

WONINGBOUWPROGRAMMA 2024-2027

gemeente Valkenswaard

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	blz. 3
2. Terugblik	blz. 4
3. Woningbouwmonitor	blz. 5
4. Analyse	blz. 6
4.1 Doelen	blz. 6
4.2 Plancapaciteit Valkenswaard	blz. 7
4.3 Locaties	blz. 7
4.4 Betaalbaarheid	blz. 8
4.5 Plancapaciteit versus woondeal	blz. 8
4.6 Doorstroming 2022 – 2030	blz. 9
5. Valkenswaard en de regio	blz. 10
6. Actuele ontwikkelingen	blz. 12
6.1 Herijking woondeal	blz. 12
6.2 Wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting	blz. 12
7. Acties & maatregelen	blz. 13
Bijlage 1 Projectoverzicht per 1 januari 2024	blz. 16
Bijlage 2 Definities	blz. 19

1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft in november 2023 de woonvisie 2023 – 2027 vastgesteld en geeft daarmee richting aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van volkshuisvesting. Hierin is het belang van de woondeal nadrukkelijk verankerd. In de in maart 2023 ondertekende regionale woondeal Zuidoost-Brabant committeren de samenwerkende partijen (de 21 MRE-gemeenten, woningcorporaties, provincie Noord-Brabant en Rijksoverheid) zich aan de opgave om in Zuidoost-Brabant in de periode 2022 – 2030 minimaal 45.000 woningen te bouwen. Deze woondeal is de start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie te vergroten. Dit met aandacht voor vraagstukken als onder andere betaalbaarheid en duurzaamheid.

In het bij de woonvisie behorende uitvoeringsprogramma heeft het college van B&W opgenomen ervoor te willen zorgen dat de bestaande nieuwbouwprogrammering zo goed mogelijk aansluit bij de ambities in de regionale woondeal. Daartoe is voorliggend woningbouwprogramma 2024 – 2027 opgesteld. Deze periode komt overeen met de resterende looptijd van de vigerende woonvisie. Gelet op het belang van de woondeal daarin, wordt in de woningbouwprogrammering tevens teruggekeken naar 2022 en 2023 en is er een doorkijk naar de periode 2028 – 2030. Ook al omdat een deel van de woningbouwprojecten die in de periode 2024 – 2027 in gang worden gezet, zullen worden gerealiseerd in de navolgende jaren.

Een actueel woningbouwprogramma met een goede analyse van de plancapaciteit, afgezet tegen de gemeentelijke beleidsdoelen en regionale afspraken, is de basis om daar waar nodig bij te sturen. Het woningbouwprogramma is daarmee tevens een belangrijk vertrekpunt voor gesprekken met woningcorporatie(s) over prestatieafspraken en over nieuwbouwprojecten met hen en projectontwikkelaars. En daarna voor besluitvorming over plannen.

2. Terugblik

Een terugblik naar het verleden en daarmee de woningbouwprogramma's van 2015 en 2019, leert dat in een aantal jaren de dynamiek op de woningmarkt sterk kan veranderen. In 2015 waren er zorgen over bevolkingskrimp en zorgde een provinciale bevolkings – en huishoudensprognose ervoor dat Valkenswaard in de regionale woningbouwafspraken ruim 30% moest inleveren van de aan de bestaande voorraad toe te voegen woningen. In 2019 werd geconcludeerd dat van bevolkingskrimp geen sprake meer is, raakte de woningmarkt oververhit en neemt de behoefte aan nieuwe woningen toe. Ook ontstond er ruimte om voor binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie af te wijken van het voorheen stringent toegepaste woningcontingent.

Met de woondeal van 2023 is geen sprake meer van woningcontingenten. Met daarnaast een Rijksoverheid die sterker de regie pakt en inzet op de bouw van 900.000 woningen tot 2030, verschuift de focus naar het realiseren van een inhaalslag op het woningtekort. Daarbij zorgt de schaa sprong van de regio voor extra noodzaak om veel woningen te bouwen. Voor de periode 2022 – 2030 zet de regio Zuidoost-Brabant in op het netto toevoegen van ongeveer 41.985 woningen, waarvan 1.010 in Valkenswaard. Daarbij wordt ingezet op meer plancapaciteit (130%) dan de woningbouwopgave. Dit omdat het een grote uitdaging is om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende 'harde' plancapaciteit komt. Dat plannen niet of vertraagd 'hard' worden kan diverse oorzaken hebben. Denk daarbij aan juridische procedures, personeelstekorten (zowel bij overheid als bij de ontwikkelaars) en kostenstijgingen. Voorgaande leert dat de context waarbinnen het woningbouwprogramma is opgesteld in minder dan 10 jaar bijzonder sterk is gewijzigd. Mede gelet op deze ervaringen ligt de focus in het woningbouwprogramma op de periode 2024 – 2027. En hoewel er in lijn met de woondeal vooruit gekeken wordt naar 2030, zal na looptijd van de vigerende woonvisie er een nieuw woningbouwprogramma worden opgesteld. Om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden is bovendien in de woondeal opgenomen om deze jaarlijks te herijken. Dit gebeurt al voor het eerst in 2024. Het 'convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector', ook wel beter bekend onder naam 'operatie Beethoven' zorgt daarbij voor een extra regionale woningbouwopgave.

