

**Behoort bij besluit d.d.  
van de gemeenteraad Cranendonck**

**Mij bekend,  
De griffier der gemeente Cranendonck**

# Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck

Maart 2023



# Inhoud

1	Aanleiding.....	2
2	De opgave tot 2031 .....	3
2.1	Woningbehoefte Cranendonck .....	3
2.2	Regionale woningbehoefte.....	4
2.3	Woningbouwprogramma.....	6
3	Doorkijk tot 2040 .....	7
4	Instrumenten .....	8
4.1	Doelgroepenverordening.....	8
4.2	Huisvestingsverordening .....	8
4.2.1	Voorrang eigen inwoners.....	8
4.2.2	Opkoopbescherming / Zelfbewoningsplicht .....	9
4.2.3	Urgentieregeling .....	11
4.2.4	Conclusie .....	11
5	Nieuwe woonvormen.....	12
6	Woonwagengebeleid.....	13

# 1 Aanleiding

In 2018 heeft de gemeente de Woonvisie Cranendonck 2018-2030 vastgesteld, met als motto 'Wonen is belangrijk voor iedereen, een leven lang'. De woonbehoefte, leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid, het vestigingsklimaat en de relatie met woningcorporaties zijn daarin uitgewerkt. Vijf jaar later is de woningmarkt sterk veranderd. De woningnood is hoog. Het Rijk neemt weer de regie op de volkshuisvesting en de woningbouw. Er worden afspraken gemaakt met mede-overheden en corporaties over de opgave en het juridisch instrumentarium wordt aangepast om beter te kunnen sturen op woningbouw. Ook ontstaan er nieuwe woonvormen en komen er andere producten op de markt zoals tijdelijke woningen en is er aandacht voor woonwagengebeleid.

## Uitvoeringsprogramma gemeenteraad

In 2022 is een nieuwe gemeenteraad geïnstalleerd. De woningbouwopgave is een belangrijk onderwerp. De partijen in de gemeenteraad hebben afspraken gemaakt over speerpunten waar in de komende bestuursperiode aan de slag moet worden gegaan. De gemeenteraad wil een Uitvoeringsprogramma Woningbouw waarbij onderscheid wordt gemaakt in een korte termijn, middellange termijn en lange termijn en stelt daarbij de volgende randvoorwaarden:

- Binnen de wettelijke mogelijkheden wordt voorrang gegeven aan eigen inwoners en/of mensen met een duidelijke en aantoonbare binding met de gemeente Cranendonck;
- De mogelijkheid om kopers van woningen te verplichten deze woning zelf te gaan bewonen wordt verder uitgewerkt;
- Het Uitvoeringsprogramma past binnen de kaders zoals vastgelegd in de Woonvisie en met aandacht voor de juiste balans (met het oog op sociale woningbouw);
- Het Uitvoeringsprogramma wordt uitgewerkt met aandacht voor de behoefte per kern.

## Regie Rijk en regionale woondeal

Het woningtekort in Nederland is groot en het aantal huishoudens groeit de komende jaren fors. Daarom moeten er snel meer woningen bij komen. Het Rijk heeft weer de regie op de volkshuisvesting en woningbouw genomen en een actieprogramma opgesteld. Dit is doorvertaald in nationale prestatieafspraken en regionale woondeals. Daarmee moet de woningbouwproductie vergroot worden.

## Kortom

De huidige woningmarkt, de regie vanuit het Rijk en de opdracht van de gemeenteraad zijn redenen om de woonvisie te actualiseren. Separaat wordt een woonzorgvisie opgesteld. In voorliggende woonvisie gaan we in op de opgave. In 2021 is een woningbehoefteonderzoek gedaan waaruit blijkt welke opgave we als Cranendonck hebben. Ook beschrijven we de opgave vanuit het Rijk die door is vertaald in nationale prestatieafspraken en regionale woondeals. Dit resulteert in een woningbouwprogramma. Ook de instrumenten om te kunnen sturen op de woningbouw worden beschreven.

