

Raadsinformatie

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder Verhoeven
<i>Onderwerp</i>	Bevolkings-en woonbehoefteprognose provincie Noord-Brabant
<i>Datum</i>	06-03-12
<i>Afschrift aan</i>	Commissies ruimte, welzijn, algemene zaken

Inleiding

Afgelopen maand is door provincie Noord-Brabant de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd. In deze prognose wordt een beeld geschetst van toekomstige bevolkingsontwikkelingen veranderingen in de leeftijd-en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte.

Bevolkings-en woningbehoefteprognose

Volgens de nieuwe prognose zal het inwoneraantal van Brabant tot de eerste helft van de jaren '30 nog groeien. Vergeleken met de vorige prognose (2008), wordt een hoger 'bevolkingsmaximum' bereikt en ligt het omslagpunt van groei naar krimp later dan verwacht. Een langere levensduur en een naar boven bijgesteld buitenlands migratiesaldo vormen hiervoor de belangrijkste verklaring.

Hiermee samenhangend ligt ook de groei van de woningvoorraad hoger dan in de prognose van 2008. Ontwikkelingen als vergrijzing en individualisering zijn hierbij van invloed. Om de te verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen heeft Brabant de komende jaren nog een behoorlijke bouwopgave. Door de kredietcrisis en de effecten hiervan zullen deze woningbouwaantallen op korte termijn niet worden gehaald, met als gevolg dat huishoudensvorming wordt uitgesteld en woningtekorten oplopen.

De woningbouwopgave voor de komende periode is te komen tot een realistisch, regionaal afgestemd woningbouwprogramma. Aansluiting van vraag-en aanbod op de woningmarkt is daarbij van het grootste belang. Als dit niet is afgestemd bestaat het risico dat plannen niet, of niet op tijd worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt om plancapaciteit flexibel in te zetten, met minder snel harde plancapaciteit en contractuele afspraken, zodat kan worden ingespeeld op veranderingen in de marktvraag. Alleen door plannen aan te passen op de marktvraag zullen bouwplannen worden gerealiseerd. Van belang hierbij zijn een flexibel en gedifferentieerd aanbod in kleinschalige projecten.

Een belangrijk onderdeel van de prognose vormt wonen met zorg en welzijn. Vooral op het terrein van beschermd, verzorgd en geschikt wonen ligt voor de komende jaren een grote bouwopgave. De toenemende vergrijzing maakt bouwen voor deze doelgroepen noodzakelijk. De woningbouwplannen voor de komende jaren geven hier nog (veel) te weinig invulling aan.

Prognose voor de gemeente Goirle

Voor de gemeente Goirle is de nodige toename van de woningvoorraad op basis van de huidige prognose beduidend lager dan waar in de eerdere prognose vanuit werd gegaan. Dit in tegenstelling tot de prognose voor de gehele provincie, maar ook voor de regio Midden-Brabant, waar sprake is van een stijging ten opzichte van de prognose van 2008. Er is een aantal verklaringen voor deze daling. Deze daling heeft geen oorzaak in de woningmarkt of de afzetmogelijkheid van woningen in de gemeente Goirle. De daling heeft enkel te maken met de demografische gegevens waarop de prognose is gebaseerd. Dit heeft voor Goirle geleid tot een hogere gemiddelde woningbezetting in de gemeente Goirle, waardoor een lagere woningbehoefte ontstaat. Daarnaast zijn in de achterliggende periode heel veel minder woningen in de gemeente Goirle gebouwd dan op basis van de eerdere prognose nodig zou zijn. Dit betekent dat minder (jonge) gezinnen zich in de achterliggende periode hebben gevestigd. Een lager inwonersaantal en hogere gemiddelde leeftijd leiden automatisch tot een lager groei in de woningbehoefte.

Status van de prognose

De woningbehoefteprognose is een programma-indicatie voor het woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant. Overeenkomstig de 'Verordening ruimte', vorm is deze richtinggevend voor de jaarlijks te maken regionale woningbouwafspraken. Deze woningbouwafspraken worden jaarlijks gemaakt voor een periode van tien jaren. Hoewel de uitkomsten van de provinciale bevolkings-en woningbehoefteprognose de basis vormen voor de regionale agenda Wonen, waar de jaarlijkse woningbouwafspraken onderdeel van uitmaken, spelen niet alleen de aantallen maar vooral ook kwalitatieve ontwikkelingen hierin een rol. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in nieuwbouw van woningen moeten passen binnen het regionale afspraken kader. De provincie maakt deze afspraken alleen maar op regionaal niveau. Deze afspraken worden jaarlijks aan het einde van het jaar gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg met de provincie.