3. Woningbouwmonitor

Een goed zicht op woningbouwprojecten is belangrijk voor de monitoring van alle in beleidsdocumenten opgenomen ambities. Daarvoor wordt gewerkt met een woningbouwmonitor. De gemeenten in Zuidoost-Brabant hebben hierin een belangrijke verbetering doorgevoerd door sinds 2024 volledig te werken met hetzelfde systeem als woningbouwmonitor (ook wel bekend als Shintolabs of Juno). Door informatie in dezelfde periode te actualiseren, dezelfde definities te hanteren en meer projectinformatie toe te voegen, ontstaat een beter beeld van de aanwezige woningbouwplannen. Hier is veel energie in gestoken. Dit geldt zowel lokaal als regionaal. De regio Zuidoost-Brabant heeft niet eerder zo'n goed zicht gehad op alle woningbouwprojecten in haar regio. Een verdere doorontwikkeling van de woningbouwmonitor is voorzien.

Hoewel we voor het gemeentelijk woningbouwprogramma betere data hebben dan ooit tevoren, is het voor een correcte interpretatie van navolgende gegevens belangrijk om volgende nuances te plaatsen. Dit naast de definities, zoals te vinden in bijlage 2. Het gaat om:

- De gebruikte gegevens van de woningbouwmonitor zijn een momentopname (1 januari 2024);
- De gehanteerde definities sluiten o.a. aan bij de Regionale Begrippenlijst wonen 2024. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de gehanteerde prijsgrenzen. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld tijdens de Regionale Ontwikkeldag Zuidoost-Brabant. Deze Regionale Ontwikkeldag is juridisch verankerd als regionaal omgevingsoverleg in de provinciale Omgevingsverordening.
- Een substantieel deel van de gegevens betreft een ambtelijke inschatting. Het gaat dan bijvoorbeeld om de planning van projecten of de prijscategorie. Daarbij neemt de onzekerheid vanzelfsprekend toe, naarmate een project minder ver is uitgewerkt, oftewel 'zachter' is;
- Er zijn zachte plannen waarop de woondeal van toepassing is en waarbinnen dus sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Hier wordt dan in de woningbouwmonitor vanuit gegaan. Dan gebeurt bij zachte plannen ook als er nog geen afspraken met een woningcorporatie zijn gemaakt. Dit hoort bij de verdere uitwerking van zachte plannen;
- Zachte plannen kunnen vaak nog op veel punten worden gewijzigd. Dat geldt bijvoorbeeld voor het aantal woningen per project. De ontwikkelaar kan geen rechten ontlenen aan de in het woningbouwprogramma opgenomen projectinformatie;
- Woningbouwplannen hebben vaak een doorlooptijd van meerdere jaren. Dit zorgt ervoor dat er nog veel plannen onderdeel zijn van de programmering waarop de Woondeal niet is toegepast, omdat deze dateren van voor ondertekening van de Woondeal in maart 2023.

De woningbouwmonitor en het woningbouwprogramma zijn primair gericht op reguliere woningen. Het is niet bedoeld om te sturen op specifieke behoeften of woonvormen zoals tijdelijke woningen voor arbeidsmigranten of woonwagens. Dergelijke woonvormen vragen om een specifieke benadering.

4. Analyse

4.1 Doelen

In de woondeal zijn enkele voor het woningbouwprogramma relevante concrete doelstellingen opgenomen. Het gaat om:

- Van 2022 t/m 2030 om netto 1.010 woningen realiseren;
- Inzetten op een plancapaciteit van 130% voor de periode 2022 – 2030;
- Van de te realiseren woningen minimaal 30% sociale huur;
- Van de te realiseren woningen minimaal 36% middenhuur of betaalbare koop (deze zijn uitwisselbaar);

Dit is met fasering verwerkt in volgende regionale tabel, als bijlage 2 behorende bij de woondeal.

