

# WONINGBOUWPROGRAMMERING 2019-2021

## Inleiding

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de notitie “Integrale afweging en prioritering van woningbouwplannen in Valkenswaard” vastgesteld en op grond van deze notitie gekozen voor het ontwikkelen van een aantal binnenstedelijke woningbouwplannen. Inmiddels zijn we ruim 3 jaar verder en zijn veel van de geprioriteerde woningbouwplannen gerealiseerd of in een ver stadium van voorbereiding of uitvoering. Om ook in de komende jaren weer een goede focus te hebben op woningbouwplannen die aansluiten bij de ambities van de gemeente Valkenswaard is het nodig opnieuw naar de woningbouwprogrammering te kijken. Op basis van een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogrammering kunnen nieuwe plannen in ontwikkeling worden genomen. Dit met als doel om te zorgen dat we voldoende nieuwbouw realiseren om onze ambities uit onder andere de toekomstvisie te realiseren.

## De context in 2015: noodzaak tot keuzes

Het huidige woningbouwprogramma is opgesteld in 2015. Op dat moment speelde een aantal factoren een cruciale rol. In de eerste plaats was er nog sprake van (de naweeën van) een economische crisis die zich in 2008 had ingezet. Teken van economisch herstel waren nog nauwelijks zichtbaar en voor zover zich al economisch herstel aftekende, was het nog de vraag of dit herstel zou doorzetten. In de tweede plaats werd de betekenis van de Ladder voor duurzame verstedelijking blijvend uit juridische uitspraken pijnlijk zichtbaar voor uitbreidingsplannen. Dit heeft ertoe geleid dat we de Stec-groep hebben ingeschakeld om alle woningbouwplannen van Valkenswaard langs de meetlat te leggen van de Ladder voor duurzame verstedelijking als randvoorwaarde om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. In de derde plaats werd Valkenswaard geconfronteerd met een fors teruglopend woningcontingent. De bevolkingskrimp liet zijn sporen na in de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie, die bepalend was voor de regionale woningbouwafspraken: Valkenswaard moest ruim 30% inleveren op het woningbouwaantal dat aan de bestaande voorraad mocht worden toegevoegd. Duidelijk werd dat het uitblijven van voldoende aanbod van nieuwbouw het effect van de bevolkingskrimp had versterkt. Besloten werd dan ook om een Taskforce woningbouwversnelling in het leven te roepen om knelpunten in de nieuwbouwplannen die we nog wél konden uitvoeren op te lossen en uitvoering van nieuwbouw te versnellen. Daadwerkelijk nieuwbouw realiseren werd het motto. Ook werd bij de prioritering van de plannen in 2015 explicieter aansluiting gezocht bij de marktvrage en de relevante doelgroepen op de woningmarkt, waarbij de doelgroep jongeren en jonge gezinnen extra aandacht kreeg. Dit onder andere met de gedachte dat er sneller zou worden gebouwd als het programma aan zou sluiten op de vraag die er op dat moment in de markt was.

## Stand van zaken lopende woningbouwprogrammering

In september 2015 heeft de gemeenteraad een woningbouwprioritering vastgesteld met een programmering van ca. 875 nieuwbouwwoningen, waarbij we onder andere hebben ingezet op daadwerkelijke realisatie van de woningbouwplannen. Een groot deel (ca. 745 woningen van de 875 woningen) behoorde toen al tot de harde plancapaciteit. Dat wil zeggen dat hiervoor de bestemmingsplannen al waren vastgesteld. Van deze 745 woningen zijn momenteel ca. 550 woningen gerealiseerd. Twee projecten zijn in aanbouw (Lage Heide en Kloosterpark fase 2). Aan de Biestven in Borkel start de bouw rond dit moment. Het project Hoge Akkers (Stakenborgakker) is aangepast en behoeft een nieuwe ruimtelijke procedure. Het project aan de Frans van Beststraat (met 9 appartementen en daarnaast hotelkamers) is ingetrokken door de eigenaar.

### Stand van zaken harde plannen 2015

Nr.	Locatie	Sept. 2015	Jan. 2019	Status
1	Hoge Akkers (Stakenborgakker)	8	16	nog niet gestart
2	Europalaan-Bakkerstraat	29	29	gereed
3	Biestven (fase2)	10	11	in aanbouw
4	Lage Heide wonen gereed	319	159	gereed
	Lage Heide wonen resterend		160	nog niet gestart
5	Lage Heide landgoederen	5	5	nog niet gestart
6	Kerkakkerstraat fase 1	37	37	gereed
7	Eindhoveneweg 98	12	12	gereed
8	Waalreneweg Rede	17	17	gereed
9	Geenhovensedreef	27	27	gereed
10	Gertrudisdal (Baken)	15	15	gereed
11	Kloosterpark sloop en nieuwbouw fase 1	99	66	gereed
	Kloosterpark fase 2		29	in aanbouw
12	Waalreneweg 3 (Luijbregts)	38	38	gereed
13	Bosstraat	44	44	gereed
14	Nieuwe Waalreneweg Ginneve	44	44	gereed
15	Frans van Beststraat 9	9	0	ingetrokken
16	Venbergseweg	1	1	gereed
17	Keersop 17	1	1	gereed
18	Verspreide vergunningen	30	60	gereed
	Totaal	745	771	

Samenvatting	
Gereed	550
In aanbouw	40
Nog niet gestart	181
Totaal	771

De zachte plancapaciteit (d.w.z. dat er destijds nog geen ruimtelijke procedure was vastgesteld) bevatte ca. 130 woningen. Van deze 130 woningen zijn er op 1-1-2019 inmiddels 18 woningen gerealiseerd (4 aanvullende woningen Waalreseweg en 14 woningen Barentszstraat) en zijn ca. 82 woningen in aanbouw (Molensteen 40 woningen, Dommelseweg 12 woningen en Valkenierstraat 30 woningen). Van één project (Carolusdreef 37 woningen) is de ruimtelijke procedure afgerond, maar moet de bouw nog starten. Het bestemmingsplan voor de locatie Maastrichterweg is aangeboden voor de raadsvergadering van afgelopen maand.

