > < 1.123,13	3	2%		
Middeldure huur MGZ 879,66 > < 1.123,13	4	3%		
Dure huur EGZ > 1.123,13				
Dure huur MGZ > 1.123,13	1	1%		
Koop				
Goedkope koop EGZ < 273.000,-			38	9%
Goedkope koop MGZ < 273.000,-			1	1%
Betaalbare koop EGZ < 390.000,- (NHG-grens)	42	32%		
Betaalbare koop MGZ < 390.000,- (NHG-grens)	7	5%		
Dure koop EGZ > 390.000,- *	8	6%	140	34%
Dure koop MGZ > 390.000,-	22	17%		
Ruimte voor Ruimte	30	22%		
Totaal (incl. RvR)	109	100,0%	409	100,0%
Zorgeenheden	40			

*de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning is opgeteld bij de dure koopwoningen

4.3. Gemonde

Tabel 9: Woningbouwrealisatie en -planning in de periode 2024 t/m 2028 voor kern Gemonde (peildatum 5 september 2024)

Gemonde	Woningbouwplanning			
	Hard		Zacht	
	2024 t/m 2028		2024 t/m 2028	
Type woning	Aantal	%	Aantal	%
Huur				
Sociale huur EGZ <879,66 (liberalisatiegrens)				
Sociale huur MGZ <879,66 (liberalisatiegrens)				
Middeldure huur EGZ 879,66 > < 1.123,13				
Middeldure huur MGZ 879,66 > < 1.123,13				
Dure huur EGZ > 1.123,13				
Dure huur MGZ > 1.123,13				
Koop				
Goedkope koop EGZ < 273.000,-	7	21%		
Goedkope koop MGZ < 273.000,-				
Betaalbare koop EGZ < 390.000,= (NHG-grens)	15	46%		
Betaalbare koop MGZ < 390.000,= (NHG-grens)				
Dure koop EGZ > 390.000,- *	8	24%		
Dure koop MGZ > 390.000,-				
Ruimte voor Ruimte	3	9%		
Totaal (incl. RvR)	34	100,0%		
Zorgeenheden				

*de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning is opgeteld bij de dure koopwoningen

4.4. Berlicum

Tabel 10: Woningbouwrealisatie en -planning in de periode 2024 t/m 2028 voor kern Berlicum (peildatum 5 september 2024)

Berlicum	Woningbouwplanning			
	Hard		**Zacht**	
	2024 t/m 2028		**2024 t/m 2028**	
Type woning	**Aantal**	**%**	**Aantal**	%
Huur				
Sociale huur EGZ <879,66 (liberalisatiegrens)			**8**	**100%**
Sociale huur MGZ <879,66 (liberalisatiegrens)				
Middeldure huur EGZ 879,66 > < 1.123,13	**4**	**5%**		
Middeldure huur MGZ 879,66 > < 1.123,13	**7**	**10%**		
Dure huur EGZ > 1.123,13				
Dure huur MGZ > 1.123,13				
Koop				
Goedkope koop EGZ < 273.000,-				
Goedkope koop MGZ < 273.000,-				
Betaalbare koop EGZ < 390.000,= (NHG-grens)	**7**	**8%**		
Betaalbare koop MGZ < 390.000,= (NHG-grens)	**2**	**2%**		
Dure koop EGZ > 390.000,- * (incl. 7 splitsingen)	**46**	**53%**		
Dure koop MGZ > 390.000,-				
Ruimte voor Ruimte	**19**	**22%**		
Totaal (incl. RvR)	**85**	**100,0%**	**8**	**100,0%**
Zorgeenheden				

*de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning is opgeteld bij de dure koopwoningen

4.5. Den Dungen

Tabel 11: Woningbouwrealisatie en -planning in de periode 2024 t/m 2028 voor kern Den Dungen (peildatum 5 september 2024)