## 2 De opgave tot 2031

In 2021 is voor de gemeente Cranendonck, samen met de andere A2 gemeenten, een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder beschreven. Het onderzoek is gebaseerd op de demografische ontwikkelingen en prognosecijfers van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is er ook sprake van groei van buitenaf, met name vanuit Eindhoven en omgeving. Daarover worden, onder regie van het Rijk, afspraken gemaakt in regionale woondeals. Ook hier gaan we in dit hoofdstuk op in.

### 2.1 Woningbehoefte Cranendonck

De Stec Groep heeft in 2021 een woningbehoefteonderzoek voor de A2 gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard gedaan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek voor Cranendonck zijn:

- Het aantal huishoudens groeit  
Op basis van de prognoses groeit het aantal huishoudens tot 2031 door een toename van het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar. Daarna wordt een lichte daling verwacht.

	2021	2026	2031	2040
Aantal huishoudens	9140	9305	9470	9450

- Uitbreidingsbehoefte circa 600 woningen tot 2040  
Naast de uitbreidingsbehoefte die ontstaat door de toename van het aantal huishoudens is een extra opgave nodig om het woningtekort in te lopen. In totaal is in Cranendonck een opgave van 600 woningen tot 2040, waarvan 480 woningen tot 2031.
- Bestaande woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen  
De bestaande woningvoorraad bestaat voor circa driekwart uit koopwoningen, circa 17% bevindt zich in de corporatiehuursector en zo'n 10% is een particuliere huurwoning. Ongeveer 92% van de woningen is een eengezingswoning.
- De behoefte aan appartementen en nultredenwoningen neemt toe  
Door de toename van het aantal oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Dit geldt met name voor het sociale huursegment, maar ook voor het koop- en vrijesectorhuursegment.
- Ruim de helft van de woningbehoefte in de kern Budel  
Zoals genoemd bestaat de woningbehoefte in de gemeente Cranendonck tot 2031 uit circa 480 woningen. Hier landt ruim de helft, circa 250 woningen, in de kern Budel. Daarnaast bestaat de behoefte tot 2031 in de kern Soerendonk uit circa 80 woningen (circa 16%) en in de kern Maarheeze uit circa 70 woningen (circa 14%). De overige woningbehoefte is verspreid over de overige kernen.

## Doorstroming

Er is vooral behoefte aan woningen in de sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Uit het Stec onderzoek blijkt dat er in de *koopsector* behoefte is aan appartementen en nultredenwoningen (350 woningen). Als al deze woningen gerealiseerd worden, dan ontstaat er door doorstroming op termijn een overschot aan grondgebonden woningen (265 woningen). Naast dit type woningen is er ook veel behoefte aan grondgebonden woningen in de sociale koop.

In de *huursector* bestaat de behoefte vooral aan appartementen en nultredenwoningen (260 middeldure huur en 485 sociale huur). Ook hiervoor geldt dat als volledige aan deze vraag wordt voldaan en optimale doorstroming plaatsvindt, er op termijn een overschot aan sociale grondgebonden woningen (230 woningen) zal ontstaan.

Om doorstroming in de sociale huur te bevorderen heeft woCom de regeling 'Voorrang en Doorstroming' opgesteld. Daarmee kan woCom voorrang geven aan inwoners die binnen hun gemeente willen verhuizen en/of aan iemand die een gewilde woning achterlaat. Daarmee wordt de doorstroming op gang gebracht en dat zorgt ervoor meer mensen kunnen verhuizen naar een woning die (beter) bij hen past.

## Plancapaciteit

De woningbehoefte in de gemeente Cranendonck bestaat uit circa 480 woningen tot 2031. In de woondeal is afgesproken om 555 woningen te bouwen. De plancapaciteit voor deze periode bedraagt circa 575<sup>1</sup> woningen. Hiervan zitten circa 185 woningen in harde plannen. Dit zijn bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn. Voor de overige woningen is een bestemmingsplan in procedure of is een initiatief ingediend waar de gemeente medewerking aan verleent. We streven ernaar ook van deze plannen harde plancapaciteit te maken. Daarnaast willen we zoveel mogelijk nieuwe plannen in procedure brengen. Dit doen we onder andere door goed te prioriteren. In de woondeal is afgesproken om de plancapaciteit te verhogen naar 130% harde plancapaciteit: dat zijn circa 670 woningen.