### Stand van zaken zachte plannen 2015

Nr.	Locatie	Sept. 2015	Jan. 2019	Status
1	Carolusdreef	37	37	nog niet gestart
2	Molensteen	44	40	in aanbouw
3	Maastrichterweg 26	??	5	nog niet gestart
4	Dommelseweg 112-118	12	12	in aanbouw
5	Waalreseweg (Rede)	4	4	gereed
6	Barentszstraat (Hoeks)	14	14	gereed
7	Valkenierstraat 43	27	30	in aanbouw
Totaal		138	142	

Samenvatting	
Gereed	18
In aanbouw	82
Nog niet gestart	42
Totaal	142

### Totaal harde en zachte plannen

In totaal hebben we nu opgeteld ruim 560 nieuwbouwwoningen van de totale, lopende programmering (ca. 875 woningen) gerealiseerd vanaf 2015. Daarnaast zijn er ca. 125 nieuwbouwwoningen in aanbouw. Voor nog circa 225 woningen zijn er lopende afspraken gemaakt met ontwikkelaars en woningcorporaties, die nog moeten leiden tot de start van de bouw.

Aanvullend is het complex Den Haagacker/De Bogen gerenoveerd (ruim 100 appartementen), sloop-nieuwbouw gerealiseerd voor een appartementencomplex aan de Amundsenstraat (van 20 naar 18 appartementen), en is na de sloop eveneens een appartementencomplex aan de Waalreseweg (ook van 20 naar 18 appartementen) gesloopt en in aanbouw. Omdat sprake is van ongeveer vergelijkbare aantallen voor en na de renovatie / sloop-nieuwbouw hebben deze geen kwantitatieve consequenties.

## Resultaten van het lopende programma: bevolkingsgroei

Het bovenstaande heeft ertoe geleid dat we in Valkenswaard een kentering tot stand hebben weten te brengen in de bevolkingsontwikkeling. De trend van bevolkingskrimp werd in 2015 doorbroken met een klein positief saldo in de bevolkingsontwikkeling. De ommekeer zette zich door in 2016, 2017 en 2018. Zie hiervoor de onderstaande grafiek. Dit is één van de doelen die we volgens onze toekomstvisie graag zien. Hiermee blijft draagvlak behouden onder onze voorzieningen, die weer belangrijk zijn voor de aantrekkelijkheid van Valkenswaard als woongemeente. Zeker nu blijkt dat enkele voorzieningen onder invloed van andere maatschappelijke ontwikkelingen het moeilijk hebben in hun voortbestaan, zoals detailhandel en horecavoorzieningen.



## De context in 2019: herbestemming en inbreiding

De context in 2019 is wezenlijk veranderd ten opzichte van de context in 2015. De economische crisis is duidelijk voorbij en de woningmarkt is zelfs oververhit, met name in de grotere steden met uitstraling naar de randgemeenten. Landelijk is sprake van een groot woningtekort. Ook in Brabant ligt er nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand en transformatie van de teruglopende detailhandel. Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige sector een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken zoals het terugdringen van leegstand en verloedering en daarmee het verhogen van de binnenstedelijke ruimtelijke kwaliteit. Het is daarom belangrijk dat plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding voorrang krijgen op uitbreidingslocaties.

Dit zien we terug in de Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant die in 2018 is vastgesteld. De provincie geeft volgens deze agenda gemeenten ruim baan om inbreidingsplannen te realiseren die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving binnenstedelijk en die tot doel hebben om locaties te transformeren of te her-ontwikkelen ter bestrijding of voorkoming van (dreigende) leegstand.

Kwaliteit gaat boven kwantiteit, hetgeen betekent dat gemeenten de gelegenheid krijgen om binnenstedelijk locaties te her-ontwikkelen, ook als hiermee de woningbouwaantallen volgens de prognose (het woningcontingent) wordt overschreden. Bij herontwikkeling binnenstedelijk speelt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking een minder relevante rol, omdat deze dwingend voorschrijft dat uitbreiding alleen mogelijk is wanneer de ontwikkeling binnenstedelijk niet mogelijk is. Door binnenstedelijk te her-ontwikkelen kan de kwaliteit van het centrum en de wijken dus worden verhoogd hebben gemeenten alle ruimte om extra woningen te ontwikkelen zonder beperkt te worden door woningcontingentering.

