

Woonvisie gemeente Valkenswaard

Samen aan de slag met de woonopgaven
2014-2020

9-1-2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3	
	1.1	Aanleiding nieuwe woonvisie	3
	1.2	Een nieuwe koers	3
	1.3	Dynamiek thema wonen	4
	1.4	Leeswijzer	5
	1.5	Samenvatting	5
	1.6	De woonopgaven in vogelvlucht	6
	1.7	Ontwikkelstrategie per marktsegment	6
Hoofdstuk 2.	Ontwikkelingen in de context van de woningmarkt	7	
	2.1	Demografische ontwikkelingen	7
	2.2	Fysieke ontwikkelingen	7
	2.3	Economische ontwikkelingen	8
	2.4	Sociale ontwikkelingen	9
Hoofdstuk 3.	De veranderde woningmarkt	11	
	3.1	Het thema wonen in het landelijke perspectief	11
	3.2	Het thema wonen in het provinciale perspectief	13
	3.3	Het thema wonen in het regionale en subregionale perspectief	16
	3.4	Het thema wonen in het gemeentelijke perspectief	20
	3.5	Het thema wonen in het perspectief van de leefomgeving	23
Hoofdstuk 4.	Doelgroepen	26	
	4.1	Context	26
	4.2	Doelgroepen toekomstvisie en initiatief gemeenteraad	27
	4.3	Doelgroepen woningmarktanalyse	28
	4.4	Doelgroepen als aandachtsveld vanuit corporaties	30
	4.5	Doelgroepen regionale woonvisie	33
	4.6	Specifieke doelgroepen	34
	4.7	Ouderen met een zorgvraag	35
	4.8	Samenvatting	36
Hoofdstuk 5.	Vraag en vraagontwikkeling op de woningmarkt	39	
	5.1	Context	39
	5.2	Bevolkingsontwikkeling	40
	5.3	Conclusies woningmarktanalyse	41
	5.4	Migratie	43
	5.5	Toekomstige krimp	46
	5.5	Samenvatting	46
Hoofdstuk 6.	Aanbod en aanbodontwikkeling	48	
	6.1	Context	48
	6.2	Conclusies woningmarktanalyse	49
	6.3	Aanbod in de bestaande huurvoorraad	49
	6.4	Aanbod in de bestaande koopvoorraad	50

	6.5	Transacties koopwoningen	52
	6.6	Aanbodontwikkeling	55
	6.7	Conclusies aanbod versus vraag	56
	6.8	Fasering van het aanbod	58
	6.9	Stimulering van de woningmarkt	60
	6.10	Samenvatting	62
Hoofdstuk 7.		Wonen en zorg	64
	7.1	Context	64
	7.2	Verandering van de vraag	64
	7.3	Vermaatschappelijking van de zorg	65
	7.4	Cultuuromslag	66
	7.5	Verhuisgedrag inwoners met een zorgvraag	66
	7.6	Nieuwe en kleinschalige woonvormen met diensten	67
	7.7	Gevolgen voor wooncomplexen	68
	7.8	Nultredenwoningen in de woningvoorraad	68
	7.9	Mantelzorg en 'kangoereowoningen'	69
	7.10	Regionale voornemens	70
	7.11	Samenvatting	71
Hoofdstuk 8.		Leefbaarheid en leefomgeving	72
	8.1	Context	72
	8.2	Gevolgen ontgroening en vergrijzing	72
	8.3	Huidige voorzieningen	75
	8.4	Toekomstige voorzieningen	75
	8.5	Sociale structuren: verenigingen	76
	8.6	Werken aan wijken	78
	8.7	Leefbaarheidsfonds	78
	8.8	Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad	78
	8.9	Samenvatting	79
Hoofdstuk 9.		De opgaven voor Valkenswaard	80
	9.1	Mogelijkheden creëren voor starters	80
	9.2	Inspelen op de vergrijzing	82
	9.3	Woningbouwprogramma richten op integrale oplossingen	83
	9.4	Regie voeren op de opgaven uit de woonvisie	85
	9.5	Aanpak probleemlocaties	86
	9.6	Het treffen van stimuleringsmaatregelen	87
	9.7	Afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg	89
	9.8	Transformeren en flexibiliseren bestaande voorraad	90
	9.9	Faciliteren leefomgevinggericht werken en duurzame wijken	92
	9.11	Prestatieafspraken met de woningcorporaties	93
Hoofdstuk 10.		Ontwikkelstrategie	95
	10.1	Ontwikkelstrategie koopwoningen	95
	10.2	Ontwikkelstrategie huurwoningen	96
	10.3	Ontwikkelstrategie wonen en zorg / transformatie	97

1. Inleiding

1.1 Aanleiding nieuwe woonvisie

De laatste woonvisie (2004-2007) van de gemeente Valkenswaard is inmiddels behoorlijk gedateerd. Daarna hebben we in 2009 een woonbehoeftenonderzoek uitgevoerd en in 2013 een woningmarktanalyse. Om ons woonbeleid actueel en toekomstgericht te houden is een nieuwe woonvisie noodzakelijk. De gemeenteraad heeft hier in 2012 een raadsopdracht voor vastgesteld. De gemeenteraad heeft voor de nieuwe woonvisie de volgende richtlijnen meegegeven:

- Sluit aan bij de toekomstvisie en het regionale kader
- Neem naast lange termijn (en middellange termijn) ook korte termijn maatregelen op
- Richt de woonvisie met name op de bestaande woningvoorraad
- Sluit aan bij de identiteit en het karakter van Valkenswaard
- Stel een strategie op om de regie te kunnen voeren

In de woonvisie geven we kwantitatief en kwalitatief richting aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard en formuleren we ambities die we in de periode tot 2020 willen bereiken met een doorkijk naar het jaar 2030. We willen toekomstige ontwikkelingen kunnen blijven initiëren, voldoende woningbouwmogelijkheden hebben voor de eigen behoefte (incl. bijbehorend programma) en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen.

Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren grote, landelijke veranderingen opgetreden op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben verschillende oorzaken (demografische ontwikkelingen, opkomst van andere woonwensen, verminderde economische groei) en hebben hun doorwerking naar de regionale en lokale woningmarkt. In Valkenswaard leidt dit tot knelpunten, zoals een gebrekkige doorstroming en de afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen.

1.2 Een nieuwe koers

Tijden zijn wezenlijk veranderd. Niet alleen op de woningmarkt, maar in de volle breedte. De bomen reiken niet meer tot aan de hemel. De financiële reserves raken op en de risico's staan op het netvlies. Politieke ambities zijn niet haalbaar zonder over financiële middelen te beschikken. Daarom moeten keuzes worden gemaakt.

Deze woonvisie kenmerkt zich door meer samenwerking: met de Provincie, met gemeenten in de regio en met gemeenten binnen het Stedelijk Gebied. Samenwerking in A2 verband is voor het domein 'wonen' minder aan de orde. Dit komt omdat Valkenswaard tot nu toe tot het Stedelijk Gebied behoort en de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende niet.

De noodzaak tot samenwerking wordt zeker mede bepaald door de noodzaak om keuzes te maken. Wat regionaal wordt opgepakt, doen we regionaal. Wat de verantwoordelijkheid is van burgers, laten we bij de burgers. Wat financieel onverantwoord is vanuit de huidige financiële situatie, doen we niet. Wat inzet van capaciteit vergt, als we die niet beschikbaar hebben, stellen we uit. En waar het

beoogd effect niet duidelijk genoeg is dan wel het financiële resultaat te weinig hoop geeft, stellen we ons terughoudend op.

In deze woonvisie stellen we als gemeente prioriteiten, om vervolgens hierover met belanghebbende partijen in gesprek te gaan. Min of meer gedwongen door de omvangrijke agenda en de complexe opgaven in deze barre economische tijden. Maar daarom ook niet minder cruciaal, gegeven de situatie. We willen dit niet doen op een manier dat de gemeente de agenda alleen bepaalt. Flexibel opstellen en openstaan voor de agenda van andere partijen en betrokkenen is belangrijk in een tijd waarin particulier initiatief moet worden omarmd. Maar daarbij moet wel duidelijk zijn wat onze eigen agenda is, de belangen die hiermee gediend zijn en welke partijen elkaar nodig hebben.

Deze woonvisie is dus een aanzet voor een nieuwe koers, waarin meer dan ooit creativiteit, particulier initiatief, samenwerking en versterking tussen partijen noodzakelijke ingrediënten zijn vanuit een integrale benadering en gemeenschappelijke belangen. De opgave is te veelomvattend, te complex voor snelle oplossingen en te afhankelijk van alle partijen die aan oplossingen zouden kunnen of moeten bijdragen. Daarom luidt de subtitel van deze woonvisie: "Samen aan de slag met de woonopgaven 2014-2020."

We willen de woonvisie een meer dynamisch karakter geven. Te beginnen met een goede beschrijving en analyse van de huidige situatie en van de opgaven waar we voor staan. Geen pasklare oplossingen dus. Vooral vervolgtrajecten, om ons de tijd te gunnen die oplossingen te inventariseren, uit te werken en te kiezen, die op draagvlak kunnen rekenen en daarmee ook realiteitswaarde hebben. En waarbij we openstaan voor alternatieven, particulier initiatief, verwachtingen, maar ook realiteitszin. Dat is op zichzelf al een opgave !

Deze woonvisie kent nog geen uitvoeringsprogramma. Ook hierover zullen partijen moeten kunnen meepraten. Bovendien is het ontwikkeltraject voor de toekomstvisie nog niet afgerond en zal de nieuwe coalitie nog maatregelen aan het uitvoeringsprogramma willen toevoegen. Met het uitvoeringsprogramma gaan we in de tweede helft van 2014 aan de slag. In de woonvisie is wel een ontwikkelstrategie opgenomen, die voortvloeit uit de beschrijving voor de verschillende deelterreinen.

1.3 Dynamiek thema wonen

De wereld om ons heen, voor wat betreft het thema wonen, verandert bijna dagelijks. Illusterend is de behandeling van het woonakkoord van het kabinet in de Eerste Kamer, op 17 december j.l. aan de vooravond van het gereed komen van deze concept woonvisie.

Maar ook op lokaal niveau speelt veel: een visie op de woonwagelocaties in september 2012, gevolgd door intensieve onderhandelingen met de woningcorporatie over de overdracht van de woonwagelocaties en uitmondend in het raadsvoorstel over de financiële kaders (december 2013), een risico-analyse voor Lage Heide en Dommelkwartier gevolgd door een risico-analyse voor alle woningbouwlocaties in Valkenswaard in december 2012, het bestemmingsplan Dommelkwartier in januari 2013, de actualisatie van de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013, twee keer per jaar een actualisatie van de grondexploitaties, een woningmarktanalyse en een initiatiefvoorstel vanuit de raad voor starters in september 2013. Invoering van de starterslening met bijbehorende verordening,

uw besluit om niet deel te nemen aan het convenant voor het Stedelijk Gebied. Aandacht voor verloedering van locaties, waarbij een structurele oplossing de enige, échte oplossing kan vormen. Aandacht voor fasering van de woningbouwplannen, inclusief Lage Heide, voor het stimuleren door middel van instrumenten. Dit alles typeert het beleidsveld wonen van dit moment. Ondanks alle dynamiek zijn wij verheugd dat we u nu deze woonvisie kunnen aanbieden.

1.4 Leeswijzer

In deze woonvisie passeren veel thema's de revue. In hoofdstuk 2 worden ontwikkelingen beschreven die de context van het thema wonen mede bepalen. In hoofdstuk 3 staat wonen in het perspectief van landelijke, provinciale, regionale en subregionale ontwikkelingen en invloedsferen. Hier beschrijven we ook het gemeentelijke perspectief, onder andere vanuit de toekomstvisie, en het perspectief van de leefomgeving. In hoofdstuk 4 kijken we naar de doelgroepen die, gerelateerd aan de verschillende invalshoeken, bijzondere aandacht verdienen. Hoofdstuk 5 en 6 gaan over vraag(-ontwikkeling) en aanbod(-ontwikkeling), waarbij we voor een belangrijk deel teruggrijpen op de recent uitgebrachte woningmarktanalyse (augustus 2013). Hoofdstuk 7 gaat over wonen en zorg, nu wonen en zorg vanuit het Rijk worden gescheiden en het Rijk een aantal taken en verantwoordelijkheden naar gemeenten overhevelt, waarbij de overheveling van begeleiding, ondersteuning en verzorging uit de AWBZ naar de Wmo de belangrijkste impact heeft op het thema wonen. In hoofdstuk 8 kijken we naar de leefomgeving: de deelgebieden en wijken in Valkenswaard. Uiteindelijk worden in hoofdstuk 9 de belangrijkste opgaven voor Valkenswaard benoemd voor het thema wonen en komt in hoofdstuk 10 de ontwikkelstrategie aan de orde.

1.5 Samenvatting

De woonvisie beoogt de samenhang te bewaken tussen de verschillende schaalniveaus (landelijk, provinciaal, regionaal, etc.) en de actoren die invloed uitoefenen op het domein wonen, tussen vraag en aanbod met aandacht voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt, tussen de domeinen wonen en zorg en de tussen de opgaven die op lokaal niveau al zijn opgepakt of opgepakt moeten gaan worden. Er zijn inmiddels vele goede initiatieven opgepakt, van wijkniveau tot bovenlokaal, die we beter met elkaar in verband kunnen brengen dan we tot nog hebben gedaan. Bovendien is de woningmarkt een traag reagerende markt met vele actoren met uiteenlopende belangen. Met stagnerende nieuwbouwprojecten in de huidige situatie en krimp in het vooruitzicht realiseren we ons dat nieuwbouwontwikkeling in betekenis afneemt en de bestaande woningvoorraad verreweg de belangrijkste rol van betekenis gaat innemen om vraag en aanbod op elkaar afgestemd te krijgen. De bestaande woningvoorraad is in handen van particulieren en corporaties. Dit noodzaakt tot samenwerking vanuit een gezamenlijke agenda. Daar komt bij dat het scheiden van wonen en zorg weer nieuwe uitdagingen met zich meebrengt, zonder dat we op dit moment kunnen benoemen wat die uitdagingen precies inhouden.

De beperkte doorstroming op de woningmarkt, de lange doorlooptijden van en beperkte kansen voor nieuwbouwprojecten, de 'dichtgetimmerde' bestemmingsplannen, het bovenlokale overheidsbeleid en de financiële beperkingen van de gemeente, de ontgroening en vergrijzing vragen om wezenlijke veranderingen in beleid. Veranderingen die we deels al hebben ingezet. Jongeren, starters op de woningmarkt, moeten de volle aandacht krijgen, terwijl de toenemende groep (al dan niet alleenstaande) ouderen op zichzelf al voor de nodige uitdagingen zorgt. Daarnaast mogen we

kwetsbare groepen ook niet uit het oog verliezen. We hebben behoefte aan meer flexibiliteit, meer huurwoningen en seniorgeschikte, levensloopbestendige woningen. Hier komen kansen en partijen ook bij elkaar: woningcorporaties kunnen voorzien in sociale huurwoningen (nieuwbouw) en zijn er van oudsher voor kwetsbare groepen op de woningmarkt die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Om verbindingen te leggen tussen vraag en aanbod en het vlottrekken van stagnerende projecten in de nieuwbouw, tussen huur en koop in de bestaande voorraad, tussen betaalbaarheid en doelgroepen met aandacht voor de leefomgeving spelen corporaties een belangrijke rol.

Daarnaast is aandacht voor de bestaande voorraad in particuliere eigendom noodzakelijk. Mensen zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor hun eigen bezit en eigen toekomst en de vergrijzing zal met het scheiden van wonen en zorg de marktvaart sterk doen veranderen. Dit vraagt om een faciliterende rol van de gemeente, naast het bij elkaar brengen van partijen en vanuit het totaaloverzicht het voeren van de regie op de woonopgaven voor 2014-2020.

1.6 De woonopgaven in vogelvlucht

De tien prioritaire opgaven voor Valkenswaard die uit deze woonvisie naar voren komen als uitvloeisel van de beschrijvingen en analyses zijn de volgende.

1. Mogelijkheden creëren voor starters.
2. Inspelen op de vergrijzing.
3. Het woningbouwprogramma richten op integrale oplossingen.
4. Regie voeren op de opgaven uit de woonvisie.
5. Aanpak van probleemlocaties.
6. Het treffen van stimuleringsmaatregelen.
7. Afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg.
8. Transformeren en flexibiliseren van de bestaande woningvoorraad.
9. Faciliteren van leefomgevinggericht werken en duurzame wijken.
10. Prestatieafspraken met woningcorporaties.

1.7 Ontwikkelstrategie per marktsegment

In hoofdstuk 10 van deze woonvisie is een ontwikkelstrategie opgenomen per marktsegment. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de koopsector, de huursector en de bestaande woningmarkt. In feite biedt dit hoofdstuk ook een samenvatting, maar dan op een andere wijze gerangschikt.

2. Ontwikkelingen in de context van de woningmarkt

2.1 Demografische ontwikkelingen

Nauwelijks groei van het aantal inwoners

Er is sprake van een duidelijke verandering ten opzichte van het verleden. De Nederlandse bevolking is in de voorbije eeuwen altijd gegroeid en in de twintigste eeuw zelfs verdrievoudigd. Met het aantal mensen groeiden de economie, de woningvoorraad, de steden, de voorzieningen, het wegennet, het openbaar vervoer, et cetera. De bevolkingsgroei in Nederland bedraagt de komende vijftig jaar gemiddeld 0,14% per jaar volgens de jongste prognose van het CBS. Rond deze gemiddeld zeer bescheiden bevolkingsgroei in heel Nederland treden er belangrijke verschillen op. Met name in de stedelijke regio's zien we nog een bevolkingsgroei. Ook in de subregio Stedelijk Gebied, waar Valkenswaard deel van uitmaakt. Maar in Valkenswaard zelf, als overgang tussen het stedelijk gebied en de landelijke gemeenten, is al sprake van een lichte daling van de bevolking.

Het soort huishouden verandert sterk

De bevolking wijzigt de komende dertig jaar aanzienlijk van samenstelling. Het aantal jongeren en mensen in de actieve levensfase neemt af en het aantal ouderen neemt snel toe, en zij worden bovendien ook nog eens ouder. Het aantal huishoudens groeit door de gezinsverdunding sneller dan de bevolkingsgroei. Maar ook de huishoudens veranderen ingrijpend. Er zal een sterke groei zijn van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vraag naar het aantal woningen waarin wonen en zorg gecombineerd kan worden (zoals serviceflats, senioren-, kangeroe- en mantelzorgwoningen) zal toenemen.

2.2 Fysieke ontwikkelingen

Meer keuze om ideale woon- en leefomgeving te kiezen

In toenemende mate kunnen huishoudens hun ideale woon- en leefomgeving kiezen en van daaruit kijken welke banen bereikbaar zijn. Al zorgt de crisis tijdelijk voor een rem op de mobiliteit van mensen. Maar als lange termijn trend gaan gemeenten, steden en regio's elkaar steeds sterker strategisch beconcurreren op kwaliteit, variatie, duurzaamheid, nabijheid van groen, natuur en water van hun woon- en leefomgevingen. Een onderdeel hiervan zijn de voorzieningen (scholen, ziekenhuizen, cultuur, hoogwaardige horeca en winkels, historische binnenstad) en het vestigingsklimaat (bedrijfshuisvesting, ondernemersvriendelijkheid, regelluwte, vriendelijke parkeertarieven en functiemenging). Door de grote verschillen in demografische, ruimtelijke, economische en sociale ontwikkeling in Nederland gaan gemeenten meer van elkaar verschillen. Dit versterkt de keuzemogelijkheden van (toekomstige) inwoners en de concurrentie tussen gemeenten.

Verbeteren en transformeren van bestaand vastgoed van belang

Vanwege de toename van het aantal huishoudens (gezinsverdunding), de wijzigende kenmerken van de bevolking en huishoudens is in vele steden en regio's nog nieuwbouw nodig. Daarbij is regionale afstemming wenselijk. Omdat de nieuwbouw jaarlijks maar één procent van de voorraad verbetert, is een nog belangrijker opgave het realiseren van verbeteringen in de *bestaande* woon- en leefomgevingen. Dit is verre van eenvoudig omdat de woningbouw is stilgevallen. Er is nauwelijks mobiliteit op de woningmarkt en de traditionele partijen (projectontwikkelaars, aannemers met grondposities, gemeenten) kunnen de komende jaren niet veel doen omdat de ruime goedkope financiering voorbij is, zij hun verliezen moeten nemen en hun portefeuilles moeten saneren. Op de andere vastgoedmarkten (kantoren, winkels, maatschappelijk vastgoed, bedrijfsterreinen) moeten eveneens plannen geschrapt, afboekingen gedaan en verliezen genomen worden. Daarbij zijn budgetten ter ondersteuning van markt-, corporatie- en gemeentelijke investeringen passé. De gemeenten zullen op eigen kracht met duidelijk gekozen prioriteiten, nieuwe instrumenten, aangepaste regels en nieuwe partijen de verbeteringen en transformaties moeten zien te bevorderen.

Weloverwogen keuzes voor snellere, goedkopere en flexibeler gebiedsontwikkeling

De huidige beperkte mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling, woningbouw, andere vastgoedinvesteringen en gebouwtransformaties nopen tot een meer dynamische, innovatieve en vraaggerichte woning- en utiliteitsbouw. Het gemeentebestuur kan hier zijn bijdrage aan leveren door projecten te stoppen of voorlopig in de ijskast te zetten, verliezen te nemen, grond goedkoper of in erfpacht uit te geven. Het dient de echte strategische prioriteiten vast te stellen en goed te communiceren met alle partijen, strategisch mee te investeren, een globale structuurvisie en globale, flexibele bestemmings- en eindplannen te ontwikkelen, geen ambities meer te stapelen. Daarbij moeten geen overdreven verwachtingen gekoesterd worden van nieuwe verdien- en financieringsmodellen. De kracht zal vooral moeten komen uit het sneller, goedkoper en meer flexibel handelen en het grijpen van de ontwikkelkansen die er (nog) zijn.

2.3 Economische ontwikkelingen

Lage economische groei trendbreuk met het verleden

De ontwikkeling van bijna ononderbroken substantiële economische groei is ten einde gekomen en zal niet makkelijk terugkeren op het hoge niveau dat wij voor de crisis gewend waren. In de periode 1970 tot en met 2007 was de reële economische groei gemiddeld 2,7% per jaar. In de periode 2008 tot en met 2013 was en is de reële economische groei gemiddeld 0,1% per jaar. De huidige lage economische groei is in zekere zin de prijs die wij moeten betalen voor de hoge groei in de afgelopen decennia. Als de export zich gunstig ontwikkelt en de bedrijfsinvesteringen zich enigszins herstellen dan wordt voor de komende jaren wel een lage economische groei verwacht. De groei is laag omdat door de lastenverhogingen, de bezuinigingen, de oplopende staatsschuld, de problemen voor MKB-bedrijven om aan krediet te komen, de zeer bescheiden toename van de arbeidsproductiviteit en de vergrijzing, van de binnenlandse consumptie en van de overheidsbestedingen geen belangrijke positieve impuls uitgaat op de economische groei. Daarmee komen voorzieningen onder druk te staan. Mensen kunnen minder een beroep doen op de overheid en zullen veel meer zelf moeten

zorgen voor bijvoorbeeld zorg, welzijn, hulp, ondersteuning, kinderopvang, woonkosten en oude dag. Ook voor de detailhandel zijn er geen gunstige vooruitzichten en door de toename van de internetverkoop is het niet waarschijnlijk dat de huidige leegstand in de detailhandel zal afnemen.

