

Analyse woningmarkt en bouwopgave Valkenswaard



Analyse woningmarkt en bouwopgave Valkenswaard

Gemeente Valkenswaard

Rick Eeuwes MSc

Anne van Eldonk MSc MRE

101357EX/B15/0.5

Rotterdam, 9 augustus 2013





CONTENTS

1. Management samenvatting	1
2. Inleiding	5
2.1. Aanleiding	5
2.2. Vraagstelling	5
2.3. Aanpak	5
2.4. Leeswijzer	6
3. Vraaganalyse	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Kwantitatieve analyse: opnamecapaciteit	7
3.3. Kwalitatieve analyse: huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren	8
4. Aanbodanalyse	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Beschrijving projectenportefeuille	13
4.2.1. Bestaande voorraad	15
4.3. Score projecten op relevante criteria	16
4.3.1. Gehanteerde methodiek	16
4.3.2. Resultaten	18
5. Confrontatie vraag en aanbod	21
5.1. Inleiding	21
5.2. Mismatch vraag en aanbod in de tijd	21
6. Naar een meer evenwichtig portefeuillekader: fasering en herprogrammering	24
6.1. Inleiding	24
6.2. Uitgangspunten voor fasering en herprogrammering	24
6.3. Voorstellen voor fasering en herprogrammering	24
7. Het daadwerkelijk afzetten van de geraamde behoefte: stimuleringsmaatregelen	26
7.1. Inleiding	26
7.2. Starters	26
7.3. Doorstromers	27
7.4. Senioren	28



Bijlage 1: verdeling koop/huur en eengezins/meergezins	29
Bijlage 2: gedetailleerde score doelgroepenbeleid.....	30
Bijlage 3: gedetailleerde score strategische en maatschappelijk relevantie	31
Bijlage 4: gedetailleerde score flexibiliteit	32
Bijlage 5: gedetailleerde score financieel.....	33



1. MANAGEMENT SAMENVATTING

Om ook in de toekomst (financieel en beleidsmatig) te kunnen sturen op de ruimtelijke projectenportefeuille wil de gemeente Valkenswaard komen tot een realistisch portefeuillekader. Hiertoe heeft de gemeente Fakton gevraagd haar te ondersteunen bij het kritisch tegen het licht houden van de toekomstige opnamecapaciteit van de gemeentelijke en private projecten. Van hieruit kunnen noodzakelijke faserings- en herprogrammeringsvoorstellen worden gedaan om vraag en aanbod in de komende jaren zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Onderhavige analyse is een co-productie van de gemeente Valkenswaard en Fakton, waarbij ook de input van marktpartijen zoals makelaars en ontwikkelaars werd gebruikt. Het vormt een belangrijk kader voor de actualisatie van de bouwgrondexploitaties aan het einde van dit jaar. Daarnaast geeft deze analyse handvatten voor de Woonvisie, de afspraken en onderhandelingen met private partners en de inzet van mogelijke stimuleringsmaatregelen om de woningmarkt in beweging te houden.

Vraaganalyse

De gemeente Valkenswaard telt op dit moment circa 13.800 huishoudens. Volgens de prognoses van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. De jaarlijks gemiddelde maximale opnamecapaciteit ligt daarmee op circa 115 nieuwbouwwoningen per jaar. In de jaren tot en met 2015 ligt het gemiddelde op zo'n 107 huishoudens; daarna groeit het aantal met 120 per jaar. De groei manifesteert zich met name onder eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie 65+. Er wordt juist een krimp verwacht onder huishoudens in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar.

Op basis van de krimp/groei per huishoudenssegment en een inschatting van woonvoorkeuren per segment (die wij samen met de lokale makelaars maakten) gaan wij uit van een toevoeging van ca. 75% huur, waarbij in de beginjaren het aandeel huur hoger ligt. De sterk toenemende behoefte aan (vrije sector) huurproducten vindt zijn oorsprong in diverse ontwikkelingen. Wij noemen in dit kader:

- Strengere leningsvoorwaarden, waarbij voor starters de inbreng van eigen vermogen speelt en voor doorstromers de restschuldproblematiek. De wooncarrière van huishoudens wijzigt structureel: er is sprake van een latere instap op de koopmarkt en een langere woontijd;
- De tijd dat de koopwoning vanzelf werd gezien als een bron van vermogensopbouw is voorbij en de koopwoning is met meer onzekerheden omgeven. De hervorming van de arbeidsmarkt leidt op termijn tot meer arbeidsmobiliteit zeker in de groep van jongere huishoudens tot circa 40 jaar;
- Regelgeving vanuit het Rijk ten aanzien van de sociale huursector: lage middeninkomens, vanaf 33.000 bruto per jaar, vallen tussen wal en schip. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook geen koopwoning financieren;



- Door de groei van de doelgroep (oudere) eenpersoonshuishoudens zal de vraag naar huurproducten toenemen (financierbaarheid).

De groei van het aantal senioren rechtvaardigt een grotere toevoeging van meergezinswoningen (incl. nultredenwoningen). Makelaars wijzen er wel op dat het om kwalitatief hoogwaardige appartementen gaat. Senioren willen vaak een appartement met voorzieningen, minimaal 3-kamers en een ruime buitenruimte. Veel appartementen in de voorraad beschikken over slechts twee kamers en hebben relatief weinig buitenruimte. In de verdeling eengezins- en meergezinswoningen gaan wij over de gehele beschouwingsperiode uit van een toevoeging van 40% respectievelijk 60%, waarbij de verhouding in de beginjaren op 50-50% ligt.

Met de toevoeging van 920 woningen op een voorraad van 13.800 woningen verandert de verhouding in de bestaande voorraad maar marginaal (van 5% naar 9% vrije sector huur en van 15% naar 18% meergezinswoningen).

Aanbodanalyse

De huidige planvoorraad van 2013 – 2020 bestaat uit 1.093 woningen, waarvan 87% harde planvoorraad is. Vier van de twintig projecten (Lage Heide, Dommelkwartier, Kloosterpark en Waalreseweg) zijn goed voor 66% van de totale planvoorraad en 76% van de harde planvoorraad. De totale voorraad bestaat voor circa tweederde uit koopwoningen en circa tweederde uit eengezinswoningen.

Wij scoorden de projecten op een aantal voor de gemeente Valkenswaard relevante criteria zoals Doelgroepenbeleid en Strategische en maatschappelijke relevantie en brachten de flexibiliteit van projecten (functioneel, bestemmingsplan en contractueel) in beeld. Op basis van deze projectscores constateren wij het volgende:

- Op het gebied van Doelgroepenbeleid en Strategische en maatschappelijk relevantie scoren Kloosterpark en Waalreseweg (Rede) het beste (nummer 3 en 4 qua omvang);
- De nummers 1 en 2 qua omvang, Lage Heide en Dommelkwartier, scoren gemiddeld:
 - o Op beleid scoren ze goed, op relevantie beide slecht;
 - o Beide projecten zijn wel gemiddeld te sturen. Dit met name op programma, huur/koop en typologie.
- Gemeentelijke projecten scoren over het algemeen gemiddeld in de totaalscore;
- Indien het criterium Financieel belang/urgentie wordt toegevoegd, scoren de gemeentelijke projecten Lage Heide en Dommelkwartier het hoogst. Dit heeft met name te maken met hun omvang; hoge boekwaarde en hoog absoluut resultaat. NB. opgemerkt dient te worden dat ook de particuliere projecten een (privaat) financieel belang kennen.

Confrontatie vraag en aanbod

Op basis van de confrontatie tussen vraag en aanbod over de periode 2013 t/m 2020 zien wij het volgende:

- Vraag versus aanbod geeft een overcapaciteit aan planvoorraad van circa 16%;



- De fasering in de tijd toont dat in de periode 2014 – 2015 circa 300 woningen teveel gepland staan. Juist in de latere jaren (2017 – 2020) ontstaat een tekort
- Over de gehele periode is sprake van een overprogrammering van koop-eengezinswoningen en is juist sprake van een tekort aan huurwoningen (zowel eengezins- als meergezinswoningen);
- Het valt op dat in de periode 2017 -2020 geen huurwoningen geprogrammeerd staan.

Proces van fasering en herprogrammering

Om tot een evenwichtig portefeuillekader te komen, moet het aanbod zoveel als mogelijk in lijn worden gebracht met de marktvraag. Dit is de belangrijkste indicator voor de noodzaak om te faseren en te herprogrammeren. In concreto betekent dit:

- Het monitoren van de zachte planvoorraad. De planvoorraad bestaat voor 137 woningen uit zachte voorraad. Dit geeft daarom niet direct aanleiding om de overcapaciteit van 16% (173 woningen) te schrappen. Dit dient wel periodiek (halfjaarlijks) gemonitord te worden, want indien die capaciteit hard wordt en binnen de periode 2013 – 2020 gepland blijft, ontstaat overcapaciteit;
- Het uitfaseren van het aanbod (programma 2014 en 2015 naar de periode erna). De overcapaciteit moet in de latere jaren gepland staan, terwijl het nu in de beginperiode staat (de zogenaamde boeggolf);
- Het herprogrammeren van de forse overcapaciteit aan koop-eengezinswoningen naar met name meer huur (met name meergezins-, maar ook eengezinswoningen).

Voor het faseren en herprogrammeren zien wij de volgende stappen:

1. Welke projecten dienen voorrang te krijgen en zijn van belang vanuit de aanbodanalyse?
 - o Enerzijds vanuit beleidsmatig en/of strategisch-maatschappelijk oogpunt;
 - o Anderzijds vanuit financiële urgentie.
2. Is uitfaseren mogelijk om de overcapaciteit in de periode 2014 – 2015 te beperken? De projecten met de laagste beleidsmatige, strategisch maatschappelijke of financiële urgentie komen hiervoor als eerste in aanmerking, mits dit qua flexibiliteit mogelijk is;
3. Is herprogrammeren mogelijk? De projecten met een groot aandeel in de mismatch categorie koop-eengezinswoningen én die de flexibiliteit hebben om óf in bestemmingsplan óf functioneel programma te wijzigen, komen hiervoor in aanmerking.

Om dit op portefeullevniveau verder uit te werken is uitgebreide kennis van de projecten nodig. Daarnaast is samenspraak met marktpartijen noodzakelijk, omdat een deel van de plannen aan marktpartijen toebehoort. Deze analyse betreft geen eenmalige actie, maar is een proces van periodieke herijking en sturing.