Bijlage 2:	Woningbouwopgave per gemeente per jaar										Opgave betaalbaarheid					Opgave betaalbaarheid per jaar				Plancapaciteit	
	Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad)										Totaalopgave periode 2022 t/m 2030	Opgave betaalbaarheid *) (netto toevoeging aan voorraad)				Opgave betaalbaarheid per jaar (per jaar toe te voegen aan de voorraad)				Plancapaciteiten gemeenten (matrices 2022) totaal	hard
	Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven											Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%		
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030												
Regio Zuidoost-Brabant	3.890	3.205	5.175	5.185	5.125	4.970	4.905	4.740	4.790	41.985	27.990	12.595	7.000	8.395	3.110	1.400	780	935	57.855	25.650	
Subregio SGE	2.945	2.355	4.075	4.155	4.105	4.000	3.935	3.805	4.040	33.415	22.275	10.025	ntb	ntb	2.475	1.115	ntb	ntb	44.805	20.950	
Best	130	150	235	195	195	190	185	180	180	1.640	1.095	490	ntb	ntb	120	55	ntb	ntb	2.705	1.400	
Eindhoven	1.340	1.220	2.485	2.530	2.505	2.435	2.410	2.320	2.640	19.885	13.255	5.965	ntb	ntb	1.475	665	ntb	ntb	22.730	9.490	
Geldrop-Mierlo	115	150	165	180	180	180	170	170	155	1.465	975	440	ntb	ntb	110	50	ntb	ntb	2.230	880	
Helmond	915	465	635	700	690	670	660	635	630	6.000	4.000	1.800	ntb	ntb	445	200	ntb	ntb	7.625	6.135	
Nuenen c.a.	130	75	95	90	80	85	80	80	45	760	505	230	ntb	ntb	55	25	ntb	ntb	1.845	1.155	
Oirschot	50	50	100	85	85	80	80	80	35	645	430	195	ntb	ntb	50	20	ntb	ntb	1.080	320	
Son en Breugel	65	35	90	70	75	70	65	65	75	610	405	185	ntb	ntb	45	20	ntb	ntb	665	75	
Veldhoven	95	180	210	220	220	210	210	200	205	1.750	1.165	525	ntb	ntb	130	60	ntb	ntb	4.675	1.605	
Waalre	105	30	60	85	75	80	75	75	75	660	440	200	ntb	ntb	50	20	ntb	ntb	1.250	90	
Subregio A2-gemeenten	165	235	255	215	215	200	195	195	145	1.820	1.215	545	ntb	ntb	135	60	ntb	ntb	2.120	1.230	
Cranendonck	45	55	65	65	65	55	55	55	55	515	345	155	ntb	ntb	40	15	ntb	ntb	640	375	
Heeze-Leende	40	55	55	30	30	30	25	25	5	295	195	90	ntb	ntb	20	10	ntb	ntb	525	420	
Valkenswaard	80	125	135	120	120	115	115	115	85	1.010	675	305	ntb	ntb	75	35	ntb	ntb	955	435	
Subregio de Kempen	325	150	325	290	290	275	270	260	235	2.420	1.615	725	ntb	ntb	180	80	ntb	ntb	4.045	1.495	
Bergeijk	100	50	80	70	70	65	65	60	40	600	400	180	ntb	ntb	45	20	ntb	ntb	655	350	
Bladel	110	45	100	90	90	85	85	80	80	765	510	230	ntb	ntb	55	25	ntb	ntb	1.225	470	
Eersel	30	15	75	70	70	65	65	65	50	505	335	150	ntb	ntb	35	15	ntb	ntb	1.345	285	
Reusel-De Mierden	85	40	70	60	60	60	55	55	65	550	365	165	ntb	ntb	40	20	ntb	ntb	820	390	
Subregio de Peel	455	465	520	525	515	495	505	480	370	4.330	2.885	1.300	ntb	ntb	320	145	ntb	ntb	6.885	1.975	
Asten	55	100	70	70	70	70	65	70	70	640	425	190	ntb	ntb	45	20	ntb	ntb	710	170	
Deurne	195	185	110	95	95	85	90	85	65	1.005	670	300	ntb	ntb	75	35	ntb	ntb	1.760	520	
Gemert-Bakel	55	55	155	155	155	145	155	140	165	1.180	785	355	ntb	ntb	85	40	ntb	ntb	2.595	495	
Laarbeek	55	25	85	105	105	100	105	95	10	685	455	205	ntb	ntb	50	25	ntb	ntb	825	385	
Someren	95	100	100	100	90	95	90	90	60	820	545	245	ntb	ntb	60	25	ntb	ntb	995	405	

NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan.

De aantallen in de jaren 2022 en 2023 zijn mede gebaseerd op de werkelijk in aanbouw genomen woningen.

* De afspraak is gemaakt dat de percentages sociaal en betaalbaar gelden voor nieuwbouwplannen en niet voor plannen waarover al afspraken zijn gemaakt. De aantallen in de tabel hebben betrekking op de gehele opgave en vertekenen het beeld enigszins.

In de woonvisie heeft de raad daaraan toegevoegd:

- Streven naar realiseren starterswoningen voor € 285.000;
- Streven naar 35% sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma.

Voorgaande doelen uit de woondeal en woonvisie zijn alleen van toepassing op woningbouwprojecten die gestart zijn na besluitvorming over beide documenten. Vandaar dat er op de korte termijn nog lopende projecten zijn, die niet aan de uitgangspunten van woondeal en/of woonvisie voldoen.

4.2 Plan capaciteit Valkenswaard

	Prijscategorieën	Reeds gerealiseerd (netto) 2022-2023	Aantal woningen toekomstige nieuwbouwplannen (netto)		
			2024-2027		2028-2030
			Zachte plannen	Harde plannen	Zachte plannen
Betaalbaar	Sociale huur	5	94	68	145
	Middenhuur	23	23	54	22
	Betaalbare koop	127	117	133	94
	Totaal betaalbaar	155	234	255	261
Duur	Huur duur	10	24	0	0
	Koop duur	74	16	140	78
	Totaal duur	84	40	140	78
	Totaal	239	274	395	339

Enkele constatering:

- Voor de periode 2024 – 2027 is er beduidend meer plan capaciteit (669 woningen) dan waar in de woondeal op wordt ingezet (490 woningen);
- Er wordt verwacht dat er meer woningen worden opgeleverd in vergelijking met de periode 2022 – 2023;
- Voor de periode 2028 – 2030 lijkt sprake van een terugval in vergelijking met de jaren ervoor. Aangezien dit verder weg is in de tijd, is het wel waarschijnlijker dat hier nog meer plan capaciteit aan kan worden toegevoegd dan in de eerstkomende jaren. Er worden doorlopend plannen voor woningbouw ingediend;
- De lage netto realisatie sociale huur in de periode 2022 – 2023 komt mede door de sloop van sociale huurwoningen aan De Wilde Wingerd.

4.3 Locaties

Om inzicht te geven in de locaties achter de cijfers wordt verwezen naar bijlage 1. Voor de periode 2024 – 2027 zijn de navolgende projecten het grootst. In de wetenschap dat na de momentopname voor de woningbouwmonitor Valkenstaete een hard plan is geworden, gaat het vooral om harde plan capaciteit.