Ondernemerschap soms enige mogelijkheid voor economische dynamiek

De economische groei zal de komende jaren niet of nauwelijks het gevolg zijn van een toename van de beroepsbevolking of van investeren en innoveren. Dus veel meer dan in het verleden wordt het 'dynamiseren' van de economie en het bevorderen van ondernemerschap een belangrijke factor. Dat geldt zeker voor regio's waar de bevolkingsgroei stagneert of afneemt. Ondernemerschap is dan de factor die voor economische dynamiek en economische groei kan zorgen. Ondernemerschap is ook nodig voor de transformatie in de economische structuur (sectoren die krimpen en die groeien), de organische gebiedsontwikkeling, in de persoonlijke dienstverlening en vooral voor de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten door de decentralisatie(s) in het sociale domein. Daarbij kan niet uitgesloten worden dat door de vergrijzende en krimpende (beroeps)bevolking het aantal potentiële ondernemers en het aantal startende ondernemingen zal afnemen en dat er voor vele ondernemingen geen bedrijfsopvolging zal zijn. Voor gemeenten ligt er een opgave om een ondernemende cultuur te bevorderen en belemmerende regelgeving en toetredingsdrempels voor nieuwe ondernemers te verminderen.

2.4 Sociale ontwikkelingen

Transformatie naar de lokale verzorgingsgemeente

In de twintigste eeuw is het sociale domein en de verzorgingsstaat opgebouwd als een reeks vangnetten op nationaal niveau. In de komende jaren wordt deze structuur langzaam afgebroken. In plaats hiervan komt meer zelfredzaamheid van burgers en een slanker stelsel onder de verantwoordelijkheid van gemeenten. Er is behoefte aan een slanker, goedkoper en efficiënter stelsel van zorg, welzijn en inkomensondersteuning. Daarbij moet het stelsel flexibeler zijn, mede in het licht van de komende dubbele vergrijzing en de sterk oplopende kosten in de begeleiding AWBZ en de jeugdzorg. De toenemende groep zorgvragers herkent zich steeds minder in het traditionele aanbod, omdat zelfstandig wonen met hulp aan huis de dominante wens is. De discussie spitst zich nu vooral toe op de bezuinigingen die de gemeenten bij de uitvoering van de nieuwe taken moeten zien te realiseren. Zij moeten zorgen voor de ondersteuning, begeleiding en zorg van de inwoners die geïndiceerd zijn voor een zorgzwaartepakket van 1 t/m 3. Deze groep inwoners komt niet meer in aanmerking voor een plaats in een intramurale instelling.

Contouren en tijdspad duidelijk, tegelijkertijd veel onzekerheden

De contouren van de beleidswijzigingen worden steeds duidelijker, maar de precieze kaders, de beleidsvrijheid voor de gemeenten, de mogelijkheden om middelen ontkokerd in te zetten en met name de financiële consequenties zijn nog niet geheel duidelijk.

Het recente zorgakkoord en het sociale akkoord hebben nieuwe pijlpalen geslagen voor het AWBZ-Wmo-traject en de Participatiewet. Wat betreft de jeugdzorg is het nog wachten op een nieuwe

Jeugdwet. Voor de uitvoering van de Wajong moeten de gemeenten regionaal samenwerken. Voor de andere beleidsthema's is dat ook gewenst, maar vooralsnog niet verplicht. Voor alle decentralisaties wordt 2015 het belangrijke invoeringsjaar.

Nieuwe doelgroepen, omvang, samenhang en overlap nog onbekend

Met de drie decentralisaties krijgen gemeenten aanzienlijke nieuwe taken, doelgroepen en geldstromen naar zich toegeschoven. Duidelijk is dat er creatieve oplossingen moeten komen, want een deel van de bestaande budgetten vervalt, wordt sterk gekort en in alle gevallen wordt alleen nog rekening gehouden met de meerkosten vanwege de demografische ontwikkeling in de toekomst. Terwijl in de begeleiding AWBZ en jeugdzorg de afgelopen jaar de kosten met 5 -10% per jaar toenamen. Een toename die maar in zeer beperkte mate verklaard kan worden door de demografische ontwikkeling. Een complicerende factor is ook dat onvoldoende bekend is over de omvang van de doelgroepen en de overlap tussen allerlei uitkeringen en regelingen.

3. De veranderde woningmarkt

De woonvisie Valkenswaard wordt opgesteld in een tijd waarin groei van het aantal huishoudens, de economie en het aantal woningen niet langer meer vanzelfsprekend is in Nederland. Daarnaast is er een aantal demografische ontwikkelingen van invloed op de toekomst van het wonen, zoals ontgroening, vergrijzing en gezinsverdunding.

Mensen zijn meer terughoudend in het vervullen van hun woonwensen. Banken verstrekken minder gemakkelijk een hypotheek of krediet. Het gevolg is dat ontwikkelaars noodgedwongen terughoudend zijn geworden in het realiseren van woningbouwprojecten. De woningmarkt staat stil en bepaalde groepen huishoudens komen zeer lastig aan de gewenste huisvesting.

Naast deze conjuncturele veranderingen, heeft de woningmarkt ook te maken met structurele veranderingen. De bevolkingsontwikkeling in Nederland en meer specifiek ook in Valkenswaard en omliggende regio vraagt om verschuiving van accenten. De bevolking groeit al enige tijd niet meer, loopt zelfs wat terug. Er treedt een verschuiving in leeftijd en huishoudensamenstelling op, waardoor andere woonwensen een rol gaan spelen.

Onderzoeken laten zien dat hierdoor de woonvraag verandert en de wensen van de (toekomstige) inwoners steeds meer de beleidsagenda bepalen. Kortom: belangrijke veranderingen en ontwikkelingen waar de woonvisie rekening mee moet houden.

3.1 Het thema Wonen in het landelijke perspectief

Op landelijk niveau is het woningmarktbeleid de laatste jaren volop in beweging. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het gehele pakket er uiteindelijk in de praktijk uit zal komen te zien en wat de mogelijke effecten daarvan zijn. Wij noemen hier de belangrijkste veranderingen.

3.1.1 Maatregelen huursegment.

Een belangrijke nieuwe wet die door het kabinet-Rutte I in gang is gezet, is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze wet regelt onder andere de taken van woningcorporaties en het toezicht op hun bedrijfsvoering en hun beleid. Voor woningcorporaties heeft de wet grote consequenties. Regels over intern en extern toezicht veranderen. Op een aantal punten worden zij beperkt in hun takenpakket. Het meest ingrijpende is echter dat zij hun woningvoorraad moeten splitsen in een sociaal deel (met huren tot € 664,66) en een 'marktdeel' (met markthuren). Dit vloeit voort uit de beslissing van de Europese commissie dat corporaties 90% van woningen moeten toewijzen aan mensen met een inkomen onder de € 34.000,-. Gevolg is dat huurwoningen binnen het sociale segment op deze huurprijs moeten worden afgetopt. In combinatie met het huurprijsbeleid kan de kernvoorraad onder druk komen te staan.

Corporaties zijn druk bezig om zich voor te bereiden op de nieuwe praktijk. Maar ook voor gemeenten is de Herzieningswet niet zonder consequenties. Gemeenten worden geacht een visie te geven op het wonen, de woningvoorraad, prestatieafspraken te maken met de corporaties en aan te geven welk deel van de woningvoorraad volgens hen beschikbaar moet blijven voor de laagste inkomens en welk deel verhuurd kan worden aan middeninkomens (met markthuren).

Een andere maatregel met ingrijpende gevolgen betreft het opleggen van een heffing aan verhuurders. Deze zal met name door de corporaties opgebracht moeten worden (naast particuliere verhuurders). Dit laatste betekent een aanzienlijke beperking van de investeringscapaciteit van corporaties. Tegenover de verhuurdersheffing staan extra inkomsten uit huurverhogingen. Het kabinet wil namelijk het 'scheefwonen' in de sociale huursector bestrijden door extra huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000,- toe te staan.

3.1.2 Maatregelen koopsegment

Ook in het koopsegment zijn belangrijke veranderingen doorgevoerd:

- Terugdringen van hypotheekschulden bij afsluiten van nieuwe hypotheekleningen door strengere normen met betrekking tot de verhouding van hoogte van de lening en de waarde van de woning ; vooral voor starters kan dat aanzienlijke gevolgen hebben
- Via een gematigd tempo verminderen van de hypotheekrenteaftrek, waardoor met name de hogere inkomens daarvan minder kunnen profiteren.
- De introductie van een aflossingsplicht voor nieuwe hypotheekleningen, ook dit vermindert het bedrag dat starters kunnen uitgeven aan een woning.

De leencapaciteit is al diverse malen teruggedrongen. Keer op keer worden de hypotheekregels aangescherpt. Ook ingaande 2014 wordt de leencapaciteit weer verder ingeperkt met als achtergrond de nieuwe normen die het Nibud heeft opgesteld, rekening houdend met een stijging van de rente in de komende jaren.

Dit geeft het volgende beeld.

Referentiegroep	Leencapaciteit bij rente 3,9%		Leencapaciteit bij rente 4,8%		Verandering
	2013	2014	2013	2014	
Tweeverdieners: Inkomen € 30.000	€ 137.809	€ 119.258	€ 123.888	€ 116.741	-13,5%
Eénverdiener: Inkomen € 40.000	€ 194.346	€ 180.211	€ 174.715	€ 174.715	-7,3%
Tweeverdieners Inkomen € 60.000	€ 302.119	€ 270.317	€ 271.602	€ 262.072	-10,5%
					-3,5%

Tabel 1.1: Verandering leencapaciteit per 1 januari 2014 (bron: Eindhovens Dagblad d.d. 7-11-2013)

Onderzoeken laten zien dat hierdoor de woonvraag verandert en de betaalbaarheid van de woningen steeds meer de beleidsagenda bepaalt. Dat geldt ook voor de noodzaak om rekening te houden met de woonwensen van de inwoners. Kortom: belangrijke veranderingen en ontwikkelingen waar we in de woonvisie rekening mee moet houden.

3.1.3 Decentralisatie sociaal domein

Het Rijk geeft gemeenten steeds meer taken en verantwoordelijkheden. Het kabinet hevelt de begeleiding, ondersteuning en verzorging uit de Awbz per 2015 over naar de Wmo. Vanaf 2014 vervalt bovendien de aanspraak op dagbesteding en wijzigt de aanspraak op persoonlijke verzorging. Ook de uitvoering van de Participatiewet komt vanaf 2015 (voor WWB, voormalig Wajong en Wsw) bij gemeenten te liggen. Tevens worden gemeenten per 2015 verantwoordelijk voor de jeugdzorg. Het gaat hier om de provinciale jeugdzorg, de jeugdbescherming en -reclassering, de jeugd-ggz en de zorg voor licht verstandelijk gehandicapte jeugd. De veranderingen gaan gepaard met forse bezuinigingen. Op de Awbz structureel 1,7 miljard, op de Participatiewet 1,8 miljard. En op de jeugdzorg 450 miljoen.

Kerngedachte van de decentralisaties is dat gemeenten dichter bij de burgers staan. Gemeenten moeten maatwerk leveren: specifieke situaties vragen om specifieke oplossingen. De nadruk ligt daarbij, meer dan voorheen, op de eigen kracht en zelfregie van inwoners en hun netwerken.

3.2 Het thema Wonen in het provinciale perspectief

De Provincie vervult een belangrijke rol in het monitoren van de provinciale woningmarkt in relatie tot de vraagontwikkeling. Om de vraagontwikkeling in beeld te houden stelt de Provincie een provinciale prognose op, die leidend is voor de woningbouwafspraken in regionaal verband.

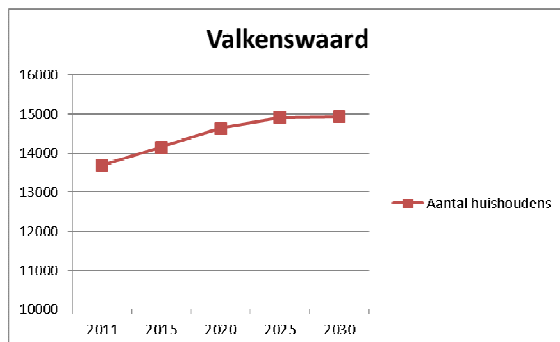
3.2.1 Provinciale Prognose.

Elke drie jaar stelt de Provincie een prognose op van de te verwachten bevolkingsontwikkeling en van de daarmee in verband te brengen huishoudensontwikkeling. Deze prognose laat tot op gemeentelijk niveau zien hoe de vraag zich in de ogen van de Provincie zal ontwikkelen. Voor de gemeente Valkenswaard geeft de bevolkingsprognose het volgende beeld.

Leeftijd	2011	2015	2020	2025	2030
<30 jaar	31%	29%	28%	27%	27%
30-64 jaar	49%	48%	46%	44%	42%
65+ jaar	21%	23%	26%	29%	31%
Aantal	30.640	30.735	30.675	30.515	30.155

Tabel 3.2.a: Ontwikkeling aandeel inwoners gemeente Valkenswaard naar leeftijd 2011 – 2030 (bron: provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord Brabant 2011)

We zien dat het aandeel jongeren (tot 30 jaar) afneemt, terwijl het aantal en aandeel 65-plussers in de komende jaren fors zal stijgen. De totale bevolking van de gemeente Valkenswaard laat een lichte daling zien van ca. 1½ %. Dit betekent echter niet dat ook het aantal huishoudens in de gemeente zal gaan dalen. Dit laatste heeft te maken met de trend van gezinsverdunding.



Figuur 3.2.b: Ontwikkeling huishoudens gemeente Valkenswaard (bron: provinciale prognose)

Rond 2030 bereikt het aantal huishoudens zijn hoogtepunt op ca. 14.935 huishoudens. Daarna zal er naar verwachting sprake zijn van krimp van het aantal huishoudens. Als we kijken naar de samenstelling van de huishoudens, dan zien we het volgende beeld.

Huishouden	2011	2015	2020	2025	2030
Eenpersoons	32%	34%	37%	39%	40%
Tweepersoons	34%	34%	33%	32%	31%
Gezin	34%	32%	30%	29%	29%
Aantal	13.690	14.150	14.630	14.915	14.935

Tabel 3.2.c: Ontwikkeling huishoudens gemeente Valkenswaard naar samenstelling 2011 – 2030 (bron: provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord Brabant 2011)

We zien dat het aandeel gezinnen het meest zal afnemen, het aandeel tweepersoons huishoudens ook maar in mindere mate, terwijl het aandeel eenpersoons huishoudens in de komende jaren fors zal stijgen.

3.2.2 Woningbouwafspraken en bestemmingsplanmatige bewaking.

De Provincie en het SRE trekken samen op bij het maken van regionale woningbouwafspraken met gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar subregio's. De subregio Stedelijk Gebied, waar Valkenswaard deel van uitmaakt, heeft een minimale taakstelling op het gebied van woningbouw. De subregio's de Peel en de Kempen hebben een maximale taakstelling. Dit heeft te maken met het beleid van verstedelijking vanuit het Rijk en de Provincie.

Binnen de subregio's is onderlinge verschuiving van de taakstelling tussen gemeenten mogelijk, mits de totale opgave niet verandert. Binnen de subregio Stedelijk Gebied is dit ook daadwerkelijk aan de orde, met name als gevolg van eerder gemaakte afspraken tussen acht BOR-gemeenten¹. Volgens

¹ BOR: Bestuurlijk Overleg Randgemeenten

deze afspraken hebben de randgemeenten van Eindhoven een deel van de (sociale) taakstelling voor woningbouw van de gemeente Eindhoven overgenomen. Valkenswaard maakte als enige gemeente in het Stedelijk Gebied geen onderdeel uit van de BOR-afspraken. Voor onze gemeente is de taakstelling voor woningbouw dan ook exact gelijk aan de behoefteberekening volgens de Provinciale prognose.

Nu meer gemeenten een bevolkings- of huishoudenskrimp in het vizier krijgen, bewaakt de Provincie dat landelijke gemeenten niet meer gaan bouwen dan voor de eigen behoefte en dat gemeenten binnen de subregio Stedelijk Gebied zich houden aan de gemaakte afspraken. Vroeger pleitte de Provincie nog voor het hebben van 130% harde en zachte plancapaciteit² ten opzichte van het woningbouwprogramma. In de praktijk worden namelijk niet alle plannen gerealiseerd.

Tegenwoordig stuurt de Provincie op 100% harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit wil zeggen: de de woningbouwcapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen. Deze mag niet meer zijn dan de gemaakte woningbouwafspraken. Indien een gemeente bestemmingsplannen wil vaststellen boven de norm van 100%, kan de Provincie beroep indienen tegen het betreffende bestemmingsplan. De kans dat dit bestemmingsplan in beroep bij de Raad van State wordt vernietigd is dan groot.

3.2.3 Wonen en zorg.

De Provincie en het SRE trekken ook samen op als het gaat om de opgave die de regio heeft op het gebied van wonen en zorg. Gemeenten in de regio gaan aan de slag met het verder in beeld brengen van de (sub)regionale opgave rondom beschermd, verzorgd en geschikt wonen. De Provincie heeft voor alle gemeenten een schatting gemaakt van de opgave beschermd, verzorgd en geschikt wonen. Voor Valkenswaard is deze opgave als volgt gecijferd.

Gemeente Valkenswaard	Beschermd wonen	Verzorgd wonen	Geschikt wonen
Periode 2010 t/m 2019	55	150	510
Periode 2010 t/m 2029	115	295	825

*Tabel 3.2.d: Opgave gemeente Valkenswaard wonen en zorg periode 2010 t/m 2029
(bron: provinciale prognose 2011)*

De hier weergegeven cijfers betreffen de opgave voor de komende periode, niet de behoefte. Vraag en aanbod zijn al met elkaar in verband gebracht door de Provincie. De Provincie benadrukt overigens dat het gaat om schattingen. De vraag is dan ook hoe 'hard' deze cijfers zijn. Daarom wordt op basis van een inventarisatie een plan van aanpak door de regio (gemeenten) opgesteld voor het realiseren van beschermd, verzorgd en geschikt wonen:

- Inventarisatie van het huidige aanbod op het gebied van beschermd, verzorgd en geschikt wonen
- Plannen voor (sloop en nieuwbouw) van instellingsplaatsen (beschermd en verzorgd wonen) beter in beeld brengen/aanvullen
- De realisatie in beeld brengen
- Inventariseren wat gemeenten nog meer doen dan nieuwbouw om de opgave voor wonen met zorg en welzijn in te vullen

² Harde plancapaciteit wil zeggen woningbouwcapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen, zachte plancapaciteit is woningbouwplannen in voorbereiding of potentiële woningbouwplannen

- Kijken hoe de restopgave voor beschermd, verzorgd en geschikt wonen kan worden ingevuld
- Blijven volgen van de plannen en realisatie van beschermd, verzorgd en geschikt wonen de komende jaren.

3.3 Het thema Wonen in het regionale en subregionale perspectief

3.3.1 Regionale agenda wonen.

In regionaal verband is een agenda wonen voor het jaar 2014 opgesteld. In deze agenda komen de volgende onderwerpen aan de orde:

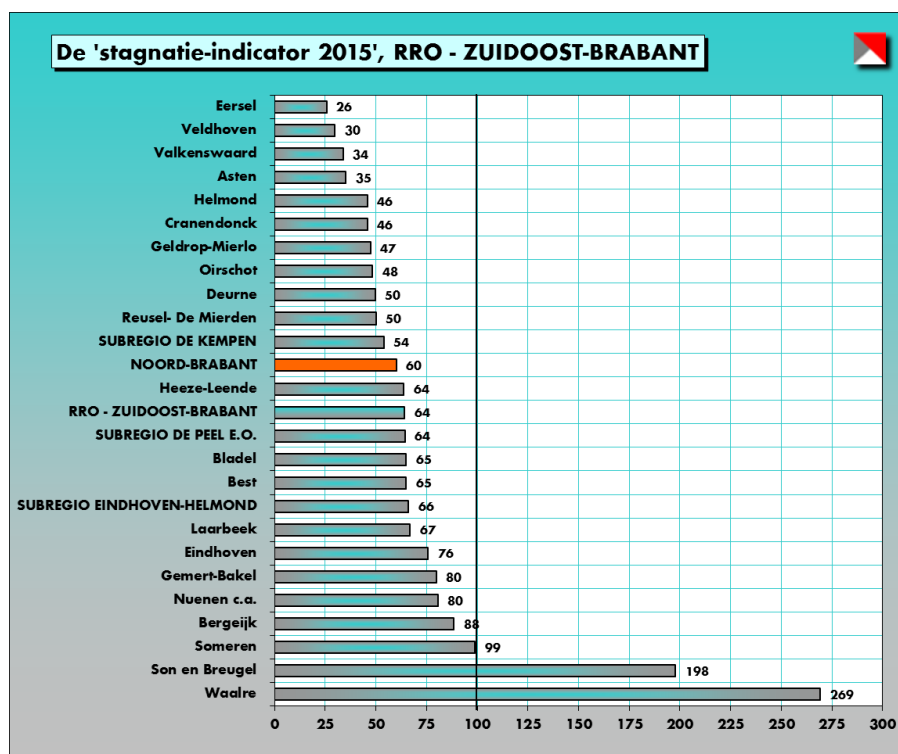
- Regionale woningbouwafspraken / regionaal woningbouwprogramma (par. 3.3.2)
- Regionale woonvisie (par. 3.3.3)
- Wonen, welzijn en zorg (par. 3.3.4)

3.3.2 Regionale woningbouwafspraken

Voor de SRE regio zijn met de Provincie afspraken gemaakt over te realiseren woningbouw. Enerzijds om in te spelen op de behoefte aan woningen, die in de komende jaren nog bestaat en zal toenemen. Anderzijds om onderlinge afstemming te bereiken tussen de regiogemeenten. De afspraken worden jaarlijks geactualiseerd. Hierbij dienen de bestaande afspraken, vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma voor de periode 2012 t/m 2021, een jaar 'opgeschoven' te worden. Voor de periode 2012 t/m 2021 staan voor de gemeente Valkenswaard 1.130 toe te voegen woningen op het programma. Voor de periode 2013 t/m 2022 zal dit aantal toenemen tot 1.175.

Kijken we naar de werkelijke productie, dan is de verwachting dat in 2014 de regio Zuidoost Brabant wederom een geringe groei van de woningvoorraad kent met slechts zo'n 1.500 woningen. In 2012 is de terugval in de groei van de woningvoorraad ingezet en deze neemt naar verwachting in 2013 verder af tot een nieuw naoorlogs dieptepunt (ca. 1.300 woningen).

De gemeente Valkenswaard behoort inmiddels tot de 'kopgroep' als het gaat om stagnatie van woningbouw met een stagnatie-indicator van 34%. Een jaar geleden bedroeg de stagnatie-indicator nog ruim 70%.

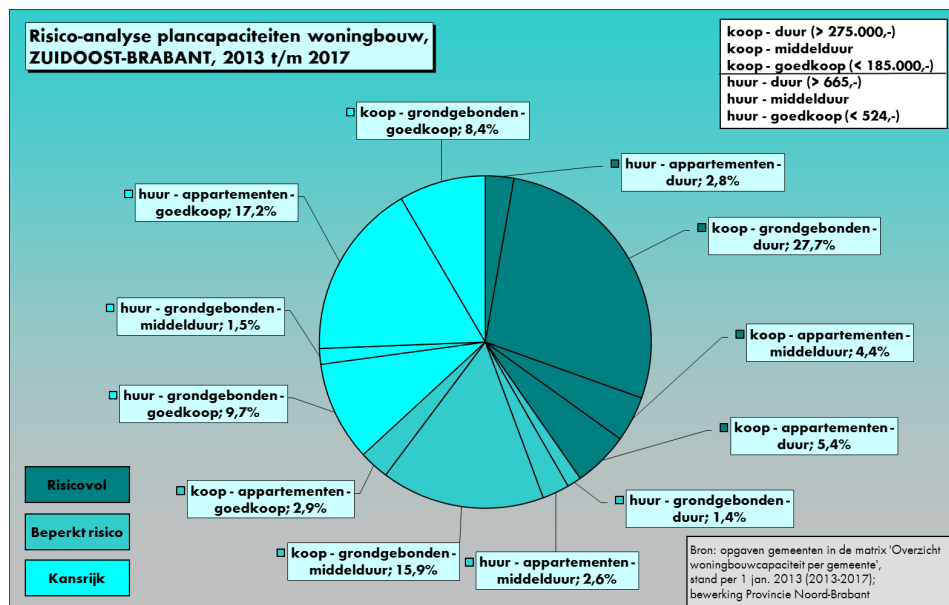


Figuur 3.3.a: Stagnatie-indicator 2015 gemeenten in Zuidoost Brabant (bron: Provincie).