Stimulering

Om überhaupt de geraamde behoefte te effectueren lijken stimuleringsmaatregelen noodzakelijk, ook na fasering en herprogrammering. Vanuit een korte probleemanalyse van de drie voornaamste doelgroepen (starters, doorstromers en senioren) wordt een aantal stimuleringsmaatregelen voorgesteld.



Alle genoemde maatregelen verdienen nader onderzoek: wat is de urgentie, wat is de effectiviteit van de maatregel en wat is de beleidsmatige, organisatorische en financiële impact voor de gemeente en eventuele andere partners.

Naast het bieden van goede huurproducten (levensloopbestendig), lijken voor *starters* de starterslening en erfpacht kansrijk. Beiden zijn financieringstools die in verschillende gemeenten worden toegepast. Een versnelde mogelijkheid om meer huurwoningen voor starters te faciliteren is scheef wonen tegen te gaan door het aanbieden van een verhuispremie aan zittende bewoners. Dit instrument zorgt voor doorstroming in de huursector, maar is vaak ook politiek-maatschappelijk beladen.

De groep van *doorstromers* is veruit de grootste groep. Veel doorstromers kampen met een restschuld en hebben onvoldoende eigen vermogen om dit verschil in één keer bij te leggen. Zij blijven gedwongen in hun huidige woningen en stromen niet door. Voor deze doelgroep zou de doorstroomgarantie een stimuleringsinstrument kunnen zijn. Door het geven van een garantie op de restschuld kan deze makkelijker worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek. Een bijkomend voordeel is dat bestaande starterswoningen worden vrijgespeeld, waardoor nieuwbouw in een wat hoger segment (en dito grondwaarden) kan worden gerealiseerd.

De groep *senioren* is een vorm van doorstromers. Zij kampen echter in veel mindere mate met een restschuld op de hypotheek. Hun voornaamste probleem is dat zij eerst de bestaande woning dienen te verkopen voordat zij naar een levensloop bestendige meergezins- of nultredenwoning kunnen verhuizen. Zij zijn daarmee zeer afhankelijk van de doorstromers die in principe de woning van de senioren kopen. Het stimuleren van doorstroming zorgt voor vrijheid bij senioren om naar een levensloopbestendige woning door te groeien.



2. INLEIDING

2.1. Aanleiding

In februari van dit jaar zijn de bouwgrondexploitaties van de gemeente Valkenswaard grotendeels geactualiseerd. Op basis van de eerder door Fakton opgestelde scenario's voor Lage Heide en Dommelkwartier werden de risico's van de projecten in kaart gebracht en daar waar nodig voorzieningen getroffen. Eén van de belangrijkste risico's uit die analyse is de mismatch tussen de vraag naar en het aanbod van de geplande nieuwbouwwoningen in de komende jaren. Dat wil zeggen dat in de eerste jaren de geprognoseerde productie de vraag naar nieuwbouwwoningen overstijgt. In de geactualiseerde grondexploitaties en de notitie aan de Raad afgelopen maart is het faseren van deze 'boeggolf' slechts ten dele verwerkt.

De gemeente Valkenswaard wil vanuit verschillende overwegingen de toekomstige opnamecapaciteit van de gemeentelijke en private projecten kritisch tegen het licht houden. Dit vormt belangrijke input voor de actualisatie van de bouwgrondexploitaties aan het einde van dit jaar. Daarnaast geeft deze analyse handvatten voor de Woonvisie, de afspraken en onderhandelingen met private partners en de inzet van mogelijke stimuleringsmaatregelen om de woningmarkt in beweging te houden. Om ook in de toekomst (financieel en beleidsmatig) te sturen op de ruimtelijke projectenportefeuille wil de gemeente komen tot een realistisch portefeuillekader met inbreng en participatie vanuit de beleidsterreinen economie, wonen, ruimtelijke ordening en financiën.

2.2. Vraagstelling

Doel van de gemeente Valkenswaard is een traject te faciliteren om tot een realistische ruimtelijke projectenportefeuille te komen. Vanuit een gedegen analyse van de vraagontwikkeling vraagt zij welke noodzakelijke faserings- en herprogrammeringsvoorstellen gedaan kunnen worden om vraag en aanbod komende jaren op elkaar af te stemmen.

Dit traject doorliep de gemeente Valkenswaard met Fakton. Dit rapport is een co-productie van de gemeente Valkenswaard en Fakton waarin de gezamenlijke analyse en uitkomsten werden gedeeld om tot een realistische projectenportefeuille te komen.

2.3. Aanpak

Wij doorliepen een traject waarbij wij zeer intensief samenwerkten met de ambtelijke projectgroep bestaande uit Hans Appelmans, Lou van Gerven, Myriam Sonneveld en Adri Visser. Verder heeft ambtelijk overleg plaats gevonden met ontwikkelaars en zijn diverse makelaars geconsulteerd. Gebleken is dat zowel intern als bij deze externe partners reeds veel informatie aanwezig was.

Onze aanpak kende de volgende stappen:

- Stap 1. Vraaganalyse
- Stap 2. Aanbodanalyse



- Stap 3. Confrontatie vraag en aanbod
- Stap 4: Vertaalslag naar fasering en herprogrammering

2.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 3 geven wij een beschouwing van de ontwikkeling van de vraag, zowel in kwantitatieve (opnamecapaciteit) als kwalitatieve zin (woonvoorkeuren). Hoofdstuk 4 staat in het teken van de aanbodanalyse: wat is de opbouw van de bestaande voorraad, welke projecten zijn opgenomen in de planvoorraad, wat zijn hun kenmerken en hoe scoren ze op voor gemeente Valkenswaard relevante criteria? De confrontatie tussen vraag en aanbod wordt nader beschreven in hoofdstuk 5; dit vormt het kader voor de fasering en herprogrammering van projecten. De noodzakelijke fasering- en herprogrammeringsstappen worden in hoofdstuk 6 omschreven samen met het proces waarin dit tot stand moet komen. Tot slot worden in hoofdstuk 7 concrete maatregelen benoemd voor verdere sturing en stimulering.



3. VRAAGANALYSE

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk geven wij een beeld van de potentiële toekomstige vraag naar woningen in Valkenswaard. Allereerst geven wij een inschatting van de maximale opnamecapaciteit, waarbij wij onze uitgangspunten beschrijven. Daarna gaan wij in op de kwalitatieve vraagontwikkeling in termen van huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren.

3.2. Kwantitatieve analyse: opnamecapaciteit

De gemeente Valkenswaard telt op dit moment circa 13.800 huishoudens. Volgens de prognoses van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. De jaarlijks gemiddelde maximale opnamecapaciteit ligt daarmee op circa 115 nieuwbouwwoningen per jaar. In de jaren tot en met 2015 ligt het gemiddelde op zo'n 107 huishoudens; daarna groeit het aantal met 120 per jaar.

Om dit beeld te valideren, keken we ook terug in het verleden. Wij zien een wisselend beeld. In de periode 2006 tot en met 2012 lag de gemiddelde jaarlijkse oplevering van nieuwbouwwoningen op een kleine 90 woningen met positieve uitschieters in 2006, 2007 en 2011. Het afzetniveau in de jaren 2008 t/m 2010 en 2012 lag met gemiddeld 58 woningen beduidend lager. In 2013 worden naar verwachting zo'n 137 woningen opgeleverd. Dit brengt het gemiddelde in de periode 2006 tot en met 2013 op 95 woningen.

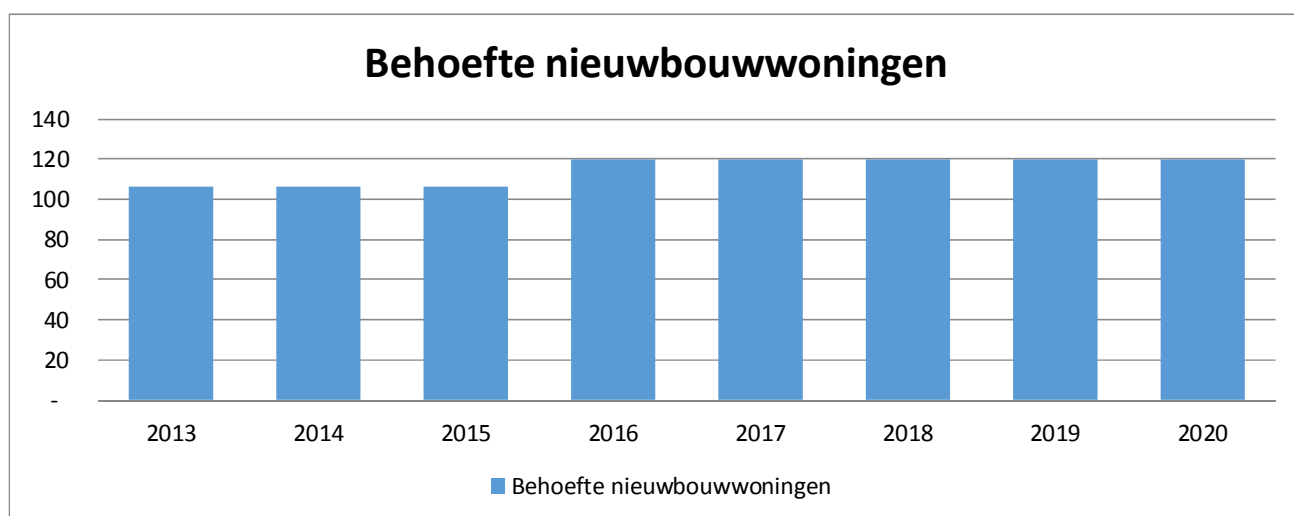
Een woningbouwbehoefte van gemiddeld 115 toe te voegen woningen per jaar lijkt daarmee ambitieus. Echter, wij zien ook dat in de afgelopen jaren een deel van de vraag niet geëffectueerd werd als gevolg van de stringenter financieringseisen en het geringe consumentenvertrouwen. Zo blijven starters langer thuis wonen, maar ook in zijn algemeenheid is de verhuisbereidheid in zowel de koop als (sociale) huursector afgenomen. Wij verwachten dat dit uitstel nog wel even voortduurt, maar dat er tegelijkertijd op korte termijn effectuering van vraag zal zijn die al vanaf 2009 is uitgesteld (de zogenaamde inhaalvraag). Zeker wanneer met goede producten ingespeeld wordt op de (latente) vraag. Wij kunnen dit helaas onvoldoende onderbouwen door gebrek aan bronnen die een valide indicatie geven van de reeds uitgestelde vraag en de omvang van de toekomstig uit te stellen vraag.

