

# **Beter benutten van het Brabantse bestaand stedelijk gebied**

**Stec Groep aan de provincie Noord-Brabant**

**10 december 2024**

# Inhoudsopgave

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>1. Leegstand beter benutten heeft een potentie van 400 tot 2000 nieuwe woningen</b>     | <b>5</b>  |
| <b>2. Transformatie beter benutten heeft een potentie van 500 tot 8000 nieuwe woningen</b> | <b>7</b>  |
| <b>3. Kavels beter benutten heeft een potentie tot circa 62.000 nieuwe woningen</b>        | <b>9</b>  |
| <b>4. Optoppen beter benutten heeft een potentie van ruim 18.000 nieuwe woningen</b>       | <b>11</b> |
| <b>5. Splitsen beter benutten heeft een potentie voor circa 18.000 nieuwe woningen</b>     | <b>14</b> |
| <b>6. Tot slot: speel woningen vrij met doorstroming</b>                                   | <b>16</b> |
| <b>Bijlage A: Begrippenlijst</b>                                                           | <b>21</b> |
| <b>Bijlage B: Methodiek</b>                                                                | <b>23</b> |

# Inleiding

**De provincie Noord-Brabant wil meer inzicht in de potentie van beter benutten voor woningbouw**  
Stec Groep is gevraagd om de potentie voor beter benutten-ingrepen in Noord-Brabant in beeld te brengen. In het voorliggende document staat de samenvatting van de potentie voor het beter benutten van de bestaande vastgoedvoorraad van provincie Noord-Brabant. Dit document vormt een compacte samenvatting van een de resultaten van de uitgevoerde scans zoals die in een dashboard Beter Benutten in Noord-Brabant zijn weergegeven.

In de analyse sluit Stec Groep aan bij de Rijksuitgangspunten rondom beter benutten en het regeerprogramma 2024-2028 van kabinet Schoof. Ook is aandacht nodig voor de diversiteit aan woonmilieus binnen Noord-Brabant. Deze lopen uiteen van landelijk tot stedelijk. Dit betekent dat dat niet elke 'beter benutten- ingreep' passend is op elke plek.

In het voorliggende document staat de kwantitatieve potentie van beter benutten op provinciaal niveau. In het digitale dashboard staan ook verdiepingen op regionaal en lokaal niveau uitgewerkt.

Klik [hier](#) voor de link naar het digitale dashboard.

## Aansluiten bij regeerprogramma en Rijksuitgangspunten

Het Rijk - en specifiek het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) - stimuleert én agendeert het beter benutten van de bestaande voorraad. Ook provincie Noord-Brabant richt zich op het beter benutten van de bestaande voorraad voor meer zelfstandige woningen. In de twee kamerbrieven van voormalig minister Hugo de Jonge (d.d. 17 mei 2023 en 30 januari 2024), het Regeerprogramma 2024-2028 van kabinet-Schoof en de meest recente kamerbrief van de minister van VRO Mona Keijzer (d.d. 18 oktober 2024) staan nut en noodzaak benoemd.

Samengevat zijn er drie sporen in de landelijke aanpak:

A meer woningen op (bebouwde) kavels;

B meer mensen in één woning;

C betere doorstroming.

## Leeswijzer

De drie sporen van de landelijke aanpak komen kort terug in dit rapport. In hoofdstuk 1 tot en met 6 leest u per ingreep de potentie in Noord Brabant en de belangrijkste acties waar provincie Noord-Brabant mee aan de slag kan gaan. De bijlagen zijn een begrippenlijst en een toelichting op de methodiek om de potentie vast te stellen.

1. Leegstand beter benutten heeft een potentie van 400 tot 2000 nieuwe woningen
2. Transformatie beter benutten heeft een potentie van 500 tot 8000 nieuwe woningen

3. Kavels beter benutten heeft een potentie tot circa 62.000 nieuwe woningen
4. Optoppen beter benutten heeft een potentie van ruim 18.000 nieuwe woningen
5. Splitsen beter benutten heeft een potentie voor circa 18.000 nieuwe woningen
6. Tot slot: speel woningen vrij met doorstroming

# 1. Leegstand beter benutten heeft een potentie van 400 tot 2000 nieuwe woningen

## Belangrijkste acties voor provincie Brabant om op te pakken

- Stimuleren van beter benutten ingrepen.
- Informeren over publiekrechtelijke maatregelen bij woningleegstand, zoals de leegstandsverordening.

### Totale administratieve leegstand bedraagt tussen 19.030 en 22.860 woningen

In de hele provincie Noord-Brabant zijn 22.860 woningen geregistreerd als leegstaand. Deze administratieve leegstand wordt bepaald op basis van gegevens uit verschillende registers (zie methodiek voor verdere toelichting).<sup>3</sup> We hebben de totale administratieve leegstand ook gecorrigeerd voor energieverbruik. Leegstaande objecten verbruiken naar verwachting relatief weinig energie. Wanneer er wel energie gebruikt wordt, kan dit een indicatie zijn dat een administratief leegstaande woning toch in gebruik is. De totale woningleegstand na de energiecorrectie is zo'n 19.030 woningen.

### Woningleegstand boven frictieniveau bedraagt tussen 490 en 2.455 woningen

Niet alle leegstaande woningen kunnen zomaar ingevuld worden. Bij een gezonde huizenmarkt hoort zo'n 2% leegstand. Schuifruimte is nodig zodat bijvoorbeeld het verhuisproces en de inrichting van een nieuwe woning kan plaatsvinden. Zelden trekt een nieuwe bewoner van een woning op hetzelfde moment in als dat de vorige bewoner vertrekt. Daarnaast past het aanbod niet altijd bij de vraag van woningzoekenden. Voldoende aanbod is dus nodig in de zoektocht naar een passende woning. We hebben daarom per gemeente gekeken naar de leegstand die bovenop het gewenste frictieniveau van 2% valt. Deze correctie geeft een inschatting voor het aantal woningen dat 'overtollig' leeg staat. Voor de hele provincie zijn dit circa 490 woningen (leegstand na energiecorrectie) tot 2.445 woningen (zonder energiecorrectie).

### Zuidoost-Brabant en West-Brabant West hebben na correcties de hoogste woningleegstand

In de regio Zuidoost-Brabant zijn de meeste leegstaande woningen te vinden (na 'frictiecorrectie'). Hier is een potentie van zo'n 270 tot 950 woningen. Dit is bijna de helft van de totale provinciale potentie. In West-Brabant West is er een potentie aanwezig van 175 tot 760 woningen die 'overtollig' leeg staan. Daarentegen is in Noordoost-Brabant de potentie het laagst. Hier is bijna geen leegstand aanwezig boven het frictieniveau.

**Grootste deel van de leegstaande woningen staat korter dan een jaar leeg**

De meeste leegstaande woningen (totale administratieve leegstand met en zonder energiecorrectie) staan relatief kort leeg. Het gaat bij zo'n 70 tot 85% van deze woningen om leegstand die korter dan een jaar duurt. Langdurige leegstand (> 1 jaar) is beperkt. Let wel, niet alle langdurig leegstaande woningen zijn zomaar beschikbaar. Het kan bijvoorbeeld gaan om een tweede woning of een woning die in de toekomst gesloopt gaat worden.

**Leegstaande woningen zijn vooral (naoorlogse) appartementen**

De leegstaande woningen met energiecorrectie maar zonder correctie op frictieleegstand hebben we kwalitatief uitgesplitst. We zien dat het vooral appartementen zijn die leeg staan (44%). Verder is 25% een tussen- of geschakelde woning en 12% een hoekwoning. Vrijstaande woningen (10%) en twee-onder-een-kapwoningen (8%) staan het minst leeg in de provincie. Hiervan staan naoorlogse woningen het vaakst leeg. Het grootste aandeel van de leegstaande woningen is gebouwd tussen 1970 en 1990 (27%), gevolgd door woningen uit de periode 1945-1970 (25%).