## Prioritering

Zoals hiervoor beschreven staan we de komende jaren voor grote woningbouwopgaven. Zowel het Rijk als de gemeente willen versneld grote aantallen woningen realiseren om de woningcrisis het hoofd te bieden. Bovendien willen we dat een groot gedeelte van deze nieuwe woningen bestaat uit betaalbare woningen, dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Tegelijkertijd hebben we in Cranendonck, net als andere gemeenten, te maken met beperkte ambtelijke capaciteit en de invoering van de nieuwe Omgevingswet. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. Om te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave wordt prioriteit gegeven aan plannen die bestaan uit meerdere woningen in het betaalbare segment. Deze plannen worden met voorrang opgepakt.

## 2.2 Regionale woningbehoefte

Het woningtekort in Nederland is groot en het aantal huishoudens groeit de komende jaren fors. Daarom moeten er snel meer woningen bij komen. Het Rijk neemt weer de regie op de

---

<sup>1</sup> Peildatum maart 2023

volkshuisvesting en woningbouw en heeft een actieprogramma opgesteld. Hieronder gaan we in op het Rijksbeleid en de consequenties hiervan voor de opgave voor Cranendonck.

### Nationale Woon- en Bouwagenda

De ministerraad heeft in maart 2022 ingestemd met de Nationale Woon- en Bouwagenda om de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. Het moet zorgen voor meer regie en tempo en daarmee tot betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De Nationale Woon en Bouwagenda bestaat uit 6 programma's die in hetzelfde jaar nog nader uitgewerkt worden. Een van die programma's gaat over woningbouw.

### Programma woningbouw

Het Programma Woningbouw beschrijft de aanpak om de woningbouw te versnellen met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Om dat te realiseren neemt het Rijk de regie op de volkshuisvesting en de woningbouw. Er worden prestatieafspraken gemaakt met mede-overheden en corporaties. Dit zorgt voor meer inzicht en sturing op wat gebouwd wordt op welke plek: passend bij de woonwensen en -behoeftes van mensen. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

### Woondeal Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 bestuurlijke afspraken gemaakt met het Rijk over de wonen-opgaven voor de komende jaren. Voor Brabant gaat het om de toevoeging van ruim 130.000 woningen tot en met 2030. Daarvan moet tweederde vallen onder het zogenoemde betaalbare segment. Dit betekent dat het een sociale huurwoning, een vrije sector huurwoning tot € 1.000 per maand of een koopwoning tot een prijsgrens van € 355.000 is. Brabant staat daarmee voor een ambitieuze en grote opgave. De afspraken tussen Rijk en provincie worden doorvertaald in zogenoemde regionale woondeals met gemeenten en andere betrokken partners in de vier Brabantse regio's.

### Woondeal Zuidoost Brabant

Eind 2022 zijn de uitgangspunten voor de woondeal van Zuidoost Brabant vastgesteld. Op 9 maart 2023 is de woondeal Zuidoost Brabant getekend. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van deze opgave. Voor Cranendonck betekent dat een netto opgave van 555 woningen. De nieuwbouwopgave in de regio bestaat uit minimaal 30% sociale huur en twee derde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middenhuur moet zijn en minimaal 20% betaalbare koop. Tevens wordt ingezet op zo'n 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar. Flexwoningen tellen mee voor de opgave.

Het realiseren van de woningen moet samengaan met opgaven op het gebied van klimaat, landbouw, natuur en energie. Water en bodem zijn sturend bij locatiekeuzes en woningen dienen duurzaam en toekomstbestendig te zijn. In verband met de vergrijzing is er veel behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen.

## 2.3 Woningbouwprogramma

Om duidelijkheid te verschaffen over de gewenste woningbouwproductie is in 2021 door het college het woningbouwprogramma vastgesteld. Het woningbouwprogramma speelt een rol bij onder andere het beoordelen en prioriteren van woningbouwinitiatieven. In het woningbouwprogramma zijn percentages voor prijsklassen en woningtypen opgenomen.

Inmiddels is de regionale woondeal opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de nieuwbouwoopgave bestaat uit minimaal 30% sociale huur en twee derde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middeldure huur (tot € 1.000,-) moet zijn en minimaal 20% betaalbare koop (tot € 355.000,-).