Wel zien wij op basis van meerdere bronnen een bevestiging van de behoefte aan ruim 100 toe te voegen woningen per jaar. Het onderzoek van Companen uit 2009, dat de basis vormde voor het lokale woningbouwprogramma, gaat uit van een behoefte van ca. 105 extra woningen jaarlijks. Het kwalitatief woningmarktonderzoek van het SRE uit 2012 toont een vraag van ca. 120 extra woningen jaarlijks. Ook de Provinciale Prognose uit 2012 met een jaarlijkse gemiddelde behoefte van 113 woningen bevestigt dit beeld.



Onderstaand geven wij de behoefte aan toevoeging van nieuwbouwwoningen in de tijd weer.

Behoefte nieuwbouwwoningen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	Gem.
Aantal woningen	107	107	107	120	120	120	120	120	920	115



Tabel 1: Behoefte nieuwbouwwoningen op basis van huishoudensprognoses (Bron: bewerking CBS, 2012)

Zowel het lokale woningbouwprogramma van de gemeente voor de periode 2010-2020 als het regionale woningbouwprogramma op SRE-niveau voor de periode 2012-2021 liggen in lijn met de bovenstaande behoefte. De verschillen zijn uiterst klein.

Uit de genoemde onderzoeken kan worden afgeleid dat een groot deel van de vraag van dit moment is toe te schrijven naar de doelgroep starters. Zowel het onderzoek van Companen (2009) als het Kwalitatief woningmarktonderzoek SRE (2012) maken melding van een behoefte van ca. 700 starters die binnen 5 jaar op zoek gaan naar zelfstandige woonruimte. Het aantal ingeschreven starters bij de lokale woningcorporatie ligt op hetzelfde niveau. Bijna de helft hiervan, ca. 335 starters, hebben in 2012 actief gereageerd op woningaanbod in de huursector. Dit betreft de groep starters met een inkomen tot ca. € 34.000,-.

Om er voor te zorgen dat de juiste woningtypen worden toegevoegd, is niet alleen van belang hoe de vraag van nu er uitziet. Belangrijk is ook om te weten hoe de vraag er in 2020 zal uitzien.

3.3. Kwalitatieve analyse: huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren

Zoals hiervoor al even geduid wordt het steeds belangrijker om met goede producten in te spelen op de ontwikkeling van de vraag. Immers, de woningmarkt is een vraagmarkt geworden. Zo geven makelaars in Valkenswaard bijvoorbeeld aan dat 2-kamerappartementen zonder buitenruimte onverkoopbaar blijken; ook kiezen steeds meer huishoudens voor huur- in plaats van koopproducten.



Om een beter beeld te krijgen van de vraagontwikkeling keken wij naar de demografische opbouw van de 920 extra huishoudens tot en met 2020. Uit tabel 2 blijkt dat de groei zich met name manifesteert onder eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie 65+ (groen). Dit wordt met name veroorzaakt door de grote groep babyboomers die ouder worden en waarvan het gros in 2020 de 65+ leeftijd heeft bereikt. Er wordt juist een krimp verwacht onder huishoudens in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar (rood).

Extra huishoudens tot 2020		1p	1p+	2p	2p+	Totaal
Naar type en leeftijd		zonder k	met k	zonder k	met k	
		49,4%	0,7%	60,4%	-10,5%	100,0%
Totaal leeftijd		454	6	556	-97	920
15 tot 25 jaar	97	3	38	6		145
25 tot 35 jaar	-111	-15	-83	-71		-280
35 tot 45 jaar	-62	-23	-27	-122		-234
45 tot 55 jaar	18	10	14	46		88
55 tot 65 jaar	20	3	39	16		78
65 tot 75 jaar	187	11	355	20		572
75 jaar of ouder	305	18	221	8		552

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling Valkenswaard (Bron: bewerking CBS, 2012)

Wij maakten onderbouwde aannames om te bepalen hoe de huishoudensontwikkeling zich precies naar woonvoorkeuren c.q. de kwalitatieve behoefte vertaalt. Aan welke type woningen geven huishoudens hun voorkeur: eengezins- (grondgebonden) of meergezinswoningen (gestapeld) en welk deel gaat voor koop of huur? Op basis van trends, woonwensonderzoeken en met name in samenspraak met de begeleidingscommissie en makelaars in Valkenswaard maakten wij een inschatting van toekomstige woonvoorkeuren van de doelgroepen in de verschillende leeftijdscategorieën en huishoudenssamenstellingen (1 en 2 persoonshuishoudens, met en zonder kinderen). Dit beeld combineerden wij met de toename en afname (zie rood en groen) in de verschillende huishoudenssegmenten. Dit leidde tot de woonvoorkeuren zoals weergegeven in tabel 3. De keuzes die woningzoekenden maken in koop/huur en in eengezins-/meergezinswoning lichten wij hieronder verder toe.

Koop versus huur

De huidige koopmarkt staat onder druk. Dit als gevolg van verscherpte financieringseisen (o.a. inbreng eigen vermogen en volledige aflossingsplicht in 30 jaar) en beperktere inkomensontwikkeling vanuit economisch en vanuit demografisch perspectief (huishoudensverduunning, vergrijzing, koop wordt minder als zekerheid en statussymbool ervaren). Anderzijds blijft wonen een primaire levensbehoefte en blijft de woonbehoefte bestaan. Daardoor is een landelijke trend zichtbaar naar meer behoefte aan huurproducten. Nu woningenprijzen niet meer “gegarandeerd” stijgen en de kans op een lange verkooptijd toeneemt zoeken consumenten naar een alternatief. De sterk toenemende huurbehoefte komt als volgt tot stand:



1. Traditioneel is de Nederlandse woningmarkt gebaseerd op een wooncarrière: je koopt eerst een starterswoning, na enkele jaren een groter huis en misschien nog later een definitief huis in een nog hogere prijsklasse. De wooncarrière werd voornamelijk gefinancierd uit de overwaarde op de huidige woning. Met prijsstijgingen die eind jaren negentig opliepen tot meer dan 20% per jaar was deze overwaarde beschikbaar. Na 2000 ontwikkelden de prijzen zich gematigd om vanaf 2008 in een neerwaartse spiraal terecht te komen waarvan het einde nog niet in zicht is. Gevolg is dat het doorstromingsmodel gebaseerd op overwaarde dat begin jaren negentig ontstond, stil viel en zelfs keerde. Volgens schattingen heeft eind 2013 1 miljoen huishoudens, dat is een kwart van de woningeigenaren, een onderwaarde van gemiddeld € 50.000. Hun hypotheekschuld is dus € 50.000 hoger dan de waarde van hun huis.
2. Als gevolg van deze ontwikkeling is de woningmarkt structureel aan het veranderen. In plaats van in stappen van koophuis naar koophuis te gaan, stellen kopers hun beslissing voor kopen uit. Men spaart eerst liever en huurt daarbij een huis om pas op latere leeftijd een woning, en dan meteen de definitieve, te kopen. Onze markt gaat daarmee meer lijken op de Duitse woningmarkt: men koopt gemiddeld op een leeftijd van 40-45 jaar. Daar moet men eerst sparen, omdat een huis voor maximaal 80% bij de bank gefinancierd wordt. De koopsector is veel kleiner en de vrije huursector is veel groter: in Nederland is ruim 40% van de woningen een huurwoning. De sociale huursector is goed voor meer dan 34% van alle woningen, de vrije sector voor 6%. In Duitsland is 60% van de woningen een huurwoning en is de situatie omgekeerd: de vrije huursector is daar goed voor 54% van alle woningen en de sociale huursector voor 6%. Vanuit dit perspectief is er veel potentie tot beweging in de vrije huursector.
3. Het is voor kopers moeilijker geworden een huis te financieren vanwege de strengere leningsvoorwaarden en vanwege nieuwe regelgeving vanuit het Rijk. Dit geldt niet alleen voor starters, maar ook voor de groep van de lage middeninkomens (vanaf 33.000 bruto per jaar). Deze laatste groep valt nu tussen wal en schip: ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook geen koopwoning financieren. Voor hun is het aanbod aan middeldure huurwoningen te laag.
4. Tot slot noopt de diepte en duur van de crisis mensen tot heroriëntatie op de woningmarkt. De tijd dat de koopwoning vanzelf werd gezien als een bron van vermogensopbouw is voorbij en de koopwoning is met meer onzekerheden omgeven. De hervorming van de arbeidsmarkt leidt op termijn tot meer arbeidsmobiliteit zeker in de groep van jongere huishoudens tot circa 40 jaar.

Zoals blijkt uit bovenstaande argumentatie is momenteel de behoefte naar huurwoningen groot, terwijl het aanbod in de bestaande voorraad (zoals ook met de makelaars besproken) met name op koop gericht is (zie ook paragraaf 4.2.1). Dit betekent dat juist de 920 toe te voegen nieuwbouw woningen voor een zeer groot deel in het huursegment moeten liggen. Indien de woningprijzen stabiliseren en het consumenten vertrouwen weer aantrekt, vlakt dit iets af naar weer een deel koopwoningen.



De trend blijft echter dat het nieuw toe te voegen woningbestand voor een groot deel uit huurwoningen zal bestaan. De huidige voorraad van Valkenswaard bestaat immers voor slechts 5% uit vrije sector huurwoningen terwijl de behoefte toeneemt. In bijlage 1 is de indicatieve jaarlijkse verdeling van koop en huurwoningen in de tijd opgenomen.

Eengezins- versus meergezinswoningen

Circa 85% in de huidige voorraad van Valkenswaard betreft eengezinswoningen; 15% betreft meergezinswoningen. De groei van het aantal senioren (zie tabel 2) rechtvaardigt een grotere toevoeging van meergezinswoningen. Ook door de makelaars wordt de trend voor meer meergezinswoningen voor senioren beaamd. Zij wijzen er wel op dat het om kwalitatief hoogwaardige appartementen gaat. Senioren willen een hoogwaardig appartement met voorzieningen, minimaal 3-kamers, en een ruime buitenruimte. Veel appartementen zijn momenteel juist op jongeren gericht welke vaak 2-kamers zijn met relatief weinig buitenruimte. De toe te voegen meergezinswoningen dienen daarom van voldoende omvang en kwaliteit te zijn om de senioren te huisvesten. Nultredenwoningen zoals bungalows kwalificeren wij ook als meergezinswoningen. Wij gaan op basis van onze analyse uit van een behoefte van 60% meergezinswoningen en 40% eengezinswoningen, waarbij in de eerste jaren sprake is van een verhouding 50%-50%. Wij verwachten immers enerzijds dat de vraag van senioren vooral in de tweede helft van de planperiode loskomt (babyboomgeneratie wordt ouder en wil kleiner en gelijkvloers wonen). Anderzijds hebben senioren vaak nog een eigen koopwoning die zij eerst dienen te verkopen. Die verkoopbaarheid van de koopwoning neemt naarmate de markt aantrekt verder toe waarna zij na verkoop door kunnen stromen. In bijlage 1 is de indicatieve jaarlijkse verdeling van meergezins- en eengezinswoningen opgenomen.