**Woningleegstand komt met name voor in meer stedelijke gebieden met wisselende leefbaarheid**

Het merendeel van de leegstaande woningen bevindt zich in stedelijke woonmilieus, goed voor bijna 90% van de leegstaande woningen. Verder liggen de leegstaande woningen vooral in buurten met een leefbaarheidsscore van ruim voldoende (zo'n 40%). Dit is conform het Nederlandse gemiddelde. Er staan ook woningen leeg in buurten die zowel bovengemiddeld als ondergemiddeld scoren. Leegstaande woningen zetten de leefbaarheid in de minder scorende buurten verder onder druk

## 2. Transformatie beter benutten heeft een potentie van 500 tot 8000 nieuwe woningen

### Belangrijkste acties voor provincie Brabant om op te pakken

- Borg continuïteit: wees het historisch geweten bij gebiedsontwikkelingen.
- Werk een visie op beter benutten uit.

#### Huidige transformatiepotentie voor kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed

Leegstaande panden, zoals kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld scholen, kerken, sportvoorzieningen) kunnen een deel van de toekomstige woningbouwopgave opvangen. Om de transformatiepotentie te bepalen kijken we naar het leegstaande oppervlak van deze panden. Het totale oppervlak wordt gedeeld door een woninggrootte van vijftig en zeventig vierkante meter. Zo kunnen we indicatief het transformatiepotentieel in aantallen woningen berekenen. Net als op de woningmarkt is op de kantoren- en retailmarkt een frictieleegstand gewenst om schuifruimte te creëren tussen vraag en aanbod. Op basis van de ‘overtollige’ leegstand (leegstand boven het frictieniveau per gemeente) berekenen we een indicatieve transformatiepotentie.

### Binnenstedelijke en beleidsarme transformatiepotentie

De transformatiepotentie in deze beter benutten-analyse is beleidsarm en toont de resultaten op regionaal niveau. Op gemeenteniveau spelen diverse beleidsafwegingen en strategische aankopen (van bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed) een belangrijke rol in de daadwerkelijke transformatiepotentie. De transformatiepotentie van commercieel vastgoed ligt in de provincie waarschijnlijk hoger vanwege de focus op binnenstedelijke gebieden, waardoor bedrijventerreinen en homogene kantorenlocaties zijn uitgesloten. Daarnaast dragen grootschalige herontwikkelingsprojecten, zoals bij stationsgebieden (waar panden nog niet per se leegstaan), bij aan een hogere transformatiepotentie. Ook naar de toekomst toe kunnen panden worden afgestoten, bijvoorbeeld door beleidswijzigingen bij Rijksdiensten. Deze trends zijn moeilijk te voorspellen.

**Circa 900 tot 1.260 woningen mogelijk met kantoortransformaties**

In totaal is de kantorenleegstand op binnenstedelijke locaties in de provincie circa 6%. Hiervan staat circa twee derde langer dan één jaar leeg. Slechts elf gemeenten hebben een leegstandspercentage boven het frictieniveau van 5%. In totaal is er een transformatiepotentie van circa 900 tot 1.260 woningen in 'overtollig' kantorenvastgoed. In de Stedelijke regio Breda – Tilburg is de meeste transformatiepotentie aanwezig. Let wel, in deze beter benutten-analyse houden we geen rekening met de toekomstige kantorenmarktontwikkelingen. Dit levert mogelijk ook een aanvullende potentie op (lees hierover meer in het blauwe kader op pagina 29).

**Winkeltransformatie leidt tot een potentie van zo'n 965 tot 1.350 woningen**

In totaal is de winkelleegstand op binnenstedelijke locaties in de provincie 6%. Hiervan staat circa twee derde langer dan één jaar leeg. Slechts de helft van alle gemeenten heeft een leegstandspercentage boven het frictieniveau van 5%. In totaal is er een transformatiepotentie van circa 965 tot 1.350 woningen in 'overtollige' winkelruimte. In de regio West-Brabant West is de meeste transformatiepotentie aanwezig.

**Aanvullende potentie bestaat bij verdichting door wonen boven winkels**

Veel verdiepingen staan nog leeg, worden inefficiënt benut door middel van bijvoorbeeld opslag of hebben nog een winkelfunctie. Hier liggen volop kansen om verder te verdichten. Wonen is een zeer kansrijke invulling voor de verdiepingen. Eerder berekende Stec Groep de potentie van circa 70.000 woningen in Nederland door wonen boven winkels te realiseren.<sup>4</sup> In deze beter benutten-analyse laten we de specifieke potentie om verdiepingen van winkels in Noord-Brabant beter te benutten buiten beschouwing, hiervoor is vervolgonderzoek nodig.

Door het invullen van leestand te koppelen aan de te maken verduurzamingsslag ontstaat er een momentum voor ingrijpen. Winkelpanden moeten hoogstwaarschijnlijk in 2025 verplicht beschikken over minimaal een energielabel C of D, maar vele hebben momenteel nog een laag energielabel. Dit vastgoed moet dus op korte termijn verduurzaamd worden. Door dit investeringsmomentum te combineren met de aanpak van lege verdiepingen, kunnen substantieel meer woningen en werkruimtes worden toegevoegd. Naast de noodzakelijke woningen en energiebesparing verlaagt het ook de lasten voor winkeliers en horecaondernemers die momenteel gebukt gaan onder hoge kosten. Het verzilveren van deze kansen vereist een omslag in denken en doen, net zoals bij andere beter benutten-ingrepen.

**Bij een nieuwe invulling van maatschappelijk vastgoed wel 3.525 tot 4.935 woningen mogelijk**

In totaal is de leegstand in maatschappelijk vastgoed op binnenstedelijke locaties in de provincie circa 2,5%. Het gaat hier om locaties met een sport-, gezondheid-, bijeenkomst- en onderwijsfunctie. Circa 70% staat langer dan één jaar leeg. Anders dan bij commercieel vastgoed is het aanhouden van frictieleegstand in deze categorie niet altijd zinvol. De panden met verschillende functies zijn vaak geen alternatief voor elkaar en veel panden hebben een tijdelijke invulling (bijvoorbeeld opvang van Oekraïners). Hierdoor staan ze administratief niet leeg. Op basis van de totale leegstand zien we een transformatiepotentie van circa 3.525 tot 4.940 woningen. Een nuance hierbij is dat de invulling van leegstaand maatschappelijk vastgoed veelal gemeentelijk maatwerk is door een diversiteit van functies en lokale behoeften.

# 3. Kavels beter benutten heeft een potentie tot circa 62.000 nieuwe woningen

## Belangrijkste acties voor provincie Brabant om op te pakken

- Communiceer duidelijk over kaders binnen bestaand stedelijk gebied (BSG).

### In potentie circa 61.900 extra woningen op kavels

Op basis van het onderzoek is er een potentieel van zo'n 61.900 extra woningen op bestaande woonkavels. Uitgangspunten hierbij zijn dat de kavel een woonfunctie heeft, de kavel een minimale kavelomvang van 500 vierkante meter heeft en deze binnen bestaand stedelijk gebied en niet op een bedrijventerrein of binnen een Natura2000 gebied ligt.

### Meeste potentie om woningen toe te voegen op kavels tussen de 500 en 750 vierkante meter

Van de 61.900 kavels waarop potentieel extra woningen kunnen worden toegevoegd, heeft 38% een oppervlakte tussen de 500 en 750 vierkante meter. De overige potentie is met name aanwezig op kavels tussen de 750 en 1.000 vierkante meter (18%) en groter dan 2.000 vierkante meter (22%). Deze percentages zijn ongeveer gelijk aan de verdeling in welke mate de soorten kavels aanwezig zijn.