## Kwantitatieve behoefte:

Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant leidend. Op basis van diverse parameters rekt de provincie voor elke gemeente uit hoe de bevolking zich in de komende jaren zal ontwikkelen en wat dit betekent voor het aantal huishoudens en daarmee het benodigde aantal woningen als toevoeging aan de bestaande woningvoorraad (nieuwbouw). De laatste prognose van de provincie (2017) geeft voor Valkenswaard een behoefte van 15.255 woningen te zien op 1-1-2029. Deze behoefte moeten we afzetten tegen de bestaande woningvoorraad op 1-1-2019, om de aanvullende behoefte voor de komende 10-jaarsperiode te berekenen. De provincie rekt namelijk voor het kwantitatieve beleidskader met de 10-jaarsperiode.

Prognose provincie op peildatum 1-1-2029: 15.255 woningen

Deze prognose moet worden afgezet tegen de woningvoorraad:

De woningvoorraad op 1-1-2018 bedroeg	14.548 woningen
Voorlopige inschatting aantal gerealiseerde woningen in 2018: _____	115 woningen
Verwachte woningvoorraad op peildatum 1-1-2019:	14.663 woningen

Het verschil tussen de prognose op peildatum 1-1-2019 en 1-1-2029 bedraagt 15.255 minus 14.663 = 593 woningen, afgerond ca. 600 woningen.

Hiermee bedraagt de woningbehoefte op 1-1-2019 nog	600 woningen
Restant lopende woningbouwprogrammering vanaf 1-1-2019	<u>350 woningen</u> <sup>1</sup>
Aanvullende behoefte op peildatum 1-1-2019	250 woningen

In de afgelopen jaren was de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose leidend voor de regionale afspraken over de woningbouwprogramma's van de gemeenten. Die aantallen worden nu in de Brabantse Agenda Wonen door de provincie losgelaten voor zover het binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie betreft ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat de bovenstaande, kwantitatieve behoefte veel minder relevant is geworden, zolang we de focus blijven leggen op binnenstedelijke herontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Dit betreft de ca. 125 nieuwbouwwoningen in aanbouw en circa 225 woningen die zijn vastgelegd in lopende afspraken op basis van het lopende woningbouwprogramma

## Kwalitatieve behoefte: aansluiting bij de woonwensen

In 2018 is in MRE-verband een kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan voor de gemeente Valkenswaard zijn als bijlage bij deze woningbouwprogrammering gevoegd. In het kwalitatief woningmarktonderzoek wordt onderzocht in welke mate inwoners op zoek zijn naar een (andere) woning en wat hun woonwensen zijn. Dit onderzoek geeft een beeld van hoe de vraag naar woningen er kwalitatief uitziet (welk type woningen).

Volgens de woonwensen van de huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen zoekt bijna 60% een eengezins koopwoning. Een kleine 15% zoekt een eengezins huurwoning. Echter rekent het onderzoek ook door waar tekorten en overschotten ontstaan, als alle woonwensen daadwerkelijk binnen 5 jaar worden ingevuld. Volgens het onderzoek ontstaat er in dat geval een overschot in eengezins huurwoningen.

In de volgende tabel staan de percentages vermeld van het type woning als aandeel in de volledige vraag.

Woonwensen Valkenswaard	
Koop eengezinswoning	58,7 %
Koop meergezinswoning	6,9 %
Huur eengezinswoning	14,3%
Huur meergezinswoning	20,0 %

Het onderzoek wordt elke 3 jaar uitgevoerd. Ten opzichte van het vorige onderzoek (ruim 3 jaar geleden) is het aandeel starters ('verhuisgeneigde' inwoners zonder zelfstandige woonruimte) afgenomen van 30% naar 23%. Starters zoeken voor 68% een eengezinswoning en voor 32% een appartement. Starters zoeken zowel naar huur- als naar koopwoningen (ongeveer 50-50%). Op basis van het feitelijk verhuisgedrag van starters in de afgelopen 5 jaar kan daarentegen weer juist geconcludeerd worden dat meer dan 80% feitelijk terecht is gekomen in een huurwoning. Dit duidt erop dat starters aangeven graag naar een koopwoning te willen, maar in de praktijk om financiële redenen vaak aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Dit blijkt ook uit de uitgeoefende vraag bij Woningbelang: het aantal woningzoekenden zonder zelfstandige huisvesting met een inkomen tot € 36.789,- dat minimaal 1 keer heeft gereageerd, ligt de laatste jaren gemiddeld op ca. 500 en is in 2018 nog iets gestegen (mede als gevolg van minder mutaties in de voorraad).

## Vergelijking lopende woningbouwprogrammering met woonwensen

Het kwalitatieve woningmarktonderzoek laat de woonwensen zien zoals die in de loop van 2017 door de ondervraagde inwoners zijn geuit tijdens het onderzoek. Als we deze woonwensen (de vraag) vergelijken met de lopende programmering (het aanbod) op peildatum 1-1-2018 (we nemen deze peildatum om eventuele verschillen te kunnen bepalen) zien we slechts marginale verschillen tussen de lopende programmering en de kwalitatieve woonbehoefte.

Nieuwbouwaanbod lopende plannen	woonwensen	aanbod
Koop EGW	58,7%	56,7 %
Koop MGW	6,9%	9,9 %

Huur EGW	14,3%	13,8%
Huur MGW	20,0%	19,6 %

Dit betekent dat op basis van de meest recente gegevens de lopende woningbouwprogrammering nog steeds goed aansluit op de kwalitatieve vraag (woonwensen). Er is dan ook in principe geen bijsturing nodig op basis van de gegevens uit het kwalitatief woningmarktonderzoek.