	10 grootste woningbouwprojecten 2024-2027	Aantal woningen	Hard/Zacht
1	Valkenstaete*	81	Zacht
2	Lage Heide	65	Hard
3	De Valkenier	62	Hard
4	Maastrichterweg 11	52	Hard
5	De Wilde Wingerd	46	Hard
6	Le Sage ten Broekstraat	45	Zacht
7	Brouwerijplein 84	24	Zacht
8	Emmalaan (gemeentewerf)	22	Hard
9	Kerstroosstraat 20	22	Zacht
10	Amundsenstraat / Scottstraat	20	Zacht

* Inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2024

4.4 Betaalbaarheid

	2022-2023	2024-2027	2028-2030
Aandeel sociale huur	2%	24%	43%
Totaal aandeel betaalbaar	65%	73%	77%

Enkele constatering:

- Pas na 2027 wordt het aandeel sociale huur conform de beleidsdoelstelling in gerealiseerde plannen gehaald, al betreft dat vooral zachte plannen;
- Het totale aandeel betaalbare woningen (sociale huur + middenhuur + betaalbare koop) is hoger dan opgenomen in de woondeal (66%) en dan komt vooral door het grote aandeel van middenhuur + betaalbare koop;
- Hoewel daar geen afspraken of beleidsambities over geformuleerd zijn, is het aandeel dure woningen (huur boven € 1.125 of verkoopprijs boven € 390.000) relatief laag.

De regionale woningbouwmonitor voorziet niet in het monitoren van woningen tot € 285.000 (bedrag uit de woonvisie), maar wel van woningen tot € 230.000. Voor de periode 2024 – 2027 voorzien wij op dit moment 57 woningen in deze categorie. Zie voor de locaties navolgende tabel. In aanvulling hierop zijn nog 12 CPO-woningen in De Wilde Wingerd voorzien. Deze zijn exclusief voor de doelgroep starters. Mede omdat de kostprijs afhankelijk is van de plannen die de toekomstige deelnemers gaan maken, is deze locatie niet opgenomen in voorgaand overzicht. Gelet op de stijgende bouwkosten en huizenprijzen, wordt het steeds uitdagender om koopwoningen te bouwen voor bedragen van fors onder de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Een betaalbaarheidsgrens die bij stijgende huizenprijzen waarschijnlijk verder zal stijgen. Dat verhoogt de noodzaak om voldoende sociale huurwoningen te bouwen.

Projecten met koopwoningen tot € 230.000,-	Aantal woningen
Hoppenbrouwers 21	15
Pater Aartslaan	4
Richterpad 3	2
Valkenstaete	36
Totaal aantal woningen	57

4.5 Plan capaciteit versus woondeal

	Prijscategorieën	Totaal netto aantal woningen 2022 t/m 2030	Opgave woondeal 2022 t/m 2030	Restant opgave Woondeal
Betaalbaar	Sociale huur	312	305	-7
	Middenhuur	122	370	-223
	Betaalbare koop	471		
	Totaal betaalbaar	905	675	-230
Duur	Huur duur	34	Geen doelstelling	n.v.t.
	Koop duur	308	Geen doelstelling	n.v.t.
	Totaal duur	342	335	-7
	Totaal	1247	1010	-237

Enkele constatering:

- Zoals hiervoor geconstateerd zijn er veel betaalbare woningen opgenomen in de plancapaciteit en dit komt door het hoge aandeel middenhuur en betaalbare koop;
- In de woondeal wordt gestreefd naar een plancapaciteit van 130% van de woondeal, omdat in de praktijk een deel van de projecten niet door zal gaan, of niet voor 2030 zal worden gerealiseerd. Daarom dient Valkenswaard te streven naar een plancapaciteit van 1313 woningen. Oftewel er dienen nog 66 woningen te worden toegevoegd.

4.6 Doorstroming 2022 - 2030

Een belangrijk element uit de woonvisie is om zowel te bouwen voor starters en jonge gezinnen als voor senioren om de doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt te bevorderen. Hier zijn geen kwantitatieve doelstellingen aan gekoppeld. Ook al omdat niet alle woningen per definitie geschikt zijn voor slechts één doelgroep. De volgende tabel laat zien dat in de plancapaciteit zowel veel eengezins- als meergezinswoningen zijn voorzien. In lijn met de woonvisie kan derhalve worden geconcludeerd dat geen sprake is van een eenzijdig aanbod.

Harde plancapaciteit		Zachte plancapaciteit	
Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
371	264	223	378

5. Valkenswaard en de regio

De woningmarkt van Valkenswaard is onderdeel van een regionale woningmarkt. De afspraken in de Woondeal zijn eveneens regionaal. Vandaar dat het relevant is om de regionale woningbouwprogrammering te betrekken bij het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hierna volgt de regionale stand van zaken na het eerste kwartaal van 2024.

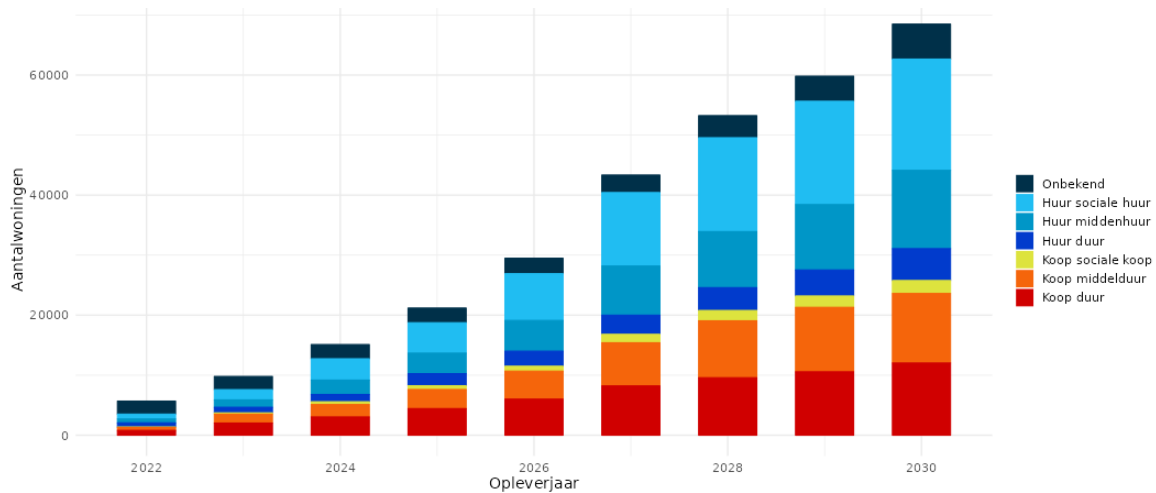
Programma versus woondeal 2022-2030 op regionaal niveau¹