De stagnatie-indicator 2015 geeft in een percentage aan wat naar verwachting de gerealiseerde groei van de woningvoorraad zal zijn in de periode 2011 tot en met 2014 in relatie tot de vooruitberekende groei volgens de Provinciale prognose (de behoefte). Voor Zuidoost-Brabant staat deze op 64%: naar verwachting zal 64% van de vooruitberekende groei gerealiseerd worden. De verwachte groei ligt daarmee iets boven het Brabantse gemiddelde (60%). Een aantal gemeenten in Zuidoost Brabant blijft onder het Brabants gemiddelde. Dat geldt met name ook voor Valkenswaard: met een stagnatie-indicator van 34% blijft de groei ver achter bij het Brabants gemiddelde.

Overigens kan de achterstand in Valkenswaard voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan het jaar 2012, waarin slechts 15 woningen werden opgeleverd. In 2013 zijn ca. 135 woningen opgeleverd (waarvan ruim 120 door Woningbelang), waardoor de stagnatie-indicator een gunstiger beeld zal gaan geven.

Voor de regio Zuidoost Brabant heeft de Provincie een risico-analyse opgesteld voor nieuwbouw. Deze risico-analyse sluit voor een belangrijk deel aan op de risico-analyse en de woningmarktanalyse die recent binnen Valkenswaard zijn opgesteld.



Figuur 3.3.b: Risico-analyse plancapaciteit Zuidoost Brabant (bron: Provincie).

In tegenstelling tot voorgaande jaren lijkt het aandeel dure koopwoningen in de totale plancapaciteit voor de eerstkomende vijf jaar af te nemen. Was in 2012 nog circa 60% van de plancapaciteit in de eerste vijfjaarsperiode een dure of middeldure koopwoning, in 2013 bestaat circa 53% uit koopwoningen in de dure (33%) en middeldure (20%) prijsklasse. De risico-analyse plancapaciteit woningbouw laat zien welke segmenten mogelijk een temperend effect hebben op de bouwproductie. Het aandeel risicovol is circa 40% van de geplande productie voor de komende vijf jaar. Dit komt met name door de vele plannen in de grondgebonden dure koop. Naar verwachting is dit aandeel te hoog in de huidige marktomstandigheden. Slechts een kwart (circa 28%) van de geplande productie is echt kansrijk volgens de Provincie.

3.3.3 Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (2012) gaat uit van de lokale identiteit en kwaliteit als basis van het woonbeleid. In de Regionale Woonvisie worden drie uitdagingen genoemd die de regiogemeenten gezamenlijk oppakken.

1. Oog voor kenniswerkers en arbeidsmigranten.

Om de woonaantrekkelijkheid van de regio voor kenniswerkers te vergroten, moeten gemeenten vooral investeren in informatievoorziening en de mogelijkheden voor onderlinge ontmoeting. Met betrekking tot de arbeidsmigranten is de regio van mening dat minder moet worden geproblematiseerd. Zij zijn belangrijk voor de regionale economie. Een deel ervan zal zich permanent in de regio vestigen. Daarvoor moet huisvesting worden geboden.

2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

In demografische ontwikkeling lopen de gemeenten in de regio steeds meer uiteen. Een deel van de gemeenten krimpt, andere groeien. De regio ziet een structurele verandering op de woningmarkt,

waarop de gemeenten gezamenlijk moeten anticiperen. Uitgangspunt is een andere manier van denken op regionaal niveau: meer initiatieven van onderop stimuleren en minder van bovenaf willen regelen.

3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Het transformeren van de bestaande voorraad wordt in de Regionale Woonvisie de grootste opgave genoemd. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Belangrijk startpunt voor duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad is het in beeld brengen van die voorraad. Op basis daarvan kan een inschatting gemaakt worden van de grootte van de opgave.

In 2013 is voor de Regionale Woonvisie een actieprogramma vastgesteld. Dit actieprogramma is opgenomen in de bijlagen bij deze woonvisie.

3.3.4 Wonen, welzijn en zorg

In 2013 is in SRE-verband een kleine werkgroep geformeerd, die heeft gekeken hoe de opgave voor wonen met zorg en welzijn in Zuidoost Brabant opgepakt kan worden. De opgave is complex en veel partijen zijn bezig om er handen en voeten aan te geven. De werkgroep heeft geconstateerd dat het overzicht ontbreekt van wie wat aan het doen is. Ook rees de vraag welke toegevoegde waarde er vanuit de regio kan zijn op alle lopende processen. Daarom is een inventarisatie gehouden onder zoveel mogelijk partijen op het gebied van wonen met zorg en welzijn, waarbij gevraagd is of de opgave in beeld is, welke knelpunten er zijn en met wie wordt samengewerkt.

Uit de inventarisatie komt naar voren dat de opgave groot is en veel veranderingen vraagt van alle partijen. De richting van de veranderingen is iedereen wel duidelijk. Alle partijen zijn nu bezig de beleidswijzigingen door te vertalen naar de eigen organisatie. Keuzes zullen daarbij afhangen van de mogelijkheden om financiële knelpunten op te lossen en van de samenwerking met andere partijen. Nieuwe samenwerking tussen partijen wordt gezocht (op meerdere niveaus), maar de samenwerking moet nog worden versterkt. Dit heeft tijd nodig. 'Wonen' mist informatie over de ontwikkelingen/keuzes bij zorg- en welzijnsorganisaties en 'wacht' op duidelijkheid daarin (hoeveel woningen, voor welke doelgroep). Er kan een slag gemaakt worden van bilaterale samenwerking naar een integrale samenwerking van alle partijen, waarbij gezocht wordt naar maatwerkoplossingen voor concrete problemen. Van belang is overleg op verschillende niveaus, de juiste mensen aan tafel te krijgen en de vraag van de cliënt centraal te stellen. Het faciliteren van deze samenwerking kan een rol voor de gemeenten zijn.

3.3.5 Subregionale afspraken en convenant.

We zien een verschuiving van taken vanuit de SRE-regio naar de subregio's. Dit heeft alles te maken met de afschaffing van de WGR+ status van de regio en de transformatie van het SRE naar samenwerking op een kleinere schaal. Binnen de Subregio Stedelijk Gebied is onderzoek verricht naar de omvang van de sociale woningvoorraad ten opzichte van de omvang van de primaire doelgroep. De primaire doelgroep omvat het aantal huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslag grens en is voor Valkenswaard berekend op 4.250 huishoudens. Omdat de huurtoeslag

grens afwijkt van de Europese richtlijn om minimaal 90% van sociale woningvoorraad toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot ca. € 34.000,-, is ook deze doelgroep in beeld gebracht. Deze groep bestaat in Valkenswaard uit 5.530 huishoudens en is dan ook groter dan de primaire doelgroep. Verder is ook de doelgroep 'middeninkomens' in beeld gebracht (inkomen tussen € 34.000,- en € 43.000,-). Dit betreft 1.990 huishoudens.

De sociale woningvoorraad bestaat uit ca. 4.000 sociale huurwoningen en ca. 1.525 sociale koopwoningen. De prijsgrenzen uit de regionale begrippenlijst (prijsgrens sociale huur € 682,- per maand en prijsgrens sociale koop € 194.000,-) zijn hierbij bepalend. De sociale woningvoorraad in Valkenswaard, ca. 5.525 woningen, is daarmee voldoende om de primaire doelgroep 'af te dekken' en nagenoeg groot genoeg om de doelgroep met een inkomen tot ca. € 34.000,- 'af te dekken'. Valkenswaard voorziet daarmee in de eigen behoefte conform de afspraken binnen het Stedelijk Gebied.

Wat we hierbij buiten beschouwing laten is of de doelgroep ook daadwerkelijk in de sociale woningvoorraad woont. In werkelijkheid is er 'dure' scheefgroei en 'goedkope' scheefgroei. Er zijn namelijk mensen met een 'te' hoog inkomen die in een 'te' goedkope woning wonen en mensen met een 'te' laag inkomen die geen gebruik maken van de sociale woningvoorraad. Wat we hier ook buiten beschouwing laten is de feitelijke betaalbaarheid van koopwoningen: is een koopwoning tot € 194.000,- altijd betaalbaar voor de doelgroep met een inkomen tot € 34.000,-? Beide aspecten komen terug bij de doelgroepen vanuit de corporaties in hoofdstuk 4.

3.4 Het thema Wonen in het gemeentelijke perspectief

3.4.1 Toekomstvisie.

Belangrijke thema's in onze toekomstvisie vormen het tegengaan van de ontgroening, het faciliteren van de vergrijzing (o.a. wonen en zorg), het behouden van de sterke sociale structuren (sociale cohesie) en het benutten van toeristisch-recreatieve potenties van Valkenswaard.

a. Tegengaan ontgroening.

Ontgroening heeft een negatief effect op de toekomstige omvang van de beroepsbevolking en van sociale structuren. Daarnaast kan ontgroening het draagvlak onder de aanwezige voorzieningen verzwakken. Dit heeft gevolgen voor het wonen. Een prettige woon- en leefomgeving vraagt juist een gedifferentieerd beeld door aanwezigheid van ouderen, gezinnen en jongeren. Juist ontgroening zien we als een bedreiging. In onze toekomstvisie spreken we uit dat we de ontgroening willen tegengaan. Dit betekent dat we jongeren aan ons willen binden en dat we jongeren willen aantrekken als gemeente.

b. Faciliteren vergrijzing.

In onze toekomstvisie spreken we, naast het tegengaan van ontgroening, ook de ambitie uit om de vergrijzing te faciliteren. Hier ligt een belangrijk nuanceverschil met het actief tegengaan van ontgroening. Als gemeente spreken we de ambitie uit om jongeren aan ons te binden en aan te trekken. Dit gaat dus verder dan het voorzien in een eigen behoefte. Als gemeente spreken we ook de ambitie uit om te zorgen voor adequate huisvesting voor senioren en ouderen, maar niet om een gemeente te zijn die aantrekkelijk is voor senioren en ouderen buiten onze eigen inwoners, die gefaciliteerd moeten worden. Het is dus niet onze ambitie om senioren en ouderen aan te trekken. Voor ons huisvestingsaanbod betekent dit, dat we ons richten op de eigen behoefte voor deze doelgroep.

c. Sterke sociale structuren.

Sterke sociale structuren komen van binnenuit en zijn een zegen voor Valkenswaard. Sterke sociale structuren hebben te maken met sociale cohesie, evenementen, met het verenigingsleven en met de binding van mensen in de wijk. Die binding heeft onder andere te maken met een gedifferentieerde samenstelling van de wijk: jongeren, ouderen, gezinnen met kinderen, alleenstaanden, en daarmee met het woningaanbod. De gemeente Valkenswaard legt al jaren het accent op sociale cohesie. Het bestuur kiest hier vaak voor de belangen van kinderen, van verenigingen, van evenementen en van wijkbewoners. Dit is een prachtige ambitie en een belangrijk gegeven waarom Valkenswaard als een prettige leefgemeenschap wordt ervaren. Dit is ook waar mensen uit Valkenswaard, terecht, trots op zijn.

Die situatie willen we vooral behouden. En dat vraagt iets ! Want voorzieningen vragen economisch gezien een minimaal draagvlak. Maar ook saamhorigheid en het vervullen van vrijwilligerswerk. Individualisering, digitalisering en globalisering liggen op de loer. Dat is een zorg voor de toekomst.

d. Toerisme en recreatie als speerpunt.

De zorg voor het economische draagvlak onder de voorzieningen voor de toekomst kan ook worden benaderd vanuit alternatieve kansen. Valkenswaard heeft namelijk toeristisch-recreatieve potenties die vanuit vele geledingen worden onderkend. Geconstateerd kan worden dat Valkenswaard veel dagrecreanten aantrekt, onder andere in samenhang met het horeca-aanbod en het uitgaansleven. Maar we constateren ook trends die het economische draagvlak onder het uitgaansleven stevig onder druk zetten.

De horeca op de Markt richt zich in meerderheid op de doelgroep jongeren tot 16-25 jaar, vooral tijdens de avonden, terwijl de regelgeving alcoholgebruik tot 18 jaar gaat verbieden per 1 januari 2014. De doelgroep gaat dus veranderen en de discrepantie tussen het huidige horeca-aanbod en de maatschappelijke ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden wordt waarschijnlijk groter. Zeker als we de ontgroening en vergrijzing van de bevolking in acht nemen. Dit staat in schril contrast met de reputatie die Valkenswaard tot nu toe feitelijk

heeft opgebouwd en heeft kunnen opbouwen. Hier ligt dan ook een belangrijke uitdaging voor de toekomst: kan Valkenswaard zijn reputatie op dit vlak behouden en zo ja, hoe ?

Als wij als gemeente onze toeristisch-recreatieve potenties kunnen benutten, dan biedt dit kansen voor alle sectoren binnen het toeristisch-recreatieve veld. Wij zien met name dat het segment verblijfsrecreatie, met uitzondering van campings, achterblijft bij onze ambities en mogelijkheden. Deze constatering is met name van belang als het gaat om het benutten van de potenties, zodat potentiële bezoekers daadwerkelijk naar Valkenswaard komen, hier hun geld besteden en op die manier zorgen voor een alternatief draagvlak onder de aanwezige voorzieningen.

Mede daarom staan we voor de belangrijke uitdaging om het centrum voor Valkenswaard fysiek aantrekkelijk te houden – of misschien wel beter gezegd, weer te krijgen – inclusief het winkelcentrum. Dit is een niet mis te verstane, maar in onze ogen overbrugbare opgave in het masterplan centrum. Natuurlijk liggen er ook raakvlakken met het wonen in Valkenswaard in die zin dat we een aantrekkelijk klimaat kunnen bieden aan zowel onze bewoners als onze bezoekers.

3.4.2 Probleemlocaties.

Uit sessies met inwoners van Valkenswaard en Dommelen in het kader van de toekomstvisie kwam naar voren dat inwoners Valkenswaard als woongemeente erg waarderen. Dit betekent dat de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan zijn voor (jonge) gezinnen uit de gehele regio en daarbuiten. Daar hoort wel een kanttekening bij, die bij de politieke partijen en inwoners in Valkenswaard grote zorgen baart. De aantrekkingskracht van Valkenswaard staat stevig onder druk van achterblijvende nieuwbouwprojecten in het centrum en aan de toegangswegen. Bovendien is een veel gehoord signaal dat de markt een saaie blik geeft met te veel steen, te weinig groen en grote overlast van vrachtverkeer. Historische panden zijn in heel Valkenswaard, niet alleen maar vooral in het centrum, te gemakkelijk van de kaart verdwenen.

De stagnatie van nieuwbouwprojecten heeft tot gevolg dat op een aantal locaties leegstaande en te slopen panden het beeld negatief bepalen, dit tot groeiende irritatie bij college en raad en natuurlijk ook de burgers van Valkenswaard. In de woningmarktanalyse en bijbehorende prioriteitsanalyse zijn deze projecten als strategisch-maatschappelijk relevant gekwalificeerd. Daarmee krijgen deze projecten in de vervolgaanpak een hoge prioriteit.

3.4.3 Voorzieningen.

Begin 2012 is het rapport “Valkenswaard heeft het Vastgoed voor elkaar” verschenen. In dit rapport beschrijft ICS de noodzaak om het maatschappelijk vastgoed in Valkenswaard te transformeren en de synergie te vergroten tussen activiteiten, stenen en organisatie. De ontgroening leidt volgens dit rapport tot een verschuiving tussen leeftijdscategorieën en daarmee tot een dalende vraag naar scholen, peuterspeelzalen en gymzalen. De groeiende groep senioren vraagt om de aanwezigheid van voldoende ruimten voor ontmoeting, ouderenactiviteiten en sport en bewegen voor senioren.

In het ICS rapport worden de uitgangssituatie, het toekomstperspectief en de maatschappelijke en financiële optimalisering beschreven van maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, opvang, welzijn, cultuur, binnensport, buitensport en voor het zwembad. ICS adviseert

hierbij de volgende indeling voor de nabijheid van voorzieningen enerzijds en het gezond exploiteren van accommodaties anderzijds.

Regionale voorzieningen	Gemeentelijke voorzieningen	Deelgebied voorzieningen
Bibliotheek	Buitensport	Primair onderwijs
Zwembad	Sporthal (binnensport)	Onderwijsgym
Theater	Muziekschool	Peuterspeelzaal
Voortgezet onderwijs	Centrum Jeugd en Gezin	Ontmoeting
	Kinderopvang	Buitenschoolse opvang

Tabel 3.4.a: Indeling voorzieningen naar schaalniveau (bron: ICS).

In deze woonvisie nemen wij de bovenstaande indeling over. Voor wat betreft de gemeentelijke voorzieningen, al dan niet met een regionale functie, loopt momenteel een tweetal businesscases. Een voor de binnensportaccommodatie inclusief zwembad en een voor cultureel centrum De Hofnar inclusief theater, bibliotheek en muziekschool. Het voortgezet onderwijs beschikt al over een prima locatie bij Weredi, inclusief binnen- en buitensportfaciliteiten. Het Centrum Jeugd en Gezin maakt onderdeel uit van de drie decentralisaties sociaal domein die zijn beschreven in paragraaf 3.1.3.

3.4.4 Woningmarktanalyse.

In augustus 2013 is de woningmarktanalyse verschenen. Doel van de woningmarktanalyse was om beter inzicht te krijgen in de vraag en het aanbod op de woningmarkt in de huidige economische crisis, in de toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod, mede gelet op de demografische prognose, op de afzetrisico's en op mogelijke instrumenten die we kunnen inzetten om te komen tot een betere opnamecapaciteit van de nieuwbouwontwikkelingen.

In deze woonvisie gaan we met name in op de conclusies ten aanzien vraag en aanbod uit de woningmarktanalyse. Deze komen in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde. Ook staan we daar stil bij de uitgangspunten die de gemeenteraad heeft meegegeven als richtlijn voor de woonvisie.

3.5 Het thema Wonen in het perspectief van de leefomgeving

3.5.1 Wijken met een accent.

In Valkenswaard is een eerste aanzet gegeven aan wijkplannen met het dorpsontwikkelingsplan Borkel en Schaft en wijkontwikkelingsplan 't Gegraaf. Daarna volgde Dommelen-Noord en inmiddels is ook een wijkplan opgesteld voor de wijk Turfberg. Aanvankelijk lag het accent op de fysieke leefomgeving in combinatie met welzijn. Inmiddels is hier ook de dimensie zorg aan toegevoegd en spreken we over Wijken met een accent. Dit concept wordt steeds breder over de gemeente uitgerold.

In de visie van Wijken met een accent staan mensen, ongeacht hun leeftijd en eventuele beperking, centraal. Hun zelfredzaamheid, zelfbeschikking en regie over het eigen leven zijn uitgangspunten. Een wijk met een accent biedt een perspectiefvolle omgeving, met steunsystemen voor alle bewoners, indien mogelijk ook thuis. Er zijn betaalbare voorzieningen en de wijk heeft een balans in de mix van leeftijden.

De initiatieven die hiervoor ontplooid worden, maken gebruik van de bestaande sociale structuren en moeten passen bij het leefklimaat van de mensen (maatwerk). Dit wil ook zeggen dat de voorzieningen betaalbaar zijn en dat de mensen zich hiermee kunnen identificeren.

3.5.2 Voorzieningen in de wijk.

In de visie op wijken met een accent bevat de wenselijke situatie ten aanzien van de fysieke, sociale en economische leefomgeving de volgende voorzieningen.

Fysiek:

- Een goede balans in de mix van leeftijden
- Een toegankelijk, goed en veilig leefklimaat (oversteekplaatsen, parkeerfaciliteiten, trottoirverlagings, groen- en speelvoorzieningen, zit- / rustplaatsen, openbaar vervoer).
- Een goede balans tussen de vraag van doelgroepen met specifieke woonbehoeften en het woningaanbod (starters, senioren, minder validen en zorgbehoevenden)
- Wooncomplexen met aandacht voor toegankelijkheid, aanpasbaarheid, flexibiliteit, courantheid, comfort en leefkwaliteit (in het Programma van Eisen)

Sociaal:

- Scholen, die ketenfuncties koppelen als jeugd en gezin, opvang, en orthopedagogie en logopedie.
- Ruimtes, die ontmoeting mogelijk maken (bijvoorbeeld in scholen, wijkgebouwen of wooncomplexen of zorginstellingen)
- Een wijkgroep die ontmoetingsactiviteiten organiseert

Aanvankelijk werden ook genoemd een alarmopvolgingsysteem en buurtsignalering; hiervan bleek echter dat deze vooral efficiënt zijn op een bovenwijks schaalniveau.

Economisch:

- Een winkelvoorziening voor de dagelijkse boodschappen en behoeften
- Een mogelijkheid om geld te pinnen

Nu supermarkten voorzien in beide behoeften, alsook beschikken over een postloket, kan de aanwezigheid van een supermarkt op redelijke afstand worden gezien als het belangrijkste, economische criterium

3.5.3 Ontmoeting (welzijn)

Valkenswaard beschikt over vele ontmoetingsplaatsen in de wijken. Ongeveer de helft hiervan is in gemeentelijke eigendom, de andere helft bestaat vooral uit maatschappelijk initiatief, zoals ontmoetingsplaatsen bij zorgcentra. De algemene technische staat van buurthuizen vormt op middellange termijn een knelpunt. In het rapport “Valkenswaard heeft het vastgoed voor elkaar” (ICS) worden voorstellen gedaan, waarbij meer focus wordt gelegd op de activiteiten in plaats van de accommodaties en voor de welzijnsactiviteiten in principe aansluiting wordt gezocht bij bestaande accommodaties in de wijken (scholen, sportverenigingen, activiteitencentra woningcorporaties en zorgaanbieders). Elk deelgebied behoudt minimaal één ontmoetingsplaats, waar activiteiten kunnen worden geconcentreerd.

4. Doelgroepen.

De focus in de woningmarkt is verschoven van aanbodsturing naar vraagsturing. Beleving, gevoel, duurzaamheid en kwaliteit spelen een steeds belangrijker rol. Nieuwe woonconcepten en- producten moeten worden afgestemd op de wensen van doelgroepen en de bijbehorende leefstijlen. De traditionele kwantitatieve en grootschalige benadering van vraag en aanbod en differentiatie naar type huishoudens is onvoldoende om in de toekomst een gezonde woningmarkt te ontwikkelen en te houden. Zeker in tijden van economische laagconjunctuur is het cruciaal je doelgroepen te kennen en deze (blijvend) te kunnen verleiden. Daarnaast stelt ook de bovenlokale context van Valkenswaard eisen of wensen aan de focus op doelgroepen.

4.1 Context

Voordat we in dit hoofdstuk ingaan op het thema doelgroepen, is het van belang te weten wat de context bepaalt voor het benaderen van die doelgroepen. In hoofdstuk 3 hebben we die context geschetst.