## Aanbod schept (nu nog) vraag

In de afgelopen jaren hebben we kunnen ervaren dat aanbod leidt tot vraag, omdat op dit moment nog steeds sprake is van een woningtekort en van economisch herstel. Door in de afgelopen jaren in te zetten op maximale realisatie van de beschikbare woningbouwaantallen wisten we de bevolkingskrimp om te zetten in een bevolkingsgroei. Het blijft voorlopig onze opgave om te voorzien in een voldoende hoge nieuwbouwproductie, nu de kansen daarvoor aanwezig zijn. Een relatief hoge nieuwbouwproductie draagt daarnaast bij aan een breder en beter kwalitatief aanbod van instapklare woningen in Valkenswaard, het segment woningen waar jongeren en jonge gezinnen vaak naar op zoek zijn volgens de analyse die eind 2017 is opgesteld.

## Aanbod zorgt voor doorstroming en doorstroming weer voor aanbod

Als we alleen voor jongeren (starters) aanbod door nieuwbouw zouden realiseren, ontstaat er geen doorstroming vanuit de aanbodzijde. Doorstroming is juist belangrijk om een gevarieerd aanbod te creëren voor jongeren en jonge gezinnen. Ouderen die hun woning verlaten, omdat ze bijvoorbeeld gelijkvloers en dicht bij voorzieningen willen wonen, laten een woning achter voor een doorstromer. De doorstromer laat weer een woning achter voor een andere doorstromer en zo komen uiteindelijk aan de onderzijde van de woningmarkt (de wat goedkopere en daarmee betaalbare) koop- en huurwoningen vrij voor starters. In de keten hebben jonge gezinnen dan eveneens een plek kunnen vinden. Op deze wijze functioneert de woningmarkt optimaal en kunnen door nieuwbouw van één woning vaak meerdere huishoudens een stap maken op de woningmarkt. Het is dus ook vanuit deze optiek belangrijk om niet alleen woningen toe te voegen die geschikt zijn voor jongeren of jonge gezinnen, maar ook voor ouderen (in de nabijheid van voorzieningen).

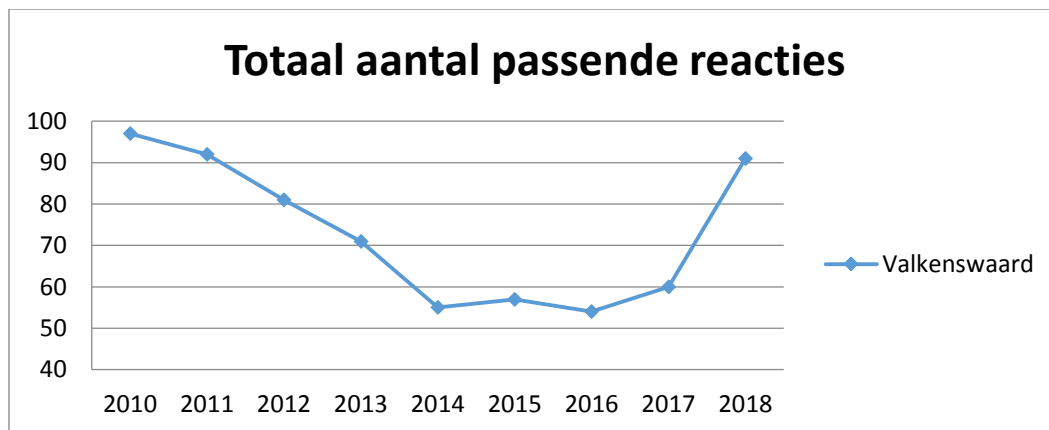
Hierbij moeten we ons realiseren dat nieuwbouw slechts 1% van de woningmarkt beslaat. Het is daarom van veel groter belang dat de bestaande woningmarkt optimaal functioneert. Nieuwbouw moet dus bijdragen aan het functioneren van de woningmarkt. In economische voorspoed kan nieuwbouw vooral bijdragen door nieuwbouw te creëren voor ouderen die daarmee op hun beurt weer aanbod op de bestaande markt creëren voor doorstroming. In economische tegenspoed kunnen juist jongeren zorgen voor verhuisbewegingen door een bestaande woning te kopen, waarmee voor de doorstromer financiële middelen vrijkomen om een andere woning te kunnen kopen. Aangezien er momenteel een grote vraag is op de woningmarkt, is nieuwbouw voor ouderen een belangrijk middel om doorstroming te creëren, naast onze opgave om huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen te creëren.

## De behoefte op de langere termijn

In de komende jaren zal de behoefte veranderen door de verandering in de bevolkingssamenstelling. Door de vergrijzing en andere maatschappelijke ontwikkelingen neemt de groep 1-2 persoons huishoudens toe en vooral het aantal 1-persoons huishoudens. Deze trend heeft zich al ingezet en zal zich nog gedurende langere tijd blijven voortzetten. De 1-persoons huishoudens zullen door de bank genomen ook nog eens ouder zijn en ouder worden (hogere leeftijdsverwachting). Dit stelt eisen aan (een groot deel van) de woningen die we toevoegen, namelijk niet te groot (en niet te duur) en bij voorkeur levensloopbestendig, dus geschikt voor senioren. De aanwezigheid van een lift in een appartementencomplex en toegankelijkheid voor rolstoel- en scootmobielgebruikers zijn dan een must.