Gemeente	Programma	Woondeal	Woondeal 130%	Programma vs woondeal
Eersel	1.629	505	657	323%
Nuenen	2.337	760	988	308%
Bergeijk	1.835	600	780	306%
Veldhoven	4.868	1.750	2.275	278%
Heeze-Leende	723	295	384	245%
Laarbeek	1.604	685	891	234%
Waalre	1.525	660	858	231%
Oirschot	1.462	645	839	227%
Deurne	2.265	1.005	1.307	225%
Bladel	1.402	765	995	183%
Someren	1.490	820	1.066	182%
Best	2.888	1.640	2.132	176%
Geldrop-Mierlo	2.266	1.465	1.905	155%
Gemert-Bakel	1.776	1.180	1.534	151%
Asten	951	640	832	149%
Eindhoven	28.267	19.885	25.851	142%
Son en Breugel	848	610	793	139%
Helmond	7.855	6.000	7.800	131%
Cranendonck	640	515	670	124%
Valkenswaard	1.238	1.010	1.313	123%
Reusel-De Mierden	619	550	715	113%
MRE	68.488	41.985	54.581	163%

Verdeling regionale plancapaciteit 2022-2030

Sociale huur	18535	27%
betaalbare koop	13737	20%
middenhuur	13038	19%
dure huur	5315	8%
dure koop	12033	18%
onbekend	5830	8%

¹ Vanwege een kleine ambtelijke correctie wijkt het aantal van 1.238 woningen als Valkenswaards programma af van het hiervoor genoemde aantal van 1.247



Als regio zijn er veel meer plannen in het woningbouwprogramma dan waar in de woondeal naar wordt gestreefd, hetgeen de druk op de regionale woningmarkt substantieel kan verlichten. Als ingezoomd wordt op Valkenswaard, valt op dat het aantal woningbouwplannen tot 2030 in vergelijking met de woondeal relatief laag (123%) is in vergelijking met de rest van de regio. Tegelijkertijd blijkt dat de prognose van wanneer woningen in Valkenswaard worden opgeleverd, afwijkt van de regionale prognose. Zo is in Valkenswaard de verwachting dat van de plannen tot 2030 er ruim 72% al in 2027 is gerealiseerd. Valkenswaard ligt daarmee voor de looptijd van dit woningbouwprogramma uitstekend op koers. Dat terwijl het regionale beeld is dat een groot deel van de plannen in het programma pas na 2027 wordt gerealiseerd. In algemene zin geldt vaak dat plannen voor verder in de toekomst een grotere onzekerheidsmarge hebben. Oftewel in vergelijking met de regio heeft Valkenswaard relatief minder plannen in het programma, maar lijkt de kans wel groter dat plannen op kortere termijn of in ieder geval voor 2030 worden gerealiseerd.

Als gekeken wordt naar het aspect betaalbaarheid wijkt Valkenswaard nauwelijks af van de regio. Het totale aandeel betaalbare woningen (sociale- en middenhuur en betaalbare koop) is in Valkenswaard wat groter dan in de rest van de regio. Het aandeel sociale huur is iets kleiner (25% tegen 27% regionaal). Het aandeel sociale huur in de bestaande woningvoorraad is in Valkenswaard wel beduidend hoger dan in de meeste gemeenten in Zuidoost-Brabant. Alleen in de steden Eindhoven en Helmond is dit aandeel hoger.

Conclusie woningbouwmonitor:

In Valkenswaard en de woningbouwregio waartoe het behoort, zijn veel woningbouwplannen, waarmee het woningtekort op termijn fors verminderd kan worden. Hierbij is veel aandacht voor betaalbaarheid, maar kan het aandeel sociale huur worden verhoogd.

6. Actuele ontwikkelingen

6.1 Herijking woondeal

In de eerste Woondeal is opgenomen om de afspraken jaarlijks te herijken. Het traject om tot een herijking te komen is inmiddels gestart. De nieuwste bevolkingsprognoses vormen daarbij een bouwsteen om de woningbehoefte te bepalen, maar zonder dat wordt teruggekeerd naar woningcontingenten. Voor de regio Zuidoost-Brabant is voor de herijking van de woondeal specifiek relevant de doorwerking van het ‘convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector’ (ook wel operatie Beethoven genoemd). Onderdeel hiervan is de (versnelde) realisatie van 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden tot 2030. In dat perspectief is het positief en zeker niet zorgwekkend dat er regionale schaal al fors meer plannen in het programma zijn opgenomen dan waar in de vorig jaar gesloten woondeal naar werd gestreefd. Voor de regio lijkt de kwantitatieve uitdaging vooral te zijn om te zorgen dat plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd en zo mogelijk versneld.