### Overgrote deel van de potentiële woningen betreft kavels met vrijstaande woningen

De grootste potentie voor extra woningen op kavels is aanwezig op kavels met vrijstaande woningen (86%). Dit zijn veelal relatief grote kavels die ruimte bieden voor extra bebouwing. De overige potentie is met name te vinden bij twee-onder-een-kapwoningen (12%) en beperkt bij hoekwoningen (2%).

### Merendeel van de potentie landt in landelijke en dorpse woonmilieus

Onder de ABF-woonmilieus is de potentie van wonen op kavels het grootst in gebieden met een landelijk woonmilieu (44%). Dit zijn veelal buurten met verspreide bebouwing, veel groen en relatief weinig voorzieningen. Ook in andere woonmilieus, zoals dorps (18%) en landelijk en dorps nabij de stad (16%), is de potentie groot. Dit zijn woonmilieus met een relatief lage bebouwingsdichtheid en ruime opzet van kavels met veel groen. De potentie in hoog stedelijk gebied voor het beter benutten van kavels is – door de grootstedelijke ruimtedruk – relatief beperkt.

### Beperkte toegankelijkheid tot supermarkt en apotheek voor het gros van de potentie

Belangrijke notie bij de gebieden met de meeste potentie is dat hier het voorzieningenniveau doorgaans beperkt(er) is. Dit kan van invloed zijn op de mate van wenselijkheid om (fors) nieuwe

(mantelzorg)woningen toe te voegen. Extra woningen op kavels zijn immers vooral geschikt voor mantelzorg. Waarbij het voor een deel van deze doelgroep belangrijk is dat er onder andere een supermarkt en apotheek in de buurt is. Uit de analyse komt naar voren dat van de kavels die beter benut kunnen worden slechts 19% nabij een supermarkt ligt en 9% nabij een apotheek (binnen een straal van 500 meter).

**Grootste potentie wonen op kavels in Zuidoost- en Noordoost-Brabant**

Binnen de provincie verschilt de potentie om kavels beter te benutten per regio. Het merendeel van de potentie ligt in de regio Zuidoost-Brabant (circa 21.900 woningen) en Noordoost-Brabant (circa 19.500 woningen). Hier zijn de meeste landelijke en dorpse woonmilieus aanwezig, woonmilieus waar vaker grotere kavels aanwezig zijn. De potentie in de stedelijke regio Breda – Tilburg is relatief beperkt door de hoge mate van stedelijkheid en in West-Brabant West zijn überhaupt minder woningen aanwezig.

# 4. Optoppen beter benutten heeft een potentie van ruim 18.000 nieuwe woningen

## Belangrijkste acties voor provincie Brabant om op te pakken

- Breid de flexpool uit voor corporaties.
- Stel een subsidieregeling op.
- Voer duogesprekken met gemeenten en corporaties.

### Kansen voor optoppen in de Brabantse naoorlogse woningvoorraad

In het Ontwikkelperspectief Noord-Brabant 2040 benoemt u de hoge potentie voor verdichting in de naoorlogse woningvoorraad. Het grootste deel van de Noord-Brabantse woningvoorraad bestaat voor circa 90% uit naoorlogse bouw (bouwjaar 1950-1990). De wijken zijn weinig veranderd en lopen daarom achter op de huidige en toekomstige woonwensen. De naoorlogse wijken verdienen daarom aandacht. Het draagvlak voor de voorzieningen en het beheer van de openbare ruimte is onder druk komen te staan.

### In potentie circa 18.200 extra woningen mogelijk op appartementen

Op basis van dit onderzoek is er een potentieel van 18.170 op te toppen woningen bovenop appartementen. Minimale vereisten hierbij zijn dat het bestaande pand voor minimaal 75% een plat dak heeft, uit drie of meer woonlagen bestaat en na 1965 is gebouwd.

### Kansen voor optoppen het grootst in centrum (plus) woonmilieus

Onder de ABF-woonmilieus is de grootste optoppotentie aanwezig in gebieden met een Centrum plus (43%) en Centrum (33%) woonmilieu. De potentie is hier het grootst omdat hier meer appartementencomplexen met minimaal drie bouwlagen aanwezig zijn dan in de meer landelijke woonmilieus. Beide woonmilieus zijn zeer stedelijk en in de nabijheid van een stadscentrum met een mix van woningen, commerciële en culturele voorzieningen. Het centrum woonmilieu is iets minder dichtbevolkt en met iets minder luxe voorzieningen, maar nog steeds stedelijk en met gemakkelijke toegang tot winkels, diensten en entertainment. Optoppen is daarmee voornamelijk een opgave in (hoog)stedelijke gebieden en zorgt voor extra draagvlak voor of juist extra druk op (publieke) voorzieningen.

**Optoppen vooral mogelijk in gebieden met relatief mindere leefbaarheid**

Aan de hand van de Leefbaarometer kwantificeren we leefbaarheid. Op basis van alle scores uit Nederland is een classificatie gemaakt van 1 tot 5 waarbij de buurten met de laagste 20% leefbaarheidsscore bij groep 1 horen en de buurten met de hoogste 20% leefbaarheidsscore horen bij groep 5. Wat opvalt aan de uitkomsten van de analyse is dat de kansen voor optoppen zich met name bevinden in buurten die relatief laag scoren. Zo behoort bijna de helft (46%) van de panden met optoppotentie in Noord-Brabant tot groep 1. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de bebouwde omgeving in deze wijken vaak bestaat uit meergezinswoningen uit de jaren '60, '70 en '80 met een hoog aandeel sociale huur.

**Grote optoppotentie op panden uit periode 1965-1992**

We brengen de potentie in beeld op appartementencomplexen vanaf 1965, omdat toen de eerste Modelbouwverordening is gepubliceerd en er generiek iets gesteld kan worden over minimale bouwtechnische eisen. Een groot deel van de optoppotentie landt op appartementencomplexen uit 1965 tot 1992 (61%). Dit is ook de grootste aanwezige voorraad. Van de appartementen die in potentie op te toppen zijn, dateert 14% uit de bouwperiode 1993-2001 en 24% uit de periode 2002 en later.

**Koppelkansen met verduurzaming van appartementencomplexen**

Naast kwantitatieve en kwalitatieve woningtoevoeging biedt optoppen de kans om een appartementencomplex te verduurzamen. Van de eerdergenoemde 18.170 potentiële woningen op appartementen heeft circa 20% een energielabel E, F of G. Deze koppelkansen levert dus in potentie 3.525 extra woningen op. De verduurzamingsopgave zal mogelijk groter zijn voor panden in bouwperiode 1965-1992 dan voor jongere panden.

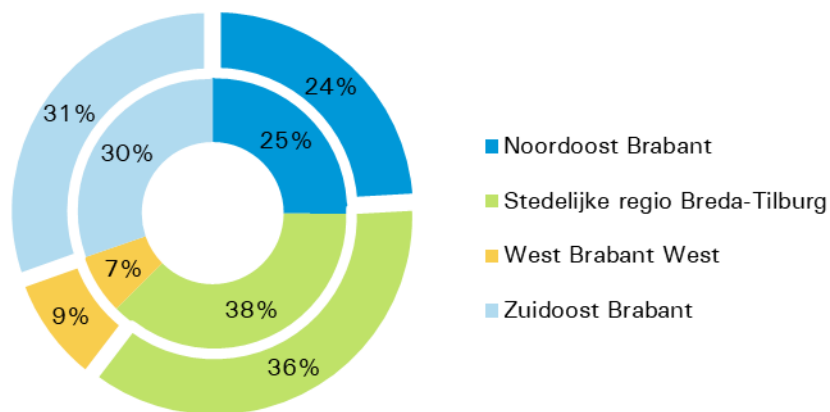
**Een derde van de opgave landt op bezit van corporaties**

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten landt 33% van de optoppotentie op appartementen van woningcorporaties. Binnen het corporatiebezit is er in circa 20% van de gevallen een koppelkans met verduurzaming mogelijk. Het optoppen van corporatiebezit is laaghangend fruit (zie ook paragraaf 7.2).