## De sociale kernvoorraad op de langere termijn

Als we kijken naar het gemiddeld aantal passende reacties op de sociale kernvoorraad in Valkenswaard, zien we dat deze tussen 2010-2014 flink gedaald is. In 2014-2016 was het redelijk stabiel en we zien deze de laatste twee jaar weer stijgen. Dit wordt veroorzaakt doordat er enerzijds minder woningen voor verhuur beschikbaar komen (in 2018 veroorzaakt door minder huuropzeggingen) en anderzijds er meer actief woningzoekenden zijn.



Woningbelang heeft berekend dat de woningbouwopgave voor de jaren 2018 t/m 2030 ongeveer 400 betaalbare huurwoningen bedraagt om te komen tot het gewenste aantal sociale huurwoningen in 2030. Hiervan zijn 138 woningen in plannen voorzien tot ongeveer 2020. Vanuit de wensportefeuille resteert dan nog een opgave van ongeveer 260 woningen (gemiddeld 26 per jaar) van 2020 tot en met 2030, waarbij voor wat betreft de behoefte het accent relatief wat meer ligt op de eerste vijf jaar.

## Uitgangspunten voor de nieuwe woningbouwprogrammering

Het feit dat de provincie Noord-Brabant ruim baan geeft aan binnenstedelijke transformatie en herontwikkeling en daarmee geen directe kwantitatieve restricties stelt aan de transformatie en herontwikkeling van binnenstedelijke locaties maakt een kwantitatief uitgangspunt voor de komende periode minder relevant.

Het wordt belangrijker om juist kwalitatieve eisen te stellen aan de woningbouwprogrammering in plaats van kwantitatieve eisen. In september 2015 hebben we, naast haalbaarheid om daadwerkelijk tot realisatie te kunnen komen en de randvoorwaarde van een goede ruimtelijke ordening, ook al expliciet stilgestaan bij kwalitatieve criteria. Ook nu is uitgangspunt dat we waar mogelijk en reëel (economisch haalbaar) de invulling van locaties met nieuwbouw richten op onze ambities en de mogelijkheden die daartoe worden geboden op basis van het provinciale beleid. Het programma mag kwantitatief een ruime programmering bevatten, en die ruimte willen we ook zoeken.

## De ambities van Valkenswaard: toekomstvisie

Hamvraag is hoe de woningbouwprogrammering kan bijdragen aan de ambities uit de toekomstvisie van Valkenswaard en ander vastgesteld beleid. In de toekomstvisie staan ontgroening en vergrijzing centraal. Ontgroening en vergrijzing zorgen voor een bevolkingskrimp met negatieve consequenties voor het draagvlak onder de voorzieningen in de gemeente Valkenswaard. In de afgelopen jaren zijn we in staat geweest om de bevolkingskrimp weer om te buigen naar een bevolkingsgroei. Die lijn willen we dan ook voortzetten. Om ontgroening en vergrijzing tegen te gaan hebben we verder als ambitie benoemd om jongeren voor Valkenswaard te behouden en jongeren en jonge gezinnen aan te trekken door een aantrekkelijke woongemeente te zijn.

### a. Jongeren en jonge gezinnen

De woonaantrekkelijkheid van Valkenswaard is afhankelijk van vele factoren. Deze zijn onderzocht in de analyse voor het project voor (een uitvoeringsstrategie voor) jongeren en jonge gezinnen. Er is in dit kader een analyse uitgevoerd van de woonaantrekkelijkheid van Valkenswaard. Hierdoor weten we op welke punten Valkenswaard goed scoort en minder goed scoort. De aandacht hiervoor komt ook terug in andere programma's en projecten. Voor de woningbouwprogrammering kijken we vooral naar de woningmarkt. In de analyse is geconstateerd dat het aandeel sociale huurwoningen in Valkenswaard relatief groot is ten opzichte van de meeste gemeenten in Zuid Oost Brabant. Valkenswaard vertoont daarmee tekenen van een verstedelijkte gemeente (zoals Veldhoven, Helmond en Eindhoven). Vanuit deze analyse wordt aanbevolen om meer aandacht te hebben voor ook andere woningtypen zoals betaalbare koopwoningen en commerciële huur tot € 1.000,- per maand. Tevens wordt uit de contacten met de makelaars duidelijk dat kopers tegenwoordig, en dat geldt zeker voor jongeren, een instapklare woning willen. Nieuwbouw vervult hierin een belangrijke rol. Doordat de bouwkosten fors zijn toegenomen, wordt een betaalbare koopwoningen moeilijker realiseerbaar. Daar staat tegenover dat het instrument van de starterslening kan helpen bij de betaalbaarheid van de koopwoning.

b. Groeiende groep (alleenstaande) ouderen

De toekomstvisie zegt niet alleen iets over jongeren en jonge gezinnen. Met de vergrijzing zien we ook de groep ouderen toenemen, waarmee de behoefte aan huisvesting verandert. In de toekomstvisie hebben we uitgesproken de vergrijzing te willen faciliteren, zodat onze eigen inwoners op een prettige manier oud kunnen worden in Valkenswaard. Ouderen willen vaak zo lang mogelijk thuis blijven wonen en dat is vooral mogelijk wanneer de woning daartoe de faciliteiten biedt. Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) gelijkvloers en de aanwezigheid van een lift in geval van appartementen zijn belangrijke kenmerken voor adequate huisvesting voor deze doelgroep. Omdat ook de samenstelling van de doelgroep verandert, er komen steeds meer alleenstaande ouderen, neemt de vraag naar relatief kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen (nul-treden woningen) in de komende periode fors toe.

