

Ambtelijke propositie versnelling woningbouw Valkenswaard

In december 2024 is in het MRE poho ruimte & wonen voor Valkenswaard een kwantitatieve opgave voor 2022 t/m 2030 opgenomen van 1.495 woningen (incl. de opgave Beethoven). Hiervan hebben wij in 2024 390 woningen opgeleverd, oftewel gemiddeld 130 woningen per jaar. Resteert dus een opgave van 1.105 woningen voor de periode 2025 t/m 2030. Ervan uitgaande dat woningen met startbouw in 2030 pas later worden opgeleverd vraagt dit een beperkte toename in vergelijking met een jaarlijks gemiddelde van 130 woningen.

Plancapaciteit

In de bijlage zijn de Valkenswaardse woningbouwplannen opgenomen (peildatum 1 april 2025), uitgesplitst naar gerealiseerd, harde en zachte plancapaciteit. Daarmee heeft Valkenswaard een plancapaciteit van 128 %. Dit is de totale plancapaciteit (hard en zacht) afgezet tegen het restant van 1.105 te bouwen woningen. Wel dient te worden opgemerkt dat een deel van de plancapaciteit dermate zacht is dat betwijfeld mag worden of startbouw in 2030 realistisch is. Echter, regionaal is afgesproken om ook 'boterzachte' plannen op te nemen in de proposities.

Omdat in lijn met de woondeal en de Woonvisie 2023-2027 Valkenswaard hecht aan de betaalbaarheidsambities (30% sociaal met een streven naar 35% en 2/3 betaalbaar) is dit eveneens inzichtelijk gemaakt in de bijlage. Vanzelfsprekend betreft het bij zachte plannen vaak slechts een inschatting. Daarbij is o.a. de aannahme gedaan dat voldaan zal worden aan de woondeal, zonder dat daar al harde afspraken over gemaakt zijn. Om voldoende woningen te bouwen en de woningbouw te versnellen ziet Valkenswaard diverse uitdagingen. Hierbij maken we een onderscheid tussen projectgebonden factoren, factoren die het complex maken om locaties toe te voegen en beperkende factoren van meer algemene aard. Hierna zoomen we in op deze aspecten.

Plancapaciteit

De woningbouwopgave wordt gerealiseerd door middel van projecten. De gemeente beschikt zelf over weinig gemeentelijke herontwikkelingslocaties in bestaand stedelijk gebied. Voor de korte termijn wordt de plancapaciteit niet geprioriteerd in de zin van wel of niet medewerking aan verlenen. Enerzijds omdat Valkenswaard de kleine projecten nodig heeft om aan de benodigde aantallen te komen. Anderzijds omdat het Valkenswaard afhankelijk(er) zou maken van het slagen en tempo van grote projecten.

Voor de wat langere termijn, maar in het kader van de woningbouwopgave wel relevant, is Valkenswaard aan de slag met het volgende. De gemeente is na overleg met de provincie bezig met het opstellen van een ruimtelijke verkennende ontwikkelvisie voor wonen, werken en leisure. Dit is erop gericht om inzichtelijk te maken waar buiten bestaand stedelijk gebied ontwikkelruimte is voor voornoemde functies. En om gefundeerde keuzes te maken voor waar welke functie kan landen. Dit traject wordt in 2025 afgerond, waarna o.a. een OER wordt opgesteld. Tegelijkertijd is van enkele locaties het voor de hand liggend (bijv. op grond moties) dat de keuze uit gaat naar woningbouw en zijn deze locaties opgenomen in de bijlage van deze propositie (Hoppenbrouwers, Weegbree en uitbreiding Lage Heide). Gelet op de status van deze ontwikkelingen, wordt hier nu niet verder op ingezoomd.

Grote projecten

Valkenswaard beschikt over diverse projecten van meer dan 40 woningen. Daar wordt hierna op ingezoomd.

Dommelseweg-Luikerweg

Het betreft een grote, private inbreidingslocatie van op dit moment 189 woningen. Mede door de complexe eigendomssituatie, kwam het project moeizaam van de grond. Daarom is het regionale versnellingsteam reeds ingeschakeld. Inzet is om het integrale plan te ontvlechten en dat er twee separate plannen en procedures nodig zijn. Het plandeel van Jonkers, EMA met 135 woningen, is financieel haalbaar. De financiële haalbaarheid van het deel van Breeuwijk staat onder druk. De betaalbaarheidsambities en bodemverontreiniging hebben financieel hun impact op het project.