6.2 Wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting

De ambities uit de woondeal zijn vertaald naar een wetsvoorstel voor invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Hiermee versterkt het Rijk haar regie op de volkshuisvesting. Naast regie op o.a. aantallen en (grote) locaties zijn er bepalingen over betaalbaarheid in opgenomen.

Om te komen tot meer betaalbare woningen wordt in dit besluit voorgesteld dat er landelijk, provinciaal en in de regio een verplichting komt om twee derde van de woningbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur).

Daarnaast moeten regio's verplicht 40% van hun nieuwbouwopgave voor middeninkomens realiseren, waarbij de verdeling tussen gemeenten mede afhankelijk is van het aandeel sociale huur in de voorraad van gemeenten. Ligt het aandeel sociale huur in een gemeente hoger dan het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur, dan moet de gemeente meer dan 40% voor het middensegment bouwen. Ligt het aandeel sociale huur in een gemeente lager dan het landelijk gemiddelde, dan moet deze gemeente 37% voor het middensegment bouwen en is de gemeente daarnaast verplicht 30% sociale huur in haar nieuwbouwopgave bouwen. Met deze instructieregels ontstaat tussen gemeenten in regionaal verband een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

Het voorliggende wetsvoorstel zorgt voor veel discussie en het is nog onzeker of en in welke vorm het wetsvoorstel wordt aangenomen. Het is wel een factor om rekening mee te houden bij toekomstige regionale afspraken en de lokale doorwerking ervan.

7. Acties en maatregelen

Hard maken van plannen

Deze actie wordt bewust als eerste genoemd. Er zijn voldoende plannen om kwantitatief een enorme impuls te geven aan de woningvoorraad. Voor de gemeentelijke woningbouwambities is het, het belangrijkste dat deze plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Oftewel zachte plannen moeten hard worden. Inzoomend op de periode 2024 – 2027 is het aantal harde plannen (395 woningen) al relatief groot ten opzichte van de doelstelling in de woondeal voor deze periode (490 woningen).

Dit jaar staan er bijzonder veel bestemmingsplannen geagendeerd op de raadsagenda. Deze plannen kunnen dan hard worden. Met het sinds 1 januari 2024 vaststellen van het grote plan Valkenstaete (81 woningen) wordt al bijna aan de kwantitatieve doelstelling al vrijwel voldaan. Het bestemmingsplan detailhandel buiten het centrum bevordert de transformatie van vrijkomende winkelpanden naar woningen. Woningen die nog niet in de plancapaciteit zijn opgenomen.

Voor de realisatie van de totale woningbouwopgave tot 2030 conform de woondeal is het wel een uitdaging om ervoor te zorgen dat er voldoende harde plancapaciteit komt. Al geldt hierbij wel dat primair de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de voortgang van diens project. Ook is de ambtelijke capaciteit beperkt.

Tegelijkertijd probeert de gemeente woningbouw daar waar mogelijk te versnellen. Zo komt er een andere toepassing van welstand en biedt het dit jaar vastgestelde grondbeleid meer ruimte om als gemeente de regie te pakken, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw. En van het grote project EMA-terrein (vooralsnog 162 woningen), waarvan de realisatie op 1 januari 2024 is ingeschat op na 2030, is er in gesprekken op bestuurlijk niveau op ingezet om het project te versnellen.

Binnen betaalbaar focus op sociaal

In het woningbouwprogramma zijn veel betaalbare woningen opgenomen. Meer dan waar naar wordt gestreefd met de woondeal. Het aandeel sociaal blijft hierin achter. Mede doordat het enige tijd duurt voordat de woondeal doorwerkt in de plancapaciteit.

Om het aandeel sociaal te vergroten, is het een kans om ontwikkelaars de ruimte te geven om af te wijken van de betaalbaarheidsambitie uit de woondeal (66% betaalbaar). Zo kan tijdelijk bij nieuwe projecten worden afgesproken dat indien een plan minimaal 40% sociale huur bevat, het totale percentage betaalbaar omlaag mag. Dit is mogelijk voor zo lang uit de monitoring blijkt, dat het aandeel sociaal afwijkt van de beleidsdoelstellingen, terwijl aan de betaalbaarheidsambities wordt voldaan.

Verevenen tussen projecten

In beginsel moet elk nieuw nieuwbouwproject van minimaal 10 woningen bestaan uit minimaal 30% sociale huur. In de woonvisie is opgenomen om het instellen van een vereveningsfonds te onderzoeken. De insteek van een vereveningsfonds is dat ontwikkelaars van projecten die het percentage 30% sociale huur niet halen, dat aandeel kunnen compenseren door een storting te doen in een gemeentelijk vereveningsfonds. De gelden uit het vereveningsfonds kunnen vervolgens worden gebruikt als subsidie voor projecten met meer sociale huurwoningen dan waar de gemeente naar streeft. Dit om door verevening van projecten de beleidsdoelstellingen ten aanzien van sociale huur te behalen.

Aan het instellen van een vereveningsfonds kleven nadelen. Zo moet de gevraagde financiële bijdrage niet dermate laag zijn, dat ontwikkelaars hun aandeel betaalbare (of sociale huur) woningen vooral afkopen. Het bepalen van een te hoog bedrag als financiële bijdrage zorgt ervoor dat het niet aantrekkelijk is om gebruik te maken van het vereveningsfonds en dan streeft het instellen ervan haar doel voorbij. Dit is extra complex doordat bouwkosten en huizenprijzen

niet stabiel zijn, maar fluctueren. Wat op het ene moment een geschikt bedrag voor een bijdrage aan een vereveningsfonds is, kan daardoor op relatief korte termijn geen geschikt bedrag meer zijn. Bovendien is de gemeentelijke eigen expertise als het gaat om inzicht in dergelijke marktontwikkelingen beperkt. Tenslotte zorgt het instellen van een vereveningsfonds voor administratieve lasten voor de gemeente en daarmee voor kosten die niet direct ten goede komen aan woningbouw.