Den Dungen	Woningbouwplanning			
	Hard		**Zacht**	
	2024 t/m 2028		**2024 t/m 2028**	
Type woning	**Aantal**	**%**	**Aantal**	%
Huur				
Sociale huur EGZ <879,66 (liberalisatiegrens)	**11**	**13%**		
Sociale huur MGZ <879,66 (liberalisatiegrens)	**9**	**11%**	**16**	**67%**
Middeldure huur EGZ 879,66 > < 1.123,13	**2**	**2%**	**8**	**33%**
Middeldure huur MGZ 879,66 > < 1.123,13	**1**	**1%**		
Dure huur EGZ > 1.123,13				
Dure huur MGZ > 1.123,13				
Koop				
Goedkope koop EGZ < 273.000,-				
Goedkope koop MGZ < 273.000,-				
Betaalbare koop EGZ < 390.000,= (NHG-grens)	**12**	**15%**		
Betaalbare koop MGZ < 390.000,= (NHG-grens)				
Dure koop EGZ > 390.000,- * (incl. 2 splitsingen)	**39**	**46%**		
Dure koop MGZ > 390.000,-				
Ruimte voor Ruimte	**10**	**12%**		
Totaal (incl. RvR)	**84**	**100,0%**	**24**	**100,0%**
Zorgeenheden				

*de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning is opgeteld bij de dure koopwoningen

4.6. Middelrode

Tabel 12: Woningbouwrealisatie en -planning in de periode 2024 t/m 2028 voor kern Middelrode (peildatum 5 september 2024)

Middelrode	Woningbouwplanning			
	Hard		Zacht	
	2024 t/m 2028		2024 t/m 2028	
Type woning	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
Huur				
Sociale huur EGZ <879,66 (liberalisatiegrens)			**25**	**21%**
Sociale huur MGZ <879,66 (liberalisatiegrens)				
Middeldure huur EGZ 879,66 > < 1.123,13				
Middeldure huur MGZ 879,66 > < 1.123,13				
Dure huur EGZ > 1.123,13				
Dure huur MGZ > 1.123,13				
Koop				
Goedkope koop EGZ < 273.000,-			**10**	**9%**
Goedkope koop MGZ < 273.000,-				
Betaalbare koop EGZ < 390.000,= (NHG-grens)			**22**	**19%**
Betaalbare koop MGZ < 390.000,= (NHG-grens)				
Dure koop EGZ > 390.000,- *	**21**	**100%**	**42**	**36%**
Dure koop MGZ > 390.000,-				
Ruimte voor Ruimte			**18**	**15%**
Totaal (incl. RvR)	**21**	**100,0%**	**117**	**100,0%**
Zorgeenheden				

*de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning is opgeteld bij de dure koopwoningen

4.7. Woningbouwprogrammering en plancapaciteit

Tabel 13: Woningbouwprogramma uit programma Volkshuisvesting, Wonen-Welzijn-Zorg (2023-2028)

	Woningbouwprogramma	130% plancapaciteit
2023-2027	1003	1303
2028-2032	682	887

Tabel 14: Plancapaciteit gemeente Sint-Michielsgestel (peildatum 1 september 2023)

Gerealiseerd 2023	Harde plannen 2024-2028	Zachte plannen 2024-2028
118	359	558

4.8. Enkele conclusies

In het programma volkshuisvesting zijn de nieuwe woningbouwopgaven en -ambities vastgelegd. Als deze in relatie worden gebracht met de cijfers uit bovenstaande tabel met de woningbouwprogrammering voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel blijkt het volgende:

- Het percentage gemeentebreed voor harde plannen binnen de sociale huur bedraag 10%, terwijl dit minimaal 35% moet zijn. Wanneer er ook wordt gekeken naar zachte plannen bedraagt het 50%, wat wel in lijn is met het programma.
- Het maximum percentage voor middenhuur/betaalbare koop is in de planning nog niet overschreden. Dit biedt ruimte voor verdere ontwikkeling binnen deze categorieën, zonder negatieve gevolgen.
- Als er wordt gekeken naar de programmering voor de rest van de koopsector, komt naar voren dat er te weinig goedkope koop in de harde (2%) en zachte (9%) plannen is opgenomen, dit moet namelijk minimaal 15 % bedragen.
- De grens van maximaal 20% dure koop wordt in de programmering van zowel harde (58%) als zachte (36%) plannen overschreden.

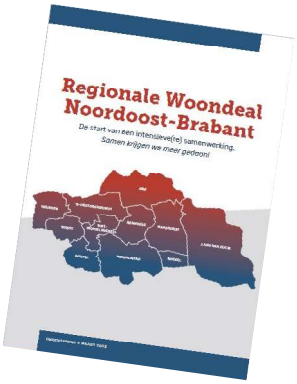
Verder valt op dat er in de toekomst weinig sprake is van een fair share in de gemeente. Zo zijn er bijvoorbeeld nog geen sociale huurwoningen opgenomen in de programmering van Gemonde, en zullen deze vooral de komende jaren gerealiseerd worden in de kern Sint-Michielsgestel. Wel zien we een verbetering in de zachte plancapaciteit ten opzichte van de harde plancapaciteit bij de andere kernen. Aan de hand van de nieuwe ambities uit het programma Volkshuisvesting wordt hier langzaamaan meer sturing aan gegeven.