Doelgroepen	Regie	Stand van zaken
Taakstelling asielzoekers	Provincie Gemeente	Gemeenten moeten zich aan de door het Rijk opgelegde taakstelling houden op straffe van ingrijpen Provincie voor rekening van de gemeente. Heeft hierover prestatieafspraken gemaakt met woningcorporatie(s). Uitvoering loopt de laatste jaren prima.
Kenniswerkers en arbeidsmigranten	SRE	In de SRE regio is een Regionale Verklaring Arbeidsmigranten opgesteld, waarin gemeenten zich inspinnen om te voorzien in adequate huisvesting voor arbeidsmigranten. De regionale woonvisie heeft naast arbeidsmigranten ook kenniswerkers als belangrijke doelgroep benoemd.
Primaire doelgroep	Stedelijk Gebied	In de subregio Stedelijk Gebied binnen het SRE zijn afspraken gemaakt over de sociale woning-voorraad binnen gemeenten: de gemeenten dragen zorg voor de eigen behoefte aan sociale woningen voor de primaire doelgroep (inkomen onder de huurtoeslag grens)
Kwetsbare doelgroepen en urgentiegevallen	Stedelijk Gebied	In het Convenant Stedelijk Gebied is opgenomen dat de deelnemende gemeenten tot een eenduidig, uniform en transparant woonruimteverdelingsysteem willen komen.

4.2 Doelgroepen toekomstvisie en initiatief gemeenteraad

4.2.1 Starters

Jongeren zijn een belangrijke doelgroep in onze toekomstvisie. We willen jongeren behouden en aantrekken. Waar het minimaal om gaat is om die jongeren in Valkenswaard te houden, die er graag blijven wonen. Dat kan alleen als er voldoende passende huisvesting beschikbaar is, anders trekken starters noodgedwongen weg uit Valkenswaard. Daarnaast kan Valkenswaard een interessante vestigingsplaats zijn voor jongeren in de regio, die op zoek zijn naar huisvesting in een gemeente binnen de regio.

De gemeenteraad heeft het belang van deze doelgroep voor Valkenswaard onderkend en is met een initiatiefvoorstel gekomen voor het realiseren van betaalbare huisvesting voor starters. Tevens heeft de gemeenteraad middelen beschikbaar gesteld voor de starterslening als stimuleringsinstrument. Hiermee kan aanbod in nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad eerder betaalbaar worden gemaakt. De starterslening is ook opengesteld voor jongeren, die al zelfstandig over woonruimte beschikken in een huurwoning. Zij maken de weg weer vrij voor andere starters. Ook met erfpacht kan de betaalbaarheid van een nieuwbouwwoning worden gestimuleerd. Ook dit instrument is door de gemeenteraad als zodanig benoemd.

4.2.2 Jonge gezinnen

Voor de woonvisie als verlengstuk van de toekomstvisie voor het thema wonen, is het niet alleen van belang dat er voldoende huisvesting beschikbaar is voor jongeren, maar ook voor jonge gezinnen. Jonge gezinnen zorgen voor kinderen, die de groep jongeren aanvullen. Jonge gezinnen zoeken naar kwalitatief goede huisvesting in ruim opgezette wijken met voldoende speelgelegenheid voor kinderen. De uitbreidingslocatie Lage Heide binnen Valkenswaard biedt hiertoe een geschikt woonmilieu, maar de verkoop verloopt niet zoals verwacht. Eventueel kan erfpacht worden ingezet om de verkoop van de nieuwbouw woningen te stimuleren. Erfpacht komt namelijk de betaalbaarheid ten goede. Voor de bouwkavels heeft de gemeenteraad al een garantie ingesteld, waarbij een eventuele grondprijzverlaging binnen 10 jaar wordt terugbetaald aan de koper.

4.2.3 Senioren / ouderen

In onze toekomstvisie spreken we, naast het tegengaan van ontgroening, ook de ambitie uit om de vergrijzing te faciliteren. Hier ligt een belangrijk nuanceverschil met het actief tegengaan van ontgroening. Dit gaat verder dan het voorzien in een eigen behoefte. Als gemeente spreken we ook de ambitie uit om te zorgen voor adequate huisvesting voor senioren en ouderen, maar niet om een gemeente te zijn die aantrekkelijk is voor senioren en ouderen van buiten Valkenswaard. Het is dus niet de bedoeling meer aanbod te creëren dan de vraag op basis van de eigen behoefte.

In het kader van wonen, welzijn en zorg is die behoefte op basis van de Provinciale prognose ingeschat door de Provincie. Deze inschatting is vertaald in een opgave voor Valkenswaard (zie par. 3.3 en 3.4). Hierbij is nog onvoldoende sprake van 'hard' cijfermateriaal. De gemeente wil, zeker ook met het oog op de eigen ambitie om senioren en ouderen voldoende te faciliteren, veel beter zicht krijgen op de behoefte van onze eigen inwoners enerzijds en het aanbod in de bestaande woningvoorraad anderzijds.

Daarnaast hebben we, onder andere in het kader van de woningmarktanalyse, geconstateerd dat de doelgroep alleenstaande ouderen fors zal toenemen in de komende jaren. Nu zijn het vooral starters die op de lokale woningmarkt moeilijk 'aan de bak' komen, straks zijn het oudere eenpersoons of tweepersoons huishoudens. Beide doelgroepen vragen om kleinere huisvesting dan voor gezinnen. Hier ligt dan ook een kans om voor nu en voor de toekomst woningen te creëren die voor beide doelgroepen in adequate huisvesting kunnen voorzien. Dit type woningen noemen we levensloopbestendige woningen.

4.3 Doelgroepen woningmarktanalyse

4.3.1 Starters

Binnen de gemeente is door de werkgroep vanuit de gemeenteraad reeds een initiatief voorstel voor starters opgesteld. De voornaamste problemen voor starters die hierin worden omschreven zijn de moeilijkheid om de financiering rond te krijgen, onzekerheid ten aanzien van de baan en het inkomen en een verdere daling van woningprijzen. Deze risico's zijn met name gericht op starters in relatie tot koopwoningen. De risico's leiden ertoe dat veel starters kiezen voor huur (75-80% heeft voorkeur voor huur). Mogelijke stimuleringsmaatregelen zijn:

- Starterslening: eerste drie jaar geen rente en aflossing. Dit verlaagt de maandlasten en het risico de eerste drie jaar, daarna zijn de maandlasten inkomensafhankelijk.
- Erfpacht: doordat grond wordt uitgegeven in erfpacht hoeven starters minder te financieren en zijn daarmee eerder in staat om aan de hypotheekisen te voldoen.

In het kader van de betaalbaarheid zijn stimuleringsmaatregelen denkbaar, waarvan er meerdere maatregelen worden toegelicht in het initiatief voorstel voor starters. Echter stellen veel starters hun aankoop ook uit vanuit onzekerheid. Dit is moeilijker te stimuleren. Wel zijn veel starters bereid te huren zoals 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 woningmarktanalyse.

De reguliere wachtlijsten zijn echter lang, de wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt ca. 5-8 jaar. Daarom treedt de gemeente met de corporaties in overleg getreden om specifiek voor de doelgroep starters het aanbod in de woningvoorraad te verruimen, hetzij middels nieuwbouw, hetzij middels verkoop van bestaand aanbod. In de komende periode zet de gemeente Valkenswaard in op het maken van prestatieafspraken met de corporaties, onder andere gericht op de doelgroep starters.

4.3.2 Doorstarters

Een groep die het momenteel lastig heeft op de woningmarkt zijn de voormalige starters die een klein appartement hebben gekocht in de afgelopen jaren, zonder de aanwezigheid van een lift in het gebouw. Deze appartementen blijken volgens makelaars fors in waarde te zijn gedaald, waardoor deze groep doorstarters met een hoge restschuld komen te zitten bij verkoop. In de woningmarktanalyse werd de suggestie geopperd om voor de groep doorstarters een garantstelling vanuit de gemeente te overwegen, waarmee banken eerder geneigd zijn om de restschuld mee te financieren.

De financiële situatie van de gemeente laat het echter niet toe om voor dit doel financiële risico's aan te gaan. Uit gesprekken met banken is duidelijk geworden dat banken best bereid zijn een restschuld mee te financieren, maar daarbij wel naar de persoonlijke situatie van de aanvrager kijken.

4.3.3 Middeninkomens

De woningmarktanalyse legt niet alleen belang op de sociale huursector, maar ook op voldoende commercieel huuraanbod voor de groep middeninkomens. De invoering van de verhuurdersheffing voor zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders (vanaf 10 huurwoningen) doet geen goed aan de mogelijkheden om huurwoningen toe te voegen in het segment van € 665,- tot € 800,-. Door de verhuurdersheffing kunnen woningen in dit segment niet meer rendabel worden verhuurd. We zien dan ook dat institutionele beleggers zich juist terugtrekken uit dit segment. Dit betekent dat de groep middeninkomens vooral zal zijn aangewezen op het woningbezit van de corporaties. Deze kunnen, naast het benutten van de 10% marge voor de secundaire doelgroep, overgaan tot het verkopen van woningen die qua prijsstelling tegemoet komen aan de doelgroep middeninkomens. Wat we hierbij willen voorkomen, is dat er extra concurrentie op de koopmarkt gaat ontstaan. Daarom is voorzichtigheid geboden en moeten we deze oplossing wellicht wat naar achteren schuiven in de tijd. Hierover willen wij met de corporaties in overleg treden.

4.3.4 Een- en tweepersoonshuishoudens 65+

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de groei van het aantal huishoudens zich met name manifesteert onder eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie 65+. Dit wordt met name veroorzaakt door de grote groep babyboomers die ouder worden en waarvan het gros in 2020 de 65-jarige leeftijd heeft bereikt. Dit heeft zijn invloed op de vraag naar meergezins woningen (appartementen) of grondgebonden nultreden woningen. De woningmarktanalyse beargumenteert ook dat de vraag naar huurwoningen fors zal toenemen ten koste van de vraag naar koopwoningen.

4.3.5 Scheefwoners

Volgens de woningmarktanalyse zullen scheefwoners moeten worden verleid om uit hun 'te' goedkope woning te verhuizen naar een duurdere woning. Een middel hiertoe zou het beschikbaar stellen van vertrekpremies kunnen zijn. Wij zien dit echter als individueel gerichte subsidiëring. Bovendien wordt dan een groep financieel beloond, die in het verleden juist al onder de grens van het financiële kunnen heeft mogen huren. De verleiding zal dan ook moeten afkomen van de (onder andere financiële) aantrekkelijkheid van de woning, waarnaar verhuisd kan worden. Een erfpachtconstructie zou hieraan kunnen bijdragen als het gaat om nieuwbouw.

4.4 Doelgroepen als aandachtsveld vanuit corporaties

4.4.1 Starters

In de gemeente Valkenswaard is het aanbod binnen de bestaande koopvoorraad in het betaalbare segment (tot € 194.000,-) beperkt. Slechts 1.525 koopwoningen hebben een WOZ-waarde beneden dit bedrag. Koopstarters kunnen dan ook moeilijk een betaalbare woning kopen en zijn deels aangewezen op nieuwbouw. Maar ook in nieuwbouwprojecten is het aanbod relatief gering. We zien dat starterswoningen tot € 194.000,- nog relatief snel worden verkocht.

Niet alleen zien we dat het aanbod in het betaalbare koopsegment beperkt is, ook zien we dat de leencapaciteit in de afgelopen jaren fors is afgenomen, hetgeen in elk geval voor een deel van de starters tot een huisvestingsprobleem leidt. Deze groep is aangewezen op de huursector. Starters kiezen op dit moment voornamelijk eerder voor een huur- dan voor een koopwoning. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de hoogte van de koopprijs in relatie tot de (beperkte) hypotheek mogelijkheden, de behoefte aan meer flexibiliteit vanwege kortdurende werk- en liefdesrelaties en het risico van inkomensdaling door het verlies van werk.

Ook in de huursector doet zich voor starters met een laag inkomen een knelpunt voor. De reguliere wachtlijsten zijn lang, de wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt ca. 5 tot 8 jaar. In 2012 waren er ca. 275 actief woningzoekende starters zonder zelfstandige huisvesting met een inkomen tot € 34.000,- op zoek naar een huurwoning. Onder een actief woningzoekende verstaan we een woningzoekende die minimaal één keer per jaar reageert op vrijkomende woonruimte. Omdat er jaarlijks ca. 100 starters aan huisvesting kunnen worden geholpen, neemt de groep actief woningzoekende starters met een inkomen tot € 34.000,- zonder zelfstandige woonruimte in de afgelopen jaren wat afgenomen. In 2011 reageerden er 315 actief op vrijkomende woonruimte, in 2010 nog 325. Let wel, het gaat hier alleen om starters met een laag inkomen (tot € 34.000,-).

4.4.2 Mensen met een laag inkomen

In paragraaf 3.3.5 hebben we een beeld geschetst van de omvang van de primaire doelgroep. We hebben daarbij nog niet gekeken naar de samenstelling van deze doelgroep. Deze ziet er als volgt uit.

		eenpersoons		meerpersoons		totaal
		jonger 65 jaar	65 jaar en ouder	jonger 65 jaar	65 jaar en ouder	
Valkenswaard	primaire doelgroep	880	1.030	1.490	850	4.250
	in huurwoning	720	760	760	440	2.680

Tabel 4.4.a: Primaire doelgroep naar leeftijd en huishoudens samenstelling (wonend in een zelfstandige woning)

Bron: RIO 2009, bewerking O&S Helmond

De grootste groep bestaat uit meerpersoons huishoudens jonger dan 65 jaar. Onder deze groep vallen onder andere de éénouder gezinnen, maar ook stellen met of zonder kinderen. De groep eenpersoons huishoudens zal volgens de huishoudensprognose gaan toenemen. Het is denkbaar dat dit gevolgen kan hebben voor de omvang van de primaire doelgroep. De subregio Stedelijk Gebied,

waartoe Valkenswaard tot nu toe behoord heeft, zal ook in de komende jaren de primaire doelgroep blijven monitoren.

In paragraaf 3.3.5 wordt bij het benaderen van de sociale woningvoorraad uitgegaan van de SRE normen voor betaalbare koopwoningen. Op dit moment is een koopwoning tot € 194.000,- niet bereikbaar voor de primaire doelgroep. Een woningzoekende met een inkomen op de toetsingsnorm voor sociale woningbouw (€ 34.000,-) kan ca. € 140.000,- lenen. Het aantal woningen met een WOZ waarde onder de € 140.000,- bedraagt slechts 280 woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Het aantal betaalbare koopwoningen daalt in dat geval van 1.525, zoals gerekend binnen de subregio Stedelijk Gebied, naar 280, rekening houdend met de feitelijke betaalbaarheid. Daarmee zou een theoretisch tekort van ca. 785 woningen “betaalbare” woningen in de koop- en huursector ontstaan. De hoogte van het tekort aan betaalbare huurwoningen wordt dus in belangrijke mate bepaald door de vraag wat we in de koopsector verstaan onder het begrip “betaalbaar”.

Het feitelijke tekort aan betaalbare woningen binnen de sociale huursector kan worden afgemeten aan de hand van het aantal actief woningzoekenden met een inkomen tot € 34.000,-, dat niet aan huisvesting kon worden geholpen in 2012.

	2012	2011	2010
Aantal unieke reacties op woningaanbod die niet aan huisvesting geholpen konden worden	325	375	395

Tabel 4.4.b: aantal actieve woningzoekenden met een inkomen tot € 34.000,- in Valkenswaard zonder zelfstandige huisvesting, ongeacht leeftijd (bron: corporaties).

Om het huidige tekort in te lopen moeten er minimaal 325 betaalbare woningen extra beschikbaar komen voor deze doelgroep. Zoals we in de vorige paragraaf zagen hebben hiervan 275 actief woningzoekenden een leeftijd van maximaal 35 jaar (starters). Door gezinsverdunding stijgt het aandeel één- (en tweepersoons) huishoudens in de leeftijdscategorie 65+ in de komende jaren sterk. Deze huishoudens zullen, mede gelet op de conclusies van de woningmarktanalyse, onder andere in de betaalbare huursector opgevangen moeten worden.

4.4.3 Scheefwoners

In werkelijkheid woont een deel van de doelgroep met een inkomen tot € 34.000,- in een duurdere huur- of koopwoning (dure scheefheid). Daar tegenover staat dat een deel van de sociale woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 34.000,-. Deze ‘goedkope scheefheid’ bedraagt in de sociale huursector ongeveer 28%. Dat betekent dat van de huurwoningvoorraad ongeveer 1.120 woningen worden bezet door huishoudens die wellicht een duurdere woning kunnen betalen. Overigens zal logischerwijs altijd een deel van de kernvoorraad bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen. Op het moment van het gaan bewonen van de woning voldoen woningzoekenden aan de inkomenscriteria. Een deel hiervan zal in de loop van de jaren stijgen in inkomen, daarmee buiten de doelgroep gaan vallen, maar wel in de sociale huur- of koopwoning blijven wonen. Dit is wellicht een groep die verleid kan worden met een passend koop aanbod.

4.4.2 Middeninkomens

Als gevolg van de Europese regelgeving (minimaal 90% van de toewijzingen van sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 665,- moet worden toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.000 per jaar) ontstaat er een tekort aan woningen met een huurprijs tussen € 665,- en € 800,- per maand voor de middeninkomens. De corporaties Woningbelang en Woonbedrijf gebruiken de 10% ruimte om woningzoekenden met dit inkomen aan huisvesting te helpen met woningen met een huurprijs tussen ca. € 562,- en € 665,-.

Aan de hand van de onderstaande tabel kunnen we ons een beeld vormen hoe groot de doelgroep middeninkomens is en welk aandeel hiervan in een huurwoning woont.

Totale sociale woningvoorraad corporaties	4.001				woningen
Totaal primaire doelgroep		4.250			huishoudens
Inkomen tot 33.000 euro			5.530		huishoudens
Inkomen tot 43.000 euro				7.520	huishoudens
verschil*		-250	-1.530	-3.520	
Totale sociale woningvoorraad corporaties	4.001				woningen
Totaal primaire doelgroep in huurwoning		2.660			huishoudens
Inkomen tot 33.000 euro in huurwoning			3.580		huishoudens
Inkomen tot 43.000 euro in huurwoning				5.260	huishoudens
verschil*		1.340	420	-1.260	

Tabel 4.4.c: Doelgroepen afgezet tegen de sociale woningvoorraad (bron: afd. Statistiek gemeente Helmond in opdracht van subregio Stedelijk Gebied)

* verschil afgerond op 10-tallen

In deze tabel zijn de koopwoningen tot € 194.000,- niet opgenomen. We zien in elk geval dat de groep met een inkomen tussen € 34.000,- en € 43.000,- een aantal van 1.990 huishoudens betreft (verschil tussen 7.520 en 5.530 huishoudens). Van deze 1.990 huishoudens wonen er 1.680 in een huurwoning. Dat betekent dat 310 huishoudens hetzij woonruimte hebben gevonden in de koopsector, hetzij woningzoekend zijn.

In 2012 reageerden op het woningaanbod 60 unieke woningzoekenden huishoudens met een inkomen tussen € 34.000,- en € 43.000,-. Hiervan konden 11 woningzoekenden aan een woning geholpen worden. Er is dus een minimaal tekort aan woningen in het huursegment net boven de sociale huurgrens van ca. 50 voor deze doelgroep. Naar verwachting zoekt echter een wezenlijk deel van de betreffende doelgroep een oplossing binnen het particuliere woningaanbod. Het feitelijke aantal moet liggen tussen ca. 50 en ca. 310. De bandbreedte wordt bepaald door het aantal huishoudens binnen deze doelgroep, dat in een koopwoning woont. De behoefte zal, gelet op de beperkte financierbaarheid van koopwoningen voorlopig eerder toenemen dan afnemen.

4.4.3 Senioren

In de jaren 2011 – 2013 heeft Woningbelang 121 seniorgeschikte huurwoningen in het sociale segment en 28 seniorgeschikte huurwoningen in het middeldure segment toegevoegd. Hiermee is een inhaalslag gemaakt op het tekort. Dit wordt ook zichtbaar in de uitgeoefende vraag. In 2012 reageerden 170 verschillende seniorenhuishoudens één of meer keer op het woningaanbod tegen 250 in 2009. Het gemiddeld aantal reacties van senioren op een seniorenwoning bedroeg 22 reacties in 2012. In 2008 waren dit er 31.

	2012	2011	2010	2009	2008
Gemiddeld aantal reacties	22	16	15	24	31

Tabel 4.4.d: gemiddeld aantal reacties van senioren op seniorgeschikte huisvesting excl. nieuwbouw

Jaarlijks komen gemiddeld ca. 25 seniorgeschikte woningen vrij voor verhuur. Door de toename van het aantal senioren in de komende jaren zal de vraag naar seniorgeschikte (en voor zorg geschikte) huisvesting naar verwachting weer toenemen. Overigens is een seniorgeschikte / levensloopbestendige woning niet alleen geschikt voor senioren. Een dergelijke woning is evengoed geschikt voor andere één- en twee persoonshuishoudens.

4.4.3 Mensen met een specifieke zorgvraag.

De huisvestingsbehoefte van deze doelgroep is in zijn algemeenheid moeilijk in kaart te brengen. De gemeente Valkenswaard heeft hier ook geen specifiek woningbouwprogramma voor. De corporaties Woningbelang en Woonbedrijf peilen actief de vraag bij zorginstellingen en realiseren projecten op basis van aantoonbare behoefte. De gemeente faciliteert concrete initiatieven die uit de markt komen. In het kader van wonen en zorg (paragraaf 3.2.4, 3.3.4 en hoofdstuk 7) willen we meer zicht krijgen op deze doelgroep.

4.5 Doelgroepen regionale woonvisie

4.5.1 Kenniswerkers

Kenniswerkers hebben geen specifieke op de doelgroep toegespitste woonwensen, zo blijkt uit onderzoek. De gemeente Eindhoven heeft recent een onderzoek laten uitvoeren naar de aantallen kenniswerkers in de regio. Deze cijfers worden naast het woningaanbod gelegd om te zien waar de knelpunten liggen. Op basis daarvan kunnen indien nodig afspraken worden gemaakt tussen de betrokken partijen. Het is van groot belang om de kenniswerker goed te faciliteren en te informeren over huisvesting in de regio. Het optimaliseren van de informatievoorziening is hierbij een belangrijk startpunt. Dit wordt opgepakt in regionaal verband. Valkenswaard zal zich hierbij zo goed mogelijk moeten profileren en zichtbaar aanwezig moeten zijn bij het expatcenter. Hiermee gaan we de komende maanden aan de slag.

4.5.2 Arbeidsmigranten

Landelijk en in regionaal verband wordt actief beleid gevoerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De regio Zuidoost Brabant is een van de negen pilotregio's in het kader van de Nationale Verklaring en legt in dat verband verantwoording af aan de minister. Binnen de regio Zuidoost Brabant is een Stuurgroep Arbeidsmigranten opgericht.

De Stuurgroep Arbeidsmigranten heeft verschillende acties ondernomen. Zo is aan de gemeenten de zogenaamde Handreiking voorgelegd, een hulpmiddel om het lokaal overleg met partijen te organiseren. De Stuurgroep heeft dit jaar een '*Regionale Verklaring 2.0*' opgesteld. De nieuwe verklaring stuurt minder op ontkoppeling van wonen en werken en meer op het voorkomen van dubbele afhankelijkheid. Primair zijn de werkgevers die de arbeidsmigranten naar Nederland halen verantwoordelijk voor de huisvesting ervan. De ondernemers zorgen zelf voor goede huisvesting, door zich te laten certificeren en te laten controleren door een externe, onafhankelijke private partij.

Momenteel verkent de provincie met het Rijk welke rol zij verder wil en kan spelen, anders dan zij nu al doet. Duidelijk is dat het onderwerp een regionale component in zich heeft. De provincie ondersteunt de regio's in de verschillende acties die vooralsnog zijn ondernomen. De gemeente Valkenswaard zal de ondertekening van de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 nog overwegen aan de hand van de verplichtingen die het met zich meebrengt en de haalbaarheid daarvan.