Als gemeente willen we ook bouwen voor inwoners die starten op de koopwoningmarkt. Het gaat om mensen die uit een huurwoning komen of om een andere reden nog geen zelfstandige koopwoning hebben, bijvoorbeeld mensen die uit het ouderlijk huis, een kamer, instelling of scheiding komen. Voor deze mensen is het ontzettend lastig om in deze tijd de eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten. Om ook deze doelgroep een kans op de woningmarkt te geven, willen we dat een deel van de betaalbare koop bestaat uit sociale koop. Dit zijn woningen tot maximaal € 250.000,- (prijspeil 2022). In de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022 is dit nader toegelicht (zie ook paragraaf 4.1).

Naar aanleiding van de regionale woondeal en het gemeentelijk beleid is het woningbouwprogramma voor Cranendonck aangepast. Van de totale woningbouwproductie dienen de volgende percentages gerealiseerd te worden.

### Prijsklassen:

- Minimaal 20% sociale huur
- Minimaal 20% sociale koop
- Minimaal 10% betaalbare koop
- Minimaal 16% middenhuur

Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen. Daarom worden ook hiervoor percentage opgenomen.

### Woningtypen:

- 50% dient geschikt te zijn voor 1 en 2 persoons huishoudens (studio's, een, twee en driekamerwoningen)
- 30% dient geschikte te zijn voor senioren (patio, bungalow, grondgebonden woningen met alle functies op de begane grond, appartementen met lift, appartementen zonder lift op de begane grond).
- 10% bijzondere producten (CPO, PO, Tiny Houses, experimenten wonen-zorg).

Naast nieuwbouw kan nieuwe woonruimte ook gecreëerd worden door:

- Transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren, winkels, scholen)
- Splitsen van grote woningen (zowel particulier bezit als sociale huurwoningen)
- Het stimuleren van doorstroming (van kleine huishoudens uit grote gezinswoningen).

### 3 Doorkijk tot 2040

Uit het woningbehoefteonderzoek is gebleken dat er in Cranendonck tot 2040 behoefte is aan circa 600 extra woningen, waarvan 480 tot 2031. Het woningbehoefteonderzoek is vooral gebaseerd op de demografische ontwikkeling. Daarnaast zien we een enorme economische groei in de regio Eindhoven (Brainportregio). De verwachting is dat in de periode tot 2040 het aantal arbeidsplaatsen zal toenemen met 72.000 en het aantal woningen met 62.000. Een deel van deze woningen zal in de regio, waaronder in onze gemeente, worden gerealiseerd.

#### Inbreiding vs uitbreiding

De wetgeving (Ladder van duurzame verstedelijking) en het provinciaal beleid dwingen ertoe dat inbreidingen worden gerealiseerd voordat uitbreidingen aan de lat staan. Een belangrijke vorm van inbreiden is transformeren. Bij een transformatie wordt een gebied opnieuw ingericht of een gebouw voor een andere functie geschikt gemaakt. Dit kan een oplossing zijn voor leegstand en daarmee een kwaliteitsimpuls voor een gebied zijn. Tegelijkertijd is transformatie vaak lastiger en zijn de kosten hoger. Wij zetten ons in om samen met partijen te zoeken naar mogelijkheden om transformatieplannen gerealiseerd te krijgen.

De afgelopen jaren zijn veel plannen voor inbreiding en transformatie ingediend en opgestart. In de huidige plancapaciteit zitten dan ook verschillende inbreidingsplannen. Ook voor de toekomst blijven we inzetten op transformatie.

Naast inbreiding zijn ook buiten de grenzen van het stedelijk gebied mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Echter, het uitbreiden van een kern is niet zomaar overal mogelijk. Het buitengebied en de dorpsranden hebben uiteenlopende landschappelijke waarden. Daarnaast is het water- en bodemsysteem sturend bij locatiekeuzes, om zo problemen in de toekomst te voorkomen. Tot slot moet rekening worden gehouden met milieucontouren van bedrijven. Het realiseren van woningen buiten de bestaande kernen vraagt dan ook om een goede afweging.

#### Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant

De Woondeal richt zich op de periode tot en met 2030, maar ook daarna zijn nog extra woningen nodig. De Brainportregio heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot één van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Dit vraagt om investeringen in extra woningen, in extra werklocaties en in een duurzaam mobiliteitssysteem. Op de Omgevingsdag van juni 2022 hebben de 21 gemeenten in de MRE, de provincie en de beide waterschappen afgesproken om een regionale ontwikkelstrategie op te stellen. Deze heeft als horizon 2040 en wordt gevormd door richtinggevend keuzes voor de opgaven op het gebied van wonen, werken en bereikbaarheid.

In het kader van de ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant wordt bekeken waar in het stedelijk gebied en de regio ruimte is voor de ruim 60.000 extra woningen in de periode 2030-2040. Cranendonck, en dan met name rond een te ontwikkelen mobiliteitshub in Maarheeze is hiervoor in beeld. Op dit moment wordt gewerkt aan een aantal scenario's inclusief een voorstel voor besluitvorming in de periode 2023-2024.



## 4 Instrumenten

Nu de druk op de woningmarkt erg hoog is, wordt in veel gemeenteraden de discussie gevoerd over het inzetten van instrumenten zoals de huisvestingsverordening of de Doelgroepenverordening. Ook het opnemen van een zelfbewoningsplicht in overeenkomsten komt regelmatig ter sprake. In dit hoofdstuk gaan we hier nader op in.

### 4.1 Doelgroepenverordening

Net als in de rest van Nederland, zien we ook in Cranendonck veel vraag naar sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. Om beter te kunnen sturen op het realiseren en behouden van deze woningbouwcategorieën, heeft de gemeenteraad in februari 2022 de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022 vastgesteld. In de verordening zijn de prijsgrenzen van deze woningen vastgelegd en is bepaald voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan of exploitatieplan wordt vastgelegd.

### 4.2 Huisvestingsverordening

In een huisvestingsverordening kunnen regels worden opgenomen over opkoopbescherming, voorrang aan eigen inwoners, maar ook over urgentie en wijzigingen in de woningvoorraad (bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamerverhuur of het splitsen van woonruimte). In alle gevallen geldt dat goed onderbouwd moet worden dat de regeling wordt ingezet om schaarste en verdringing van kwetsbare groepen tegen te gaan. De huisvestingsverordening werkt met een vergunningstelsel. Een activiteit wordt (in een bepaald gebied) verboden, tenzij er vergunning verleend wordt.

#### 4.2.1 Voorrang eigen inwoners

De gemeenteraad heeft eind 2021 het college opgeroepen om bij projecten waar gemeenschapsgeld of eigendommen mee gemoeid zijn, de eigen inwoners zoveel mogelijk voorrang te geven op woningen. Dit onderwerp is geregeld in de huisvestingswet. Hierin staat dat de gemeenteraad in een huisvestingsverordening kan bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan:

- de woningmarktregio,
- de gemeente of
- een tot de gemeente behorende kern.

Voorwaarde is dat er aantoonbare schaarste is.

#### Wetsvoorstel

In de huidige wet is geregeld dat maximaal 50% voorrang aan woningzoekenden in de woningmarktregio mag worden gegeven en maximaal de helft daarvan aan mensen met lokale binding. Er is een wetsvoorstel in voorbereiding waarbij dat percentage voor lokale binding is aangepast. In het laatste wetsvoorstel is de maximering van lokale bindingseisen zelfs losgelaten. Dat betekent dat gemeenten zelf mogen beslissen hoe ze die 50% verdelen tussen groepen met binding aan de woningmarktregio en lokale binding. Daarbij is wel opgenomen dat de

huisvestingsverordening (en dus de verdeling) moet worden afgestemd met gemeenten in de woningmarktregio en advies moet worden gevraagd aan de provincie. Daarnaast mogen gemeenten ook koopwoningen tot € 355.000,- gaan toewijzen op deze grond.

Omdat gemeenten meer mogelijkheden krijgen, introduceert deze wetswijziging de verplichting voor gemeenten om in de woonvisie de schaarste aan woonruimte te onderbouwen, alsmede de maatregelen die de gemeenten neemt om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van de (regionale) woningbouwprogrammering.