De Wilde Wingerd

Van dit project is de bouw van het deel van woningcorporatie Woningbelang reeds gestart. Het CPO-deel is in voorbereiding door de reeds gevormde CPO-groep. De hoge kosten van archeologie zijn van negatieve invloed op het resultaat.

Valkenstaete

Dit betreft de transformatie van een winkelpassage. Er vindt overleg plaats over het intrekken van beroep tegen het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan daarna worden aangevraagd. De betaalbaarheidsgrens wordt nog geïndexeerd.

Dorpstraat 86

Dit is een project van een projectontwikkelaar en betreft de transformatie van een voormalige houthandel in Schaft naar een woningbouwlocatie. De voortgang van dit project staat sterk onder druk als gevolg van grondvervuiling (zinkassen). Dit heeft negatieve gevolgen voor de business case. Er wordt gezocht naar oplossingen.

Maastrichterweg 11

Dit project is de realisatie van het particuliere wonen en zorg complex D'n Hertog. Dit project is in aanbouw en wordt naar verwachting in 2025 opgeleverd.

Hertogin Johannastraat

Een project in voorbereiding van Woningbelang om 20 sociale huurwoningen te gaan slopen en om in plaats daarvan 41 sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Oplevering is voorzien voor uiterlijk 2028.

Leenderweg – De Vlasroot

Er is een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een haalbaar plan. Op basis van de intentieovereenkomst is er tot oktober 2025 de tijd om tot een anterieure overeenkomst te komen.

Le Sage Ten Broekstraat

Dit project betreft een samenwerking van gemeente en woningcorporatie Woningbelang. De kaders voor dit project zijn vastgesteld. Besluitvorming is voorzien voor 2026.

Lijsterbeslaan

In prestatieafspraken met Woningbelang is afgesproken dat zij hier 45 sociale en middenhuurwoningen mogen realiseren. Deze locatie maakt echter deel uit van de grotere locatie Hoppenbrouwers. Een juridisch traject als uitloop van het voormalige project Dommelkwartier staat tot op heden een voortvarende aanpak in de weg. Ook kan de provincie ons helpen door aan te geven wat wel en wat niet kan, omdat het een uitbreidingslocatie betreft.

Gemeentelijke bijdrage aan de woningbouwopgave

Er wordt gevraagd naar de mogelijkheden en beperkingen van de gemeente om bij te dragen aan de woningbouwopgave. Met daarbij het verzoek om te denken aan financiële bijdragen, beleidsmatige inzet (doorlopen ruimtelijke procedures, vergunningverlening) en praktische ondersteuning.

De gemeente Valkenswaard faciliteert woningbouwprojecten op diverse manieren. Voor sociale woningbouw wordt een lagere grondprijs gehanteerd en kan er sprake zijn van verliezen op de grondexploitatie. De gemeente verleent zelf geen subsidies aan woningbouwprojecten, maar heeft wel meermaals gebruik gemaakt van de provinciale bijdrageregeling stimulering woningbouw.

Als gemeente trachten we aan ieder woningbouwproject dat aan de beleidsmatige randvoorwaarden voldoet mee te werken en zo te komen tot een onherroepelijke vergunning. Juist ook omdat iedere project nodig is om de benodigde aantallen te halen, worden kleine projecten niet uitgesloten. Om dit mogelijk te maken wordt voor diverse disciplines capaciteit ingehuurd (o.a. bij vergunningen, RO, verkeer en grondzaken).

Daarnaast worden er voor grotere, complexere projecten multidisciplinaire projectteams geformeerd onder leiding van een gemeentelijk projectleider.

Projectleiders worden vaak ingehuurd.

Verder heeft de gemeente n.a.v. grote winkelleegstand de afgelopen jaren effectief een aanpak toepast om te stimuleren dat winkelruimten zijn getransformeerd naar met name woningen.