Tegelijkertijd is het zeker bij kleinere projecten lastig om aan ieder aspect van de betaalbaarheidsdoelstellingen te voldoen in een project. Ook is het voor een woningcorporatie aantrekkelijker om haar woningen te concentreren. Oftewel bijvoorbeeld niet drie appartementencomplexen van 10 woningen met in ieder complex drie sociale huurwoningen, maar één complex met 10 sociale huurwoningen. Van Woningbelang is bekend dat het bij voorkeur geen minderheidspositie wil hebben in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Het doel van een vereveningsfonds is goed, maar aan uitvoering door de gemeente kleven concrete nadelen. Daarom wordt niet gekozen voor het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds, maar bieden we ontwikkelaars in samenwerking met een woningcorporatie wel de ruimte om zelf projecten onderling te verevenen, zodat over meerdere projecten samen aan de woondeal wordt voldaan. Het doel van een vereveningsfonds wordt toegestaan, maar de nadelen van een gemeentelijk vereveningsfonds worden voorkomen. Het hiervoor genoemde voorbeeld waarbij het wellicht voor alle betrokken partijen aantrekkelijker is om de sociale huurwoningen in één complex met alleen 10 sociale huurwoningen te realiseren, moet kunnen. We willen daarmee flexibiliteit bieden aan projectontwikkelaars en woningcorporaties om zo woningbouw te kunnen versnellen en tegelijkertijd beleidsdoelen te halen.

Om medewerking te verlenen aan projecten waarbij sprake is van verevening, dienen er in overeenkomsten formele afspraken te worden vastgelegd om dit te borgen. Zo dient de termijn voor realisatie te worden vastgelegd en wordt een boetebeding opgenomen, voor indien afspraken niet zouden worden nagekomen. Ook dient een woningcorporatie te bevestigen dat zij zich kan vinden in de over verevende projecten gemaakte afspraken. Het vastleggen van afspraken dient om ervoor te zorgen dat er voldoende waarborgen zijn dat daadwerkelijk betaalbaarheidsambities worden gerealiseerd.

Sociale huurwoningen behouden

Valkenswaard zet in op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Een blik op de plannen in het woningbouwprogramma leert dat het aandeel betaalbare woningen hierin groot is, namelijk 73% van de plannen voor 2024 – 2027. Het aandeel sociale huur is met 24% laag ten opzichte van de ambities uit de woondeal (30%) en woonvisie (35%). Dit komt mede doordat nieuw beleid met vertraging doorwerkt. Voor de jaren 2028 – 2030 is 43% van de plannen sociale huur. Een belangrijke uitdaging is ervoor te zorgen dat dit harde plannen worden.

Voor de korte termijn betekent de schaarste aan sociale huurwoningen dat de gemeente in prestatieafspraken met woningcorporaties de bestaande sociale huurwoningen zo veel mogelijk wil behouden als sociale huurwoningen. Dit betekent dat in lijn met de woonvisie het uitpanden van sociale huurwoningen ook zorgt voor een opgave aan sociale huur in de nieuwbouw.

Uitgepande sociale huurwoning worden daarom altijd uitgewisseld met de opname van extra sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma.

Tenslotte blijft het uitgangspunt dat indien Woonbedrijf haar Valkenswaardse woningvoorraad wil verkopen, de gemeentelijke inzet blijft dat het om verkoop aan een woningcorporatie dient te gaan. Dat is immers de beste waarborg om ervoor te zorgen dat sociale huur voor de juiste doelgroepen beschikbaar blijft.

Verbeteren monitoring

Zoals in hoofdstuk 3 is toegelicht, is de woningbouwmonitor een belangrijke bouwsteen voor het woningbouwprogramma, maar kent dit ook haar beperkingen. Er wordt op ingezet om in

samenwerking met onze regionale partners een verdere verbetering te maken. Dit om data tussen gemeenten beter te kunnen vergelijken en om beter in beeld te krijgen hoe doelgroepen met woningbouwplannen worden bediend. Denk hierbij aan woningen voor groepen als senioren of waar wonen in combinatie met vormen van zorg worden aangeboden. Indien het niet lukt om dit in regionaal verband te verbeteren, wordt er op ingezet om dit voor Valkenswaard beter in beeld te brengen.

Lange termijn visie

Hoewel het woningbouwprogramma zich primair richt op de periode 2024 – 2027 met een doorkijk naar 2030 is het belangrijk om tijdig verder vooruit te kijken. De herijking van de woondeal zorgt mogelijk voor een grotere opgave. Dit hangt samen met de schaa sprong waar de regio Zuidoost-Brabant voor staat. Tegelijkertijd streeft Valkenswaard niet naar het onbeperkt toevoegen van woningen. In de woonvisie is opgenomen om voor de periode na 2030 in te zetten op lichte groei.

Ten aanzien van het toevoegen van nieuwe plancapaciteit wordt opgemerkt dat het aantal potentiële inbreidingslocaties afneemt. Daarom wordt uitbreiding op de locatie van het voormalige project Dommelkwartier onderzocht. Tevens wordt de uitbreiding bij Lage Heide eveneens onderzocht. Omdat naast woningbouw er meer gemeentelijke ambities zijn die om een ruimteclaim vragen, zullen er strategische keuzes gemaakt worden voor waar in Valkenswaard waarop in te zetten. Het is niet wenselijk en noodzakelijk om iedere kavel die mogelijk gebruikt kan worden voor woningen te benutten voor woningen.