De segmentering uit bijlage 1 vermenigvuldigd met het aantal toe te voegen nieuwbouwwoningen uit tabel 1 resulteert in de volgende woningbehoefte.

TOTAAL BEHOEFTE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
KOOP - EGW	5	5	11	18	12	12	8	8	78
KOOP - MGW	5	5	11	18	24	24	23	23	132
HUUR - EGW	48	48	43	42	28	28	23	23	282
HUUR - MGW	48	48	43	42	56	56	68	68	428
TOTAAL	107	107	107	120	120	120	120	120	920

Tabel 3: Vertaalslag kwalitatieve woonbehoefte (Bron: inschatting begeleidingsgroep, makelaars en Fakton)

Vanuit de door ons geschetste woonvoorkeuren en groei/krimp per huishoudensdoelgroepen komt een beeld naar voren dat er in de planvoorraad tot en met 2020 circa 75% huur en 25% koop moet worden toegevoegd. In de eerste jaren gaan we er vanuit dat het percentage huur hoger ligt, inspelend op de huidige financieringsproblematiek en het geringe consumentenvertrouwen. Het aandeel huur manifesteert zich met name in het segment meergezinswoningen (of bungalows / patio's). Dit vanwege de toenemende vergrijzing en de daarbij behorende behoefte naar meergezins- of nultredenwoningen



Let op: de segmentering lijkt in eerste instantie naar een woonvoorraad te neigen die erg gericht is op de huur- en meergezinswoningen. Let wel, het betreft slechts *de toevoeging aan de voorraad* die in deze samenstelling wordt toegevoegd. Dit heeft een beperkt effect op de totale voorraad. De huidige voorraad van 13.800 woningen bestaat namelijk uit 65% koop, 30% sociale huur en slechts 5% vrije sector huur. Een toevoeging van circa 700 huurwoningen (75% van 920 woningen) resulteert in een voorraad vrije sector huur van 9%. In de huidige voorraad bedraagt het aandeel eengezinswoningen 85% en meergezinswoningen 15%. Een toevoeging van circa 560 meergezinswoningen (60% van 920 woningen) resulteert in een voorraad meergezinswoningen van 18%. Ondanks dat de aandelen huur en meergezinswoningen in de toe te voegen 920 woningen groot zijn, is het effect van deze toevoeging op de totaalvoorraad beperkt.

De vraag van nu (veel starters) en de toekomstige vraag (veel oudere, éénpersoons huishoudens) vallen in principe goed te combineren door levensloopbestendig te bouwen. Dergelijke woningen zijn voor beide categorieën geschikt.

Samenvattend

In de periode 2013-2020 gaan wij uit van een toevoeging van ca. 920 nieuwbouwwoningen. In de jaren tot en met 2015 betekent dit een gemiddelde van 107 per jaar; in de jaren daarna een toevoeging van 120 woningen. Op basis van een inschatting van woonvoorkeuren en de krimp/groei per huishoudenssegment hanteren wij een toevoeging van ca. 75% huur, waarbij in de beginjaren het aandeel huur hoger ligt. In de verdeling eengezins- en meergezinswoningen gaan wij over de gehele beschouwingsperiode uit van een toevoeging van 40% respectievelijk 60%, waarbij de verhouding in de beginjaren op 50-50% ligt. Met de toevoeging van 920 woningen op een voorraad van 13.800 verandert de verhouding in de bestaande voorraad echter maar marginaal.



4. AANBODANALYSE

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk beschouwen wij het aanbod zoals voorzien in de planvoorraad, zowel in gemeentelijke projecten als in particuliere plannen of een combinatie van beide. Allereerst beschrijven wij beknopt de projectenportefeuille, vervolgens de samenstelling van de huidige voorraad. Tot slot gaan wij in op de score van de projectenportefeuille op de voor de gemeente Valkenswaard relevante criteria.

4.2. Beschrijving projectenportefeuille

Voor de analyse van de projectenportefeuille hanteerden wij de (financiële) inputgegevens van de gemeente Valkenswaard. Hierbij gingen wij uit van de projecten met een planningshorizon tot en met 2020. Projecten met minder dan 5 woningen bleven buiten beschouwing.

Project	Eigenaar	Hard / zacht	Fase	Samenwerkingsvorm	# won.
1 Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	Hard	Uitvoering on hold	Zelfrealisatie	46
2 Eindhovenseweg 98	Particulier	Hard	Uitvoering on hold	Zelfrealisatie	12
3 Maastrichterweg (Mossel)	Particulier	Zacht	Verkenning	Zelfrealisatie	22
4 Frans van Beststraat	Particulier	Hard	Uitvoering on hold	Zelfrealisatie	9
5 Kloosterpark	Particulier	Hard	Uitvoering on hold	Zelfrealisatie	110
6 Geenhovensedreef	Particulier	Hard	Uitvoering	Zelfrealisatie	27
7 Waalreseweg (Luijbregts)	Particulier	Zacht	Verkenning	Zelfrealisatie	38
8 Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	Zacht	Vorbereiding on hold	Zelfrealisatie	12
9 Gertrudisdal (Baken)	Particulier	Zacht	Ontwerp	Zelfrealisatie	18
10 Haagstraat	Woningcorporatie	Hard	Uitvoering	Zelfrealisatie	24
11 Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	Hard	Uitvoering	Zelfrealisatie	36
12 Waalreseweg (Rede)	Woningcorporatie	Hard	Uitvoering	Zelfrealisatie	81
13 Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	Hard	Uitvoering	Zelfrealisatie	32
14 Hoek Hazelaar / Waalreseweg	Gemeente en derden	Hard	Uitvoering	Zelfrealisatie	13
15 Dommelkwartier	Gemeente en derden	Hard	Uitvoering	Traditioneel	206
16 Lage Heide wonen	Gemeente	Hard	Uitvoering	Bouwclaim	325
17 Biestven fase 2	Gemeente	Hard	Uitvoering on hold	Traditioneel	10
18 Heiakker (totaal)	Gemeente	Hard	Uitvoering on hold	Traditioneel	25
19 Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	Zacht	Definitie	Traditioneel	42
20 Nieuwe Waalreseweg 189-195	Particulier	Zacht	Verkenning	Zelfrealisatie	5
Totaal					1.093
Hard					956 87%
Zacht					137 13%
Particulier					299 27%
Gemeente (en derden)					653 60%
Woningcorporatie					141 13%

Tabel 4a: Projecteigenschappen (Bron: gemeentelijke input)



TOTAAL AANBOD	Totaal	%
KOOP	707	65%
HUUR	386	35%
TOTAAL	1.093	100%

TOTAAL AANBOD	Totaal	%
EGW	734	67%
MGW	359	33%
TOTAAL	1.093	100%

TOTAAL AANBOD	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	%
KOOP - EGW	13	88	147	106	77	69	28	28	556	51%
KOOP - MGW	-	36	27	-	38	-	-	50	151	14%
HUUR - EGW	24	57	76	21	-	-	-	-	178	16%
HUUR - MGW	100	30	52	26	-	-	-	-	208	19%
TOTAAL	137	211	302	153	115	69	28	78	1.093	100%

Tabel 4b: Verdeling en aantallen woningen in planvoorraad 2013 t/m 2020 (Bron: gemeentelijke input)

Op basis van de projecteigenschappen, aantallen en verdeling constateren wij het volgende:

- Circa 87%, ofwel 956 woningen, is harde planvoorraad;
- Van de totale planvoorraad is 60% gelegen in gemeentelijke plannen (al dan niet met derden), 27% in particuliere plannen en 13% in corporatieplannen;
- De top vier grootste projecten zijn: Lage Heide (325), Dommelkwartier (206), Kloosterpark (110) en Waalreseweg (81). Deze vier plannen bestaan uit 722 woningen, wat 66% van de totale planvoorraad is en 76% van de harde planvoorraad;
- Van de totale planvoorraad is circa tweederde koopwoningen, eenderde huurwoningen;
- Van de totale planvoorraad is circa tweederde eengezinswoningen, eenderde meergezinswoningen;
- Gecombineerd resulteert dit in een planvoorraad die voor 51% bestaat uit eengezins-koopwoningen

In figuur 5 is een kaart toegevoegd met de huidige projecten. De nummers op de kaart corresponderen met de projectnummers zoals weergegeven in tabel 6.



Figuur 5: Kaart met locatie projecten (nummers corresponderen met projectnummers in tabel 6)

4.2.1. Samenstelling bestaande voorraad

In hoofdstuk 3 is reeds beknopt gerefereerd aan de bestaande woningvoorraad. Hierna gaan wij nader in op de samenstelling van de bestaande voorraad met een onderscheid naar koop en huur.

Koop

De totale woningvoorraad bestaat voor circa 65% uit koopwoningen, circa 9.250 woningen. Daarvan is 85% eengezins-, 15% meergezinswoning. Van de huidige voorraad staan circa 470 woningen te koop, wat 5,1% van de huidige koopvoorraad is (cijfers van lokale makelaars). Wat opvalt is dat het aanbod van rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kap woningen onder het gemiddelde zit, circa 3,5% staat te koop ten opzichte van de voorraad in die categorie. Voor vrijstaande woningen, bungalows en appartementen ligt dit percentage juist boven het gemiddelde, circa 8% - 12%. Voor vrijstaande woningen en bungalows wordt dit met name veroorzaakt door de financieringsproblematiek voor doorstromers (zoals toegelicht in paragraaf 3.3). Dit type woningen is relatief duur en doorstromers zijn onvoldoende in staat zijn om door te groeien vanwege financieringsproblematiek en/of het niet verkocht krijgen van hun huidige woning. Het doorstroommodel komt niet op gang. Voor appartementen wordt dit voornamelijk veroorzaakt door de vraaguitval onder starters. Maar vooral ook de kwaliteit van deze voorraad speelt een rol.



Deze bestaat voor 68% uit appartementen kleiner dan 100 m² gebruiksoppervlak. Van de circa 120 appartementen die te koop staan is circa 43% een 2-kamer-, 42% een 3-kamer en slechts 15% een 4(+) kamerappartement. Met name de kleinere startersappartementen blijven te koop staan terwijl, zoals de makelaars aangeven, de wat grotere appartementen met meer kwaliteit, meer kamers en buitenruimte relatief goed verkopen. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor de senioren. Ook de starters zijn kritischer geworden op de koopproducten, met name omdat zij langer in de woning zullen blijven (minder snelle doorstroom in de wooncarrière).