**Potentie voor optoppen verschilt per regio**

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn er regionale verschillen wat betreft de potentie om woningen toe te voegen op bestaande appartementencomplexen. Duidelijk is dat meer stedelijke regio's ook een grotere optoppotentie laten zien. Zo toont de buitenste ring in het onderstaande cirkeldiagram het totale aandeel appartementen per regio binnen de provincie. De binnenste ring toont daarnaast de verhouding van potentiële woningen op appartementen per regio. Hieruit blijkt dat Zuidoost-Brabant en West-Brabant West relatief gezien een lagere optoppotentie hebben dan je op basis van het aandeel appartementen zou verwachten. Noordoost-Brabant en de Stedelijke regio Breda – Tilburg hebben juist een relatief hogere potentie.

**Figuur 1: Verhouding huidige voorraad appartementen en potentie optoppen**



Bron: BAG & Lokale Monitor Wonen, 2024

Ingezoomd op de corporatiesector is er een vergelijkbaar patroon te zien waarbij Noordooost-Brabant en Stedelijke regio Breda – Tilburg wederom een groter aandeel in de potentie hebben dan in de bestaande voorraad woningen.

# 5. Splitsen beter benutten heeft een potentie voor circa 18.000 nieuwe woningen

## Belangrijkste acties voor provincie Brabant om op te pakken

- Stel een handreiking met beschikbaar instrumentarium op.

### In potentie circa 18.100 extra woningen door splitsen

Op basis van meerdere minimale vereisten (zie bijlage B) komt dit onderzoek tot een potentieel van 18.100 extra woningen in de bestaande voorraad door splitsing. Hierbij beschikt de woning over voldoende woonoppervlak om in tweeën te splitsen, waardoor er twee woningen van minimaal 70 m<sup>2</sup> in een stedelijk woonmilieu en ten minste 110 m<sup>2</sup> in een niet-stedelijk woonmilieu mogelijk zijn. Daarnaast dient de buurt voldoende te scoren volgens de Leefbaarometer en moet de woning minimaal vijftien jaar oud zijn voor een mogelijke splitsing. Voor nieuwere woningen wordt het niet wenselijk geacht om deze al in kleinere woonvormen om te zetten. Ten slotte zijn alleen de binnenstedelijke woningen meegenomen in de provincie.

### Splitspotentie in diverse woonmilieus aanwezig

Uit de analyse blijkt dat woningsplitsen mogelijk is in een verscheidenheid aan ABF-woonmilieus. Zo bevindt 19% van de potentiële splitswoningen zich in een dorps woonmilieu en 17% in zowel een grootstedelijk grondgebonden woonmilieu als een grootstedelijk woonmilieu. De splitspotentie is relatief laag voor de relatief dichtbevolkte woonmilieus (zoals Centrum). Buurten in deze woonmilieus hebben naar verwachting minder woonoppervlak en scoren lager op leefbaarheid waardoor ze niet voldoen aan de gehanteerde criteria voor bepaling van de splitspotentie (zie ook bijlage B Methodiek). Ook de leefbaarheidsscores zijn divers. Van de te splitsen woningen bevindt 35% zich in buurten met een goede leefbaarheidsscore. Voor 33% van de woningen geldt een ruim voldoende op leefbaarheid, terwijl 25% van de potentie ligt in buurten met een zeer goede leefbaarheid.

### Splitsen vooral mogelijk in tussen- of geschakelde woningen uit 1970-1990

In variërende grondgebonden woningtypen is het mogelijk om extra woningen te realiseren door middel van splitsen. De grootste potentie ligt bij tussen- of geschakelde woningen (39%), maar ook vrijstaande woningen (23%), hoekwoningen (19%) en twee-onder-een-kapwoningen (16%) voldoen aan de minimale vereisten voor woningsplitsen. Voornamelijk bij woningen die gebouwd zijn tussen 1970 en 1990 is splitspotentie aanwezig (42%). Bij woningen van de bouwperiode daarvoor (1945 tot 1970) is 26% van het potentieel aanwezig. Bij relatief nieuwe woningen is de splitspotentie kleiner.

### Meerderheid van de te splitsen woningen is een koopwoning, opgave corporatie bedraagt 23%

Een groot deel van de woningvoorraad in de provincie Noord-Brabant is een koopwoning. Vooral de relatief grotere grondgebonden woningen bieden veel splitspotentie. Hierdoor valt het merendeel van de potentiële splitsingen in het koopsegment, met ongeveer 12.130 koopwoningen (67%). Daarnaast zijn er circa 4.190 corporatiewoningen (23%) met splitspotentie. Hoewel de potentie voor corporaties beperkter is, liggen er vooral in landelijke kernen kansen in het grondgebonden segment. Hier kunnen ruime eengezinswoningen worden gesplitst in compacte en betaalbare huurwoningen voor starters. In de particuliere huur is de potentie relatief beperkt (10%). Wel zijn particuliere verhuurders mogelijk eerder geneigd hun woning te splitsen vanuit een verdienmodel. Dit zorgt ervoor dat in de praktijk hun aandeel mogelijk hoger is.

### Grootste splitspotentie in Zuidoost-Brabant en Stedelijke regio Breda – Tilburg

Uit de analyse blijkt dat de grootste potentie aanwezig is in Zuidoost-Brabant (ruim 5.700 woningen) en de SRBT (circa 5.600 woningen). In Noordoost-Brabant is de potentie circa 4.900 woningen, waarbij een relatief groot aandeel corporatiebezit is. In West-Brabant West is de splitspotentie het laagst (circa 1.900 woningen).

### Potentie van woningdelen is circa 32.860 in de provincie Noord-Brabant

Naast woningsplitsen kan woningdelen bijdragen aan een betere benutting van de woningvoorraad. Uit onderzoek van Choice (2024) blijkt dat een derde van de Nederlanders een kamer over heeft. Het gaat hierbij om zo'n 866.650 mensen in Noord-Brabant. Vervolgens overweegt 8% van deze mensen hospitaverhuur. Wanneer we deze potentie van 69.330 personen vertalen naar huishoudens, dan is de potentie voor woningdelen circa 32.860 in de provincie Noord-Brabant. Gemiddeld genomen woont namelijk één huishouden in één woning. In de stedelijke regio Breda-Tilburg (33%) en regio Zuidoost Brabant (31%) is de potentie van woningdelen het hoogst. Hier wonen dan ook de meeste mensen in de provincie.

**Tabel 1: Aandeel inwoners per regio met verdieping op woningdelen\***

| Regio                          | Totale bevolking in 2023 | Aandeel mensen met kamer over (~ 33%) | Aandeel positief tegenover woningdelen (~ 8%) | Vertaling naar huishoudens (~ 2,11) |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Noordoost-Brabant              | 672.525                  | 221.935                               | 17.755                                        | 8.415 (26%)                         |
| Stedelijke regio Breda-Tilburg | 864.850                  | 285.400                               | 22.830                                        | 10.820 (33%)                        |
| West-Brabant West              | 285.665                  | 94.270                                | 7.540                                         | 3.575 (11%)                         |
| Zuidoost-Brabant               | 803.165                  | 265.045                               | 21.205                                        | 10.050 (31%)                        |
| <b>Totaal Noord-Brabant</b>    | <b>2.626.205</b>         | <b>866.650</b>                        | <b>69.330</b>                                 | <b>32.860</b>                       |

Bron: Prognose Noord-Brabant (2023); rapport Choice (2024) in opdracht van BZK. Bewerking Stec Groep (2024)

\*Let op: deze cijfers zullen deels overlappen met de splitspotentiecijfers.