4.6 Specifieke doelgroepen

4.6.1 Kwetsbare doelgroepen en urgenten.

Op dit moment wordt binnen de subregio Stedelijk Gebied onderzocht in hoeverre de gemeenten binnen deze subregio tot een eenduidig, uniform en transparant woonruimteverdelingsysteem kunnen komen. Dit is een uitvloeisel van de discussie over de scheve verdeling van sociale huurwoningen tussen de stad Eindhoven en de randgemeenten. Deze discussie leidt er in elk geval toe dat wij in Valkenswaard het woonruimteverdelingsysteem met de woningcorporaties Woningbelang en Woonbedrijf zullen bespreken, zodat we beter zicht krijgen op eventuele knelpunten in de huidige systematiek van woonruimteverdeling. Nu Valkenswaard niet deelneemt aan het Convenant Stedelijk Gebied, kunnen wij hierover op lokaal niveau overleg voeren.

4.6.2 Asielzoekers

De gemeente Valkenswaard krijgt jaarlijks een taakstelling voor het huisvesten van asielzoekers met een verblijfsstatus. Woningbelang (ca. 85%) en Woonbedrijf (ca. 10-15%) nemen deze taakstelling naar rato van hun woningbezit in Valkenswaard voor hun rekening. In 2014 gaat de gemeente prestatieafspraken maken met beide corporaties en zullen de afspraken hierover worden herbevestigd met als doel de taakstelling voor 100% te hebben geborgd.

4.6.3 Woonwagenbewoners

Valkenswaard kent nog drie woonwagenlocaties. Woningbelang heeft met de gemeente de intentie uitgesproken mee te werken aan de overdracht van de woonwagenlocaties na realisatie van een nieuwe locatie in Lage Heide in plaats van de locatie Molensteen / Boomvalk en na de herinrichting van de locatie aan de Veldbeemd. Hiervoor hebben Woningbelang en de gemeente inmiddels de financiële kaders vastgesteld. De locatie Lage Heide kan in 2014 worden gerealiseerd. Voor de locatie Veldbeemd is een bestemmingsplanprocedure nodig en deze zal in 2015 worden heringericht met woningen. Hiermee krijgt de leefbaarheid voor de bewoners zelf, maar ook voor de betreffende wijken een flinke impuls.

4.6.4 Mensen met een specifieke zorgvraag

Maatgevend voor de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen is de vraag. Het initiatief voor realisatie van een bijzondere woonvorm zou idealiter vanuit de bijzondere doelgroep zelf of vanuit hun wettelijke vertegenwoordigers moeten komen. Initiatieven voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of met een Autisme Spectrum Stoornis (ASS) komen ook in Valkenswaard voor. Zo loopt er momenteel een onderzoek naar de haalbaarheid van een wooncomplex voor mensen met een Autisme Spectrum Stoornis (ASS) aan de Maastrichterweg (voormalige locatie de Mossel).

Voor alle bijzondere doelgroepen zullen specifieke voorzieningen nodig zijn, afhankelijk van de (mate van) beperkingen en hulpbehoefte. Te denken valt aan aangepaste woningen, woningcomplexen of aanpassingen in reguliere woningen afhankelijk van de levering van benodigde zorg of diensten. De totale opgave aan huisvesting ten behoeve van bijzondere doelgroepen kan dan ook niet los worden gezien van de bijbehorende zorg- en welzijnsarrangementen. De samenhang is noodzakelijk om ook daadwerkelijk langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

4.7 Ouderen met een zorgvraag

Mensen met een handicap of zorgvraag waarbij geen bijzondere huisvesting nodig is (wel is er dan sprake van aanvullende zorg- welzijnsvoorzieningen of andere vorm van hulp) kunnen gehuisvest worden in de reguliere woningvoorraad. Zij zullen zich als woningzoekende(n) moeten melden bij een woningcorporatie (eventueel met aanvraag van een urgentieverklaring), dan wel zelf een woning moeten kopen in bestaande bouw of de nieuwbouw. Soms zijn er gezamenlijke initiatieven.

Niet elke zorgvrager heeft een nultredenwoning nodig. Soms worden aan de woning zelf geen bijzondere eisen ten aanzien van de toegankelijkheid gesteld, maar wel aan de betaalbaarheid (gelet op het inkomen) of aan de locatie (in elkaars nabijheid of bij voorzieningen).

Het landelijke beleid is gericht op extramuralisering van zorg, oftewel het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. De vooroorlogse generatie is gemiddeld wat minder zelfredzaam en stelt zich afhankelijker op van wat aangeboden wordt. De generatie daarna is al wat individualistischer en vertoont meer consumentengedrag, is meer statusgevoelig dan de vooroorlogse generatie.

Nu gaat zich een derde generatie ouderen aandienen, de naoorlogse of "babyboom generatie". Deze groep wordt gekenmerkt door een grotere mate van zelfredzaamheid, een kritischer opstelling, een hoger opleidingsniveau en een betere ouderdagsvoorziening. Deze nieuwe generatie ouderen heeft volop geprofiteerd van de economische opbloei van na de oorlog. Zij vormen nu nog de groep jonge vitale senioren en zitten daarmee nog niet in de leeftijdsgroep die veel gebruik maakt van zorg- en welzijnsdiensten. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat zij sterk de trend zetten en daarmee ook de vraag naar ondersteuning en dienstverlening gaan bepalen.

Vanuit en na deze groep zal zich een nieuwe vierde groep ontwikkelen: de „social media generatie“. Deze groep is volledig vertrouwd met informatietechnologie. Vanuit de werkkring is men er zo vertrouwd mee en bekwaam in geraakt dat men er ook in zijn/haar sociale netwerken gebruik van maakt. Zij zullen een nog grotere mate van zelfredzaamheid en dito actieradius kennen.

De vraag ten aanzien van wonen en zorg hebben we nog niet goed in beeld. Regionaal loopt er een traject om die vraag duidelijker te krijgen door overleg en samenwerking te zoeken tussen de beleidsvelden wonen en zorg.

4.8 Samenvatting

Doelgroep	Opgaven en aantallen voor Valkenswaard
Starters	<p><i>Kwantitatieve tekort op dit moment ca. 275 woningen binnen de sociale huursector en een onbekend aantal voor wat betreft de koopsector</i></p> <p>Verleiden met voldoende aanbod in de betaalbare koopsector (nieuwbouw)</p> <p>Verleiden met voldoende aanbod in de betaalbare huursector</p> <p>Verleiden met de starterslening</p> <p>Verleiden met erfpacht voor de grond</p>
Jonge gezinnen	<p><i>Geen cijfers bekend van actief woningzoekende jonge gezinnen</i></p> <p>Verleiden met 'terugbetaalgarantie' 10 jaar voor bouwkavels</p> <p>Verleiden met erfpacht voor de grond</p>
Doorstarters	<p><i>Geen cijfers bekend</i></p> <p>Restschuldfinanciering door bancaire sector</p> <p>Geen garantstelling gemeente</p>

<p>Senioren en toekomstige een / twee persoons huishoudens 65 +</p>	<p><i>Tekort periode 2010-2019 nultreden bedraagt volgens Provincie naar schatting 510 woningen, in periode 2010-2029 naar schatting 825 woningen</i></p> <p>In beeld brengen van de eigen behoefte aan nultredenwoningen</p> <p>Faciliteren met levensloopgeschikte woningen in de huursector (eerst starters, daarna eenpersoons huishoudens 65 plus)</p> <p>Bespreken mogelijkheden voor creëren particuliere nultreden woningen in bestaande woonwijken, bespreken met de wijkcommissies van wijken waar zich tekorten zullen gaan voordoen</p>
<p>Mensen met een laag inkomen (primaire doelgroep)</p>	<p><i>Als we uitgaan van een <u>betaalbare</u> woning tot € 140.000,-, behorend bij de inkomensgrens voor deze groep, bedraagt het theoretisch tekort ca. 785 betaalbare woningen. Op basis van het aantal actieve reacties op woningaanbod in 2012 bedraagt het tekort voor de doelgroep met een inkomen tot € 34.000,- 325 sociale huurwoningen</i></p> <p>Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen</p>
<p>Middeninkomens en scheefwoners</p>	<p><i>Het kwantitatieve tekort voor de groep middeninkomens bedraagt tussen ca. 50 en ca. 310 woningen. Het aantal 'goedkope' scheefwoners bedraagt 28% van 4.000 is 1.120. Zij wonen, gelet op hun inkomen, in een 'te' goedkope huurwoning.</i></p> <p>Verleiden scheefwoners met erfpacht voor de grond</p> <p>Verleiden scheefwoners door verkoop woningen uit de bestaande huurvoorraad.</p> <p>Overleggen met corporaties over mogelijkheden 10% marge (i.v.m. 90%-norm Europese regelgeving)</p>
<p>Inwoners met een zorgvraag</p>	<p><i>Geen exacte cijfers bekend. Provincie schat het tekort aan beschermd wonen 2010-2019 op 55 wooneenheden en het tekort 2010-2029 op 115. Provincie schat het tekort aan verzorgd wonen 2010-2019 op 150 wooneenheden en het tekort 2010-2029 op 295 wooneenheden. Dit was vóór de decentralisaties sociaal domein.</i></p>

	<p>Deelname aan regionaal – provinciaal traject inventarisatie beschermd, verzorgd en geschikt wonen. Vraag in beeld brengen.</p> <p>Samenwerking disciplines 'wonen' en 'zorg' intern organiseren.</p> <p>Vertalen van aantallen extramurale zorg naar woningbehoeften.</p>
Kenniswerkers	<p><i>Geen cijfers bekend</i></p> <p>Aanhaken bij het actieprogramma regionale woonvisie, optimaliseren van de informatie over Valkenswaard bij het expatcenter en meer zichtbaar profileren.</p>
Arbeidsmigranten	<p><i>Betreft volgens het GBA in Valkenswaard 202 arbeidsmigranten uit Zuid-Europa en 131 uit Midden- en Oost-Europa, waarvan 108 Polen.</i></p> <p>Aanhaken bij het actieprogramma regionale woonvisie en de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0, maar pas na toetsing of de ambities haalbaar kunnen worden geacht.</p>
Woonwagewoners	<p><i>Betreft 16 huishoudens: 3 nieuw te bouwen woningen en 3 woningen in regulier aanbod.</i></p> <p>Verbeteren leefomgeving door realisatie woningen voor deze doelgroep en overdracht aan Woningbelang</p>
Asielzoekers	<p><i>Omvang wordt halfjaarlijks bepaald door de taakstelling vanuit Rijk en Provincie.</i></p> <p>Bestaande samenwerking met de corporaties herbevestigen in prestatieafspraken met borging 100% taakstelling</p>
Algemeen	<p>Monitoren van de doelgroepen</p>

5. Vraag en vraagontwikkeling op de woningmarkt

5.1 Context

Hieronder wordt de context aangegeven, waarmee we in dit hoofdstuk over de vraag en vraagontwikkeling rekening dienen te houden. Valkenswaard maakt immers onderdeel uit van samenwerkingsverbanden op regionaal en subregionaal niveau. In hoofdstuk 3 is de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus beschreven. Deze worden in het schema hieronder nog even samengevat.

Hoe groot is de vraag (behoefte) ?	Regie	Stand van zaken
Kwantitatieve behoefte en taakstelling subregio's	Provincie	* Provinciale prognose 2011 is leidend, regio krijgt taakstelling. De taakstelling wordt jaarlijks geactualiseerd.
	SRE	* Regionaal woningbouwprogramma 2012-2021 vastgesteld in SRE-Regioraad: Valkenswaard 1.130 toe te voegen woningen (= taakstelling) * Regionaal woningbouwprogramma 2013-2022 in concept gereed (dynamische aanpak): Valkenswaard 1.175 toe te voegen woningen (= taakstelling)
	Stedelijk Gebied	* Aanpak: afwijkende subregionale afspraken binnen provinciaal en regionaal kader (qua behoefte) mogelijk, mits de kaders overeind blijven. Gemeenten kunnen 'uitruilen'. Geen afwijkingen voor Valkenswaard t.o.v. de taakstelling regionaal.
	Gemeente	* Woonbehoefte onderzoek (Companen 2009) voor Valkenswaard toont een behoefte aan van 1.040 toe te voegen woningen in periode 2010-2020. Past qua aantal redelijk goed bij de Provinciale Prognose.
Kwalitatieve behoefte en taakstelling gemeenten	Provincie	* Provincie start regionaal een traject m.b.t. wonen en zorg op basis van een vastgestelde behoefte.
	SRE	* Regionale Woonvisie en regionale agenda wonen vastgesteld
	Stedelijk Gebied	Convenant Stedelijk Gebied: onderzoek naar de omvang van de groep lagere inkomen (primaire doelgroep) en de sociale kernvoorraad toont aan dat

		de huidige sociale kernvoorraad van de gemeente Valkenswaard theoretisch toereikend is voor de primaire doelgroep, maar de doelgroep die qua inkomen net daarboven komt (secundaire doelgroep) vraagt nog aandacht.
Kwalitatief Woningmarktonderzoek SRE (2011)	SRE	* Grote behoefte aan starterswoningen (ca. 700 starters binnen 5 jaar) in Valkenswaard. * Grote behoefte aan huurwoningen, zowel sociale als vrije sector in Valkenswaard.
Woningmarktanalyse Valkenswaard	Gemeente	* Grote behoefte aan huurwoningen, zowel sociale als vrije sector. * Meer behoefte aan meergezins en nultreden woningen ten koste van eengezins koopwoningen.

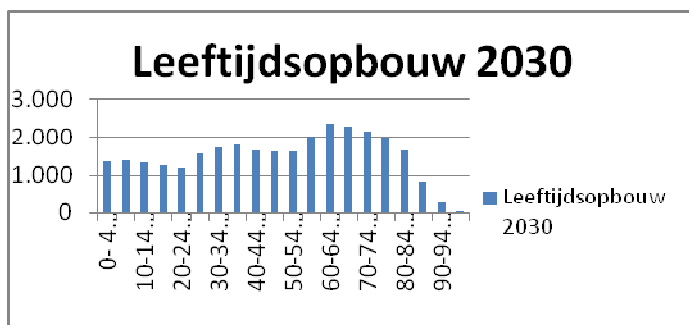
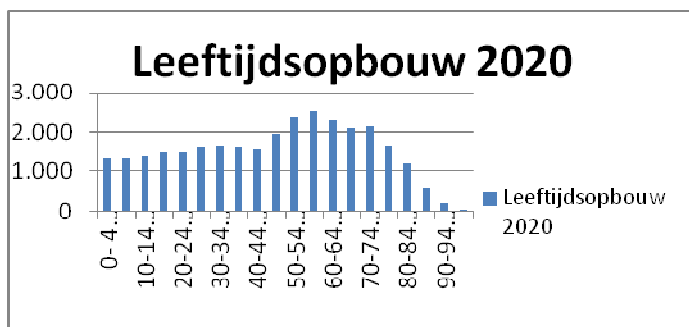
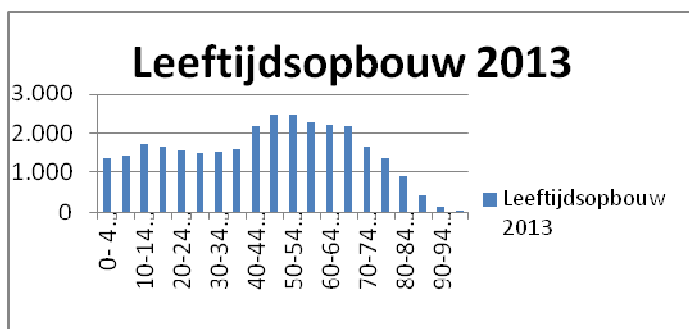
5.2 Bevolkingsontwikkeling

Er zijn meerdere onderzoeken die de behoefte aan woningen hebben onderzocht in de afgelopen jaren. Alle onderzoeken wijzen op een woningtekort in Valkenswaard tot het 2025-2030. Dit tekort varieert, afhankelijk van het onderzoek, tussen ruim 1.000 en ca. 1.200 woningen.

Het belangrijkste onderzoek, dat meteen ook leidend is voor de lokale woningbouwopgave, is de provinciale prognose. De Provincie hanteert de resultaten van deze prognose namelijk ook als beleidskader, waarbinnen de regionale en subregionale woningbouwafspraken worden gemaakt.

Elke 3 jaar stelt de Provincie een bevolkings- en huishoudensprognose op voor alle gemeenten in Noord-Brabant. Hierbij wordt vanuit de bestaande situatie op basis van landelijke, provinciale en regionale trends een prognose voor de bevolkingsontwikkeling en een prognose voor de huishoudensontwikkeling opgesteld.

Onderstaande grafieken laten zien dat de bevolking in Valkenswaard langzaam maar zeker 'opschuift' richting de hogere leeftijdscategorieën.



Grafieken 5.2.a t/m c: demografische opbouw 2013, 2020 en 2030 (bron: provinciale prognose 2011).

5.3 Huishoudensprognose

Deze prognose vormt het kader voor de regionale afspraken over nieuwbouwoontwikkeling. In het regionale woningbouwprogramma dat voor Valkenswaard is vastgesteld (december 2012) is voor Valkenswaard in de periode 2012 t/m 2021 een taakstelling opgenomen van in totaal 1.130 woningen (netto, dus bij sloop wordt dit aantal groter). Landelijke gemeenten hebben een maximale taakstelling, het stedelijk gebied heeft een minimale taakstelling. Regionaal is afgesproken dat het woningbouwprogramma dynamisch moet zijn en jaarlijks wordt geactualiseerd. De laatste actualisatie laat voor de gemeente Valkenswaard een taakstelling zien van 1.175 toe te voegen woningen in de periode 2013 tot en met 2022, maar heeft op dit moment nog een concept status (nog niet definitief vastgesteld).

De jaarlijkse actualisaties worden gebaseerd op de 3-jaarlijkse prognose, waarbij het programma telkens een jaar opschuift. Voor het programma 2012 t/m 2021 is de berekende behoefte voor het jaar 2021 leidend, voor het programma 2013 t/m 2022 is de berekende behoefte voor het jaar 2022 leidend. De eerstvolgende prognose zal worden opgesteld in 2014 en biedt daarmee een nieuw

kader voor de periode 2015-2018. De kans is reëel dat de gemeente Valkenswaard een geringere taakstelling krijgt in de periode 2015-2018. De afgelopen jaren zijn er in de gemeente minder woningen toegevoegd dan was toegestaan en daarmee blijft de woningvoorraad achterlopen bij de prognose uit 2011. Een geringere taakstelling betekent dat er minder harde plancapaciteit kan worden ontwikkeld. Voor Valkenswaard kan het dan ook van strategisch belang zijn om vóór het jaar 2015 voldoende 'harde' plannen te hebben vastgesteld om zo de toevoeging van 1.175 woningen te hebben geborgd. Immers, om de ontgroening tegen te gaan moeten nog veel starterswoningen worden toegevoegd aan de al vastgestelde plannen met een relatief groot aandeel duurdere koopwoningen.

De samenstelling van de huishoudens is volgens de provinciale prognose als volgt.

Huishouden	2011	2015	2020	2025	2030
Eenpersoons	32%	34%	37%	39%	40%
Tweepersoons	34%	34%	33%	32%	31%
Gezin	34%	32%	30%	29%	29%
Aantal	13.690	14.150	14.630	14.915	14.935

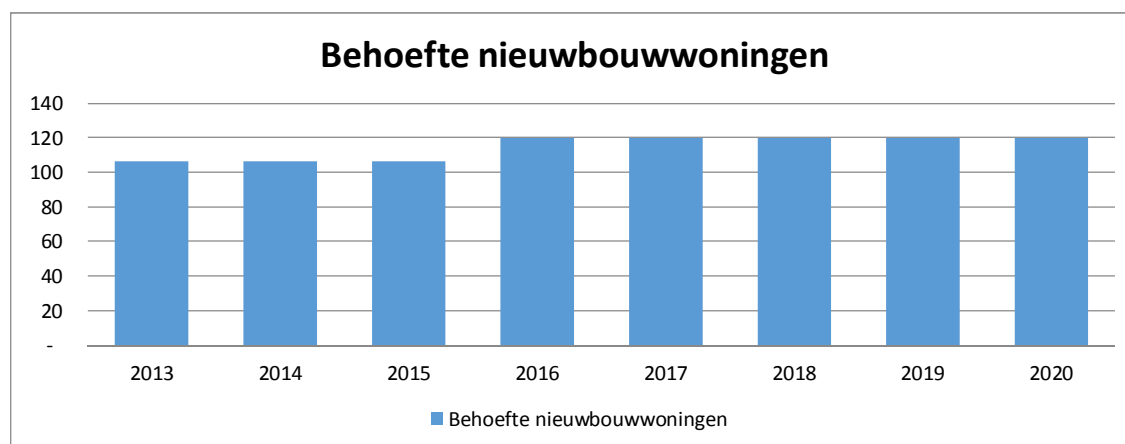
Tabel 5.3.a: Ontwikkeling huishoudens samenstelling (bron: provinciale prognose 2011)

In de woningmarktanalyse is op basis van de bovenstaande huishoudens samenstelling en met behulp van inschattingmodellen, gebaseerd op de ervaringen van makelaars in Valkenswaard, een vertaling gemaakt naar de behoefte aan type woningen. Hieruit blijkt dat er in de komende periode meer behoefte bestaat aan meergezins en eengezins nultredenwoningen en aan huurwoningen ten koste van grondgebonden koopwoningen.

5.3 Conclusies woningmarktanalyse

In de woningmarktanalyse 2013 is de behoefte als volgt weergegeven.

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 5.3.a: Behoefte nieuwbouwwoningen op basis van huishoudensprognoses (bron: CBS, 2012)

Deze behoefte betreft de periode 2013 tot en met 2020 en omvat 920 toe te voegen woningen. Het nieuwe concept regionale woningbouwprogramma omvat 1.175 toe te voegen woningen voor de periode 2013 tot en met 2022. Tellen we bij de bovenstaande behoefte de jaren 2021 en 2022 op, dan komen we op 920, plus twee keer 120 woningen, is 1.160 toe te voegen woningen uit.

De segmentering leidt tot de volgende vraag.

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

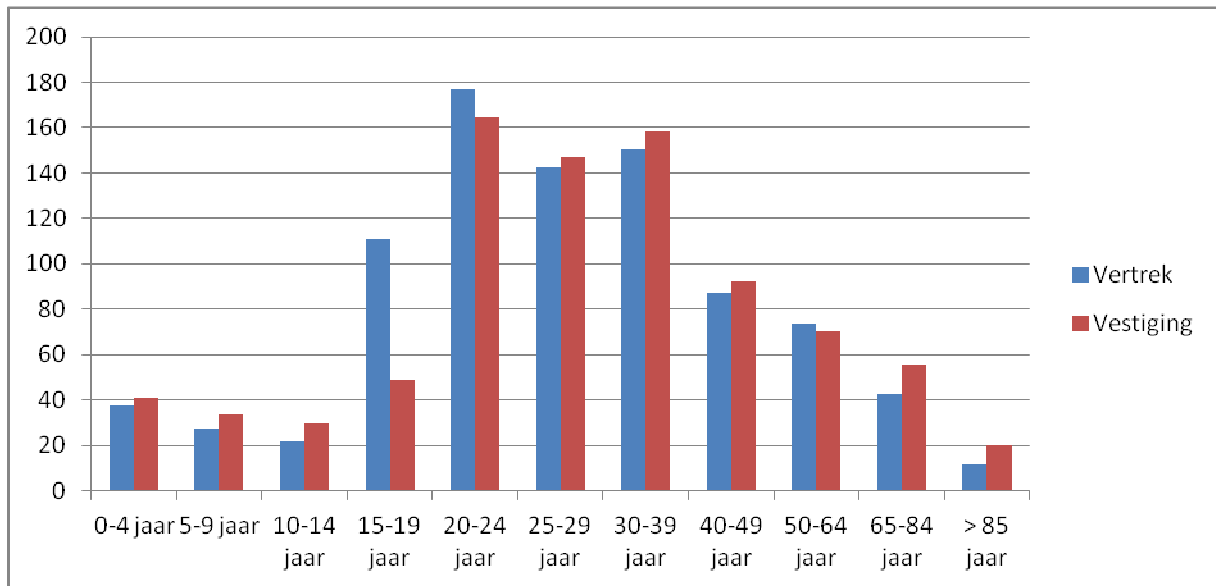
Tabel 5.3.b: Ontwikkeling behoefte aan woningen 2013-2020 (bron: woningmarktanalyse Fakton 2013)

De woningmarktanalyse 2013 leidt tot de volgende conclusies voor wat betreft de vraag.