Huur

De bestaande woningvoorraad in Valkenswaard bestaat voor circa 35% uit huurwoningen. Daarvan is 30% sociaal bezit, circa 4.000 woningen, en 5% vrije sector, circa 700 woningen. Van het sociale bezit betreft 98,5% het sociale huursegment, slechts 1,5% heeft een huur boven de liberalisatiegrens en kwalificeert als vrije sector huur woning (circa 60 woningen). Op de totale woningvoorraad is het aandeel vrije sector huur zeer beperkt, circa 5,5%. Van het bezit en de segmentering van de vrije sector huur zijn onvoldoende gegevens bekend.

4.3. Score projecten op relevante criteria

4.3.1. Gehanteerde methodiek

Om projecten te kunnen prioriteren dan wel te faseren, is het van belang inzicht te krijgen in hoe deze op voor de gemeente Valkenswaard relevante criteria scoren. Deze criteria stelde Fakton in samenspraak met de projectgroep vast. Ook de scores en wegingsfactoren bepaalden wij in gezamenlijkheid.

Wij hanteerden de volgende criteria: Doelgroepenbeleid, Strategisch en maatschappelijke relevantie, Flexibiliteit /sturingsmogelijkheden en Financieel. Hierna worden de criteria nader toegelicht.

Doelgroepenbeleid

Wij beschouwden in hoeverre projecten scoren op het doelgroepenbeleid van de gemeente Valkenswaard. In bijlage 2 staan de gedetailleerde scores per subcriteria opgenomen. Wij onderscheidden de volgende subcriteria, aansluiting bij beleid door huisvesting van:

- *Starters*: in hoeverre is het project qua ligging (voorzieningenniveau) en programma interessant voor starters;
- *Senioren*: in hoeverre is het project qua ligging (voorzieningenniveau) en programma interessant voor senioren;
- *Jonge gezinnen*: in hoeverre is het project qua ligging (voorzieningenniveau) en programma interessant voor jonge gezinnen;
- Weging: in het criterium Doelgroepbeleid hebben wij een gelijke weging aangehouden: elk subcriterium weegt voor eenderde mee in de totaalweging.



Strategisch en maatschappelijke relevantie

Wij scoorden de projecten op de strategisch en maatschappelijke relevantie voor de gemeente Valkenswaard. In bijlage 3 staan de gedetailleerde scores per subcriteria opgenomen. De strategische en maatschappelijke relevantie drukken wij uit in de volgende subcriteria:

- *Locatie / het invulling van 'lege plekken'*: in hoeverre geven projecten invulling aan braakliggende terreinen of andere vormen van ongewenste situaties;
- *Centrum versterkend*: in hoeverre dragen projecten bij aan de vitaliteit van het centrumgebied van Valkenswaard. Dit is immers de plek die identiteit geeft; een plek die mensen bindt en waar men graag woont, werkt of recreëert;
- *Herstructurering*: in hoeverre is sprake van herstructurering van een gebied;
- *Weging*: in het criterium Strategisch en maatschappelijke relevantie hebben wij een gelijke weging aangehouden: elk subcriterium weegt voor eenderde mee in de totaalweging.

Flexibiliteit /sturingsmogelijkheden

Wij bekeken in hoeverre projecten nog stuurbaar zijn. Immers, hoe hoger de flexibiliteit hoe groter de kans dat een project nog aangepast kan worden (bijvoorbeeld programmatisch of in tijd). In bijlage 4 staan de gedetailleerde scores per subcriteria opgenomen. Wij drukken dit criterium uit in de volgende subcriteria, flexibel:

- *Functioneel*: in hoeverre kan een project functioneel (programmatisch) aangepast worden;
- *Bestemmingsplan*: in hoeverre biedt het bestemmingsplan ruimte voor aanpassingen;
- *Contractueel*: in hoeverre biedt een eventueel contract ruimte voor aanpassingen;
- *Weging*: in het criterium Flexibiliteit/sturingsmogelijkheden hebben wij een gelijke weging aangehouden: elk subcriterium weegt voor eenderde mee in de totaalweging.

Financieel

Wij selecteerden de ratio's die de financiële urgentie van een project duiden. Belangrijk te benoemen is dat scores met name de financiële urgentie van de gemeentelijke plannen duiden. Ook particuliere plannen kennen een financiële urgentie welke onderbelicht wordt omdat niet alle gegevens van particuliere plannen voorhanden zijn. Hier dient in de analyse rekening mee worden gehouden. Daarom wordt later de analyse uitgewerkt inclusief en exclusief het financiële criteria. In bijlage 5 staan de gedetailleerde scores per subcriteria opgenomen. Het gaat daarbij om:

- De *netto contante waarde (NCW)*: dit geeft een beeld van de huidige waarde van toekomstige kasstromen (kosten en opbrengsten) van een project. Netto contante waarden (NCW) zijn onderling vergelijkbaar, zodat projecten ten opzichte van elkaar kunnen worden gerankt. Hoe hoger de netto contante waarde des te belangrijker het project vanuit financieel oogpunt is;
- De *boekwaarde*: deze geeft een beeld van de reeds gemaakte kosten (verwervingen, bouwrijpmaak kosten, plankosten, etc.) verminderd met eventueel ontvangen opbrengsten (grondopbrengsten, subsidies en bijdragen). Des te hoger de boekwaarde, des te hoger de jaarlijkse rentekosten als ook



het renterisico; bij vertraging loopt de rentetikker verder op. Deze rente moet later door gronduitgifte worden terugverdiend. Deze ratio geeft daarmee de financiële urgentie weer;

- Weging: in het criterium Financiën hebben wij een gelijke weging aangehouden: 50% voor de NCW en 50% voor de boekwaarde.

Ieder project scoorden wij op een schaal van 1 (slecht) t/m 4 (goed).

4.3.2. Resultaten

De scores en bijbehorende wegingen vertaalden wij naar een kleurentabel. Hiermee is in één oogopslag inzichtelijk hoe een project scoort op de relevante criteria. Groen betekent dat het project op dat criteria goed scoort (in geval van doelgroepenbeleid of strategische en maatschappelijke relevantie), of dat het hoog scoort (in geval van financieel een hoge boekwaarde of positief resultaat). De projecten zijn gerangschikt van hoog naar laag. Wij tonen twee kleurentabellen:

1. Kleurentabel *zonder* het criteria Financieel;
2. Kleurentabel *met* het criteria Financieel.

			Financieel	Doelgroepen- beleid	Strat. en maatsch. relevantie	GEWOGEN TOTAALSCORE	Flexibiliteit	
Exclusief financieel	Eigenaar	Aantal won.	0%	50%	50%			
5	Kloosterpark	Particulier	110	-	2,3	4,0	3,2	1,7
12	Waalreseweg (Rede)	Woningcorporatie	81	-	2,3	3,0	2,7	1,0
1	Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	46	-	2,3	2,7	2,5	1,3
7	Waalreseweg (Luijbregts)	Particulier	38	-	1,7	3,3	2,5	3,7
13	Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	32	-	3,0	2,0	2,5	1,3
3	Maastrichterweg (Mosse!)	Particulier	22	-	2,0	2,7	2,3	3,7
2	Eindhoveneseweg 98	Particulier	12	-	1,7	3,0	2,3	1,3
14	Hoek Hazelaar / Waalreseweg	Gemeente en derden	13	-	2,3	2,3	2,3	1,0
15	Dommelkwartier	Gemeente en derden	206	-	3,7	1,0	2,3	2,0
19	Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	42	-	2,7	2,0	2,3	4,0
16	Lage Heide wonen	Gemeente	325	-	3,3	1,0	2,2	2,0
4	Frans van Beststraat	Particulier	9	-	1,7	2,0	1,8	1,7
6	Geenhovensedreef	Particulier	27	-	2,0	1,7	1,8	1,3
10	Haagstraat	Woningcorporatie	24	-	2,3	1,3	1,8	1,0
18	Heiakker (totaal)	Gemeente	25	-	2,7	1,0	1,8	2,0
11	Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	36	-	2,0	1,3	1,7	1,0
8	Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	12	-	1,7	1,7	1,7	3,7
9	Gertrudisdal (Baken)	Particulier	18	-	1,7	1,7	1,7	3,3
17	Biestven fase 2	Gemeente	10	-	2,0	1,0	1,5	2,7
20	Nieuwe Waalreseweg 189-195	Particulier	5	-	1,3	1,0	1,2	2,0

Tabel 5: Scoretabel projecten op basis van gewogen criteria *zonder* financieel

De kleurentabel *zonder* financieel geeft aan welke projecten goed scoren op de doelstellingen van de gemeente. Wij constateren het volgende:

- De twee grootste projecten (Dommelkwartier en Lage Heide) scoren gemiddeld.
 - o Op doelgroepenbeleid scoren ze beide goed;
 - o Op strategische en maatschappelijke relevantie juist slecht, het zijn beide uitleglocatie en versterken dus niet het centrum, doen geen herstructurering of lossen rotte plekken op;
 - o Beide projecten zijn gemiddeld flexibel;



- De best scorende projecten zijn Kloosterpark en Waalreseweg, qua omvang het derde en vierde grootste project (na Dommelkwartier en Lage Heide);
- De laagste vier projecten scoren slecht op beleid en relevantie, maar blijken alle vier redelijk tot erg flexibel. Voor deze plannen bestaat de mogelijkheid om door planaanpassing beter te scoren;
- De gemeentelijke projecten (al dan niet met derden) scoren overwegend gemiddeld (in de middenmoot).