# 6. Tot slot: speel woningen vrij met doorstroming

## Belangrijkste acties voor provincie Brabant om op te pakken

- Overzicht van doorstroommaatregelen geven.
- Vertel individuele verhalen van de woningzoekenden.
- Stel provinciaal opererende doorstroommakelaars aan.

Doorstroming is essentieel voor een goed functionerende woningmarkt. Het stelt mensen in staat om bij veranderingen in inkomen of gezinsgrootte te verhuizen naar een meer geschikte woning. Hierdoor komen er voortdurend woningen vrij voor nieuwe bewoners. Momenteel is doorstroming echter moeilijk te realiseren: de kloof tussen huur en koop is groot en er is vaak onvoldoende passend aanbod om naar door te stromen. In dit hoofdstuk zetten we het verhuisgedrag af tegen de woonwens om zo de knelpunten van de diverse woningtypen te identificeren.

### Oudere huishoudens verhuizen minder vaak naar een appartement dan dat er voorkeur voor is

In tabel 2 laten we de gerealiseerde verhuizingen in de provincie Noord-Brabant per Stec-doelgroep zien. We combineren hier huishoudenssamenstelling en inkomen. Dit betreft zowel interne verhuizingen binnen de provincie als verhuizingen vanuit andere provincies en het buitenland. Hoe lager het inkomen, hoe meer er naar een sociale huurwoning is verhuisd. Zo verhuisden jongere huishoudens met een laag inkomen relatief vaak naar een sociale huurwoning. Jongere huishoudens met een hoger inkomen, die dus meer te besteden hebben, verhuisden voornamelijk naar grondgebonden koopwoningen. Deze tendens zien we ook bij de andere groepen alleenstaanden en stellen terug. Naarmate de leeftijd van alleenstaanden en stellen toeneemt (alleenstaanden en stellen tot 35 uitgezonderd) wordt er vaker naar een appartement verhuisd. Jongere huishoudens en gezinnen verhuisden voornamelijk naar grondgebonden (koop)woningen.

**Tabel 2: Verhuizingen (inkomend + intern) naar doelgroep en woningtype (grondgebonden)**

| Stec-doelgroep                         | Inkomen        | Sociale huur | Vrijesectorhuur |
|----------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar   | Laag           | 15%          | 3%              |
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar   | Midden en hoog | 4%           | 6%              |
| Gezinnen                               | Laag en midden | 37%          | 9%              |
| Gezinnen                               | Hoog           | 3%           | 7%              |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar | Laag           | 25%          | 5%              |

| Stec-doelgroep                             | Inkomen        | Sociale huur | Vrijesectorhuur |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | Midden en hoog | 7%           | 9%              |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | Laag           | 18%          | 3%              |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | Midden en hoog | 5%           | 6%              |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | Laag           | 9%           | 2%              |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | Midden en hoog | 1%           | 4%              |

**Tabel 3: Verhuizingen (inkomend + intern) naar doelgroep en woningtype (appartementen)**

| Stec-doelgroep                             | Sociale huur | Vrijesectorhuur | Koop |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------|------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | 50%          | 8%              | 5%   |
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | 14%          | 20%             | 7%   |
| Gezinnen                                   | 15%          | 4%              | 2%   |
| Gezinnen                                   | 1%           | 2%              | 2%   |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | 38%          | 6%              | 4%   |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | 8%           | 13%             | 7%   |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | 43%          | 4%              | 8%   |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | 6%           | 9%              | 17%  |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | 55%          | 11%             | 11%  |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | 8%           | 27%             | 33%  |

In tabel 15 laten we de primaire woonwens per doelgroep zien. Dit is de woonwens zoals huishoudens die in de landelijke WoON21 enquête hebben aangegeven. Te zien is dat een groot deel van de doelgroepen voorkeur heeft voor een grondgebonden koopwoning. Vooral gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 35 jaar hebben een relatief grote voorkeur voor een grondgebonden koopwoning. Oudere doelgroepen wensen relatief vaker een appartement. Bij het deel van de ouderen met lage inkomens is een sociale huurwoning het populairst. Bij het deel met een midden- en hoog inkomen is dat een koopappartement.

**Tabel 4: Primaire woonwens per doelgroep en woningtype (grondgebonden)**

| Stec-doelgroep                       | Inkomen        | Sociale huur | Vrijesectorhuur |
|--------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Laag           | 14%          | 3%              |
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Midden en hoog | 4%           | 3%              |
| Gezinnen                             | Laag en midden | 34%          | 5%              |
| Gezinnen                             | Hoog           | 3%           | 1%              |

| Stec-doelgroep                             | Inkomen        | Sociale huur | Vrijesectorhuur |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | Laag           | 21%          | 2%              |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | Midden en hoog | 5%           | 2%              |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | Laag           | 11%          | 1%              |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | Midden en hoog | 3%           | 1%              |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | Laag           | 5%           | 0%              |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | Midden en hoog | 4%           | 0%              |

Bron: WoON (2021), bewerking Stec Groep (2024)

**Tabel 5: Primaire woonwens per doelgroep en woningtype (appartementen)**

| Stec-doelgroep                             | Koop | Sociale huur | Vrijesectorhuur | Koop |
|--------------------------------------------|------|--------------|-----------------|------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | 35%  | 24%          | 8%              | 16%  |
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | 72%  | 2%           | 3%              | 15%  |
| Gezinnen                                   | 39%  | 14%          | 1%              | 7%   |
| Gezinnen                                   | 83%  | 2%           | 1%              | 9%   |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | 26%  | 36%          | 6%              | 10%  |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | 63%  | 4%           | 3%              | 22%  |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | 10%  | 59%          | 3%              | 16%  |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | 27%  | 15%          | 8%              | 46%  |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | 3%   | 62%          | 18%             | 12%  |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | 7%   | 16%          | 16%             | 58%  |

We zetten de gerealiseerde verhuizingen vervolgens af tegen de primaire woonwens. Hoe donkerder rood, hoe minder er aan de primaire voorkeur kan worden voldaan. Groene cellen laten zien waar de doelgroepen dan wel landen. Het volgende valt op:

- Jongere huishoudens landen vaker in een huurappartement dan dat op basis van de opgegeven voorkeur verwacht zou worden. Mogelijk kan een deel van deze huishoudens nog geen grondgebonden woning betalen.
- Het verhuisgedrag en de woonwensen van gezinnen ligt redelijk met elkaar in lijn. Ze verhuizen dus net zo vaak naar bepaalde typen woningen dan dat er op basis van woonwens verwacht zou worden.
- Alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (met voornamelijk een midden- en hoog inkomen) verhuizen nog relatief vaak naar een grondgebonden woning ondanks de voorkeur voor een appartement. Om doorstroming te stimuleren zouden deze doelgroepen vaker naar een appartement moeten verhuizen (wat ook de woonwens is van deze doelgroep). Momenteel wonen zij voornamelijk in grondgebonden woningen. Als zij verhuizen, komen deze woningen vrij voor jongere doelgroepen en gezinnen. Hierdoor wordt beter aangesloten bij de woonwensen en wordt de bestaande woningvoorraad efficiënter benut, omdat de huishoudenssituatie beter past bij het type woning.