#### Situatie Cranendonck

Jaar	Uit eigen gemeente	Uit woningmarktregio	Uit Weert en Nederweert	Uit overig Nederland	Investeerder	Overig / Onbekend	Totaal 100%
2019	135 / 47%	37 / 13%	11 / 4%	51 / 18%	26 / 9%	25 / 9%	285
2020	154 / 43%	47 / 13%	8 / 2%	59 / 17%	56 / 16%	31 / 9%	355
2021	125 / 43%	67 / 23%	7 / 2%	67 / 23%	9 / 3%	14 / 5%	289
2022 (1 <sup>e</sup> helft)	55 / 45%	20 / 16%	1 / 1%	28 / 23%	10 / 8%	9 / 7%	123

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat in de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022, van de koopwoningen tot € 355.000,-, de volgende percentages van de kopers uit de eigen gemeente komt:

- Budel: 79%
- Budel-Schoot: 70%
- Budel-Dorplein: 33%
- Maarheeze: 52%

In Soerendonk en Gastel zijn in die periode te weinig transacties geweest om een betrouwbaar percentage vast te stellen.

Met de huisvestingsverordening kan geregeld worden dat voor woningen tot de NHG-grens, maximaal 50% voorrang kan worden gegeven aan mensen uit de eigen gemeente of woningmarktregio. Met uitzondering van Budel-Dorplein, liggen die percentages nu al hoger.

#### 4.2.2 Opkoopbescherming / Zelfbewoningsplicht

De gemeente kan regels instellen om te bewerkstelligen dat kopers ook zelf in de betreffende woning gaan wonen. Hiermee wordt tegengegaan dat mensen woningen kopen voor belegging of speculatiedoeleinden.

#### Bestaande woningen

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om via een huisvestingsverordening gebieden aan te wijzen waar woningen niet zomaar verhuurd mogen worden. Verhuur is alleen mogelijk onder bepaalde voorwaarden en met een huisvestingsvergunning. Hiermee kunnen gemeenten ervoor zorgen dat in wijken waar schaarste heerst woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden. Beleggers worden buitenspel gezet. Opkoopbescherming is een ingrijpende regeling die goed onderbouwd moet worden.

Het kadaster is gevraagd om inzicht te geven in het aantal woningen dat de afgelopen jaren verkocht zijn door een particuliere eigenaar aan een bedrijf of aan een particulier die meerdere woningen bezit. Het Kadaster heeft onderstaande aantallen aangeleverd.

Jaar	Wijk	< 355.000	> 355.000	Totaal aantal verkopen	Percentage
2019	Budel	12	1	111	12%
	Budel - Schoot	0	0	23	0%
	Budel - Dorplein	0	0	17	0%
	Maarheeze	2	0	55	4%
	Soerendonk	0	0	12	0%
	Gastel	0	0	10	0%
2020	Budel	11	1	120	10%
	Budel - Schoot	1	0	25	4%
	Budel - Dorplein	1	0	17	6%
	Maarheeze	4	0	81	5%
	Soerendonk	0	1	16	6%
	Gastel	1	0	9	11%
2021	Budel	3	1	81	5%
	Budel - Schoot	0	0	26	0%
	Budel - Dorplein	0	0	17	0%
	Maarheeze	1	0	81	1%
	Soerendonk	1	0	17	6%
	Gastel	0	0	5	0%
2022, 1 <sup>e</sup> helft	Budel	4	0	40	10%
	Budel - Schoot	2	0	11	18%
	Budel - Dorplein	1	0	9	11%
	Maarheeze	0	0	32	0%
	Soerendonk	0	0	5	0%
	Gastel	0	0	1	0%

Opkoopbescherming is ook in de MRE verband besproken. Alleen de gemeente Eindhoven voert de regeling op dit moment in. Andere gemeenten voeren de regeling niet in, of houden de markt in de gaten en grijpen in op het moment dat het nodig is. Dat laatste geldt ook voor de gemeente Weert, die geen onderdeel uitmaakt van de MRE-regio, maar waarvan ingrijpen op de woningmarkt consequenties kan hebben voor de woningmarkt van Cranendonck.