- De vraag van nu wordt voor een belangrijk deel bepaald door starters op de woningmarkt.
- De vraag van de toekomst wordt voor een belangrijk deel bepaald door oudere éénpersoons huishoudens.
- De vraag naar huurwoningen is fors toegenomen, zowel in de sociale als de vrije sector huur, en zal in de toekomst groot blijven doordat de woningmarkt structureel is veranderd. Kopen past minder in het wensbeeld, of ligt niet meer binnen het bereik van een grotere groep. De groep 'middeninkomens' valt tussen wal en schip en is aangewezen op vrije sector huur.
- De vraag naar meergezinswoningen (appartementen) en grondgebonden nultreden woningen neemt toe als gevolg van de vergrijzing en gezinsverdunning. Dit betreft relatief comfortabele nultreden woningen.

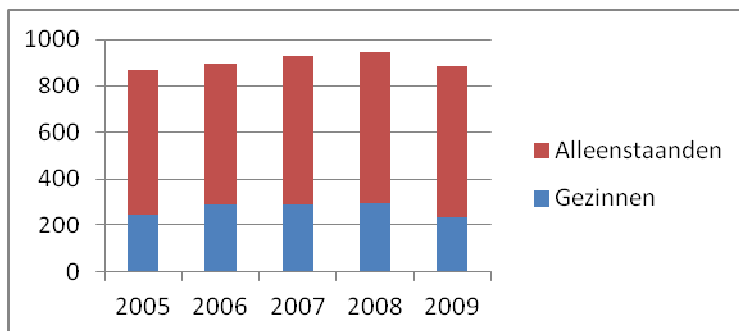
5.4 Migratie

In hoofdstuk hebben we voor de woningmarkt in Valkenswaard belangrijke doelgroepen beschreven. Voor onze toekomstvisie zijn jongeren, oftewel starters, een essentiële doelgroep. We willen voorkomen dat jongeren uit Valkenswaard wegtrekken vanwege onvoldoende aanbod van (betaalbare) woonruimte. Natuurlijk is dit niet altijd tegen te houden: jongeren gaan studeren, zijn mobiel, zoeken uitdagingen, gaan werken buiten Valkenswaard of de regio. De migratiecijfers voor het binnenland geven dan ook een duidelijke bevestiging van het vertrek van jongeren uit Valkenswaard.



Grafiek 5.4.a: Vertrek en vestiging binnenland gemeente Valkenswaard, gemiddelde 2005 t/m 2012.

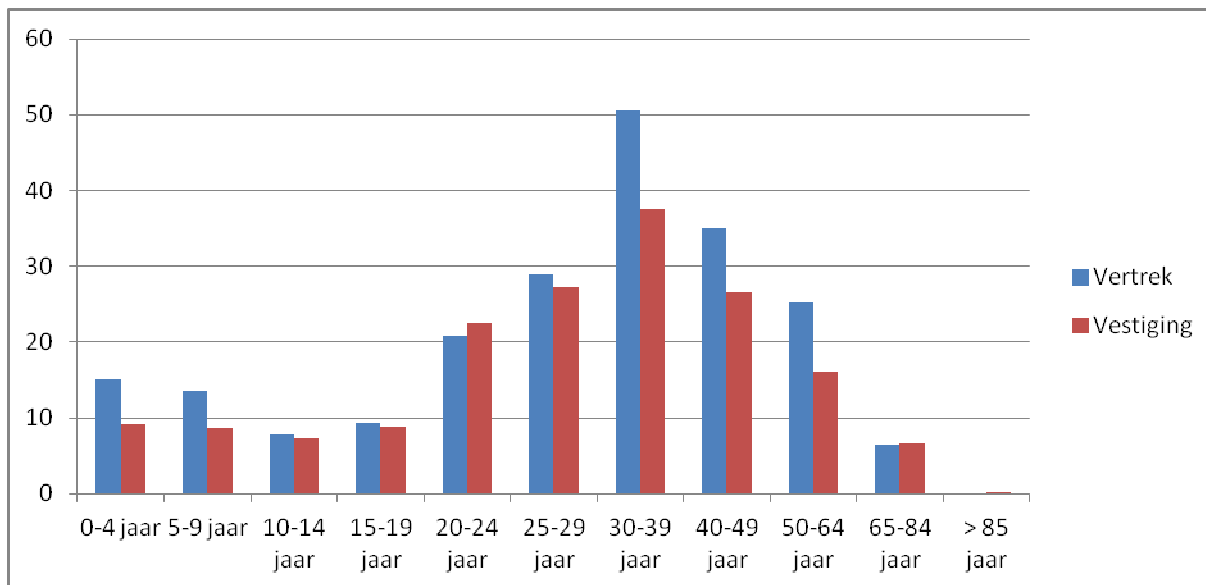
Het gegeven dat het vooral jongeren in de categorie 15 t/m 19 jaar betreft, meer nog dan jongeren in de categorie 20 t/m 24 jaar, duidt er op dat het grotendeels studenten betreft die elders gaan studeren en uitwonend zijn. De volgende grafiek lijkt dit beeld nog eens te bevestigen.



Grafiek 5.4.b: Vertrek inwoners uit de gemeente Valkenswaard, totaal 2005 t/m 2009.

Uit de grafiek blijkt dat ca. 70-75% van de vertrekkende inwoners (naar een andere gemeente binnen Nederland) bestaat uit alleenstaanden, de rest bestaat uit gezinnen.

Voor de Woonvisie is het niet alleen van belang dat er voldoende huisvesting beschikbaar is voor jongeren, maar ook voor jonge gezinnen. Uit migratiecijfers voor het binnenland blijkt dat in de categorie jongeren van 15 tot 25 jaar sprake is van een vertrekoverschot, maar vanaf 25 jaar een vestigingsoverschot. Voegen we daar aan toe dat in de categorie tot 15 jaar (kinderen) eveneens sprake is van een vestigingsoverschot, dan zien we dus een vestigingsoverschot onder (jonge) gezinnen en lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat eerder vertrokken jongeren vaak weer naar Valkenswaard terugkeren als gezin en / of dat Valkenswaard anderszins gezinnen aantrekt.



Grafiek 5.4.c: Vertrek en vestiging buitenland gemeente Valkenswaard, gemiddelde 2005 t/m 2012.

Waar het bij de binnenlandse migratie aantallen betreft tot bijna 180 per jaar (categorie 15 t/m 19 jaar), gaat het bij de buitenlandse migratie om een veel beperkter aantal per jaar (als uitschieter ruim 50 per jaar in de categorie 30/39 jaar). Wat opvalt is dat zich relatief ongeveer net zo veel jongeren (categorie 15 t/m 24 jaar) vanuit het buitenland in Valkenswaard vestigen dan dat er uit Valkenswaard vertrekken. Verder valt op dat in de categorieën tussen 30 jaar en 65 jaar relatief veel inwoners naar het buitenland vertrekken. Vaak met jonge kinderen, zo blijkt uit de jongere categorieën. Een verhuisbeweging naar België zou hier een belangrijke rol in kunnen vervullen, maar dit hebben we nog niet inzichtelijk.



Grafiek 5.4.d: ontwikkeling binnenlandse en buitenlandse migratie (bron: CBS 2013)

Wat we uit de bovenstaande grafiek kunnen aflezen, is dat de binnenlandse migratie (rode lijn) een grillig verloop vertoont in de tijd. Vooral het jaar 2009 lijkt een uitzonderlijke dip te vertonen. De buitenlandse migratie (de groene lijn) daarentegen laat zien dat deze in de jaren 2006 tot 2008 sterk is afgenomen en zich vervolgens enigszins heeft gestabiliseerd rond de nullijn. Dit geeft in elk geval hoop voor het behoud van gezinnen, die gemiddeld over de gehele periode gezien juist naar het buitenland vertrokken.

5.5 Toekomstige krimp

Hoewel de bevolkingsomvang van Valkenswaard licht daalt, is nog geen sprake van een krimp van het aantal huishoudens. Dit zal – volgens de provinciale prognose – pas rond het jaar 2030 aan de orde komen en tot het jaar 2040 nog beperkt in omvang zijn. Daarna zou het wel eens harder teruguit kunnen gaan lopen. De ervaringen in krimpgebieden elders leren dat het thema krimp te laat op de agenda is gekomen, waardoor er onvoldoende op is geanticipeerd.

Mogelijkheden om op toekomstige krimp in te spelen zijn bijvoorbeeld flexibiliteit in woningtype (bijv. levensloopbestendige woningen) die geschikt zijn voor ouderen en jongeren en flexibiliteit in de indeling van woonruimten. Nu beschikken woningen standaard over een ‘grote’ woonkamer en vaak een aparte kleinere keuken. Door de ruimten in de woning flexibeler indeelbaar te maken, kan de woning op termijn gemakkelijker worden aangepast aan de vraag van de toekomst.

Daarnaast kunnen we verwachten dat appartementen zonder lift na 2030 de eerste woningen zullen zijn die leeg komen te staan. In een kleine kern als Borkel en Schaft zal krimp zich wellicht al eerder manifesteren dan in 2030. In Valkenswaard willen we het thema krimp daarom tijdig op de agenda plaatsen zonder er nu al de juiste oplossingen voor te kunnen aandragen.

5.6 Samenvatting

Vraag en vraagontwikkeling	Opgaven voor Valkenswaard
Strategie	De ruimte, die de provinciale prognose en het regionale woningbouwprogramma bieden, zo veel mogelijk benutten voor het voldoen aan de vraag (toevoeging van starterswoningen op de korte termijn, levensloopbestendige woningen voor ouderen op de langere termijn)
Woningbouwprogramma	Het lokale woningbouwprogramma kwantitatief en kwalitatief bijstellen overeenkomstig de behoefte uit de woningmarktanalyse, omdat <ul style="list-style-type: none">• op de korte termijn veel vraag is naar (betaalbare) starterswoningen in de huur- en de koopsector• op de lange termijn veel vraag is naar seniorgeschikte woningen voor oudere éénpersoons huishoudens.• de vraag naar huurwoningen, zowel in de sociale als de vrije sector huur, hoger ligt dan eerder ingeschat

	<ul style="list-style-type: none"> • de vraag naar meergezins en eengezins nultreden woningen hoger ligt dan eerder ingeschat • de groep ‘middeninkomens’ tussen wal en schip valt en vaak is aangewezen op vrije sector huur <p>Bij het aanpassen van het woningbouwprogramma rekening houden met de doelgroepen in hoofdstuk 4, hun omvang en met de mogelijkheden om meerdere doelgroepen gecombineerd te faciliteren, onder andere middels de bestaande woningvoorraad (bijv. zorgen dat een kleiner deel van de bestaande betaalbare huurwoningenvoorraad bezet wordt door hogere inkomens)</p>
<p>Krimp</p>	<p>Tijdig agenderen van de te verwachten krimp in het aantal huishoudens na het jaar 2030</p> <p>Aandacht voor flexibele woonvormen, woningtypen, indeling van woonruimten</p> <p>Aandacht voor tijdelijke woonvormen</p>

6. Aanbod en aanbodontwikkeling op de woningmarkt

6.1 Context

Voldoende aanbod ?	Regie	Stand van zaken
Toetsing op kwantitatieve taakstelling nieuwbouw	<p>Provincie</p> <p>SRE / Stedelijk Gebied</p>	<p>* Provincie toetst op gemeentelijk niveau bestemmingsplannen op maximale plancapaciteit van 100% van het regionaal woningbouwprogramma (bij overschrijding dient Provincie bezwaar en beroep in)</p> <p>* Regionaal woningbouwprogramma: 1.175 woningen toevoegen in periode 2013-2022. Gemeenten spreken elkaar hierop aan.</p>
Nieuwbouwwontwikkeling kwantitatief	<p>Stedelijk Gebied</p> <p>Gemeente</p>	<p>* Convenant Subregio Stedelijk Gebied: regionale afstemming woningbouwprojecten binnen de subregio</p> <p>* Lokaal woningbouwprogramma (dateert uit 2009) : 1.040 woningen toevoegen in periode 2010-2020</p> <p>* Woningmarktanalyse 2013: faseren van woningbouwprojecten, geen nieuwe initiatieven eengezins koopwoningen, prioriteren en stimuleren lopende woningbouwprojecten</p>
Toetsing op kwalitatieve taakstelling v.w.b. voorraad wonen en zorg en sociale kernvoorraad	<p>Provincie</p> <p>SRE</p> <p>Stedelijk Gebied</p> <p>Gemeente</p>	<p>* Provincie start traject wonen en zorg en wil de voorraad beschermd, verzorgd en geschikt wonen gaan monitoren</p> <p>* Regionale Woonvisie en regionale agenda wonen vastgesteld. Aandacht voor kenniswerkers en arbeidsmigranten, transformatie van de bestaande woningvoorraad en integratie stad en land.</p> <p>Convenant Subregio Stedelijk Gebied: gemeenten spreken elkaar aan op aanvullende afspraken sociale kernvoorraad i.v.m. scheefheid in de verdeling tussen de steden en de randgemeenten. Daarnaast specifieke onderwerpen: afstemming sociale grondprijsmethodiek, regionale woonruimteverdeling opgestart.</p> <p>* Woningmarktanalyse 2013: omzetting van koop naar huur en van eengezins naar meergezins nodig.</p> <p>* Raadsvoorstel sept. 2013: garantie bij grondprijzverlaging bouwkvelds, bovenlokale promotie</p> <p>* Initiatiefvoorstel starters: zorgen voor voldoende aanbod en stimuleren (starterslening, erfpacht).</p>

6.2 Conclusies woningmarktanalyse

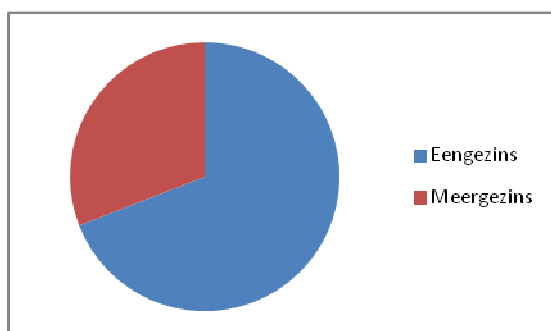
Het aanbod aan nieuwbouwwoningen ligt middels harde plancapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen al voor een belangrijk deel vast. In de woningmarktanalyse is het woningaanbod in nieuwbouwplannen doorgerekend op basis van de door de raad vastgestelde bestemmingsplannen, inclusief bestemmingsplan Dommelkwartier.

De woningmarktanalyse 2013 leidt tot de volgende conclusies voor wat betreft het aanbod.

- Valkenswaard kent al een groot aandeel eengezins woningen (ca. 85%).
- De meergezins woningen (appartementen) in Valkenswaard bestaan voor een groot deel uit kleine appartementen (zonder lift), die niet aansluiten bij de woonwensen en daardoor in waarde fors zijn gedaald (restschuld voor de huidige eigenaren).
- De geplande toevoeging met nieuwbouw bestaat voor tweederde uit eengezins woningen en voor tweederde uit koopwoningen, gecombineerd resulterend in 51% eengezins koopwoningen.
- Rekening houdend met de beleidsdoelstellingen van de gemeente (doelgroepen, toekomstvisie) en met de strategisch-maatschappelijke relevantie van het project (aantrekkelijk centrum, toegangswegen, herstructurering) scoren de projecten Kloosterpark en Waalreseweg (Rede) prioritair, maar ook de projecten Europalaan / Bakkerstraat en Waalreseweg (Luijbregts) scoren hoog.
- Houden we daarnaast rekening met de financiële belangen van de gemeente, dan scoren Lage Heide en Dommelkwartier het hoogst.

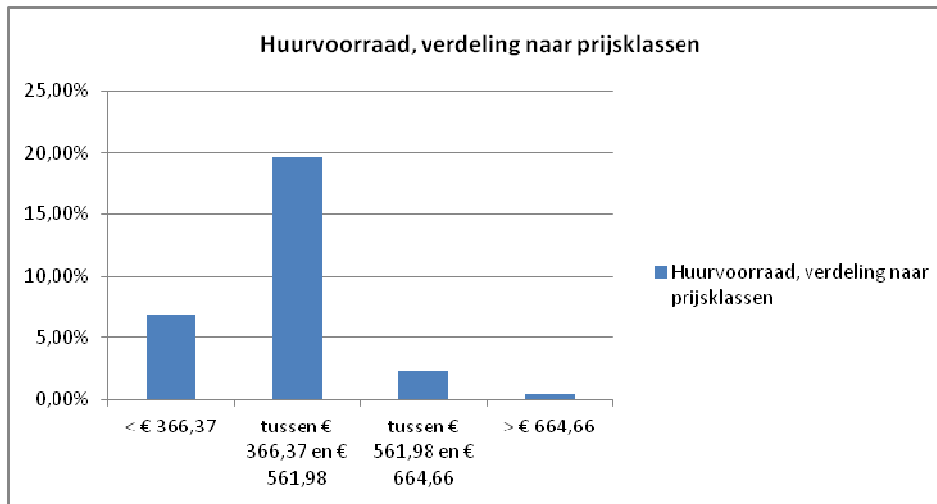
6.3 Aanbod in de bestaande huurvoorraad

De huidige huurvoorraad bestaat voor het grootste deel uit eengezins huurwoningen. In het huursegment zien we een groter aandeel meergezins woningen (appartementen) dan in de koopsector.



Grafiek 6.3.a: Samenstelling bestaande huurvoorraad naar EGW-MGW (bron: corporaties)

De verdeling naar prijsklassen ziet er als volgt uit.



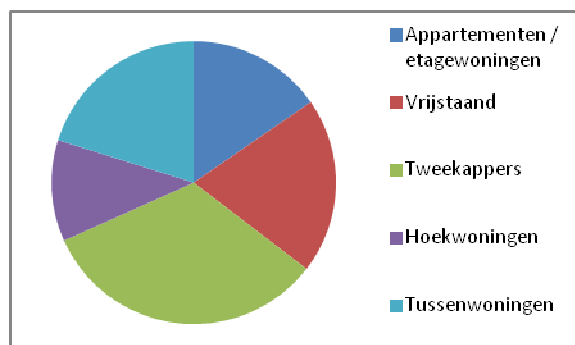
Grafiek 6.3.b: Verdeling huursector naar prijsklasse (bron woningcorporaties Woningbelang en Woonbedrijf, 2012).

Deze situatie zal in de komende jaren gaan veranderen. Allereerst als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing en de daarmee samenhangende, toegestane huurverhogingen in de richting van de huurder. Hier komt nog bij dat in de SRE-regio de prijsgrens voor sociale huur is opgetrokken van ca. € 562,- naar ca. € 665,- per maand. Dit biedt ruimte om binnen de grenzen van de sociale huurvoorraad de huurprijzen te verhogen conform de landelijke richtlijnen.

Prijsstijgingen in de huursector vormen in de komende jaren een structureel agendapunt tussen de huurdersverenigingen enerzijds en de verhuurders (corporaties) anderzijds. Huurders betalen echter ook energielasten en servicekosten, zodat vanuit het perspectief van de totale woonlasten overleg mogelijk is. De regie ligt wat ons betreft bij de corporaties (en huurdersverenigingen). Aan de hand van verslaglegging willen wij dit thema als gemeente kunnen monitoren (prestatieafspraken).

6.4 Aanbod in de bestaande koopvoorraad

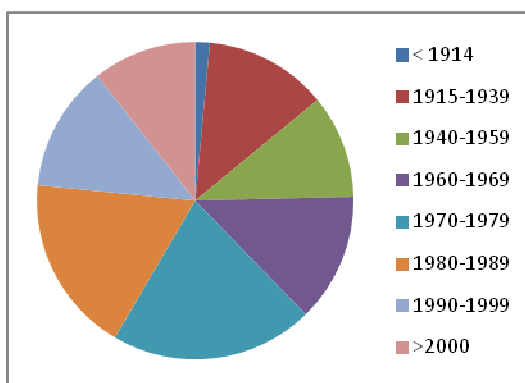
In de woningmarktanalyse hebben we vooral gekeken naar de bestaande voorraad in termen van aanbod nieuwbouw versus bestaand aanbod. In deze paragraaf besteden we aandacht aan de verdeling van de huidige koopvoorraad over de verschillende woningtypen en bouwjaren. Daarnaast vergelijken we het koopaanbod op de woningmarkt met het aanbod in de bestaande koopsector.



Grafiek 6.4.a: Verdeling bestaande koopvoorraad naar woningtype (bron: NVM-makelaars)

De verdeling over de verschillende woontypen geeft op zich een redelijk gevarieerd beeld te zien. Echter, de voorraad kan niet los worden gezien van de bevolkingssamenstelling en demografische trends. Uit de woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat Valkenswaard in de toekomst meer behoefte zal krijgen aan meergezins woningen (appartementen) en dan vooral in de huursector.

De bovenstaande grafiek laat zien dat meer dan de helft van de huidige koopvoorraad bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen. Dit is een eerste aanwijzing dat een groot deel van de bestaande koopwoningen relatief groot en duur is. Uit de cijfers blijkt dat 80% van alle grondgebonden koopwoningen een inhoud van meer dan 350 m³. Daarmee kan gesteld worden dat de bestaande koopmarkt voor een belangrijk deel gericht is op (grote) gezinnen. De trend van gezinsverdunding, nu iets meer dan twee personen gemiddeld per woning, geeft hiermee een contrast. Deze trend zet zich volgens de prognose van de Provincie nog door tot ongeveer 2030.



Grafiek 6.4.b: Verdeling bestaande koopvoorraad naar bouwjaar (bron: WOZ-gegevens).

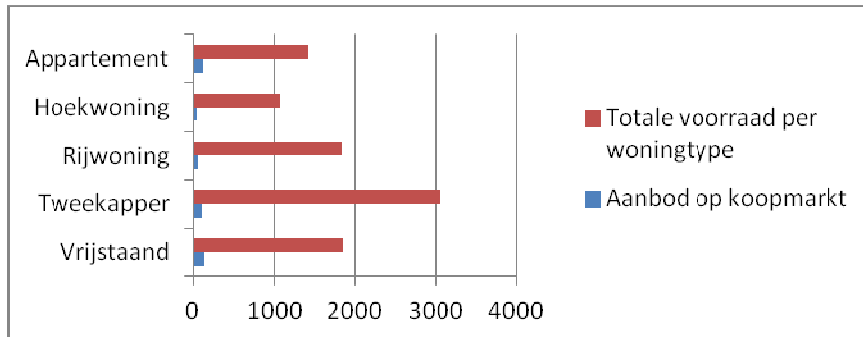
Op de schaal van Valkenswaard zien we ook qua bouwjaar een redelijk evenwichtige opbouw van de koopsector. Op gemeentelijk niveau is er geen sprake van een grote piek in de productie. Dit is van belang als het gaat om herstructureringsvraagstukken in de toekomst. Of ook op wijkniveau sprake is van een evenwichtige opbouw komt later aan de orde.

Met name in de zeventiger en tachtiger jaren is een behoorlijk aantal koopwoningen toegevoegd. In de negentiger jaren is de productie afgenomen en vanaf het jaar 2000 zien we een verdere terugloop in de productie (de categorie vanaf 2000 loopt door tot en met het jaar 2012 en bevat dus enkele jaren meer dan de voorgaande categorieën).