**Tabel 6: Afwijking primaire woonwens ten opzichte van daadwerkelijk verhuisgedrag per doelgroep en woningtype (grondgebonden)**

| Doelgroep                                  | Inkomen        | Sociale huur | Vrijesectorhuur | Koop |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | Laag           | 1%           | 0%              | -17% |
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | Midden en hoog | 0%           | 3%              | -24% |
| Gezinnen                                   | Laag en midden | 3%           | 4%              | -6%  |
| Gezinnen                                   | Hoog           | 0%           | 6%              | 2%   |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | Laag           | 4%           | 3%              | -4%  |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | Midden en hoog | 2%           | 7%              | -6%  |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | Laag           | 7%           | 2%              | 13%  |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | Midden en hoog | 2%           | 5%              | 30%  |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | Laag           | 4%           | 2%              | 8%   |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | Midden en hoog | -3%          | 4%              | 20%  |

Bron: CBS-Microdata (2024), WoON (2021), bewerking Stec Groep (2024)

**Tabel 7: Afwijking primaire woonwens ten opzichte van daadwerkelijk verhuisgedrag per doelgroep en woningtype (appartementen)**

| Doelgroep                                  | Sociale huur | Vrijesectorhuur | Koop |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------|------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | 26%          | 0%              | -11% |
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar       | 12%          | 17%             | -8%  |
| Gezinnen                                   | 1%           | 3%              | -5%  |
| Gezinnen                                   | -1%          | 1%              | -7%  |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | 2%           | 0%              | -6%  |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar     | 4%           | 10%             | -15% |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | -16%         | 1%              | -8%  |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar     | -9%          | 1%              | -29% |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | -7%          | -7%             | -1%  |
| Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder | -8%          | 11%             | -25% |

Bron: CBS-Microdata (2024), WoON (2021), bewerking Stec Groep (2024)

## Verhuisgedrag afgezet tegen woonwensen

Door woonwensen te vergelijken met verhuisgedrag maken we een confrontatie tussen de vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. Wanneer een vak groen gekleurd is, verhuizen huishoudens vaker naar een bepaalde type woning dan op basis van de woonwensen verwacht wordt. Een groen vak betekent echter niet altijd iets positiefs; het kan ook aangeven dat het verhuisgedrag niet volledig aansluit bij de woonwens. Een rood gekleurd vak duidt erop dat er minder vaak naar dat type woning wordt verhuisd dan verwacht op basis van de woonwensen, wat vaker een negatieve indicatie is omdat er wel een wens naar is, maar er niet naar wordt verhuisd. Door deze twee kleuren te gebruiken, wordt in één oogopslag duidelijk waar de verschillen en schuifmogelijkheden liggen. Over het algemeen geldt dat hoe verder het percentage van 0% afwijkt, hoe groter het verschil tussen woonbehoefte en woonwens is. Hoewel het niet per se noodzakelijk is om deze discrepantie te verkleinen voor doorstroming, laat de vergelijking wel zien waar de doorstroming momenteel stopt.

# Bijlage A: Begrippenlijst

Hieronder staan de belangrijkste definities uit voorliggend plan van aanpak opgesomd.

**Aanplakken:** Met aanplakken wordt het toevoegen van woningen tegen een bestaande kopgevel of in de 'oksel' van twee gebouwen bedoeld.

**Beter benutten:** Beter benutten is het anders inzetten van de bestaande woningvoorraad. Dit kan door bouwtechnische veranderingen (zoals bij transformatie of splitsen), intensivering van kavels (zoals wonen op achtererven of bijgebouwen) of door huishoudensverdikking binnen bestaande woningen (zoals bij woningdelen). Sloop-nieuwbouw is ook een manier om woningen toe te voegen in bestaand weefsel, maar deze bredere kijk (ookwel: inbreiding of verdichting) valt buiten de scope van dit onderzoek.

**Doorstroming:** Het doel van doorstroming is om mensen in de meest geschikte woning te laten wonen. Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en dat de woningvoorraad efficiënter wordt benut. Meer huishoudens kunnen – wanneer slim wordt bijgebouwd – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen wonen.

**Leegstand:** Leegstand ontstaat wanneer ruimte of panden niet gebruikt worden voor de daarvoor bestemde bestemming of functie. Er zijn verschillende typen leegstand. In deze verkenning hanteren we de volgende typen:

- Kortdurende /tijdelijke leegstand: pand staat minder dan één jaar leeg
- Langdurige leegstand: pand staat langer dan één jaar leeg

**Kavels beter benutten:** Bestaande kavels kunnen beter benut worden door hier aanvullende nieuwbouw op te plaatsen. Dit kan door aanplakken of door zelfstandige woningen te realiseren zoals (pre)mantelzorgwoningen.

**Mantelzorgwoning:** Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van een bestaande woning. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid) of de mantelzorgontvanger. Er zijn verschillende manieren om een mantelzorgwoning te realiseren, namelijk: als zelfstandige woning in de tuin, als aanbouw aan de hoofdwoning en door een bijgebouw te transformeren.

**Premantelzorgwoning:** Een premantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag er al gewoond vóórdat er een mantelzorgsituatie is.

**Privaatrechtelijk:** Recht dat betrekking heeft op geschillen tussen burgers onderling, tussen bedrijven onderling of burgers en bedrijven.

**Publiekrechtelijk:** Recht dat betrekking heeft op de verhouding tussen de burger en de overheid. Ook omvat dit rechtsgebied de verhouding tussen overheidsinstanties onderling.

**Optoppen:** Van optoppen is sprake wanneer een bestaand gebouw wordt verhoogd met één of meerdere bouwlagen bestaande uit nieuwe, zelfstandige woningen. In de praktijk vindt optoppen vaak plaats met één bouwlaag. Afhankelijk van de draagkracht is versteviging van het bestaande gebouw nodig. In bouwtechnische termen is onderscheid te maken tussen gestandaardiseerd optoppen (door prefabricage) en optoppen vanuit maatwerk. Producten voor gestandaardiseerd

optoppen, die steeds meer en verder ontwikkeld worden in Nederland, zijn in de regel sneller te realiseren en betaalbaarder in kosten per woning (exclusief de toevoeging van andere functies als een lift). Prefabricage zorgt voor de schaalvoordelen die te behalen zijn als massa gemaakt wordt.

**Splitsen:** Bij het splitsen van een woning bestaat een verschil tussen bouwkundig en kadastraal splitsen. Bij bouwkundig splitsen (zachte splitsing) wordt van een bestaande woning meerdere zelfstandige woningen gemaakt zodat er geen gedeelde voorzieningen zijn. Verhuur is de reden om de woning bouwkundig te splitsen. Als je de woning wilt splitsen en vervolgens verkopen is een kadastrale splitsing noodzakelijk (harde splitsing). Kadastraal splitsen is als een bouwkundige splitsing, maar hier is de splitsing ook opgegeven bij het Kadaster. Bij een verticale, kadastrale splitsing vormen de woningen appartementen. Hierop is het appartementsrecht van toepassing. De woningeigenaren vormen dan een Vereniging van Eigenaren (VvE).

**Transformatie:** Transformeren houdt het wijzigen van een functie in naar wonen. Vaak gaat het om kantoorgebouwen, maatschappelijk of commercieel vastgoed. Transformatie wordt veelal mogelijk gemaakt bij grootschalige gebiedsontwikkelingen. Ook kan het op pandniveau passend zijn. Dit is het geval wanneer een niet-wonen functie in een woonmilieu ligt (en er sprake is van langdurige leegstand). Transformatie heeft in essentie een structureel karakter.