#### Nieuwbouwwoningen

Bij nieuwbouwwoningen kunnen speculatiepraktijken tegengegaan worden door in de overeenkomst een zelfbewoningsplicht op te nemen. Dat houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. Als de woningen op gemeentegrond gebouwd worden kan de gemeente een zelfbewoningsplicht opleggen, en via een kettingbeding laten doorgeven. Als de gemeente geen grondeigenaar is, heeft zij niet het recht om als eigenaar afspraken vast te leggen in een overeenkomst van gronduitgifte. Als een bouwplan een bestemmingsplanwijziging vergt maken partijen afspraken over de voorwaarden waaronder de gemeente daartoe bereid is. De zelfbewoningsplicht kan dan eenzijdig in een (publiekrechtelijk) exploitatieplan worden vastgelegd of (privaatrechtelijk) worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst.

Een zelfbewoningsplicht wordt veelal opgelegd bij goedkope (sociale) koopwoningen. Deze categorie is opgenomen in de doelgroepenverordening. De woningen dienen voor een bepaalde periode voor

de doelgroepen binnen een vastgelegde prijs beschikbaar te blijven. Daarmee wordt eveneens voorkomen dat een eigenaar binnen korte termijn met veel winst een woning kan doorverkopen.

#### 4.2.3 Urgentieregeling

Soms moet voorrang worden gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Voor Cranendonck voert woCom de urgentieregeling uit. In een huisvestingsverordening kan de gemeente ook een urgentieregeling vaststellen, zonder dat er sprake is van schaarste. In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeente dan dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan bepaalde woningzoekenden. Als de gemeente dat doet, moeten mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen en mantelzorgers en zorgontvangers in ieder geval opgenomen worden in de urgentieregeling.

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat alle gemeenten verordeningen op gaan stellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.<sup>2</sup> De woonzorgvisie voor Cranendonck wordt separaat opgesteld en vastgesteld.

#### 4.2.4 Conclusie

De huisvestingsverordening is een instrument waarmee gestuurd kan worden op de woningmarkt. De huisvestingsverordening werkt met een vergunningstelsel. Een activiteit wordt (in een bepaald gebied) verboden, tenzij er vergunning verleend wordt. Op grond van de nationale prestatieafspraken is het invoeren van een huisvestingsverordening voor wat betreft de urgentieregeling verplicht.

Tot op heden zien we ten aanzien van voorrang eigen inwoners en opkoopbescherming geen aantallen die aanleiding vormen om met een huisvestingsverordening op te sturen. We blijven dit echter wel in de gaten houden door de cijfers te monitoren en zodra het nodig is, stellen we een huisvestingsverordening op.

---

<sup>2</sup> Nationale prestatieafspraken, pag. 17 (<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-5876ce9d61deab2b6cf83e37649fd936548d6843/pdf>)

## 5 Nieuwe woonvormen

De woningmarkt is voortdurend in beweging en laat de afgelopen jaren een aantal nieuwe woonvormen zien.

### Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Deze vorm bestaat al langer, maar neemt een steeds groter aandeel van de woningbouw voor haar rekening. In Cranendonck zien we aan de ene kant dat vooral jongere mensen met CPO initiatieven komen om op die manier hun wooncarrière te starten. En andere kant zien we juist senioren die met via CPO woningen willen realiseren die aan hun woonwensen tegemoet komen. Als gemeente steunen we deze initiatieven. We hebben gesprekken met deze groepen en ondersteunen bij het zoeken naar locaties.

### Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten

In december 2021 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de notitie Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Onder flexwonen wordt snel beschikbare, tijdelijke woonruimte verstaan. De notitie onderzoekt de opgave, de mogelijkheden en de kansen die het huisvesten van spoedzoekers en tijdelijke bewoners met zich meebrengen. De notitie behandelt ook de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten en stelt regels voor kleinschalige (maximaal 4 bewoners) en grootschalige (maximaal 150 bewoners) huisvesting van deze doelgroep.

### Tiny Houses

Een Tiny House is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Er zijn twee soorten Tiny Houses, verplaatsbaar (meestal op wielen) en niet-verplaatsbaar.