c. Coalitieprogramma: wonen en zorg en duurzaamheid

In het coalitieprogramma heeft de coalitie zich uitgesproken voor een betere verbinding tussen wonen en zorg. We weten echter niet hoe de behoefte er uitziet en hoe zich deze in de toekomst zal ontwikkelen als gevolg van de vergrijzing. Daarom gaan we in 2019 onderzoek doen naar de behoefte op het gebied van wonen en zorg: de zorgvraag bepaalt welke eisen moeten worden gesteld aan de huisvesting. In de door de raad vastgestelde begroting 2019 zijn financiële middelen gereserveerd voor dit onderzoek. In deze woningbouwprogrammering kunnen we nog niet op de uitkomst vooruitlopen. Wél houden we rekening met vragen die vanuit zorgpartijen bij ons terecht komen.

Voor wat betreft de duurzaamheid van de woningvoorraad geldt dat vooral de bestaande woningvoorraad tegen het licht zal moeten worden gehouden en om passende oplossingen vraagt. Nieuwbouw moet immers al aardgasloos worden opgeleverd. Natuurlijk streven we naar nul-op-de-meter. Maar de grootste opgave ligt in de bestaande woningvoorraad. Binnen het kader van het duurzaamheidsbeleid zal gekeken worden wat alternatieve en passende oplossingen zijn en hoe deze geïmplementeerd kunnen worden. Een wijkgerichte aanpak is hierbij uitgangspunt vanuit het landelijke beleid. In 2019 gaan we stappen maken om tot een aanpak te komen.

d. Masterplan Centrum en compacter centrum

Valkenswaard heeft de ambitie om het centrum aantrekkelijker te maken, onder meer blijkend uit het door de raad vastgestelde Masterplan Centrum. Dit betekent dat leegstand in het centrum moet worden opgelost en dat het kernwinkelgebied compacter moet worden, naast infrastructurele ingrepen gerelateerd aan de bereikbaarheid en de N69. Vooral detailhandel en horeca verdienen hun plek in het centrum, terwijl buiten het centrum het aantal m<sup>2</sup> gereduceerd dient te worden om de leegstand in het centrum tegen te gaan.

Transformatie van detailhandel en horeca (buiten het compacte centrum) naar een woonfunctie is nog het enige realistische alternatief in de komende jaren. Aan woonruimte is nog behoefte. Andere sectoren vertonen al krimpeffecten (horeca, detailhandel, kantoren). In het centrum dient een kwaliteitsslag te worden gemaakt en leegstand of dreigende leegstand dient te worden voorkomen. Herontwikkeling van locaties in het centrum, maar aan de randen en daarbuiten, is dé manier om leegstand op te lossen en/of kwaliteit toe te voegen. Dit lukt alleen als er een financieel rendabele business case aan ten grondslag ligt. Een ontwikkeling met eengezinswoningen biedt hiervoor binnen het verstedelijkte gebied vaak geen oplossing. Om onze ambitie m.b.t. een aantrekkelijk centrum waar te maken zijn transformaties met een toevoeging van appartementen vaak noodzakelijk. Dit levert extra parkeerdruk op, tenzij tegelijkertijd detailhandel en horeca aan de randen worden teruggebracht, hetgeen weer een verlichting van de parkeerdruk oplevert voor de parkeerterreinen aan de randen van het centrum. Het is daarom van belang een goede balans te vinden tussen herontwikkeling in een compact centrum (met toevoeging van appartementen als economische drager, maar ook met een toename van de parkeerdruk) en transformatie van detailhandel en horeca aan en buiten de randen van het centrum (de parkeerdruk voor de woonfunctie ligt lager dan die voor detailhandel en horeca).

e. Moties van de gemeenteraad

In de afgelopen periode heeft de raad enkele moties aangenomen die aandacht behoeven bij de verdere uitwerking van de woningbouwprogrammering. Zo verzoekt de raad de bebouwing van het terrein van de voormalige gemeentewerf aan de Emmalaan te bespoedigen. In een andere motie verzoekt de raad collectief particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken, deze vorm van nieuwbouw via de media onder de aandacht te brengen en de raad in het voorjaar van 2019 te informeren over voorwaarden, belangstellenden en geschiktheid van locaties. Verder wil de raad dat ten behoeve van de leefbaarheid in Borkel en Schaft een passend aantal woningen wordt gerealiseerd. Deze moties worden gerespecteerd in de navolgende woningbouwprogrammering.

f. Prestatieafspraken met Woningbelang

In de prestatieafspraken 2019 met Woningbelang is, naast de afspraak dat Woningbelang op jaarbasis minimaal 110 starters aan huisvesting helpt, afgesproken dat de gemeente in samenwerking met Woningbelang op zoek gaat naar locaties voor (minimaal) 45 grondgebonden sociale huurwoningen.

g. Uitplaatsing van bedrijvigheid uit de wijken

Ook de structuurvisie geeft een extra kader voor onze woningbouwprogrammering, namelijk het uitplaatsen van bedrijvigheid uit de woonwijken.

## Aanvullende locaties voor woningbouw o.b.v. besluitvorming

De bovengenoemde ambities vormen een leidraad om nieuwe woningbouwlocaties te toetsen op hun bijdrage aan onze ambities.