**Woningdelen:** Bij woningdelen wordt een woning die eerder bewoond werd door één huishouden nu gedeeld met één of meerdere huishoudens. Woningdelen is bekend door hospitaverhuur wat decennialang normaal was. Hospitaverhuur is een voorbeeld van woningdelen, net als huur via friendscontracten. Met woningdelen wordt een woning tijdelijk verhuurd waarbij de voorzieningen zoals een keuken, toilet en badkamer gedeeld worden tussen de bewoners.

# Bijlage B: Methodiek

## Gebruikte methode per type ingreep

Verschillende ingrepen binnen de bestaande woningvoorraad zijn in deze verkenning geoperationaliseerd. Hieronder lichten we een-voor-een de type ingrepen met de gehanteerde methodiek toe:

1. Potentie leegstaande woningen
2. Transformatiepotentie
3. Potentie kavels beter benutten
4. Optoppotentie
5. Splitspotentie
6. Doorstroming

**Voor elke ingreep (behalve voor ingreep 6) geldt dat we alleen de binnenstedelijke potentie in Noord-Brabant onderzocht hebben. Daarnaast zijn ontwikkelingen op bedrijventerreinen en natura-2000 gebieden uitgesloten.**

### 1. Potentie leegstaande woningen

De eerste ingreep in de Beter benutten-scan is het in beeld brengen van de potentie die leegstaande woningen bieden. De bron die we gebruiken voor de leegstand is de Landelijke Monitor Leegstand van CBS. Deze monitor is bijgewerkt tot 2023 en bevat leegstandscijfers tot op adresniveau. Bovendien kunnen meerdere jaren met elkaar worden vergeleken. Voor elk verblijfsobject (adres) in de leegstandspopulatie is bepaald of er op basis van informatie uit de Basisregistratie Personen een persoon staat ingeschreven en op basis van de Landelijke Voorziening WOZ of een gebruiker bekend is.

#### Administratieve leegstand en correctie energieverbruik

De Leegstandsmonitor van het CBS biedt inzicht in de administratieve leegstand. Er is niet in de praktijk getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen. Ook zijn cijfers afhankelijk van de wijze waarop gemeenten hun basisregistraties bijhouden. Wanneer gemeenten veranderingen aanbrengen in de wijze waarop ze hun basisregistraties bijhouden, kunnen er verschuivingen in de leegstandscijfers ontstaan. Bij leegstand zou je verwachten dat er relatief weinig energie verbruikt wordt. Energieverbruik kan dan ook een indicatie geven dat een administratief leegstaand object tóch in gebruik is. Bij leegstand kun je niet verwachten dat er helemaal geen energie verbruikt wordt: om te corrigeren voor energieverbruik wordt gaan we in dit onderzoek uit van de middelhoge drempelwaarde. Dit is geen 100% zuivere basis, maar biedt veel houvast om inschattingen te maken over de (ontwikkeling van) leegstand.

### Potentie leegstand gecorrigeerd met frictieniveau van 2%

Per gemeente berekenen we of het leegstandsniveau boven of onder het gewenste frictieniveau van 2% ligt. Frictieleegstand is nodig om een markt goed te laten functioneren. Het zorgt er namelijk voor dat huishoudens die ruimte zoeken niet nodeloos hoeven te wachten, maar meteen in de gelegenheid worden gesteld om in hun ruimtebehoefte te voorzien. De potentie leegstaande woningen is het verschil tussen het leegstandsniveau en het frictieniveau. Als de leegstand in gemeenten lager is dan 2% is er dus geen potentie.

### Verdieping op leegstandsduur

We maken een kwalitatief onderscheid in de duur van de leegstand. We onderscheiden kortdurende leegstand (minder dan een jaar) en leegstand van één, twee of drie jaar ('langdurige leegstand'). Door methodewijzigingen is het niet mogelijk om verder terug te kijken dan het jaar 2020.

## 2. Transformatiepotentie

De tweede ingreep in de Beter benutten-scan is het in beeld brengen van de potentie die transformatie biedt. Het gaat hier om het ombouwen en beter benutten van leegstaand vastgoed. We hanteren wederom de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS. Deze monitor is bijgewerkt tot 2023 en bevat leegstandscijfers tot op adresniveau. Bovendien kunnen meerdere jaren met elkaar worden vergeleken. Voor elk verblijfsobject (adres) in de leegstandpopulatie is bepaald of er op basis van informatie uit het Algemeen Bedrijven Register een bedrijf staat ingeschreven.

We onderzoeken drie vastgoedsegmenten bij de transformatiepotentie, namelijk:

**Tabel 5: Typen vastgoed die onderdeel zijn van de transformatiepotentie**

| CBS-categorie            | Interessant voor beter benutten door                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kantoor                  | Benutting van overtollige kantorenleegstand. Uitgesloten zijn kantoren gelegen op bedrijventerreinen volgens het Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS, 2023).                                        |
| Winkel                   | Wonen in winkels: benutting van overtollige winkelleegstand.                                                                                                                                                        |
| Maatschappelijk vastgoed | Benutting van overtollige leegstand maatschappelijk vastgoed. Hierin meegenomen is vastgoed met een sport-, gezondheid-, bijeenkomst- en onderwijsfunctie (zoals kerken, sporthallen, buurtcentra en basisscholen). |

### Potentie leegstand gecorrigeerd met verschillende frictieniveau's

Per gemeente berekenen we of het leegstandsniveau boven of onder het gewenste frictieniveau ligt. We hanteren een frictieleegstand van 5% bij kantoren en 5% bij winkels. Voor maatschappelijk vastgoed hanteren we geen frictiepercentage. De transformatiepotentie bij commercieel vastgoed (kantoren en winkels) is het verschil tussen het leegstandsniveau en het frictieniveau. Als de leegstand in gemeenten lager is dan het frictieniveau is er dus geen potentie. Bij maatschappelijk vastgoed rekenen we alles tot een mogelijke potentie.

**Potentie bepaald door invulling leegstaande oppervlakten**

We bepalen de woningpotentie op basis van de te transformeren oppervlakte. Deze vierkante meters delen we door een gemiddeld woonoppervlakte van 50 en 70 m<sup>2</sup>. Hieruit volgt de potentie in aantal woningen dat mogelijk te realiseren is door transformatie.

**Verdieping op leegstandsduur**

We maken een kwalitatief onderscheid in de duur van de leegstand. We onderscheiden kortdurende leegstand (< één jaar) en leegstand van één, twee of drie jaar ('langdurige leegstand'). Door methodewijzigingen is het niet mogelijk om verder terug te kijken dan het jaar 2020.

**3. Potentie kavels beter benutten**

De huidige voorraad kan ook beter benut worden door het realiseren van woningen op bestaande woonkavels. We berekenen de potentie van het aantal woningen wat op kavels toegevoegd kan worden. Hiervoor gebruiken we gegevens uit de BAG (2024) en Kadaster (2024). Allereerst kijken we naar kavels waar volgens de BAG een pand met maximaal één woonfunctie staat. We laten zo appartementencomplexen en de bijbehorende kavels buiten beschouwing. Ten tweede hanteren we een minimale omvang van 500 vierkante meter van de kavel. Ten derde sluiten we kavels op bedrijventerreinen en binnen Natura2000 uit. Als aan deze drie eisen voldaan is gaan we er voor de bepaling van de potentie vanuit dat er één woning op de kavel toegevoegd kan worden. Het realiseren van woningen in bijgebouwen maakt geen onderdeel uit van de verkenning.