### Woonzorgexperimenten

Voor senioren en mensen die behoefte hebben aan zorg bestaan er inmiddels diverse woonvormen die inzitten tussen zelfstandig thuis wonen en wonen in een zorginstelling. Door het beleid van langer thuis wonen groeit de behoefte aan een andere invulling van wonen en zorg en krijgen zulke woonvormen een impuls. Voorbeelden zijn kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen, gemeenschappelijk wonen voor ouderen, gemeenschappelijk wonen met verschillende leeftijden, Thuishuizen, moderne hofjes en gestippeld wonen.

### Gemeenschappelijk wonen

Gemeenschappelijk wonen is een verzamelterm voor verschillende woonvormen (bv. cohousing, woningdelen, kangoeroewonen en zorgwonen) waarmee de bewoners een oplossing willen bieden voor betaalbaar of duurzaam wonen, vergrijzing. Ook voor het tegengaan van vereenzaming, leegstand of verloedering van waardevol vastgoed worden gemeenschappelijk wonen projecten ontwikkeld.

De gemeente Cranendonck is geïnteresseerd in en staat positief tegenover nieuwe woonvormen. De gemeente vindt het belangrijk dat het woonvormen zijn die tegemoetkomen aan de vraag op de lokale woningmarkt.

## 6 Woonwagenebeleid

In onze woonvisie van 2018-2030 is geen rekening gehouden met woonwagenebeleid. In de tussentijd zijn er ontwikkelingen geweest die het nodig maken dat ook onze gemeente een eigen (formeel) woonwagenebeleid gaat ontwikkelen.

### Landelijke ontwikkeling

Op 12 juli 2018 bood minister Ollongren aan de gemeenten het "Beleidskader gemeentelijk woonwagene- en standplaatsenebeleid" aan. Daarin staat de visie van het Rijk op het woonwagene- en standplaatsenebeleid. Dit beleidskader is gemaakt als reactie op een aantal gerechtelijke uitspraken en een rapport van de Nationale Ombudsman over de situatie van woonwagenebewoners in Nederland.

In dit beleidskader gaat het om het tegengaan van discriminatie, het beschermen en waarborgen van de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagenebewoners en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Uitgangspunt van dit beleidskader is dat de gemeente verantwoordelijk is voor het volkshuisvestingsbeleid (en daarmee ook het woonwagenebeleid). Samengevat stelt het beleidskader de volgende kaders:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met, en ruimte te geven voor, het woonwageneleven van woonwagenebewoners;
- De gemeente maakt de behoefte aan standplaatsen helder;
- Woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenebewoners voor zover deze vanwege hun inkomen tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Om recht te doen aan de woonbehoefte van woonwagenebewoners dient een woonruimtezoekende woonwagenebewoner binnen afzienbare tijd kans te maken op een standplaats.

### Lokaal beleid

In de gemeente Cranendonck zijn in totaal drie woonwagene locaties met in totaal 30 gerealiseerde standplaatsen. De standplaatsen zijn in eigendom van de gemeente en de woonwagens deels van de gemeente en deels van de bewoners.

Kern	Locatie	Aantal standplaatsen		Eigendom Standplaatsen		Woonwagens	
		Toegestaan*	Gerealiseerd	Gemeente	Bewoners	Huur	Koop
Budel	De Wilg	9	7	7	0	5	2
Budel	Fabrieksstraat	15	15	15	0	6	9
Maarheeze	De Vinnen	8	8	8	0	1	7**
	Totaal	32	30	30	0	12	18

\*Aantal woonwagens toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

\*\* Waarvan 1 koop/huur.

De afgelopen 10 jaar is ingezet op overdracht van de woonwagenlocaties aan woCom. Dit blijkt echter ingewikkelder dan eerder gedacht. Dit houdt in dat op korte termijn geen overdracht te verwachten is en dat formeel beleid ontwikkeld moet worden dat voldoet aan bovengenoemde beleidskaders. Daarnaast gaan we per locatie een plan van aanpak maken in overleg met de bewoners en woCom. Uitgangspunt is dat de wagens van de gemeente dienen te voldoen aan gangbare kwaliteitseisen. Dat zal grosso modo betekenen dat alle wagens in eigendom van de gemeente vervangen zullen moeten worden door nieuwe. Het streven is de wagens vervolgens over te dragen aan WoCom voor beheer en exploitatie. We rekenen nu op een doorlooptijd van twee jaar.