Vanaf het jaar 2010 is ook in Valkenswaard de productie van koopwoningen nagenoeg stilgevallen. Mocht de marktsituatie niet veranderen, zal van een toevoeging in de periode 2010-2020 maar heel beperkt sprake zijn. Afgezet tegen de verwachte huishoudensgroei (ca. 1.175 huishoudens tot 2022) kan dit tot gevolg hebben dat bij gelijkblijvende omstandigheden inwoners van Valkenswaard vertrekken naar andere gemeenten vanwege een tekort aan woningen. Dit hoeft niet het geval te zijn, als het tekort kan worden opgevangen in de huursector. De huursector biedt de flexibiliteit om op een later moment te bewegen richting de koopmarkt, mits hierover goede afspraken worden gemaakt met corporaties of institutionele beleggers. Deze beleggers trekken zich echter, zoals eerder aangegeven, eerder terug dan dat zij op dit moment bereid zijn te investeren.

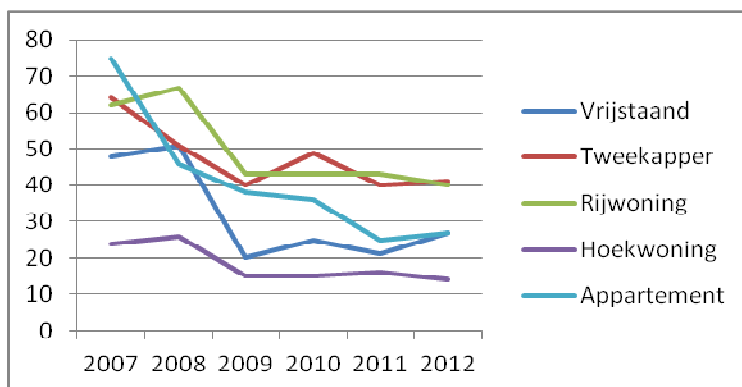
6.5 Transacties koopwoningen

De vraag, in hoeverre de woningen die op dit moment op de bestaande koopmarkt worden aangeboden een afspiegeling zijn van het totale aanbod, is onderstaand te herleiden uit de grafiek.



Grafiek 6.5.a: Te koop staande woningen per woningtype ten opzichte van de woningvoorraad koop (bron: NVM-makelaars, peildatum 1 juli 2013).

Relatief gezien is het aanbod ten opzichte van de totale koopvoorraad het grootst bij de appartementen en de vrijstaande woningen. Indien deze segmenten goed worden verkocht, is er geen sprake van een knelpunt. We zien echter juist een terugval in de verkoopresultaten van deze beide woningtypen.



Grafiek 6.5.b: Ontwikkeling aantal transacties per woningtype in de periode 2007 tot en met 2012 (bron: NVM-makelaars, 2013).

Hieruit kunnen we het volgende afleiden:

- Rijwoningen en vrijstaande woningen hebben in 2008-2009 een behoorlijke terugval gekend in het aantal transacties
- De terugval van het aantal transacties bij hoekwoningen en tweekappers is relatief wat kleiner dan bij de rijwoningen en vrijstaande woningen
- Het aantal transacties bij appartementen is het hardst gedaald van alle woningtypen
- Het aantal transacties lijkt zich de laatste jaren voor alle woningtypen te stabiliseren
- Het aantal transacties voor hoekwoningen is vanaf 2009 redelijk stabiel: ca. 15 op jaarbasis.
- Het aantal transacties voor rijwoningen en tweekappers stabiliseert zich al enkele jaren op ca. 40 transacties op jaarbasis voor beide woningtypen.

Het aantal transacties voor vrijstaande woningen en voor appartementen kruipt richting 30 op jaarbasis voor beide woningtypen.

Op basis hiervan kunnen voor elk woningtype een doorlooptijd doorrekenen voor wat betreft het huidige aanbod versus de opnamecapaciteit van de markt.

Woningtype	Aanbod in aantal	Aantal transacties op jaarbasis	Theoretische verkooptijd per woningtype
Vrijstaand	143	30	4 jaar en 9 maanden
Tweekapper	107	40	2 jaar en 8 maanden
Hoekwoning	35	15	2 jaar en 4 maanden
Rijwoning	63	40	1 jaar en 7 maanden
Appartement	122	30	4 jaar en 1 maand

Tabel 6.5.c: Theoretische doorlooptijd verkoop per woningtype (bron: NVM-makelaars)

Hieruit blijkt dat bij vrijstaande woningen en appartementen de theoretische doorlooptijd voor verkoop fors hoger ligt dan bij de andere woningtypen.

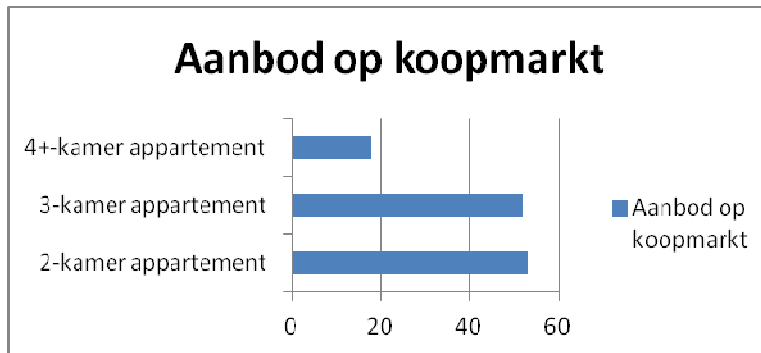
Vrijstaande woningen.

Gezien de economische crisis is het niet vreemd dat dit woningtype minder goed 'verkoopbaar' is. Meer dan de helft van de in 2012 verkochte vrijstaande woningen had een transactieprijs tussen € 250.000,- en € 350.000,-, terwijl voor 85% van het aanbod een vraagprijs geldt van hoger dan € 350.000,-.

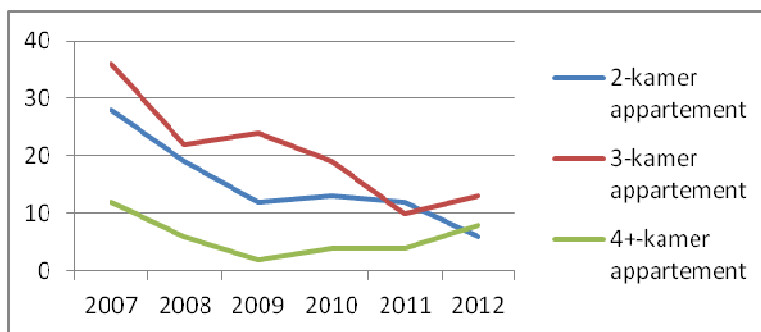
De opnamecapaciteit van vrijstaande woningen blijkt binnen Valkenswaard op dit moment in elk geval behoorlijk beperkt. Om de verkoopkansen te vergroten zullen eigenaren dan ook meer buiten de gemeentegrenzen moeten kijken. Valkenswaard heeft meer dan voldoende van dit segment in de bestaande voorraad (zowel middelduur als duur), maar door de verdwenen dynamiek in de woningmarkt is voor veel gezinnen dit aanbod niet bereikbaar. (Jonge) gezinnen die een volgende woonstap willen maken zijn aangewezen op een goedkoper woningtype of blijven zitten in het betaalbare segment. In dat laatste geval levert dit ook problemen op voor kopers en huurders die hogerop willen vanuit respectievelijk het goedkope eengezins koopsegment (tot circa € 200.000) en het sociale huursegment. Bovenstaande situatie heeft het meest gevolgen voor starters die nog in aanmerking komen voor het sociale huursegment en voor (jonge) gezinnen die een stap willen maken in hun wooncarrière (zowel op de huur- als koopmarkt). Daarnaast leidt dit tot ongewenste scheefgroei in de kernvoorraad van de huursector.

Appartementen.

De vraag is in hoeverre de economische crisis ook debet is aan de relatief lange (theoretische) doorlooptijd bij de verkoop van appartementen. Om hier meer zicht op te krijgen is het nodig onderscheid te maken naar de grootte van de appartementen.



Grafiek 6.5.d: Onderscheid appartementen op de koopmarkt naar aantal kamers (bron: NVM-makelaars, 2013).



Grafiek 6.5.e: Aantal transacties appartementen in de periode 2007 tot en met 2012 (bron: NVM-makelaars, 2013).

We zien dat vooral het aantal transacties bij 2-kamer appartementen fors is gedaald en nog steeds in een neerwaartse spiraal zit. Het aantal verkochte 3- en 4-kamer appartementen daarentegen laat inmiddels weer een stijgende lijn zien.

De problematiek is al aangehaald in de woningmarktanalyse. De 2-kamer appartementen zijn klein en vaak ontbreekt een lift. Er lijkt dan ook nauwelijks een verband te bestaan met de economische crisis: de woningen zijn immers betaalbaar, maar beschikken over te weinig kwalitatieve specificaties. In de toekomst zijn deze woningen ook niet geschikt voor alleenstaande ouderen vanwege het ontbreken van een lift en andere specificaties van een nultreden woning.

De groep die eigenaar is van dit type appartement is veelal de starter van enkele jaren geleden. Deze groep wordt geconfronteerd met een lagere verkoopwaarde en dus met een restschuld bij verkoop. Een doorstart is financieel vaak niet haalbaar of niet aantrekkelijk.

Algemeen.

De hiervoor gepresenteerde grafiek geeft een belangrijke aanwijzing dat de gehele woningmarkt (koop) zich momenteel stabiliseert. Dit is een goed teken met het oog op de toekomst. Maar het kan ook een aanwijzing zijn dat juist nu stimuleringsmaatregelen daadwerkelijk effect kunnen gaan teweegbrengen, mits vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd.

6.6 Aanbodontwikkeling

In de woningmarktanalyse is het aanbod van nieuwbouw in beeld gebracht met de daaraan ten grondslag liggende tijdlijnen. De huidige projectenportefeuille was hiervoor de input.

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
<i>Hard</i>					<i>956 87%</i>
<i>Zacht</i>					<i>137 13%</i>
<i>Particulier</i>					<i>299 27%</i>
<i>Gemeente (en derden)</i>					<i>653 60%</i>
<i>Woningcorporatie</i>					<i>141 13%</i>

Tabel 6.6.a: Aanbodportefeuille nieuwbouw gemeente Valkenswaard (bron: woningmarktanalyse Fakton, 2013).

De projectenportefeuille is vervolgens doorgerekend op de effecten voor de daadwerkelijk realisatie.

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 6.6.b: Verdeling en aantallen woningen in planvoorraad 2013 t/m 2020 (Bron: woningmarktanalyse Fakton, 2013)

Op basis van deze projectenportefeuille en bestaand aanbod in Valkenswaard kwamen we in de woningmarktanalyse 2013 tot de volgende conclusies ten aanzien van de aanbodontwikkeling voor Valkenswaard.

Het effect van nieuwbouw op de samenstelling van de totale woningvoorraad is gering.

- De nieuwbouwaantallen over een periode van 10 jaar betreffen een toevoeging van jaarlijks nog geen 1% op de nu aanwezige voorraad.
- Gelet op dit geringe effect worden in Valkenswaard te veel eengezins koopwoningen in de nieuwbouw toegevoegd en te weinig één- en meergezinswoningen in de huursector.
- De overprogrammering van eengezins koopwoningen doet zich vooral voor in de eerstkomende jaren (2014-2015) en heeft te maken met de projecten Lage Heide, Dommelkwartier, Kerkakkerstraat, Geenhovensedreef en Gertrudisdal.
- De totale programmering meergezins koopwoningen is over de gehele periode gezien op peil.
- De behoefte aan huurwoningen ligt fors hoger dan door middel van nieuwbouw wordt aangeboden (volgens het huidige programma).
- De vraag van nu (starters) en de vraag van de toekomst (oudere éénpersoons huishoudens) kunnen met elkaar in verband worden gebracht door levensloopbestendig te bouwen. Woningen die hieraan voldoen zijn zowel voor starters als ouderen geschikt.

6.7 Conclusies aanbod versus vraag

In de woningmarktanalyse zijn de hierboven genoemde conclusies ten aanzien van het aanbod doorvertaald naar overschotten en tekorten in de toekomstige aanbodontwikkeling.

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 6.7.a: Confrontatie vraag en aanbod in getal en in de tijd (plus getal is overcapaciteit, min getal in ondercapaciteit in planvoorraad, bron: woningmarktanalyse Fakton, 2013)

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad eind september de volgende richtlijnen heeft vastgesteld ten aanzien van de match tussen vraag en aanbod en daarmee ook voor deze woonvisie.

- De gemeente streeft naar een evenwichtiger verdeling in het aanbod van nieuwbouw koopwoningen versus huurwoningen door nieuwbouw eengezins koopwoningen te herprogrammeren naar huurwoningen (eengezins en meergezins)
- De gemeente streeft bij de herprogrammering van koop naar huur en bij nieuwbouw van huurwoningen naar levensloopbestendige huurwoningen, gelet op de vraagontwikkeling in de toekomst
- De gemeente streeft, aanvullend op de eerste richtlijn (eengezins woningen), naar herprogrammering van (meergezins) koop naar (meergezins) huur bij projecten met een hoge strategisch-maatschappelijke relevantie, in dit geval vanwege de aantrekkelijkheid van het centrum en de toegangswegen
- De gemeente staat in beginsel open voor aanpassing van de randvoorwaarden binnen de contouren van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, indien hiermee een project kan worden vlotgetrokken met een hoge strategisch-maatschappelijke relevantie (bepalend voor de beeldkwaliteit) en waarbij herprogrammering van koop naar huur aan de orde is
- De gemeente streeft bij de ontwikkeling van haar eigen locaties, die nog niet tot de harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen) behoren, naar realisatie van levensloopbestendige woningen in de sociale huursector, in samenwerking met woningcorporaties, of naar (liefst levensloopbestendige) huurwoningen in de vrije sector, in samenwerking met beleggers
- De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld door nieuwe projecten (zachte plancapaciteit) op gemeentelijke eigendom met een substantieel aandeel eengezins koopwoningen pas na 2020 te faseren. Dit laatste geldt ook voor de fasering van locaties van derden met een substantieel aandeel eengezins koopwoningen, tenzij deze in een vergevorderd stadium van voorbereiding zitten en het stopzetten van de ontwikkeling om financiële redenen onverantwoord is (bijv. kansrijke schadeclaim of een aantoonbaar financieel doorslaggevend verlies met faillissement tot gevolg naar aanleiding van de koerswijziging)
- De gemeente zoekt in het overleg met ontwikkelaars naar wegen om het aanbod eengezins koopwoningen, dat gepland staat voor de periode 2014-2015, deels te faseren naar de periode vanaf 2016, zodat vraag en aanbod in dit segment beter op elkaar worden afgestemd. Feitelijk zal de markt het probleem van overprogrammering in dit segment zelf oplossen in de tijd, maar de gemeente kan minimaal inzetten op onderlinge afstemming in het op de verkoopmarkt zetten

van de betreffende projecten. De gemeente biedt hierbij een platform voor de (beter op elkaar afgestemde) presentatie van de projecten via de website of een op te zetten woonwinkel

- De gemeente staat in beginsel open voor aanbodgerichte stimulering ten aanzien van de sociale huursector, mits dit binnen de juridische (geoorloofde staatssteun) en de door ons eerder in de 'pilot Heiakker' besloten financiële en randvoorwaardelijke marges blijft. Dit geldt zowel voor nieuwe projecten als voor herprogrammering van koop naar sociale huur, mits levensloopbestendig en door de raad per situatie geaccordeerd in verband met de financiële impact
- Gelet op de bijdragen vanuit Rijk (50%) en Provincie (25%) aan het instrument startersleningen en gelet op de betekenis hiervan voor zowel nieuwbouw als de bestaande woningmarkt, wil de gemeente fors inzetten op het mogelijk maken van startersleningen ten behoeve van woningaanbod in zowel nieuwbouw als bestaande bouw.
- Een tweetal stimuleringsinstrumenten, eveneens genoemd in het initiatiefvoorstel voor starters op de woningmarkt, te weten erfpacht en een garantstelling bij Koopgarant, vragen om een nadere bestudering van de financiële impact. Dat geldt ook voor het instrument doorstroomgarantie ten behoeve van de doorstromer. De gemeente kiest er voor om hier eerst nadere studie naar te verrichten
- Wij houden vast aan de huidige grondprijzen. Desondanks zijn wij bereid om als gemeente een garantie te verstrekken aan de consument die bij de aankoop van een bouwkegel garandeert dat een eventuele verlaging van de grondprijs binnen 10 jaar na aankoop wordt terugbetaald aan de consument
- Wij zoeken door middel van promotionele activiteiten aansluiting bij de doelgroepen die voor Valkenswaard van belang zijn ingevolge de ambitie in de Toekomstvisie. Zo willen wij onder andere kenniswerkers binnen Brainport het aanbod van koopwoningen en kavels in Valkenswaard beter onder de aandacht brengen (middels het expatcenter). Ook zullen wij in overleg met ontwikkelaars en makelaars zoeken naar gepaste promotiemiddelen, die lokaal en regionaal inzetbaar zijn.

6.8 Fasering van het aanbod

De noodzaak tot een eventuele fasering wordt bepaald door de boeggolf in de eengezins koopwoningen die in de woningmarktanalyse zichtbaar is gemaakt. Om de boeggolf zelf beter in beeld te krijgen hebben we uit het aanbod aan eengezins koopwoningen de segmenten sociale koopwoningen voor de doelgroep starters en nultredenwoningen voor de doelgroep senioren gelicht. In deze segmenten van het aanbod zien wij geen knelpunten gelet op de beschreven doelgroepen. In elk geval zijn de doelgroepen voor deze woningen wezenlijk anders dan de doelgroep voor een eengezins niet-nultreden koopwoning. Met name de vrije sector eengezins niet-nultreden woningen zoals de middeldure en dure rijwoningen, hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, vormen de risicogroep voor de boeggolf.

Om nog wat beter op de boeggolf te focussen, halen we binnen de categorie eengezins koopwoningen de goedkope koopwoningen en de nultreden woningen eruit.

AANBOD KOOP EGW	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
KOOP - SOCIAAL	0	10	31	19	9	0	0	0	69
KOOP - NULTREDEN	0	11	25	26	14	10	10	10	106
KOOP – V.S. NIET NULT.	13	67	91	61	54	59	18	18	381
TOTAAL	13	88	147	106	77	69	28	28	556

Tabel 6.8.a: Tabel aanbod eengezins koopwoningen (bewerking: gemeente Valkenswaard, 2013)

Vervolgens kijken naar het aandeel van de uitbreidingslocaties Lage Heide en Dommelkwartier³ en van de inbreidingslocaties (“Overig”) in het risicosegment vrije sector koop niet-nultreden.

AANBOD KOOP V.S. NIET-NULTREDEN	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
LAGE HEIDE	0	9	49	52	48	50	18	18	244
DOMMELKWARTIER	0	0	19	7	6	4	0	0	36
OVERIG	13	58	23	2	0	5	0	0	101
TOTAAL	13	67	91	61	54	59	18	18	381

Tabel 6.8.b: Tabel aanbod eengezins koopwoningen niet-nultreden (bewerking: gemeente Valkenswaard, 2013)

De rood gearceerde aantallen vormen vooral de boeggolf. Ten opzichte van de bovenstaande cijfers uit de woningmarktanalyse is inmiddels het volgende gebeurd:

- Het bestemmingsplan Gertrudisdal is vastgesteld met bijbehorend exploitatieplan; realisatie is voorzien in 2015. In de woningmarktanalyse was dit plan al meegenomen.
- Het bestemmingsplan Dommelkwartier is vernietigd door de Raad van State. Dit plan moet opnieuw in procedure worden gebracht. De realisatie zal daardoor naar achteren in de tijd opschuiven. We zien echter ook dat het aandeel Dommelkwartier in het risicosegment een zeer bescheiden aandeel betreft. Over de fasering zullen de gemeente en ontwikkelaar opnieuw in overleg gaan.
- In de categorie overig zit voor het jaar 2014 een achttal woningen in de omgeving Heiakker. Deze woningen zijn bij de actualisatie van de grondexploitaties doorgeschoven naar realisatie in 2017.

De categorie overig bestaat vooral uit de bestemmingsplannen Geenhovensedreef, Gertrudisdal en Kerkakkerstraat voor wat betreft de jaren 2014 en 2015. Aan de Geenhovensedreef wordt in 2014 daadwerkelijk gestart. Het plan Gertrudisdal is nog maar zeer recent vastgesteld. De gemeente kan alleen rekening houden met fasering in het plan Kerkakkerstraat voor dat deel waarvan de grond in

³ Dit betreft de eerste fase van Dommelkwartier

eigendom is van de gemeente. Dit zal nader worden bekeken, maar betreft een zeer gering aantal woningen. Daarmee zijn de plannen gefaseerd voor zover dat mogelijk is met het oog op de boeggolf, waarbij geldt dat de boeggolf in belangrijke mate zijn oorsprong vindt binnen het plan Lage Heide. Maatregelen die we met het oog op de boeggolf toepassen bij de actualisatie van de grondexploitatie zijn het monitoren van de boeggolf tweemaal per jaar, het uitfaseren in het 'worst case' scenario en het treffen van een voorziening op basis van het risico dat het project Lage Heide gedurende 2½ jaar stilligt.

6.9 Stimulering van de woningmarkt

Wij moeten de conclusie trekken, mede omdat het eenzijdig faseren van woningbouwprojecten van derden leidt tot claims van ontwikkelaars, dat het faseringsvraagstuk zich met name toespitst op het plan Lage Heide. Zeker omdat in Valkenswaard al een groot deel van de plancapaciteit is vastgelegd in bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten. Optimaliseren van het plan, in de vorm van ombuigen van koop naar huur is niet alleen een mogelijkheid, maar gelet op de vraag naar meer huurwoningen tegelijkertijd noodzaak. Hier zetten we als gemeente dan ook op in als een van de oplossingen die kunnen bijdragen aan de woningafzet in Lage Heide.

6.9.1 Vlottrekken woningbouwprojecten door ombuiging koop naar huur

We zetten met name in op ombuiging van koop naar huur bij die plannen, waarvoor in de woningmarktanalyse is vastgesteld dat deze een grote strategisch-maatschappelijke of financiële urgentie hebben. Voorbeelden hiervan zijn Kloosterpark en Lage Heide. Voor deze plannen is Woonbedrijf in beeld om (een deel van de) woningen af te nemen. De gemeente kan dit faciliteren door middel van een WSW-garantstelling. Mogelijk kan ook Woningbelang hierin nog wat betekenen. In de woningmarktanalyse hebben we ook geprioriteerd op doelgroepen. In het doelgroepenbeleid is naast Woonbedrijf – middels de hiervoor al bedoelde plannen - Woningbelang in beeld met als voorbeelden de locatie Molensteen/Boomvalk en Dommelkwartier voor het realiseren van onder andere betaalbare starterswoningen in de huursector.

Het effect van ombuiging van koop naar huur in grondexploitaties is tweeledig: enerzijds halen we niet de beoogde opbrengst en moeten we genoegen nemen met ca. 20% minder grondopbrengst, anderzijds borgen we dat er feitelijk grondverkoop plaatsvindt, zodat de financiële risico's in de grondexploitatie (doorlopende rentekosten) zijn weggenomen. In Lage Heide komt de verminderde grondopbrengst ongeveer overeen met de rentelasten gedurende twee jaren vertraging.

6.9.2 Starterslening.

Daarnaast zien we kansen in het stimuleren van de woningmarkt, nu we zien dat de koopmarkt zich lijkt te stabiliseren en de eerste tekenen vertoont van een wat aantrekkelijke koopmarkt in de komende jaren. Als er een doelgroep is die de doorstroming op de woningmarkt op gang kan brengen, dan zijn het op dit moment de starters. De gemeenteraad heeft hiervoor het instrument starterslening ingevoerd. Met de starterslening wordt de betaalbaarheid van woningen opgetrokken naar een niveau dat voor de starter ca. € 30.000,- hoger ligt dan zonder starterslening. De

verordening starterslening is in september 2013 vastgesteld en de deelnemingsovereenkomst met de SVn is ondertekend. De eerste aanvraag is ook al ontvangen.