Gemeente Sint-Michielsgestel heeft 22 projecten die een beroepsprocedure lopen bij de Raad van State. Dit gaat om 9% van de totale plancapaciteit aan woningen. Het wordt steeds lastiger om aan de voorkant draagvlak te krijgen voor een ontwikkeling zoals woningbouw.

Ook bestaat tweederde van de plannen uit 1-5 woningen. Dit ligt deels aan de voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitleglocaties (Rijks- en provinciaal beleid: Ladder duurzame verstedelijking).

Net zoals bij de realisatie van woningen in de periode 2017 t/m 2023 geldt voor de harde plannen dat deze zijn opgesteld voordat het programma Volkshuisvesting en Wonen-

Welzijn-Zorg en de doelgroepenverordening zijn vastgesteld. Dit betekent dat de harde plancapaciteit niet of onvoldoende aansluit op de doelstellingen. De zachte plancapaciteit voldoet deels al wel aan de eisen. In de potentiële plancapaciteit ligt de meeste potentie om beter te komen tot de doelstellingen over onder andere betaalbaarheid uit het programma, en daarmee een passende en evenwichtige woningmarkt te creëren in onze gemeente. Hierbij helpen ook de ontwikkelde en te ontwikkelen beleidsinstrumenten uit hoofdstuk 1, zoals de doelgroepenverordening en het volkshuisvestingsfonds.



5. Ontwikkelingen in de Regio

De ontwikkeling van de lokale woningmarkt binnen onze gemeente wordt ook beïnvloed door regionale ontwikkelingen en beleidsinstrumenten. Een belangrijk regionaal beleidsinstrument is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, welke op 9 Maart 2023 door 11 gemeenten, 11 corporaties, de provincie en het rijk ondertekend is. Hierin is onder de andere de woonopgave tot en met 2030 beschreven. De opgave is om binnen deze periode 33.425 woningen te realiseren in de regio (hiervan zijn 22.270 woningen betaalbaar (67%) en daarvan zijn 10.020 sociale huurwoningen (30%)).

De ambities uit de woondeal sluiten aan op onze lokale ambities. De doelen in het programma Volkshuisvesting zijn zelfs ambitieuzer opgesteld wat betreft de woningaantallen en de betaalbaarheid (hoger percentage sociale huur en een extra categorie voor goedkope koop).

In de Regionale woondeal zijn 43 afspraken gemaakt, waarin ook kwalitatieve afspraken zijn gemaakt en instrumenten zijn beschreven om deze doelen te behalen. Een van deze is de inmiddels al ingerichte regionale versnellingstafel, waarin marktpartijen, corporatie en overheden samen aan tafel gaan om de uitdagingen binnen projecten versneld te kunnen aanpakken, met als doen om de woningbouw realisatie te versnellen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de manier waarop er tussen de verschillende partijen aan de Regionale Woondeal wordt samengewerkt (de governace is ingericht). Hierbij ligt de focus op regionaal integraal samenwerken met alle partijen.

De afspraken die in de Regionale Woondeal zijn vastgelegd worden jaarlijks herijkt, dit is ook in 2025 het geval. Voor de herijking kijkt men naar de nieuwste provinciale prognoses van de woningbouwbehoefte tot 2030. Tevens worden de richtinggevende doelstellingen voor de woningbouwproductie (per jaar tot 2023) bijgewerkt, aan de hand van de prognose, gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Door de jaarlijkse herijking blijven de afspraken uit Regionale woningdeal actueel en passend bij de dynamische regionale woningmarkt van Noordoost-Brabant.

Tot slot worden er naar verwachting in de toekomst nog meer verschillende instrumenten op regionaal niveau gecreëerd en ingericht, zoals bijvoorbeeld een regionale handreiking huisvestingsverordening.