Bijlage 1. Projectenoverzicht per 1 januari 2024.

Reeds gerealiseerd in 2022-2023	Aantal woningen
Barentzstraat 3	12
Bergstraat 28-30	8
Bergstraat 36	19
Brakenstraat 4-4a	2
Carolusdreef 100	37
De Smidse 22	2
De Vlasakker	2
De Wilde Wingerd Sloop	-60
Dorpsstraat 65	-1
Eindhovenseweg 197	9
Eindhovenseweg 52-54	5
Eindhovenseweg 55, 55a en 55B	3
Eindhovenseweg 73	18
Heiakker / Stakenborgakker	16
Helenadal 34	17
Karel Mollenstraat Zuid 27	1
Karel Mollenstraat Zuid 42-44	12
Lage Heide	85
Luikerweg 57 en omgeving	4
Markt 27	8
Mgr. Smetsstraat	2
O. Nassastraat 5	0
Peedijk 23A	1
Willibrorduslaan 87	36

Verwachte oplevering 2024-2027	Aantal woningen	Hard/Zacht
Amundsenstraat / Scottstraat	20	Zacht
Bergeijksedijk 26	1	Zacht
Bergstraat 54-58 e.o.	7	Hard
Brouwerijplein 84	24	Zacht
Centiemhof 24	8	Hard
De Valkenier	62	Hard
De Wilde Wingerd	46	Hard
De Wilde Wingerd (CPO)	12	Hard
Eindhovenseweg 117	4	Hard
Eindhovenseweg 132 - Bosstraat 1	1	Zacht
Eindhovenseweg 22	11	Hard
Eindhovenseweg 58	2	Hard
Eindhovenseweg 60	2	Hard
Eindhovenseweg 64	2	Hard
Emmalaan (gemeentewerf)	22	Hard

Heiakker / Stakenborgakker	3	Hard
Helenadal 30-32	12	Hard
Hertogin Johannastraat	8	Zacht
Hofstraat 14	9	Hard
Hoppenbrouwers 21	15	Zacht
Jasmijn**	10	Zacht
Karel Mollenstraat Zuid 44a-46	6	Hard
Kerstroosstraat 20	22	Zacht
Lage Heide	65	Hard
Lage Heide landgoederen (Heidehorst)	5	Hard
Le Sage ten Broekstraat	45	Zacht
Leenderweg 18	4	Hard
Leenderweg 74	12	Zacht
Leenderweg 78-80	10	Hard
Luikerweg 100 (Vila Nobilis)	11	Hard
Maastrichterweg 11	52	Hard
Maastrichterweg 120-128	1	Hard
Maastrichterweg 183	1	Zacht
Maastrichterweg 94	1	Hard
Molenstraat 4a	2	Hard
Pater Aartslaan	12	Hard
Peperstraat 2a	4	Hard
Peperstraat 3-5	9	Hard
Peperstraat 30	1	Hard
Richterpad 3	2	Hard
Torenstraat 4	4	Zacht
Torenstraat 4a - 8	9	Hard
Valkenierstraat 100	9	Zacht
Valkenstaete*	81	Zacht
Waalreseweg 25 (kantoor Woningbelang)	19	Zacht
Willibrorduslaan 134	2	Zacht

* Inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2024

** Inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2024

Verwachte oplevering 2028 en verder	Aantal woningen	Hard/Zacht
De Molensteen 4 (reinwaterkelder)***	12	Zacht
Dommelseweg-Luikerweg (EMA)	162	Zacht
Dorpsstraat 50a (molenwoning)	1	Zacht
Dorpsstraat 86 (Smolders)	89	Zacht
Eindhoveneweg 115	5	Zacht
Hoppenbrouwers 12**	12	Zacht
Keizerstraat - Venbergseweg	13	Zacht
Leenderweg 58 (Zaal Maenen)	21	Zacht
Leenderweg- De Vlasroot	72	Zacht
Lijsterbeslaan	55	Zacht

Peperstraat 100	1	Zacht
Rijt 2	22	Zacht
Schafterdijk 23*	3	Zacht
Warande 8 (Mariakerk)**	33	Zacht

* Inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2024

** Inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2024

*** Vergunning verleend op 8 februari 2024

Het betreft de netto toevoeging van woningen per locatie.

Bijlage 2. Definities

Hierbij is aansluiting gezocht bij de Woondeal en regionale begrippenlijst. De regionale woningbouwmonitor sluit aan bij deze definities.

Prijscategorieën

prijscategorie	Prijsgrens 2024
Sociale huur	huur tot € 880,-
Middenhuur	huur van € 880,- tot €1.125,-
Betaalbare koop	koop tot € 390.000,-
Huur duur	huur vanaf € 1.125,-
Koop duur	koop vanaf € 390.000,-

Betaalbaar

Optelsom van de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

Bruto plancapaciteit

Plan capaciteit niet gecorrigeerd voor sloopplannen.

Netto plancapaciteit

Plan capaciteit vermindert met sloopplannen.

Harde plannen (ook harde plan capaciteit)

Woningbouwplannen waarvoor een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan is en/of een verleende danwel onherroepelijke omgevingsvergunning.

Zachte plannen (ook zachte plan capaciteit)

Woningbouwplannen waarvoor een sprake is van een ontwerp bestemmingsplan, planologische voorbereiding (bijvoorbeeld principebesluit) of potentiële woningbouwcapaciteit (bijvoorbeeld plannen opgenomen in prestatieafspraken). Wel ligt aan alle voor Valkenswaard opgenomen zachte plannen een besluit ten grondslag.