Beperkingen voor versnelling woningbouw

- De betaalbaarheidsambities worden door de gemeente omarmd, maar maken projecten complexer. Voor sociale huur is er met Woningbelang maar één corporatie die investeert in Valkenswaard. Zij heeft te kennen gegeven Beethoven gelden nodig te hebben om alle investeringen te kunnen doen. In aanvulling daarop heeft de recente bevrozing van de sociale huur een negatieve impact op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Op dit moment is nog geen goede inschatting te maken in welke mate dit voor vertraging i.p.v. de juist voorgestane versnelling van de woningbouwopgave zorgt.
- Voldoende locaties waar ontwikkeling mogelijk is. Uitbreidingslocaties zijn noodzakelijk, maar vragen op grond van de provinciale Verordening ruimte veel van de onderbouwing. Bovendien is Valkenswaard veel sprake van natura 2000, natuur netwerk Brabant en groenblauwe waarden.

Bezwaar en beroep leidt vaak tot forse vertragingen, met name gerechtelijke uitspraken laten enorm lang op zich wachten en kosten geld;

- Beschikbaarheid capaciteit. In de praktijk wordt daar al veel voor ingehuurd en worden het opstellen van rapporten als de ontwikkelvisie en diverse onderzoeken uitbesteed;
- Stikstof is een risico voor de voortgang van projecten, omdat in Valkenswaard zich natura 2000 gebieden bevinden. Daarnaast kunnen archeologie en bodemgesteldheid risico's en daarmee kosten voor projecten betekenen;
- Netcongestie is ook voor Valkenswaard een uitdaging.

Subsidieregeling

Voor de verdere uitwerking kunnen we als gemeente het volgende meegeven:

- Zoals zoveel gemeenten kent de gemeente financiële uitdagingen als gevolg van het aanstaande ravijnjaar. Er zijn nog geen middelen gereserveerd voor cofinanciering voor projecten. Het is belangrijk om eerst de voorwaarden en risico's te kennen. Dat is ook belangrijk om de raad zorgvuldig te kunnen adviseren indien daaraan wordt voorgesteld om cofinanciering beschikbaar te stellen;
- In algemene zin is het belangrijk om bij de inrichting van de subsidieregeling rekening te houden met gemeentelijke besluitvormingsprocessen;
- Om tot een werkbare subsidieregeling te komen, toets de opzet naast gemeenten ook bij woningcorporaties en projectontwikkelaars;
- Als het een harde eis blijft dat de startbouw in 2030 plaatsvindt, kan dat een risico zijn omdat projecten door factoren die buiten de gemeentelijke invloedssfeer liggen voor vertraging kunnen zorgen;
- Het verlagen van de grens van het minimaal aantal woningen of combineren van projecten voor een subsidieaanvraag is voor Valkenswaard niet nodig, want het maakt aanvragen relatief complex in verhouding tot het aantal woningen.

Bijlage 1 Cijfers woningbouw

	Prijscategorieën	Reeds gerealiseerd (netto)	Aantal woningen toekomstige nieuwbouwplannen (netto)	
		2022-2024	Hard	Zacht
Betaalbaar	Sociale huur	27	78	229
	Huur middelduur	24	37	67
	Betaalbare koop	217	174	180
	Totaal betaalbaar	268	289	476
Duur	Huur duur	10	66	23
	Koop duur	111	97	161
	Totaal duur	121	163	184
	Onbekend	1	0	304
	Totaal	390	452	964