**Verdieping vanuit de mantelontvanger en -zorger**

Deze ingreep laat dus een kwantitatieve potentie zien voor alle doelgroepen en is beleidsarm. Tegelijkertijd is bekend dat het Rijk het realiseren van mantelzorgwoningen wil bevorderen door een instructieregel uit te werken onder de Omgevingswet. De instructieregel moet gaan over het vergunningsvrij bouwen van mantelzorgwoningen op kavels of in bijgebouwen voor tijdelijk gebruik. Vanuit het oogpunt van de mantelzorgontvanger verdiepen we op mogelijke geschikte plekken voor het leveren van mantelzorg. Bekend is dat ouderen en (toekomstig) kwetsbare mensen veelal gebaat zijn bij voorzieningen nabij (PBL, 2019). We categoriseren daarom de kwantitatieve potentie van woningen op bestaande woonkavels naar ABF-woonmilieu (2022) en nabijheid tot supermarkt en apotheek (binnen een straal van 500 meter).

**4. Optoppotentie**

Om de voorraad via optoppen beter te kunnen benutten richten we ons bij deze ingreep voor de Beter benutten-scan op de gehele voorraad aan panden (binnen bestaand stedelijk gebied) in Noord-Brabant op basis van de BAG (2024). Voor de panden met optoppotentie gelden de volgende minimale vereisten:

- Het pand is een appartementsgebouw en bestaat al uit drie of meer woonlagen. Dit gebouwtype leent zich beter voor optoppen dan andere typen, zoals beneden-boven-woningen, dankzij de aanwezige gemeenschappelijke trap of lift.
- Het pand heeft voor minimaal 75% een plat dak. Dit type pand is immers makkelijker op te toppen.
- Het pand heeft een bouwjaar van 1965 of later. In 1965 is de eerste Modelbouwverordening gepubliceerd en zijn bouwtechnische eisen voor gebouwen aangescherpt. Met name over gebouwen na 1965 kan dus generiek iets gesteld worden over minimale bouwtechnische eisen. Een deel van de panden van voor 1965 zijn mogelijk ook geschikt. Dit vergt echter nader constructief onderzoek op pandniveau. Specifiek is bekend dat de panden tussen 1965 en 1992 doorgaans constructief sterker zijn dan de panden van na 1992. De optoppotentie voor panden tussen 1965 en 1992 ligt daarmee naar verwachting hoger dan bij bouwjaren na 1992. Bij panden uit de periode 1965 tot 1992 is ervoor gekozen deze maximaal met twee verdiepingen te verhogen. Voor de panden van voor 1965 is dit maximaal één verdieping.

- De potentie hangt af van het woonmilieu (ABF-indeling). In landelijke woonmilieus zijn panden met maximaal twee woonlagen wenselijk. In meer dorpse woonmilieus gaat dit om maximaal drie lagen. Van optoppen kan hier dus geen sprake zijn omdat we sec panden met drie of meer lagen meewegen in de scan. In meer stedelijke woonmilieus zijn panden met maximaal vier woonlagen doorgaans gewenst (maximaal één extra laag door optoppen). Voor centrummilieus geldt in beginsel geen maximum.

#### **Verdieping op corporatiebezit en koppeling met verduurzaming**

- Het corporatiebezit is in beeld gebracht door cijfers van CBS over het percentage corporatiebezit op buurtniveau.
- Aanvullend is voor een combinatieaanpak met verduurzaming gekeken naar het energielabel (E-, F-, G-, onbekend en geen label) op adresniveau via de BAG.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de maximale optoppotentie in Noord-Brabant in beeld gebracht. Het gaat hier dus om de potentie om zelfstandige woningen toe te voegen boven een appartement.

### **5. Splitspotentie**

Voor de potentie van woningsplitsing gebruiken we de BAG-bestanden (2024). Ditmaal vormt het adressenbestand de basis, aangezien voor het splitsen van woningen dit onderzoek zich richt op individuele woonadressen. Voor het splitsen van woningen zijn minimale vereisten opgesteld waaraan een woning moet voldoen om in potentie geschikt te zijn voor woningsplitsing:

- De woning dient te beschikken over voldoende woonoppervlakte om nog in tweeën gesplitst te worden. Hiervoor geldt 70 m<sup>2</sup> in een stedelijk woonmilieu en in een niet-stedelijk woonmilieu hanteren we 100 m<sup>2</sup> als minimum. Ook hier gebruiken we de ABF-woonmilieu-indeling.
- De woning dient in een buurt te staan die een voldoende scoort volgens de Leefbaarometer. In buurten die een onvoldoende scoren is in beginsel het splitsen van woningen niet gewenst. De toename in woningdichtheid kan leiden tot druk op bestaande voorzieningen en kan sociale spanningen veroorzaken, waardoor de leefbaarheid mogelijk verder verslechtert. In de praktijk kunnen zich natuurlijk voorbeelden voordoen waarin dit juist wel wenselijk kan zijn.
- De woning dient minimaal vijftien jaar oud te zijn. Voor nieuwere woningen wordt het niet wenselijk geacht om deze al in kleinere woonvormen om te zetten.

### **Rekening houdend met aandeel ouderen**

Woningsplitsen is met name interessant voor ouderen. De opgave is daarom enkel gericht op deze doelgroep. We kijken hierbij naar het aandeel ouderen in een buurt. Hierbij houden we rekening met de aankomende vergrijzing in Nederland. We zien daarom ook kansen in de doelgroep huishoudens die de komende acht jaar tot de 65-plussers gaan behoren. In totaal neemt het aan 65-plushuishoudens met 20% toe tot 2030. Niet alle ouderen die hun woning te groot vinden hebben de behoefte hun woning te splitsen. We schatten daarom de splitsingsopgave lager in en nemen aan dat circa 15% van de oudere huishoudens zijn of haar woning wil splitsen.

De potentie voor woningsplitsen is op basis van deze minimale vereisten groot. Wel geeft het inzicht in clustering van potentieel geschikt vastgoed. Let op, in de praktijk is een bouwkundige verdieping op pandniveau dan ook noodzakelijk.

### **6. Doorstroming**

Voor de doorstroomanalyse zetten we het verhuisgedrag af tegen de woonwensen van verschillende type huishoudens. We maken daarbij onderscheid naar typen huishoudens (naar samenstelling van huishouden, leeftijdsopbouw en inkomen) en typen woningen.

Allereerst is het verhuisgedrag gebaseerd op CBS-Microdata. Aan de hand van CBS-microdata brengen we gedetailleerd in beeld welke patronen we in de verhuisbewegingen van en naar de Brabantse gemeenten aantreffen. Het gaat hierbij om de inkomende verhuizingen (zowel vanuit een andere gemeente in Noord-Brabant, een andere gemeente in de rest van Nederland en vanuit het buitenland) in de periode 2019 t/m 2021. Vervolgens zijn de woonwensen gebaseerd op de data van WoON 2021. Dit is een landsdekkend onderzoek naar de woonwensen van huishoudens. We maken gebruik van de ingevulde gegevens van landsdeel Zuid voor een zo representatief en gedetailleerd mogelijk beeld van de woonwensen. De gegevens over Noord-Brabant alleen bevatten te weinig cases. Door verhuisgedrag en woonwens te confronteren brengen we inzichtelijk welke typen doelgroepen verhuisbewegingen kunnen maken conform hun woonwensen, of waar er mogelijk knelpunten in de doorstroming zitten. Zo kunnen we duiden hoe de doorstroming in Noord-Brabant zich ontwikkeld heeft de afgelopen periode en waar het mogelijk knelt.

## Colofon

**Datum:** 10 december 2024

**Projectnummer:** 24.213

**Opdrachtgever:** Provincie Noord-Brabant

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Esther Geuting, Lukas Meuleman, Marijn Gradussen, Casper van Rietbergen & Arlinde Dul

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**