6. Monitor prestatieafspraken gemeente Sint-Michielsgestel (2023)

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven over de stand van zaken van de sociale woningmarkt binnen de gemeente Sint-Michielsgestel over het jaar 2023. Tevens wordt er een vooruitblik gegeven over de toekomstige plannen en uitdagingen waar we de komende jaren voor komen te staan.

6.1. Woningzoekende sociale huur

Nationaal is de vraag naar sociale huurwoningen groot. Dit is ook in Sint-Michielsgestel het geval. In tabel 15 is het aantal huishoudens te zien dat op zoek is naar een sociale huurwoning. In 2023 waren er via woonserviceregionaal 3081 huishoudens actief (tenminste 1 keer in 365 dagen gereageerd op een woning) op zoek naar een sociale huurwoning in de gemeente. In 2022 waren dit er 2541. Voor Onshuiz waren er 1562 huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning in de gemeente, in 2022 waren dat er 2114. Via woonservice regionaal is het aantal actiefzoekende woningzoekers gestegen en bij Onshuiz is dit juist gedaald tussen 2022 en 2023. In de lente van 2024 zijn Woonserviceregionaal en Onshuiz gefuseerd tot één platform, namelijk Thuispoort (dit is een wenselijke ontwikkeling, nu hoeft een inwoner zich namelijk maar op één plek in te schrijven om binnen onze gemeente een sociale huurwoning te kunnen bemachtigen) . Dit maakt dat woningzoekende maar op één website hoeven in te schrijven om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning binnen onze gemeente. Deze worden verhuurd op basis van inschrijftijd, loting en urgentie.

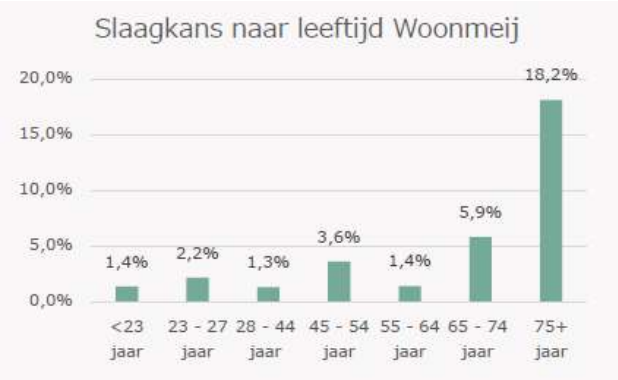
Tabel 15: aantal huishoudens actief op zoek naar sociale huurwoning (ten minste 1 keer in 365 dagen gereageerd op een woning)

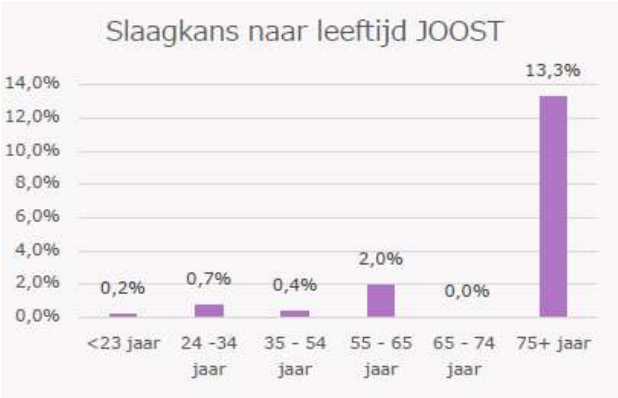
	Woonservice regionaal	Onshuiz
2022	2541	2114
2023	3081	1562

6.2. Slaagkans

Corporaties bieden verschillende type woningen aan voor diverse doelgroepen. Zo zijn er seniorenwoningen, maar ook woningen voor starters. Dit heeft invloed op de slaagkans van mensen. Leeftijd is hier een belangrijke factor in. De slaagkans wordt berekend door het aantal verschillende succesvolle reageerders te delen door het totaal aantal verschillende reageerders. In grafiek 6.1 en 6.2 wordt de slaagkans per woningcorporatie weergegeven.