Bijlage 2 Plancapaciteit Valkenswaard

Opgeleverde woningen 2022-2024

Naam	Aantal woningen
Barentzstraat 3	12
Bergstraat 28-30	8
Bergstraat 36	19
Brakenstraat 4-4a	2
Carolusdreef 100	37
De Smidse 22	2
De Valkenier	62
De Vlasakker	2
De Wilde Wingerd Sloop	-60
Dorpsstraat 65	-1
Eindhovenseweg 117	4
Eindhovenseweg 197	9
Eindhovenseweg 52-54	5
Eindhovenseweg 55, 55a en 55B	3
Eindhovenseweg 58	2
Eindhovenseweg 64	2
Eindhovenseweg 73	18
Eindhovenseweg 8	1
Emmalaan (gem.werf)	22
Helenadal 30-32	12
Helenadal 34	17
Hofstraat 14	-1
Karel Mollenstraat Zuid 27	1
Karel Mollenstraat Zuid 42-44	12
Karel Mollenstraat Zuid 44a-46	6
Lage Heide	88
Leenderweg 26	-1
Leenderweg 38	6
Luikerweg 57 en omgeving	4
Maastrichterweg 94	1
Markt 27	8
Mgr. Smetsstraat	2
Molenstraat 4a	2
Pater Aartslaan	12
Peedijk 23A	1
Peperstraat 2a	4
Peperstraat 3-5	9
Richterpad 3	2
Schafterdijk 25	1
Stakenborgakker	17
Willibrorduslaan 87	36
Zeelberg 35A	1

Harde plancapaciteit

Naam	Aantal woningen	Opleverjaar
Amundsenstraat	19	2027
Beelmanstraat 21 en 21A	1	2025
Bergeijksedijk 26	1	2026
Bergstraat 54-58 e.o. (Kerkeind)	7	2025
Centiemhof 24	8	2026
Corridor 17 , 17A en de Smidse 18	10	2026
De Molensteen 4 (reinwaterkelder)	12	2025
De Wilde Wingerd	46	2025
De Wilde Wingerd (CPO)	12	2028
Eindhovenseweg 22	11	2025
Eindhovenseweg 60	2	2025
Eindhovenseweg 66	1	2026
Hofstraat 14	10	2025 - 2027
Hoppenbrouwers 12	12	2029
Hoppenbrouwers 21 (tiny houses)	15	2026
Jasmijn	10	2027
Kerstroosstraat 20	22	2027
Lage Heide	4	2026
Lage Heide landgoederen (Heidehorst)	5	2026 - 2027
Leenderweg 18	4	2027
Leenderweg 26	4	2025
Leenderweg 78-80	10	2027
Luikerweg 100 (Villa Nobilis)	11	2026 - 2027
Maastrichterweg 11	52	2025
Maastrichterweg 120-128	1	2028
Peperstraat 102	1	2027
Peperstraat 30	1	2028
Richterpad 1	3	2025
Schafterdijk 23	3	2028
Stakenborgakker	2	2027
Torenstraat 4a - 8	9	2026
Valkenierstraat 100	9	2026
Valkenstaete	81	2027
Waalreseweg 25 (kantoor Woningbelang)	19	2027
Warande 8 (Mariakerk)	32	2028
Willibrorduslaan 134	2	2026
Totaal	452	

Zachte plancapaciteit

Naam	Aantal woningen	Opleverjaar
Beelmanstraat 10 en 12	2	2029
Bergstraat 33	4	2029
De Hofnar 47	2	2027
De Smelen / De Dennenberg	60	2032
Dommelseweg-Luikerweg (EMA- Breeuwijk)	189	2030
Dorpsstraat 120	1	2027
Dorpsstraat 62-64	4	2029
Dorpsstraat 86 (Smolders)	103	2033
Eindhovenseweg 115	5	2026
Hertogin Johannastraat	21	2026 - 2028
Hoppenbrouwers	55	2034
Kardinaal de Jongstraat 6	5	2028 - 2029
Keizerstraat - Venbergseweg	13	2029
Kerkakkerstraat 8	1	2029
Lage Heide (potentieel)	190	2038
Le Sage ten Broekstraat	68	2029
Leenderweg 58 (Zaal Maenen)	23	2028
Leenderweg- De Vlasroot	48	2027
Lijsterbeslaan	45	2032
Maastrichterweg 114	2	2029
Maastrichterweg 28	1	2029
Markt 11 en 11a	4	2027
Markt 34	4	2029
Peperstraat 2, 2d, 2e	4	2029
Peperstraat 34	6	2029
Rijt 2	28	2028
St. Antoniusstraat 3, 3a en 3b	3	2027
Van der Clusenstraat 12	2	2029
Veldbeemd	2	2030
Waalreseweg Voormalig LTS	44	2034
Weegbree	15	2034
Willibrorduslaan 21	9	2027
Zeelberg ong. (naast 43)	1	2029
TOTAAL	964	