			Financieel	Doelgroepen- beleid	Strat. en maatsch. relevantie	GEWOGEN TOTAALSCORE	Flexibiliteit
Inclusief financieel	Eigenaar	Aantal won.	33%	33%	33%		
15 Dommelkwartier	Gemeente en derden	206	3,7	3,7	1,0	2,8	2,0
16 Lage Heide wonen	Gemeente	325	4,0	3,3	1,0	2,8	2,0
13 Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	32	3,2	3,0	2,0	2,7	1,3
5 Kloosterpark	Particulier	110	1,7	2,3	4,0	2,7	1,7
14 Hoek Hazelaar / Waalreseweg	Gemeente en derden	13	2,8	2,3	2,3	2,5	1,0
19 Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	42	2,7	2,7	2,0	2,5	4,0
7 Waalreseweg (Luijbregts)	Particulier	38	2,2	1,7	3,3	2,4	3,7
1 Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	46	1,9	2,3	2,7	2,3	1,3
12 Waalreseweg (Rede)	Woningcorporatie	81	1,4	2,3	3,0	2,2	1,0
3 Maastrichterweg (Mossel)	Particulier	22	1,8	2,0	2,7	2,2	3,7
17 Biestven fase 2	Gemeente	10	3,3	2,0	1,0	2,1	2,7
2 Eindhovenseweg 98	Particulier	12	1,5	1,7	3,0	2,1	1,3
9 Gertrudisdal (Baken)	Particulier	18	2,4	1,7	1,7	1,9	3,3
6 Geenhovensedreef	Particulier	27	2,0	2,0	1,7	1,9	1,3
18 Heiakker (totaal)	Gemeente	25	2,0	2,7	1,0	1,9	2,0
8 Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	12	2,0	1,7	1,7	1,8	3,7
4 Frans van Beststraat	Particulier	9	1,6	1,7	2,0	1,8	1,7
10 Haagstraat	Woningcorporatie	24	1,4	2,3	1,3	1,7	1,0
11 Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	36	1,6	2,0	1,3	1,6	1,0
20 Nieuwe Waalreseweg 189-195	Particulier	5	2,3	1,3	1,0	1,5	2,0

Tabel 6: Scoretabel projecten op basis van gewogen criteria met financieel

De kleurentabel met financieel geeft naast de scoren op de gemeentelijke doelstellingen ook de gemeentelijke financiële belangen. Kanttekening is dat voor een groot deel van de particuliere plannen geen financiële gegevens beschikbaar zijn. Projecten zonder financiële gegevens hebben wij gemiddeld gescoord. Opgemerkt moet worden dat deze projecten uiteraard ook een (particulier) financieel belang hebben. Van de gemeentelijke projecten zijn wel alle gegevens over boekwaarden en contante waarden beschikbaar. Wij constateren na het toevoegen van de financiële component het volgende:

- De twee grootste projecten (Dommelkwartier en Lage Heide) staan bovenaan. Het zijn de grootste plannen dus vanwege de hoge boekwaarde en eindwaarde scoren ze financieel prioritair.



Samenvattend

Op basis van de huidige voorraad constateren wij het volgende:

- De huidige planvoorraad van 2013 – 2020 bestaat uit 1.093 woningen;
- Hiervan is 87% harde planvoorraad;
- Vier projecten (Lage Heide (325), Dommelkwartier (206), Kloosterpark (110) en Waalreseweg (81)) zorgen voor 722 woningen, wat 66% van de totale planvoorraad is en 76% van de harde planvoorraad;
- De totale voorraad bestaat voor circa tweederde uit koopwoningen;
- De totale voorraad bestaat uit circa tweederde uit eengezinswoningen.

Op basis van het scoren van de projecten op relevante criteria constateren wij het volgende:

- Op het gebied van beleid en strategische en maatschappelijk relevantie scoren Kloosterpark en Waalreseweg (Rede) het beste (nummer 3 en 4 qua omvang);
- De nummers 1 en 2 qua omvang, Lage Heide en Dommelkwartier, scoren gemiddeld:
 - o Op beleid scoren ze goed, op relevantie beide slecht;
 - o Beide projecten zijn wel gemiddeld te sturen. Dit met name op programma, huur/koop en typologie.
- Gemeentelijke projecten scoren over het algemeen gemiddeld in de totaalscore;
- Indien het aspect financieel belang/urgentie wordt toegevoegd, scoren de projecten Lage Heide en Dommelkwartier het hoogst. Dit heeft met name te maken met hun omvang; hoge boekwaarde en hoog absoluut resultaat.



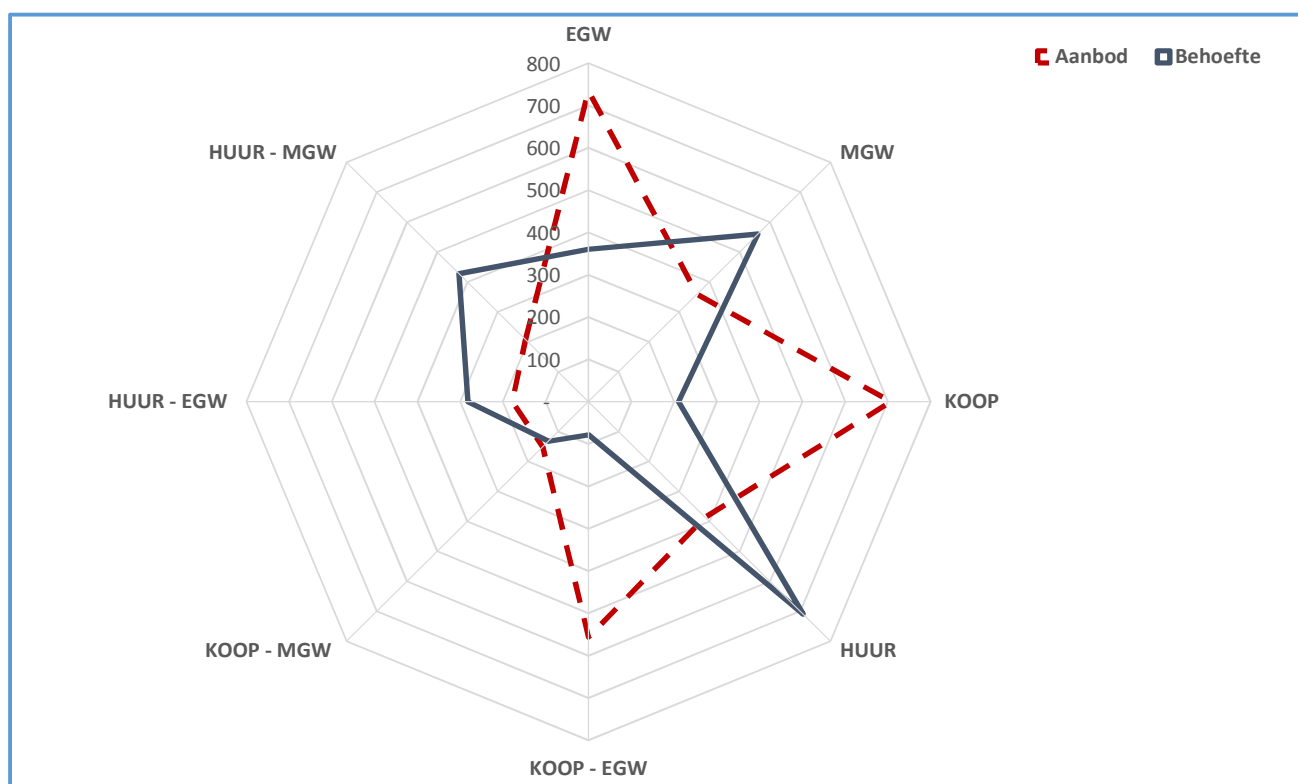
5. CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

5.1. Inleiding

In hoofdstuk 3 zetten wij uiteen wat de verwachtingen ten aanzien van de vraagontwikkeling zijn, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Hoofdstuk 4 gaf een beschouwing van het aanbod, waarbij wij de projecten scoorden op voor de gemeente relevante criteria. In dit hoofdstuk confronteren we deze vraag- en aanbodanalyse. Dit vormt input voor de fasering en herprogrammering van de projectenportefeuille (zie hoofdstuk 6).

5.2. Mismatch vraag en aanbod in de tijd

Wanneer we de vraaganalyse confronteren met de aanbodanalyse dan constateren wij een aantal mismatches. In bijgaand diagram zijn deze gevisualiseerd. De rode, gestippelde lijn geeft het aanbod in de planvoorraad weer, de blauwe lijn de behoefte. Daar waar de lijnen elkaar op de lijn vanuit de 8 hoekpunten naar het midden van het 'spinnenweb' raken, zijn vraag en aanbod in evenwicht.



Figuur 7: Confrontatie vraag en aanbod visueel



In tabel 9 zijn de verschillen tussen vraag en aanbod met kleuren in getal en in de tijd nader geduid. De rode arcering betekent dat er meer planaanbod dan vraag is, bij groen is sprake van te weinig aanbod.

Op hoofdlijnen zien wij het volgende:

- Over de gehele beschouwingsperiode is sprake van een overcapaciteit van circa 16% (173 woningen);
- De overcapaciteit is vooral zichtbaar in de periode tot en met 2015; daarna zijn er juist minder woningen opgenomen dan waar vraag naar lijkt te zijn;
- Vooral bij de eengezinswoningen in het koopsegment is sprake van een mismatch (in totaal 478 meer woningen voorzien dan benodigd);
- In het huursegment is zowel bij eengezins- als meergezinswoningen sprake van minder aanbod dan vraag.

VERSCHIL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Tot.
KOOP - EGW	8	83	136	88	65	57	21	21	478
KOOP - MGW	-5	31	16	-18	14	-24	-23	28	19
HUUR - EGW	-24	9	33	-21	-28	-28	-23	-23	-104
HUUR - MGW	52	-18	9	-16	-56	-56	-68	-68	-220
TOTAAL	30	104	195	33	-5	-51	-92	-42	173

Tabel 8: Confrontatie vraag en aanbod in getal en in de tijd (plus getal is overcapaciteit, min getal in ondercapaciteit in planvoorraad)

De volgende projecten vertonen de grootste mismatch:

- De overprogrammering van de categorie KOOP - EGW (niet- nultreden) wordt voor 76% bepaald door Dommelkwartier en Lage Heide:
 - o Lage Heide: heeft 269 van de 556 geprogrammeerde KOOP - EGW;
 - o Dommelkwartier: heeft 86 van de 556 geprogrammeerde KOOP - EGW;
 - o Dit zijn samen 355 woningen, terwijl er 478 overgeprogrammeerd zijn.
- De overprogrammering van KOOP - EGW (niet – nultreden) in specifiek de periode 2014 – 2015 wordt voor 63% bepaald door Dommelkwartier en Lage Heide:
 - o Lage Heide: heeft 87 van de 188 overgeprogrammeerde KOOP - EGW in 2014-2015;
 - o Dommelkwartier: heeft 31 van de 188 overgeprogrammeerde KOOP - EGW in 2014-2015;
 - o Andere projecten die voor overprogrammering van KOOP - EGW zorgen in de periode 2014-2015 zijn; Kerkakkerstraat (23), Geenhovensedreef (25), Gertrudisdal (18).
- De totale programmering van KOOP – MGW is over de hele periode op peil. Op korte termijn ontstaat in de periode 2014-2015 een kleine overprogrammering van 47 woningen. Dit wordt met name veroorzaakt door Europalaan / Bakkerstraat, 42 KOOP – MGW;
- In de periode 2016 – 2020 ontstaat een fors tekort aan huurwoningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen. Na 2016 is in geen enkel project huurwoningen opgenomen.