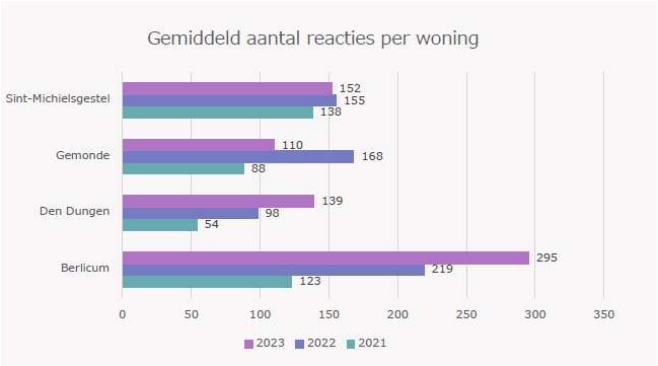
Grafiek 6.1 en 6.2: Slaagkans naar leeftijd woningcorporaties Woonmeij en JOOST





De slaagkans tussen leeftijden is scheef. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat oudere woningzoekende vaak meer inschrijftijd opgebouwd hebben. Het verschil in het aanbieden van woningen (met/zonder label bijv. senior (waardoor soms alleen een specifieke doelgroep op een woning kan reageren), vergeving via bijvoorbeeld loting versus inschrijftijd) kan van invloed zijn op het gemiddelde aantal reacties per woning (zie grafiek 6.3).

Grafiek 6.3: Gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning



6.3. Beschikbaarheid

De slaagkans wordt mede sterk beïnvloed door het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente. Deze is afhankelijk van de mutatiegraad van sociale huurwoningen, en de aanwas door nieuwbouw. In tabel 16 worden de te bouwen sociale huurwoningen door corporaties weergegeven voor de periode 2024-2029 (bron: begroting corporaties).

Tabel 16: Prognose realisatie sociale huurwoningen woningcorporaties periode 2024-2029

Kern	*Sociale huur corporaties*	*Sociale huur totaal*
Sint-Michielsgestel	*33*	*33*
Berlicum	*26*	*26*
Den Dungen	*18*	*18*
Gemonde	*0*	*0*
Totaal	*77*	*77*

*In deze periode kunnen er ook sociale huurwoningen gerealiseerd zijn door private partijen (echter proberen wij projectontwikkelaars te stimuleren deze ook onder te brengen bij een toegelaten instellen/woningcorporatie)

6.4. Wachttijd

De beschikbaarheid van woningen heeft een grote invloed op de wachttijd voordat huishoudens een sociale huurwoningen weten te bemachtigen. Bij woonservice was de gemiddelde inschrijftijd bij het tekenen van het huurcontract in 2023 94,3 maanden/7,9 jaar (exclusief directe bemiddeling). Voor Onshuiz was dit 99 maanden/8,3 jaar in 2022.

De zoektijd van de eerste reactie tot huishoudens een woning vinden bedroeg bij woonservice in 2023 gemiddeld 44,4 maanden/ 3,7 jaar (aanbod en loting). Bij Onshuiz was dit 1,5 jaar. De zoektijd en de inschrijftijd waarbij iemand een woning betreedt lopen dus uiteen, dit komt door onder andere loting en andere vormen van bemiddeling/type woningen zoals flexwoningen.

6.5. Toewijzing

Er zijn verschillende manier waarop de toewijzing van sociale huurwoningen binnen de gemeente plaatsvindt. Regulier is dit op basis van inschrijftijd, of door middel van loting. In dat laatste geval hebben mensen met een kortere inschrijftijd meer kans.

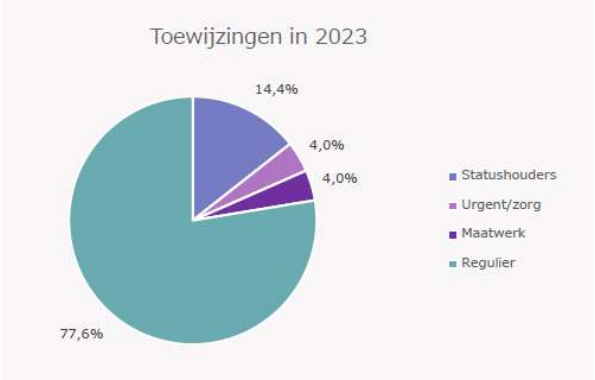
Grafiek 6.4: Inschrijftijd naar aanbodmodel

6.6. Wonen, welzijn en zorg

In de prestatieafspraken is met de corporaties afgesproken dat ze jaarlijks maximaal 25% van de woningen met voorrang mogen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bijzondere doelgroepen zijn o.a. statushouders, sociaal- en medisch urgenten, uitstroom uit (zorg)instellingen, ex-gedetineerden.