Het lopende woningbouwprogramma, vastgesteld door de gemeenteraad in september 2015, blijft vertrekpunt voor de nieuwe programmering, omdat de lopende afspraken hierop gebaseerd zijn en het woonwensenonderzoek geen aanleiding geeft tot bijsturing. Aanvullend hierop worden nieuwe locaties opgepakt.

Criteria die in het lopende woningbouwprogramma van belang waren om prioriteit te geven aan woningbouwplannen waren, naast de randvoorwaarde van een goede ruimtelijke ordening, de haalbaarheid (binnen een termijn van 3-5 jaar), gerichtheid op doelgroepen van de toekomstvisie en de kwaliteit van de leefomgeving (met name op strategische locaties, zoals in het centrum en aan de invalswegen, en locaties met bedrijvigheid in een woonwijk). Deze criteria blijven relevant. De ambitie om een compacter centrum te bewerkstelligen kan hier als een belangrijk criterium aan worden toegevoegd. De kwaliteitsverbetering op (voormalige) woonwagenlocaties is verregaand gerealiseerd en vervalt als criterium ten opzichte van 2015.

Voor een aantal locaties is de ruimtelijke procedure al opgestart, zodat er voortgang blijft zitten in de realisatie van nieuwbouwwoningen. Deze locaties zijn met de gemeenteraad gedeeld middels raadsinformatiebriefven.

Tabel I.

Nr.	Locatie	Aantal toevoeging	Procedure	Doelgroep	Bijdrage aan ambitie
	<b>Procedure gestart</b>				
1	Waalreseweg-Beemdweg	6	nagenoeg gereed	j. gezinnen	bedrijvigheid weg
2	Bergstraat 54-58 e.o.	7	bestemmingsplanwijziging	j. gezinnen	geen leegstand
3	Dommelseweg 7-9	4	uitgebreide omgevingsvergunning	jongeren	minder m <sup>2</sup> horeca
4	Dijkstraat 76	3		senioren	Bedrijvigheid weg
5	Torenstraat 8	10	bestemmingsplanwijziging	senioren	bedrijvigheid weg
6	Karel Mollenstraat 42-44	12	bestemmingsplanwijziging	senioren	minder m <sup>2</sup> horeca
	<b>Omgevingsvergunningen binnen bestemmingsplan</b>				
7	Eindhovenseweg 51 (SNS-bank)	11	aanvraag omgevingsvergunning	jongeren	geen leegstand
8	Markt 62 (ABN-AMRO-bank)	8	aanvraag omgevingsvergunning	doorstroming	geen leegstand
	<b>Totaal</b>	<b>61</b>			

## Aanvullende gemeentelijke locaties voor woningbouw

Inmiddels komen na sloop (en beëindiging gebruik) ook enkele gemeentelijke locaties vrij voor woningbouw op de korte termijn. Voor de locatie Emmalaan heeft de gemeenteraad middels aanname van een motie al aangegeven snel woningbouw te willen realiseren.

Grondgebonden woningen realiseren in situaties van transformatie of herstructurering (bijvoorbeeld ten behoeve van een compacter centrum) is in veel gevallen niet of nauwelijks financieel haalbaar op particuliere locaties. De gemeentelijke locaties zijn bij uitstek de locaties waarop grondgebonden woningen voor jongeren nog tot de mogelijkheden behoren. Door een mix van eigendomsverhouding kan een eenzijdige invulling met alleen huur of alleen koop worden voorkomen, zodat rekening wordt gehouden met de leefbaarheid in de wijk. We zien namelijk dat de leefbaarheid in wijken meer onder druk komt te staan. Voor de locaties Emmalaan en Amundsenstraat (en ook de Barentszstraat) is de inschatting dat er voldoende draagkracht in de directe omgeving is, omdat er relatief weinig sociale huurwoningen in de directe omgeving zijn gelegen.

Gelet op onze ambities stellen we voor om op de gemeentelijke locaties met name woningen voor jongeren te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met een mix van grondgebonden (2 lagen met een kap) sociale huurwoningen en koopwoningen. Voor de verhouding huur en koop streven we naar evenredigheid tussen huur en koop, waarbij per locatie nog flexibiliteit moet zijn in verband met de stedenbouwkundige inpassing en andere afwegingen zoals financiële impact. Alleen voor de locatie Barentszstraat is een mix geen reële optie (slechts ca. 15 woningen). Hier willen we bij voldoende belangstelling inzetten op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Voor de andere genoemde locaties streven we naar een (gedeeltelijke) invulling van de prestatieafspraken met Woningbelang om op gemeentelijke locaties nog 45 betaalbare huurwoningen te realiseren.

Ten aanzien van de exacte invulling gaan we in gesprek met de omgeving en mogelijke partijen en zullen wij de gemeenteraad actief informeren over de nadere, gewenste invulling en de financiële consequenties voor de grondexploitaties. De besluitvorming inzake de bestemmingsplannen en de grondexploitaties blijft aan de gemeenteraad.