Samenvattend

Op basis van de confrontatie tussen vraag en aanbod over de periode 2013 t/m 2020 zien wij het volgende:

- Vraag versus aanbod geeft een overcapaciteit aan planvoorraad van circa 16%;
- De fasering in de tijd toont dat in de periode 2014 – 2015 circa 300 woningen teveel gepland staan. Juist in de latere jaren (2017 – 2020) ontstaat een tekort;
- Over de gehele periode is sprake van een overprogrammering van koop-eengezinswoningen en is juist sprake van een tekort aan huurwoningen (zowel eengezins- als meergezinswoningen);
- Het valt op dat in de periode 2017 -2020 geen huurwoningen geprogrammeerd staan;
- Het is noodzakelijk deze analyse jaarlijks te herijken om bij actualisatie van de grondexploitaties de planvoorraad en fasering goed af te kunnen stemmen op de woningbehoefte.



6. NAAR EEN MEER EVENWICHTIG PORTEFEUILLEKADER: FASERING EN HERPROGRAMMERING

6.1. Inleiding

In voorgaand hoofdstuk constateerden wij een aantal mismatches. Om meer balans te krijgen in de projectenportefeuille zullen projecten (deels) gefaseerd moeten worden en (deels) geoptimaliseerd. In dit hoofdstuk doen wij een aantal handreikingen om een evenwichtigere planvoorraad te creëren die beter aansluit bij de vraag.

6.2. Uitgangspunten voor fasering en herprogrammering

Om tot een evenwichtig portefeuillekader te komen, moet het aanbod zoveel als mogelijk in lijn worden gebracht met de marktvraag. Dit is de belangrijkste indicator voor de noodzaak om te faseren en te herprogrammeren. In concreto betekent dit:

- Het monitoren van de zachte planvoorraad. De planvoorraad bestaat voor 137 woningen uit zachte voorraad. Dit geeft daarom niet direct aanleiding om de overcapaciteit van 16% (173 woningen) te schrappen. Dit dient wel periodiek (halfjaarlijks) gemonitord te worden, want indien die capaciteit hard wordt en binnen de periode 2013 – 2020 gepland blijft, ontstaat overcapaciteit;
- Het uitfaseren van het aanbod (programma 2014 en 2015 naar de periode erna). De overcapaciteit moet in de latere jaren gepland staan, terwijl het nu in de beginperiode staat. Dit is de zogenaamde boeggolf waar in de inleiding aan gerefereerd wordt;
- Het herprogrammeren van de forse overcapaciteit aan koop-eengezinswoningen.
 - o Naar met name meer huur (met name meergezins-, maar ook eengezinswoningen).

Naast de marktvraag spelen ook de overige voor Valkenswaard belangrijke criteria een rol zoals geschetst in hoofdstuk 4 (beleidsmatig, strategisch-maatschappelijk en financieel). Deze bepalen de prioriteit die aan de projecten kan worden toegekend: de projecten die hoog scoren op genoemde criteria worden bij voorkeur niet te ver uitgefaseerd. Ook moet rekening worden gehouden met de geschetste flexibiliteit / sturingsmogelijkheden van projecten in termen van mogelijke programmatische aanpassingen (functioneel), het bestemmingsplan en contractuele afspraken.

6.3. Voorstellen voor fasering en herprogrammering

Op basis van de vraag – aanbod analyse constateerden wij ten aanzien van de noodzaak tot fasering en herprogrammering het volgende:



- **Fasering:** in de jaren 2014 – 2015 is er een overprogrammering van circa 300 woningen terwijl er in de periode 2016 – 2020 een onderprogrammering is. De overcapaciteit in 2014 – 2015 dient te worden gefaseerd naar de periode 2016 – 2020;
- **Herprogrammering:** er is een mismatch in de woningbouwprogrammering. De forse overcapaciteit in eengezins-koopwoningen dient te worden hergeprogrammeerd naar huurwoningen, zowel in het segment eengezins- als meergezinswoningen.

Proces voor fasering en herprogrammering

Voor het faseren en herprogrammeren zien wij de volgende stappen:

1. Welke projecten dienen voorrang te krijgen en zijn van belang vanuit de aanbodanalyse?
 - o Enerzijds vanuit beleidsmatig en/of strategisch-maatschappelijk oogpunt;
 - o Anderzijds vanuit financiële urgentie.
2. Is uitfaseren mogelijk om de overcapaciteit in de periode 2014 – 2015 te beperken? De projecten met de laagste beleidsmatige, strategisch maatschappelijke of financiële urgentie komen hiervoor als eerste in aanmerking, mits dit qua flexibiliteit (contractueel) mogelijk is;
3. Is herprogrammeren mogelijk? De projecten met een groot aandeel in de mismatch categorie koop-eengezinswoningen én die de flexibiliteit hebben om óf in bestemmingsplan óf functioneel programma te wijzigen, komen hiervoor in aanmerking.

Om dit op portefeuilleniveau uit te werken is uitgebreide kennis van de projecten nodig. Daarnaast is samenspraak met marktpartijen noodzakelijk, omdat een deel van de plannen aan marktpartijen toebehoort. Deze actie reikt voor dit rapport te ver; hier beschrijven wij het gewenste eindbeeld (en de onderbouwing) en zetten de processtappen uit om het proces van fasering en herprogrammering uit te voeren.

Om toch een beeld te geven van dit proces zetten wij hieronder een mogelijke faserings- en herprogrammeringsstap uit. *LET OP:* Hier is geen rekening gehouden met de overige projecten, noch zijn doorrekeningen gedaan of zijn marktpartijen geconsulteerd. Het dient slechts als *voorbeeld* voor het proces:

- Lage Heide heeft 269 eengezins-koop (niet nultreden) en bepaalt voor het grootste deel de overcapaciteit aan dit type woningen;
- Het project heeft een groot aandeel van deze woningen in de periode 2014 – 2015;
- Het project is wat betreft flexibiliteit middelmatig flexibel. De vrijheid in het bestemmingsplan is beperkt, maar het programma biedt functioneel wel ruimte om koop om te zetten in huur en typologieën te wijzigen;
- Het project is op doelgroepenbeleid belangrijk en financieel urgent en dient niet té ver naar achter gefaseerd te worden.
- **Mogelijke actie:**
 - o In totaliteit is het project redelijk urgent en dient prioriteit te krijgen;
 - o Bestaat de mogelijkheid (omdat het een gemeentelijk project is) om iets te vertragen om de overcapaciteit in 2014 – 2015 iets vooruit te schuiven,
 - o Biedt het project functioneel de mogelijkheid om koop naar huur om te zetten om direct na 2015 toch te kunnen starten.



7. HET DAADWERKELIJK AFZETTEN VAN DE GERAAMDE BEHOEFTE: STIMULERINGSMAATREGELEN

7.1. Inleiding

In voorgaande analyse is op basis van huishoudensontwikkeling en woonwensen het aantal benodigde wooneenheden bepaald. Ondanks dat vanuit demografische ontwikkeling het aantal huishoudens toeneemt, betekent dit niet automatisch dat zij ook al hun woonwensen direct kunnen vervullen. De woningprijzen zijn nog niet gestabiliseerd, huizen staan nog steeds lang te koop, het financieringsklimaat blijft streng en moeizaam en de hypotheekrestschuld/onderwaarde die veel bestaande huizenbezitters hebben blijft bestaan. Om überhaupt de geraamde behoefte te effectueren lijken stimuleringsmaatregelen noodzakelijk, ook na fasering en herprogrammering zoals voorgesteld in hoofdstuk 6.

In de volgende paragrafen maken wij een probleemanalyse van de drie voornaamste doelgroepen en beschrijven de daarbij meest voor de hand liggende stimuleringsmaatregelen. Elk van de doelgroepen heeft een ander probleem waarbij andere stimuleringsmaatregelen horen. Wij beschouwen de volgende doelgroepen:

- Starters
- Doorstromers
- Senioren

7.2. Starters

Binnen de gemeente is door de werkgroep raad reeds een initiatief voorstel voor starters opgesteld. De voornaamste problemen voor starters die hierin worden omschreven zijn: (1) moeilijk financiering rond te krijgen en (2) onzekerheid ten aanzien van baan/inkomenszekerheid en (3) verdere waardeontwikkeling (daling) van woningprijzen. Deze risico's zijn met name gericht op starters in relatie tot koopwoningen. Dit leidt er juist toe dat veel starters kiezen voor huur. Iets wat ook in het initiatief voorstel voor starters is opgenomen (75-80% heeft voorkeur voor huur) en wat wij ook concluderen uit de analyse in dit rapport. Mogelijke stimuleringsmaatregelen zijn:

- Starterslening: eerste drie jaar geen rente en aflossing. Dit verlaagt de maandlasten en het risico de eerste drie jaar;
- Erfpacht: doordat grond wordt uitgegeven in erfpacht hoeven starters minder te financieren en zijn sneller in staat aan de hypotheekisen te voldoen. Het voordeel van erfpacht is vooral gelegen in de fiscale component (canon is aftrekbaar). Onze berekeningen wijzen uit dat het bij goedkope woningen om ca. 100 euro lagere maandlasten gaat (bij duurdere om enkele honderden euro's).

Op basis van financierbaarheid zijn stimuleringsmaatregelen denkbaar waarvan meerdere maatregelen worden toegelicht in het initiatief voorstel voor starters. Echter zoals reeds gezegd, stellen veel starters hun aankoop uit vanuit onzekerheid. Dit is moeilijker te stimuleren. Wel zijn veel starters bereid te huren zoals



ook aangegeven in het initiatief voorstel voor starters. De beste stimuleringsmaatregel is aan deze woonwensen te voldoen en voldoende huurwoningen te faciliteren. Dit komt overeen met de uitkomsten van de vraaganalyse in dit rapport en hiermee lijkt de doelstelling van het initiatief voorstel voor starters “tegengaan van ontgroening” ook te worden behaald.

Een versnelde mogelijkheid om meer huurwoningen voor starters te faciliteren is scheef wonen tegen te gaan door het aanbieden van een verhuispremie. Dit zorgt voor doorstroming in de huursector. Landelijk wordt door middel van huurverhoging het scheefwonen al tegengegaan. Het aanbieden van een verhuispremie is een instrument, waarvan de politiek-maatschappelijk wenselijkheid ter discussie kan staan (feitelijk wordt een doelgroep gestimuleerd die jaren ‘geprofiteerd’ heeft van lage huren).