In 2023 werd 22,4% van alle vrijkomende woningen met voorrang toegewezen aan bijzondere doelgroepen, in 2021 was dit 18% en in 2022 24%. Herstructureringsurgenten (huurders die een woning zoeken omdat hun huidige woning gesloopt of gerenoveerd wordt) zijn niet meegenomen in het cirkeldiagram (dit waren er 2 in 2023).

Grafiek 6.5: Toewijzingen in 2023



6.7. Huisuitzettingen

Samen met de corporaties zetten wij ons in om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit zorgde ervoor dat er in 2023 geen huisuitzettingen plaatsvonden.

6.8. Betaalbaarheid sociale huurwoning

In de prestatieafspraken is er afgesproken dat de corporaties tenminste 80% van de woningen aanbieden onder de aftoppingsgrens. In 2023 bedroeg dit gemiddeld 88%. Dit is positief voor de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad in gemeente Sint-Michielsgestel.

Tabel 17: Aanbod corporaties naar huurklasse

Huurklasse (prijspeil 2023)	2021	%	2022	%	2023	%
Tot 1e aftoppingsgrens	124	54%	137	75%	120	82%
Tot 2e aftoppingsgrens	38	17%	15	8%	9	6%
Tot liberalisatiegrens	68	30%	31	17%	17	12%
Totaal	**230**	**100%**	**183**	**100%**	**146**	**100%**

7. Conclusie

Het woningtekort in verschillende segmenten van de woningmarkt blijft om aandacht vragen. Van het totaal gerealiseerd aanbod tussen 2017 en 2023 bedroeg 5% slechts sociale huurwoningen, ook het aanbod van goedkope koopwoningen blijft achter (14%). Om een evenwichtige woningmarkt te creëren, is er een toetsingskader opgesteld met de benodigde percentages voor nieuwe woningbouwprojecten. Dit is bedoeld om de bouwbehoefte en ambities uit het programma wonen, welzijn, zorg te realiseren.

Echter, als we kijken naar de harde woningbouwplannen die momenteel in de pijplijn zitten, blijkt dat zowel het aantal sociale huurwoningen als het aantal goedkope koopwoningen niet in lijn ligt met de benodigde percentages Bovendien wordt het maximale percentage dure koopwoningen overschreden, zowel in de harde als in de zachte plannen. Dit kan in de toekomst leiden tot een blijvend tekort in verschillende segmenten van de woningmarkt, waardoor niet iedereen in de gemeente een passend thuis kan vinden. Het is echter nog maar ruim een jaar geleden dat het programma Volkshuisvesting is vastgesteld. Met de lange voorbereidingstijd die woningbouwplannen hebben betekent dit dat de harde plancapaciteit en een deel van de zachte plancapaciteit nog onder de regels van de oude woonvisie zijn opgesteld. In de oude woonvisie stonden wel algemene ambities over betaalbare woningbouw, maar geen harde (juridisch bindende) percentages.

Om de woningvoorraad te verbreden en ervoor te zorgen dat de juiste woningen worden gebouwd, zijn verschillende beleidsinstrumenten in werking gesteld. Zo waarborgt de doelgroepenverordening o.a. de kwaliteit en de instandhoudingstermijn van de te bouwen woningen, en biedt het Volkshuisvestingsfonds financiële ondersteuning voor projecten die maatschappelijke meerwaarde hebben, maar die wellicht niet volledig voldoen aan het beoogde woningprogramma. Dit voorkomt dat de benodigde programmering, bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen, in het gedrang komt.
Daarnaast speelt nieuw (te ontwikkelen) beleid, bijvoorbeeld het beleid dat zich richt op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, een belangrijke rol. Innovatieve oplossingen, zoals het splitsen van woningen of het plaatsen van woonunits voor starters of ouderen in achtertuinen, kunnen op korte termijn extra (tijdelijke) woonruimte creëren die aansluit bij de diverse woonbehoeften van de inwoners van de gemeente.

Samenvattend doen er zich nog verschillende uitdagingen op de Gestelse woningmarkt voor, die we samen met verschillende actoren in het speelveld een hand moeten proberen te bieden. De inzet van zowel bestaande als nieuw te formuleren beleid is essentieel om in te spelen op deze uitdagingen. Alleen op deze manier kan de woningmarkt in de toekomst zo worden ingericht dat deze optimaal aansluit bij de woonbehoeften van zowel de huidige als toekomstige inwoners van de gemeente.