Hoewel het op basis van de uitkomsten niet ondenkbaar is dat de woningbouwopgave van de gemeente Goirle voor de komende tien jaar niet zo groot zal zijn als eerder werd gedacht, staat dit zeker nog niet vast. Dit is immers mede afhankelijk van de opgave, plannen en wensen van de ons omliggende gemeenten. Daarbij komt dat steeds meer moet worden gekeken naar de markt en naar de kwaliteiten van de woningen. In de prognose wordt een aantal ontwikkelingen geschetst die het rechtvaardigen dat de gemeente Goirle een groter bouwprogramma realiseert dan op basis van de woningbehoefte strikt noodzakelijk zou zijn. In de eerste plaats heeft de gemeente Goirle in 2011 een relatief groot aantal woningen opgeleverd. Deze aantallen maken geen onderdeel uit van de prognose, maar hebben wel invloed op de woningbehoefte. Ook heeft Goirle in tegenstelling tot veel andere gemeenten op dit moment een behoorlijk aantal woningen in aanbouw waarmee op korte termijn woningtekorten worden ingevuld. Daarnaast heeft de gemeente Goirle in de notitie prioritering woningbouwlocatie nadrukkelijk gekozen om juist die locaties die, kwalitatief, invulling kunnen geven aan de woonbehoefte op dit moment in ontwikkeling te nemen. Daarbij is ook nadrukkelijk ingespeeld aan de groeiende behoefte aan geschikt, beschermd en verzorgd wonen. Tot slot kent de gemeente Goirle met name relatief kleine bouwlocaties, waarop gericht en in kleine aantallen kan worden ingespeeld op de woonbehoefte. In de prognose wordt aangegeven dat hierin de opgave voor de komende jaren ligt.

Wat deze nieuwe prognose betekent voor de regionale agenda wonen en de regionale woningbouwafspraken is nog niet bekend.

Woningmarkt

De bevolkings-en woningbehoefteprognose is geen woningmarktonderzoek. Op basis van demografische gegevens is berekend welke groei van de woningvoorraad nodig zou zijn om tegemoet te komen aan de bevolkings-en huishoudensgroei binnen gemeenten en regio's. Dit zegt nog niets over de vraag of woningbouwplannen voorzien in de vraag van de markt. De prognose zegt iets over de benodigde aantallen

woningen, maar gaat niet in op de vraag waar consumenten willen wonen. Ook geeft de prognose geen inzicht in de verschillen tussen gemeentelijke bouwprogramma's. Zo wordt aangegeven dat er nog steeds (te) hoge aantallen appartementen in veel gemeentelijke bouwprogramma's zijn opgenomen. Voor Goirle is dit niet aan de orde.

Vervolgstappen

In de komende periode zal in regionaal verband worden gekeken wat op regionale schaal de verschillen zijn ten opzichte van de prognose van 2008. Daarna zal worden gekeken of en zo ja welke invloed dit heeft op de regionale woningbouwafspraken zoals die er nu liggen. Uitgangspunten voor een goed functionerende regionale woningmarkt zijn dat er voldoende woningen worden gebouwd, dat er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus die aansluiten op de vraag van de woonconsument. Bovendien moet er oog zijn voor kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Bij het maken van woningbouwafspraken zal dus niet alleen worden gekeken naar de aantallen, maar vooral ook naar de kwaliteit van woningen, aansluiting op de markt en het moment van realiseren. Om hiertoe te komen wordt op dit moment gewerkt aan een notitie 'Lokaal woonbeleid' regionaal bezien. Hierbij worden de verschillende woonvisies van de regiogemeenten naast elkaar gelegd om te komen tot een regionaal woonbeleid. Woonkwaliteiten spelen hierbij een belangrijke rol. Daarna zal de regio nieuwe woningbouwafspraken maken. Eind 2012 zullen volgens planning nieuwe regionale woningbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant worden gemaakt.

In de komende periode zal uit regionaal overleg moeten blijken welke woningbouwafspraken er gemaakt wordt. Deze afspraken gaan over op te leveren woningen, of te wel harde capaciteiten. Gemeenten verbinden zich aan het feitelijk te realiseren woningbouwprogramma. Gebleken is dat bij woningbouwontwikkeling om allerlei redenen sprake is van (procedurele) vertragingen en (tijdelijke) uitval van plannen. De woningmarkt wordt steeds meer een vraaggestuurde markt, daar waar decennialang sprake is geweest van een aanbodgestuurde markt. Dit kan aanleiding zijn om in de programmering te zorgen voor een ruime capaciteit. Nadat in regionaal verband afspraken zijn gemaakt, is het aan de gemeente Goirle om te kiezen op welke manier aan deze afspraken invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgaven. Op dit moment is er geen aanleiding om aanpassingen te doen aan de strategie die is gekozen in de notitie prioritering woningbouwlocaties. Wel is daarbij van belang dat er geen toezeggingen worden gedaan die niet kunnen worden nagekomen of waar de gemeente op een later moment (financiële) nadelen van ondervindt. Ook moet worden gewaarborgd dat de plannen flexibel zijn zodat zo goed mogelijk kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Zodra meer duidelijkheid is over de regionale woningbouwafspraken en de eventuele gevolgen hiervan zult u hierover uitgebreid geïnformeerd worden.