Tabel II. Gemeentelijke locaties

Nr.	Locatie	Indicatie aantal <sup>2</sup>	Typologie	Doelgroep
<b>Korte termijn (voorbereiding en start procedure)</b>				
1	Amundsenstraat sporthal	20	mix sociale huur en koop	m.n. jongeren
2	Barentszstraat 3, voormalige school	15	CPO of betaalbare koop	m.n. jongeren
3	Emmalaan voormalige gemeentewerf	25	mix sociale huur en koop	m.n. jongeren
4	Locatie Borkel en Schaft	12	afstemming op de vraag	m.n. jongeren
5	Partiële herziening Lage Heide	16	Aanpassing bestemmingsplan	Betere aansluiting op marktvrage
<b>Middellange termijn (na beëindiging gebruik)</b>				
6	Le Sage ten Broeckstraat gymzaal en omgeving	n.t.b.	nog in gebruik	
7	Schotelmanstraat Dennenberg	n.t.b.	nog in gebruik, mogelijke IHP-locatie	
<b>Geen woningbouw dan wel lange termijn</b>				
8	LTS-terrein	n.t.b.	voorkeur voor park/groen/klimaatadaptatie	
<b>Totaal</b>		<b>88</b>		

Bovenstaand programma voor de gemeentelijke locaties (op de korte termijn) houdt rekening met de moties die de gemeenteraad heeft aangenomen inzake woningbouw in Borkel en Schaft en inzake het collectief particulier opdrachtgeverschap. De prestatieafspraken met Woningbelang inzake de 45 betaalbare huurwoningen kan niet volledig worden gerealiseerd op de locaties 1 tot en met 5, althans niet zonder rekening te houden met de ambities van de gemeente. Het aantal te realiseren woningen is daarvoor te beperkt. Het restant van die 45 woningen zal dan gerealiseerd moeten worden op gemeentelijke locaties voor de middellange termijn.

Voor wat betreft de bijdrage van deze locaties aan de ambities van de gemeente geldt dat deze locaties geschikt zijn om in te zetten voor grondgebonden woningen voor jongeren, zodat deze een start kunnen maken op de woningmarkt.

<sup>2</sup> Het gaat hier om een eerste inschatting van het aantal woningen. In werkelijkheid is het aantal afhankelijk van een goede stedenbouwkundige inpassing.

## Aanvullende locaties op basis van vooroverleg

Meestal vindt vooroverleg plaats met initiatiefnemers, voordat een initiatief wordt voorgelegd ter besluitvorming. Dit vooroverleg dient ertoe om de belangen van de initiatiefnemer en die van de gemeente beter op elkaar afgestemd te krijgen. Voor de onderstaande locaties is dat vooroverleg afgerond of in een vergevorderd stadium.

Tabel III.

Nr.	Locatie	Aantal toevoeging	Doelgroepen	Bijdrage aan ambitie
1	Peperstraat 3-5	2	jongeren	renovatie, detailhandel en kantoor weghalen
2	Luikerweg 100	11	jonge gezinnen, doorstroming	villa is gesloopt, kwaliteitsverbetering invalsweg
3	Parallelweg Noord 10	60	jongeren, doorstroming	bedrijvigheid weghalen uit woonwijk
4	De Rijt 2	0	begeleid wonen, o.a. jongeren	Nu leegstand, aandacht voor wonen en zorg, ook jongeren
5	Molenstraat reinwaterkelder	9	jonge gezinnen	leegstand en verloedering oplossen
	<b>Totaal</b>	<b>82</b>		

## Flexibiliteit voor potentiële locaties

Met diverse particuliere partijen worden momenteel nog gesprekken gevoerd over herontwikkeling van detailhandel of bedrijvigheid naar een woonfunctie. Deze mogelijke herontwikkelingen kunnen wij in het kader van deze woningbouwprogrammering nog niet benoemen, omdat er nog geen duidelijkheid is over de invulling van de woonfunctie en er in veel gevallen economische belangen mee gepaard gaan voor huidige gebruikers. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat wij herontwikkeling mogelijk willen maken met als doel het aantal m<sup>2</sup> detailhandel terug te brengen en te concentreren in het kernwinkelgebied, beeldkwaliteit toe te voegen op strategische locaties, leegstand of dreigende leegstand op te lossen en bedrijvigheid uit de woonwijken te halen. Het provinciale beleid maakt het mogelijk om binnenstedelijk kwaliteitsslagen te maken, dus daar maken wij graag gebruik van. Zodra de informatie over een specifieke locatie met de gemeenteraad kan worden gedeeld, zullen wij dat doen middels een raadsinformatiebrief.

## Omgevingswet en kwaliteit voor de leefomgeving.

We zien dat de leefbaarheid in de wijken steeds meer onder druk komt te staan, vooral in die wijken waar sprake is van een relatief eenzijdige opbouw. We zullen dan ook meer in gesprek moeten gaan met de leefomgeving om tot goede oplossingen te komen. Een mix van diversiteit in woningtypologieën kan een belangrijke bijdrage leveren om een eenzijdige opbouw van de wijk te voorkomen. Daarom is voor een aantal gemeentelijke locaties in de programmering gekozen voor een mix van koop en huur (sociaal en commercieel). Op particuliere locaties ligt dit wat lastiger in verband met de financiële haalbaarheid. Op deze locaties kan een mix van doelgroepen bijdragen aan meer differentiatie.

In gesprek gaan met de omgeving wil niet zeggen dat we onze beleidskaders moeten loslaten. We komen namelijk regelmatig tegen dat er weerstand in de omgeving bestaat tegen bepaalde ontwikkelingen vanuit de gedachte “not in my backyard”. Maar het is belangrijk om in een vroegtijdig stadium oplossingen te bedenken die zowel voor het programma als voor de omgeving acceptabel zijn. De intentie van de Omgevingswet is om deze rol waar mogelijk neer te leggen bij de ontwikkelaar en als gemeente de betrokken partijen daarin te faciliteren.