7.3. Doorstromers

De groep van doorstromers is veruit de grootste groep. Veel doorstromers met een koopwoning kampen met een restschuld en hebben onvoldoende eigen vermogen om dit verschil in één keer bij te leggen. Zij blijven gedwongen in hun huidige woningen en stromen niet door. Voor deze doelgroep zou de doorstroomgarantie een stimuleringsinstrument kunnen zijn.

Door het geven van een garantie op de restschuld kan deze makkelijker worden meefinancierd in de nieuwe hypotheek. Denk bijvoorbeeld aan starters die net vóór de piek in 2008 een nieuwbouwappartement hebben gekocht dat nu alleen met een flinke korting verkocht kan worden.

Met een garantie van de gemeente op dit hypotheekdeel zal het voor een geldverstrekker aantrekkelijk zijn het bedrag mee te financieren. De restschuld kan met fiscale aftrek in tien jaar worden afgelost. Het risico voor de gemeente is hier beperkt. In de praktijk zal de garantie niet zo vaak worden aangesproken, omdat de volledige lening wordt verstrekt onder de NIBUD-inkomensnormen.

De gemeente moet de verstrekte garantie waarderen. Of dat moet tegen de volledige garantie of alleen tegen het verwachte verlies, is iets om nader uit te zoeken. Bij aflossing in tien jaar tijd wordt de garantie in dezelfde periode afgebouwd. De feitelijke kosten zijn gelijk aan de mate waarin wanbetaling plaatsvindt. Stel dat 10% van de garanties door de bank wordt opgeëist, dan zijn de kosten gemiddeld € 3.000 per garantie. Wij gaan daarbij uit van een gemiddelde te garanderen restschuld van € 30.000 per woning.

Een bijkomend voordeel is dat bestaande starterswoningen worden vrijgespeeld, waardoor nieuwbouw in een wat hoger segment (en dito grondwaarden) kan worden gerealiseerd.

De vraag is of de groep waarvoor de financiering van de restschuld een probleem is, daadwerkelijk groot is. Officieel werpen banken geen beperkingen op bij het meefinancieren van de restschuld, maar het is niet duidelijk of dit in de praktijk ook werkelijk zo soepel gaat. De signalen uit de praktijk zijn gemengd. Wij bevelen aan om in samenspraak met de lokale bank(en) en intermediairs hier nader onderzoek naar te verrichten.



7.4. Senioren

De groep senioren is een vorm van doorstromers. Zij kampen echter in veel mindere mate met een restschuld op de hypotheek. Hun voornaamste probleem is dat zij eerst de bestaande woning dienen te verkopen voordat zij naar een levensloop bestendige meergezins- of nultredenwoning kunnen verhuizen. Zij zijn daarmee zeer afhankelijk van de doorstromers die in principe de woning van de senioren kopen. Het stimuleren van doorstroming zorgt voor vrijheid bij senioren om naar een levensloopbestendige woning door te groeien.



BIJLAGE 1: VERDELING KOOP/HUUR EN EENGEZINS/MEERGEZINS

Huishoudensgroei		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Totaal behoefte		107	107	107	120	120	120	120	120	920
Verdeling	Koop	10%	10%	20%	30%	30%	30%	25%	25%	211
	Huur	90%	90%	80%	70%	70%	70%	75%	75%	709
Verdeling	egw	50%	50%	50%	50%	33%	33%	25%	25%	360
	mgw	50%	50%	50%	50%	67%	67%	75%	75%	560



BIJLAGE 2: GEDETAILLEERDE SCORE DOELGROEPENBELEID

			Doelgroepenbeleid				
	Eigenaar	Aantal won.	Starters	Senioren	Jonge gezinnen	Resulterende score	
			Weging	Weging	Weging		
			33%	33%	33%		
						100%	
1	Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	46	3	3	1	2,3
2	Eindhoveneweg 98	Particulier	12	1	3	1	1,7
3	Maastrichterweg (Mossel)	Particulier	22	4	1	1	2,0
4	Frans van Beststraat	Particulier	9	1	3	1	1,7
5	Kloosterpark	Particulier	110	3	3	1	2,3
6	Geenhovensedreef	Particulier	27	1	2	3	2,0
7	Waalreneweg (Luijbregts)	Particulier	38	1	3	1	1,7
8	Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	12	1	1	3	1,7
9	Gertrudisdal (Baken)	Particulier	18	1	1	3	1,7
10	Haagstraat	Woningcorporatie	24	3	3	1	2,3
11	Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	36	1	4	1	2,0
12	Waalreneweg (Rede)	Woningcorporatie	81	1	4	2	2,3
13	Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	32	3	2	4	3,0
14	Hoek Hazelaar / Waalreneweg	Gemeente en derden	13	3	1	3	2,3
15	Dommelkwartier	Gemeente en derden	206	4	3	4	3,7
16	Lage Heide wonen	Gemeente	325	4	2	4	3,3
17	Biestven fase 2	Gemeente	10	4	1	1	2,0
18	Heiakker (totaal)	Gemeente	25	4	1	3	2,7
19	Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	42	3	3	2	2,7
20	Nieuwe Waalreneweg 189-195	Particulier	5	1	1	2	1,3



BIJLAGE 3: GEDETAILLEERDE SCORE STRATEGISCHE EN MAATSCHAPPELIJK RELEVANTIE

			Strategische en maatschappelijke relevantie			Resulterende score	
	Eigenaar	Aantal won.	Locatie / invullen van plekken	Centrum-versterkend	Herstructure-ring		
			Weging	Weging	Weging		
			33%	33%	33%		
						100%	
1	Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	46	2	3	3	2,7
2	Eindhoveneweg 98	Particulier	12	3	3	3	3,0
3	Maastrichterweg (Mossel)	Particulier	22	3	3	2	2,7
4	Frans van Beststraat	Particulier	9	1	3	2	2,0
5	Kloosterpark	Particulier	110	4	4	4	4,0
6	Geenhovensedreef	Particulier	27	1	1	3	1,7
7	Waalreneweg (Luijbregts)	Particulier	38	3	4	3	3,3
8	Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	12	1	1	3	1,7
9	Gertrudisdal (Baken)	Particulier	18	1	1	3	1,7
10	Haagstraat	Woningcorporatie	24	1	1	2	1,3
11	Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	36	1	1	2	1,3
12	Waalreneweg (Rede)	Woningcorporatie	81	3	3	3	3,0
13	Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	32	2	1	3	2,0
14	Hoek Hazelaar / Waalreneweg	Gemeente en derden	13	3	1	3	2,3
15	Dommelkwartier	Gemeente en derden	206	1	1	1	1,0
16	Lage Heide wonen	Gemeente	325	1	1	1	1,0
17	Biestven fase 2	Gemeente	10	1	1	1	1,0
18	Heiakker (totaal)	Gemeente	25	1	1	1	1,0
19	Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	42	2	2	2	2,0
20	Nieuwe Waalreneweg 189-195	Particulier	5	1	1	1	1,0



BIJLAGE 4: GEDETAILLEERDE SCORE FLEXIBILITEIT

			Flexibiliteit			Resulterende score	
			Functioneel	Bestemmings-plan	Contractueel		
			Weging	Weging	Weging		
			33%	33%	33%		
						100%	
	Eigenaar	Aantal won.					
1	Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	46	2	1	1	1,3
2	Eindhoveneweg 98	Particulier	12	2	1	1	1,3
3	Maastrichterweg (Mossel)	Particulier	22	4	4	3	3,7
4	Frans van Beststraat	Particulier	9	3	1	1	1,7
5	Kloosterpark	Particulier	110	3	1	1	1,7
6	Geenhovensedreef	Particulier	27	2	1	1	1,3
7	Waalreneweg (Luijbregts)	Particulier	38	4	4	3	3,7
8	Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	12	4	4	3	3,7
9	Gertrudisdal (Baken)	Particulier	18	4	4	2	3,3
10	Haagstraat	Woningcorporatie	24	1	1	1	1,0
11	Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	36	1	1	1	1,0
12	Waalreneweg (Rede)	Woningcorporatie	81	1	1	1	1,0
13	Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	32	1	2	1	1,3
14	Hoek Hazelaar / Waalreneweg	Gemeente en derden	13	1	1	1	1,0
15	Dommelkwartier	Gemeente en derden	206	3	2	1	2,0
16	Lage Heide wonen	Gemeente	325	3	2	1	2,0
17	Biestven fase 2	Gemeente	10	3	1	4	2,7
18	Heiakker (totaal)	Gemeente	25	2	1	3	2,0
19	Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	42	4	4	4	4,0
20	Nieuwe Waalreneweg 189-195	Particulier	5	1	4	1	2,0



BIJLAGE 5: GEDETAILLEERDE SCORE FINANCIËEL

			Financieel			
	Eigenaar	Aantal won.	NCW	Boekwaarde	Resulterende score	
			Weging	Weging		
			50%	50%		
					100%	
1	Europalaan / Bakkerstraat	Particulier	46	3,00	0,80	1,9
2	Eindhoveneweg 98	Particulier	12	2,00	1,00	1,5
3	Maastrichterweg (Mossel)	Particulier	22	2,00	1,60	1,8
4	Frans van Beststraat	Particulier	9	2,00	1,20	1,6
5	Kloosterpark	Particulier	110	2,80	0,60	1,7
6	Geenhovensedreef	Particulier	27	2,20	1,80	2,0
7	Waalreneweg (Luijbregts)	Particulier	38	2,00	2,40	2,2
8	Barentszstraat (Hoeks)	Particulier	12	2,00	2,00	2,0
9	Gertrudisdal (Baken)	Particulier	18	2,00	2,80	2,4
10	Haagstraat	Woningcorporatie	24	2,60	0,20	1,4
11	Haagstraat / Willibrorduslaan	Woningcorporatie	36	2,00	1,20	1,6
12	Waalreneweg (Rede)	Woningcorporatie	81	2,40	0,40	1,4
13	Kerkakkerstraat	Gemeente en derden	32	3,20	3,20	3,2
14	Hoek Hazelaar / Waalreneweg	Gemeente en derden	13	3,40	2,20	2,8
15	Dommelkwartier	Gemeente en derden	206	3,80	3,60	3,7
16	Lage Heide wonen	Gemeente	325	4,00	4,00	4,0
17	Biestven fase 2	Gemeente	10	3,60	3,00	3,3
18	Heiakker (totaal)	Gemeente	25	0,20	3,80	2,0
19	Carolusdreef (voormalige school)	Gemeente	42	2,00	3,40	2,7
20	Nieuwe Waalreneweg 189-195	Particulier	5	2,00	2,60	2,3