6.9.3 Koopgarant

De koopgarant constructie is binnen de huidige omstandigheden geen realistische oplossing meer. De aantrekkelijkheid voor deze constructie zit bij de doelgroep starters in een verlaging van de koopprijs gecombineerd met winst- en risicodeling. Juist risicodeling vormt vanuit de corporaties een steeds groter knelpunt. Het risico drukt op de balans, en de kans dat dit leidt tot daadwerkelijke kosten is fors toegenomen, terwijl de capaciteit om in nieuwe initiatieven te investeren fors is afgenomen als gevolg van de verhuurdersheffing. Woningbelang heeft in Valkenswaard 31 koopgarantwoningen. Hiervan zijn er 19 gerealiseerd als nieuwbouwproject, 12 woningen zijn verkocht uit de bestaande voorraad. In 2012 reageerden 29 starters op een koopgarantwoning uit de bestaande voorraad. Een derde nieuwbouwproject aan de Haagstraat is in 2011 omgezet naar een huurproject. Er bleek als gevolg van de crisis onvoldoende vraag te zijn naar koopwoningen met een koopprijs van ca. € 185.000,-. Eind 2013 is dan ook besloten het product Koopgarant af te bouwen. Het financiële risico is niet meer verantwoord gezien de beperkte mogelijkheden voor het aantrekken van vreemd vermogen en de beperktere financiële ruimte van Woningbelang als gevolg van overheidsmaatregelen.

In de woningmarktanalyse werd melding gemaakt van de mogelijkheid om als gemeente, samen met de corporatie(s), garant te gaan staan voor eventuele risico's, zodat het product zou kunnen blijven voortbestaan. Op zichzelf terecht, want het product voldoet aan een vraag van dit moment. Maar niet alleen de woningcorporaties(s) zien hun financiële reikwijdte dalen, ook de gemeente. Dit betekent dat de gemeente Valkenswaard dit instrument, zo zij dat al zou willen, voorlopig financieel niet waar kan maken.

6.9.4 Erfpacht

Al eerder hebben wij in een notitie over erfpacht laten opstellen, waarin de voor- en nadelen staan beschreven en wat de gevolgen hiervan zijn voor de koper en voor de grondexploitaties van de gemeente. De conclusie luidt dat erfpacht een effectief instrument kan zijn voor het stimuleren van de woningmarkt (nieuwbouw). Wij pleiten ervoor dit instrument daadwerkelijk in te voeren, mits blijkt dat de gemeente voldoende in staat is om voor dit doel vreemd vermogen aan te trekken.

6.9.5 Doorstroomgarantie

In de woningmarkt kwam ook het instrument doorstroomgarantie aan de orde in relatie tot de doelgroep doorstarters (met een klein appartement zonder lift). Ook hiervoor geldt dat de financiële situatie van de gemeente het niet toelaat grote financiële risico's aan te gaan, hetgeen bij een garantstelling in de richting van de bank aan de orde zou zijn. Bovendien lijkt de financiering van de restschuld al wat soepeler te verlopen vanwege landelijke afspraken.

6.9.6 Grondprijsgarantie 10 jaar.

De gemeenteraad heeft in september 2013 ten aanzien van de verkoop van bouw kavels een compensatieregeling ingesteld voor het terugbetalen van het verschil in de grondprijs, indien de grondprijs in de komende 10 jaar neerwaarts wordt bijgesteld. Dit betreft een

terugbetalingsverplichting, het is geen garantie dat de grondprijs de komende 10 jaar in stand zal blijven.

6.10 Samenvatting

Aanbod en aanbodontwikkeling	Opgaven voor Valkenswaard
Prioriteitslocaties	Strategisch-maatschappelijke relevantie: <ul style="list-style-type: none"> • Kloosterpark, Europalaan / Bakkerstraat en Waalreseweg (Luijbregts) krijgen prioriteit Financieel: <ul style="list-style-type: none"> • Lage Heide en Dommekwartier krijgen prioriteit
Woningbouwprogramma	Evenwichtiger verdeling van huur en koop, meergezins een eengezinswoningen op basis van de woningmarktanalyse
Regie woningbouwprogramma	<ul style="list-style-type: none"> • Overprogrammering eengezins koopwoningen: faseringsvraagstuk speelt vooral binnen het project Lage Heide, tegengaan overprogrammering vooral mogelijk door ombuiging van koop naar huur in plannen, o.a. op locaties met een hoge strategisch-maatschappelijke relevantie of financieel belang • Op locaties in eigendom van de gemeente, die nog niet tot de harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen) behoren, realiseren van (bij voorkeur levensloopbestendige) woningen in de huursector • Locaties in eigendom van de gemeente met een substantieel aandeel eengezins koopwoningen faseren naar de periode na 2020 (geldt ook voor zachte plannen van derden) • Opzetten platform voor een (beter op elkaar afgestemde) presentatie van de projecten via de website of een op te zetten woonwinkel • Aanbodgerichte stimulering projecten huursector binnen de grenzen van geoorloofde staatssteun • Inzetten op stimulering

Stimulering	Naast de starterslening en de terugbetalingsregeling voor bouwkavels inzetten op het instrument erfpacht, mits hiervoor vreemd vermogen kan worden aangetrokken
Aanpak probleemlocaties	Vlootrekken van projecten waar dit kansen heeft en instrumentarium ontwikkelen om probleemlocaties aan te pakken (welstandsnota)
Prestatieafspraken	Monitoren van de woonlasten in overleg met corporaties en huurdersverenigingen

7. Wonen en zorg

7.1 Context

Hieronder wordt de context aangegeven, waarmee we in dit hoofdstuk over wonen en zorg rekening dienen te houden. Valkenswaard maakt immers onderdeel uit van samenwerkingsverbanden op regionaal en subregionaal niveau. In hoofdstuk 3 is de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus beschreven. Deze worden in het schema hieronder samengevat voor het thema wonen en zorg.

Hoe groot is de vraag (behoefte) ?	Regie	Stand van zaken
Decentralisatie sociaal domein	Rijk	Scheiding wonen en zorg en decentralisatie van o.a. de AWBZ naar gemeenten met een korting op budgetten.
Kwalitatieve behoefte en taakstelling gemeenten	Provincie SRE	* Provincie start regionaal een traject m.b.t. wonen en zorg op basis van een vastgestelde behoefte. * Regionale Woonvisie en regionale agenda wonen vastgesteld, waarbij het onderwerp wonen en zorg deel uitmaakt van de regionale agenda.
Woningmarktanalyse Valkenswaard	Gemeente	* Meer behoefte aan meergezins en nultreden woningen ten koste van eengezins koopwoningen.

7.2 Verandering van de vraag

In hoofdstuk 4 is een beschrijving van de huidige en toekomstige doelgroep gegeven. In de toekomst zullen we meer te maken gaan krijgen met de 'social media' generatie. De verandering in leefstijlen zal ook de vraag op het gebied van welzijn en zorg geleidelijk veranderen. De hoogbejaarden hebben nu nog vooral behoefte aan kant- en klaar aanbod / standaardproducten, maar de meeste ouderen zijn al een stuk kritischer. De huidige vraag naar zorg en welzijn kan als volgt worden gekarakteriseerd:

— *Vraag welzijn en zorg nu:*

- Gemak en een persoonlijke benadering zijn bij de dienstverlening belangrijk, deze wordt het liefst ontvangen van een herkenbare zorginstelling in de buurt;
- Zorg en welzijn zijn in de vraag sterk met elkaar verweven;
- Er is behoefte aan gezelligheid en veiligheid. De buurt en meedoen met de sociale omgeving zijn daarin belangrijk.

— *Vraag welzijn en zorg straks:*

- Men zoekt zelf uit waar men de diensten en zorg vandaan wil halen, men maakt hierbij makkelijker gebruik van verschillende aanbieders;
- Men is geïnteresseerd in technologische ontwikkelingen en medisch technische zorg;
- Cultuur en persoonlijke ontwikkeling zijn belangrijk, dat hoeft zolang men mobiel is niet in de buurt te zijn;
- Uiteraard zijn ook voor de nieuwe generatie ouderen sociale contacten belangrijk, maar het persoonlijke netwerk is veel minder buurtgebonden: vrienden en familie wonen vaak ver weg;
- Pas wanneer de actieradius van mensen kleiner wordt en hun wereld dus ook, wint het belang van (mantel)zorg in de buurt.

De toename van het aantal senioren betekent dus niet automatisch eenzelfde toename van de behoefte aan 'geïnstitutionaliseerde' zorg, zoals we die uit het verleden kennen. De zorgvraag is namelijk anders geworden en we mogen niet de 'fout' maken om de zorgvraag van het verleden één op één te projecteren op de toekomst.

7.3 Vermaatschappelijking van de zorg

De vermaatschappelijking van de zorg is al geruime tijd een feit. Mensen met een beperking blijven zo lang mogelijk thuis wonen, zorg en diensten worden zoveel mogelijk bij de mensen thuis gebracht. Deze ontwikkeling sluit aan bij de wens van de meeste mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven en de regie op hun eigen leven te houden.

Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor het 'normale' ouder worden en de daarbij behorende normale ouderdomsrisico's. Mensen zullen bijvoorbeeld zelf tijdig moeten investeren in de geschiktheid van hun woning en moeten zorgen voor een oudedagsvoorziening om extra kosten van 'het ouder worden' zelf te dekken. Van de burger wordt verwacht dat tijdig voorbereidingen worden getroffen, oftewel wordt 'voorgesorteerd' op de volgende levensfase. Bij het aanvragen van een verstrekking zal steeds vaker de vraag worden gesteld: "wat heeft u er zelf aan gedaan?"

Hierbij wordt niet alleen gekeken naar wat de burger zelf kan, maar ook naar wat de burgers voor elkaar kunnen betekenen. Uitgangspunt is dat wanneer mensen ondersteuning nodig hebben eerst wordt gekeken naar de sociale omgeving. Mantelzorg en vrijwilligerswerk worden hierdoor nog belangrijker dan ze al zijn.

Het recht op voorzieningen zal vanwege de bezuinigingen bij de decentralisatie grotendeels worden afgeschaft en vervangen door het compensatiebeginsel. Dit betekent dat burgers ondersteuning krijgen voor zorg, begeleiding en ondersteuning die ze niet zelf, met inzet van hun netwerk, kunnen regelen. Gemeenten krijgen de taak dit samen met hen te onderzoeken en zo een afgestemd maatwerkpakket te ontwikkelen in plaats van een generiek aanbod. Dit kan de zorg, begeleiding en ondersteuning ook goedkoper maken.

7.4 Cultuuromslag

De koerswijziging vergt voor de mensen, waaronder de huidige generatie ouderen, die groot is gebracht met het idee dat de overheid alles voor ze regelt, een radicale omslag in de manier van denken. Burgers moeten afstappen van het zogenaamde claimdenken en alle mogelijkheden verkennen om hun probleem op te lossen. De gemeenten dienen hier in hun communicatie met de burgers sterk op in te zetten. Het aanbod aan wonen met ondersteuning en dienstverlening dient te bestaan uit een goede mix van producten en diensten, waaruit de mensen zelf hun keuzen kunnen maken: een menukaart aan de voorkant, generiek aan de achterkant.

De mensen moeten hierbij in plaats van op hun beperkingen vooral worden aangesproken op hun mogelijkheden. Zorg stigmatiseert en zal leiden tot een verschraving van de gebruikersgroep. In de praktijk blijkt dat ouderen en mensen met beperkingen ook veel te bieden hebben. Zij vormen een belangrijke bron van vrijwilligers en leveren bijvoorbeeld maatschappelijke bijdragen zoals het op de kleinkinderen passen, waardoor de ouders kunnen blijven werken. De maatschappij springt alleen nog maar bij wanneer het gaat om risico's die niet vermijdbaar zijn en te groot zijn om zelf te dragen.

7.5 Verhuisgedrag inwoners met een zorgvraag

Hoewel uit landelijke woonwensenonderzoeken naar voren komt dat de verhuigeneidheid onder ouderen nauwelijks afneemt, neemt het aantal daadwerkelijke verhuizingen af. Veel ouderen hebben een verhuishwens die gerelateerd is aan de verbetering van de woonsituatie, terwijl in de praktijk vaak persoonlijke redenen ten grondslag liggen aan de daadwerkelijke verhuizing. Het 'voorsorteren' door tijdig een woning te betrekken die ook op latere leeftijd nog geschikt is, komt in de praktijk veel minder voor dan woonwensenonderzoeken voorspellen.

Een aantal ontwikkelingen zal er voor zorgen dat ouderen nog honkvaster worden:

- Een toenemend deel van de ouderen is kritisch: verhuizen is wel een optie, maar men wil niet inleveren op ruimte of kwaliteit, tenzij hier hele andere kwaliteiten tegenover staan. Wanneer er in de eigen omgeving geen woningen zijn die hieraan voldoen, blijft men vaak in de huidige woning wonen.
- Veel ouderen hebben relatief lage woonlasten, aan seniorenhuisvesting hangt vaak een prijskaartje dat een stuk hoger ligt. Door de huidige economische situatie is men op financieel gebied voorzichtiger geworden.

- De nieuwbouw is vrijwel ingezakt. Herstel zal, voor zover het zich voordoet, van bescheiden omvang zijn en het effect zal nog lang na-ijlen.
- Door de huidige economische situatie is het voor eigenaren moeilijker om de woning kwijt te raken. Voor ouderen met een woning in een hoge prijscategorie betekent dit dat zij minder doorstromen richting servicecomplexen in het duurere huursegment.
- In de krimpgebieden van de regio zal de verkoopbaarheid van woningen verder afnemen. Dit zal ertoe leiden dat ouderen hier noodgedwongen blijven wonen.
- Met de nieuwe Europese inkomensgrens voor de corporatiesector is een huurwoning voor een grote groep ouderen minder interessant.

Diensten en (intensieve) zorg worden steeds meer aan huis geleverd, waardoor de noodzaak om vanwege de zorg te verhuizen sterk afneemt. Slimme zorg en andere (medisch-) technologische ontwikkelingen zullen deze ontwikkeling versterken.

Wanneer ouderen toch de stap zetten om te verhuizen naar een ouderenwoning, dan zijn de volgende tendensen waar te nemen:

- een toenemende vraag naar kleinschaligheid, wel wonen tussen leeftijdsgenoten maar in een gewone buurt nabij de reguliere voorzieningen;
- men zoekt comfort zonder zorguitstraling, maar ondertussen wil men wel de zekerheid dat de zorg geregeld is als het nodig wordt;
- de woning moet voldoende ruimte hebben, niet alleen voor zichzelf, maar ook om familie, kleinkinderen en vrienden te kunnen ontvangen.

7.6 Nieuwe en kleinschalige woonvormen met diensten

Het scheiden van wonen en zorg zal leiden tot kleinschalige woonzorgcomplexen, servicecomplexen en andere kleinschalige woonvormen voor specifieke groepen: geclusterd zelfstandig wonen met zorg en diensten nabij. Gelet op de beperkte mogelijkheden van nieuwbouw is dit een belangrijke transformatie-opgave voor de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast zullen specifieke voorzieningen nodig zijn, afhankelijk van de (mate van) beperkingen en hulpbehoefte. Te denken valt aan aanpassingen in reguliere woningen afhankelijk van de levering van benodigde zorg of diensten. De totale opgave aan huisvesting ten behoeve van bijzondere doelgroepen kan dan ook niet los worden gezien van de bijbehorende zorg- en welzijnsarrangementen. De samenhang is noodzakelijk om ook daadwerkelijk langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

7.7 Gevolgen voor wooncomplexen

Een aantal zorgcomplexen zal moeten worden omgevormd tot complexen waarin wonen en zorg gescheiden worden. In Valkenswaard heeft Woonbedrijf een tijd geleden al delen van complexen overgenomen van Valkenhof, waardoor feitelijk al deels sprake is van een scheiding tussen wonen en zorg. Sommige complexen zijn verouderd. Voorbeelden hiervan zijn Den Haagacker en wooncomplex Ginneve. Beide complexen staan op de nominatie voor hetzij renovatie (Den Haagacker), hetzij sloop en nieuwbouw (Ginneve). Bij nieuwbouw van dit soort complexen fungeert het Gehandicaptenplatform al als adviseur ten aanzien van toegankelijkheid e.d. In Valkenswaard lijken zich op de korte termijn nog geen grote problemen voor te doen met zorgcomplexen. Valkenhof start in het voorjaar van 2014 met een huisvestingsinventarisatie. Hieruit zal blijken in hoeverre zich knelpunten zullen gaan voordoen.

Voor nieuwe wooncomplexen vanaf 2007 heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met woningcorporatie Woningbelang. Dit betreft meerdere wooncomplexen met wooneenheden voor senioren. De prestatieafspraken bevatten onder andere afspraken over de aanwezigheid van liften (nultreden woningen), automatische deuropeners, loze leidingen ten behoeve van domotica, rolstoeltoegankelijkheid en oplaadpunten voor scootmobiel. Door dergelijke afspraken te maken wordt voorkomen dat in de toekomst meer aanpassingen worden aangevraagd in het kader van de Wmo dan noodzakelijk.

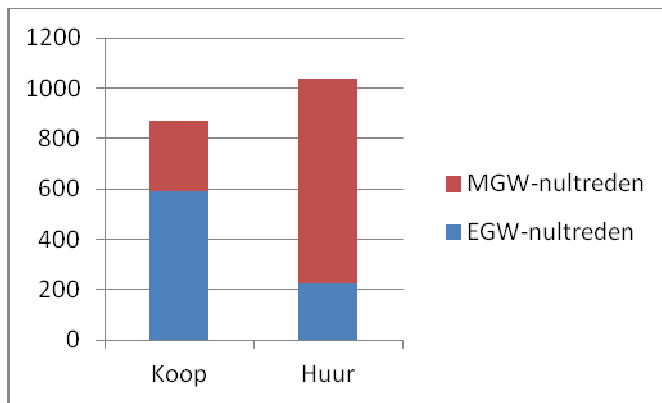
Overigens zien we ook een toenemende vraag naar kleinschalige wooncomplexen voor jongeren met een zorgvraag. Op dit moment loopt er een initiatief voor een groep autistische jongeren die, samen met hun ouders, de realisatie van een woningcomplex met ca. 20 appartementen aan de Maastrichterweg onderzoekt. Woningbelang en enkele zorgpartijen werken hierbij samen. De gemeente wil dit faciliteren door medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure.

7.8 Nultreden woningen in de woningvoorraad

Het landelijke beleid is gericht op extramuralisering van zorg, ofwel het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Daarnaast is er steeds meer vraag naar mogelijkheden om zelfstandig te wonen in combinatie met zorg. Dit vraagt, mede gelet op de demografische ontwikkelingen, om een uitbreiding van het aantal seniorgeschikte woningen. Hiervoor is zowel het realiseren van nieuwbouw als aanpassing van de bestaande woningen noodzakelijk.

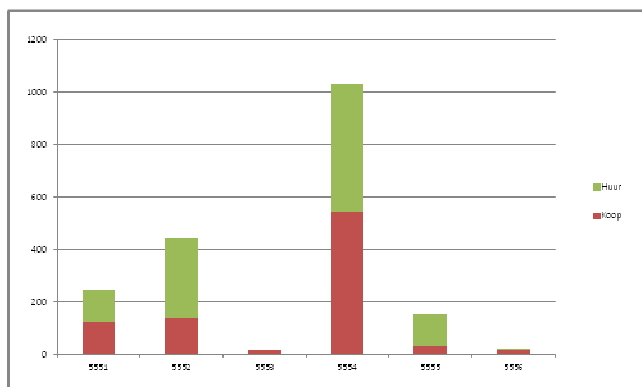
De Provincie heeft de opgave voor beschermd, verzorgd en geschikt wonen voor de gemeente Valkenswaard ingeschat. Dit is 'slechts' een indicatie, omdat de aanwezigheid van nultreden woningen binnen de bestaande woningvoorraad schattingen bevat. De opgave voor Valkenswaard voor de periode 2010 t/m 2019 bedraagt volgens de Provincie 510 seniorgeschikte woningen (nultreden) en voor de periode 2010 t/m 2029 bedraagt de opgave 825 seniorgeschikte woningen. Deze berekeningen dateren uit de tijd voorafgaand aan de extramuralisatie van zorg. De behoefte zal opnieuw onderzocht moeten worden.

Om alvast beter zicht te krijgen op de huidige beschikbaarheid van nultreden woningen in de bestaande voorraad hebben wij in het kader van deze woonvisie zelf een inventarisatie uitgevoerd.



Grafiek 7.8.a: Nultreden woningen in de gemeente Valkenswaard (eengezins, meergezins, koop, huur)

In de gemeente Valkenswaard zijn ca. 2.000 nultreden woningen aanwezig. Als we kijken naar de verdeling van nultreden woningen over deelgebieden, dan geeft dit het volgende beeld.



Grafiek 7.8.b: Verdeling nultreden woningen over deelgebieden (eengezins, meergezins, koop, huur)

We zien in de postcodegebieden 5553 (omgeving Kreijenbeek) en 5556 (Borkel en Schaft) een zeer gering aantal nultredenwoningen (seniorgeschikte woningen). Het is de moeite waard om in wijkverband te gaan bekijken welke mogelijkheden er liggen om in deze wijken seniorgeschikte woningen toe te voegen. De verdeling van nultredenwoningen roept de noodzaak op om in de wijken Turfberg (omgeving Kreijenbeek) en in de kern Borkel en Schaft nadrukkelijk te kijken naar mogelijkheden voor seniorgeschikte huisvesting. Dit wordt besproken in de betreffende wijkcommissies.

7.9 Mantelzorg en 'kangoeroewoningen'

Een manier om beter te voorzien in de zorgvraag vanuit de thuissituatie, is mantelzorg of het bouwen of splitsen van woningen. De bestemmingsplannen van Valkenswaard laten tegenwoordig mantelzorg onder voorwaarden toe. Hiervoor mag tijdelijk een aparte woonruimte tot 80 m² op het perceel worden gebruikt of toegevoegd, die nadat de mantelzorg is beëindigd, de woonfunctie verliest. Een alternatief vormen de zogenaamde 'kangoeroewoningen'. Dit zijn twee aan elkaar

gekoppelde woningen, waarin zorgvrager en mantelzorger(s) zelfstandig bij elkaar kunnen wonen. Hiertoe zijn nog geen initiatieven genomen. Dit initiatief zal vanuit de markt zelf moeten komen of woningcorporaties zouden hierop moeten inspringen. Wij willen dit met de corporaties gaan bespreken.

Het splitsen van woningen, waarbij kinderen naast hun ouders kunnen wonen, is binnen de bestemmingsplannen over het algemeen niet toegestaan. Tot op heden verleent de Provincie hieraan ook geen medewerking. Er is echter landelijke regelgeving op komst die het via een simpeler en snellere procedure mogelijk gaat maken om wel woningen te splitsen. Het is van belang dat we in Valkenswaard ruimtelijk beleid ontwikkelen dat wonen en zorg beter gaat faciliteren. Dit doen we mede aan de hand van de wettelijke veranderingen die volgens planning in de loop van 2014 landelijk zullen worden doorgevoerd en die voorzien in de mogelijkheid van een verkorte, ruimtelijke procedure.

7.10 Regionale voornemens

Op regionaal niveau wordt vooral een rol gezien in kennisuitwisseling tussen het 'wonen veld' en het 'zorg en welzijn veld', het delen van oplossingen en een gedeeld beeld van de opgaven. Ambtelijk wil men komen tot een uitwisseling tussen het ambtelijke overleg 'wonen' en het ambtelijk overleg 'zorg en welzijn' om elkaars taal beter te leren spreken en voor kruisbestuiving. Mogelijk worden hier ook nog een aantal andere partners bij betrokken, bijvoorbeeld in een brede werkgroep rond wonen zorg en welzijn. Bestuurlijk wil men een 'sessie' beleggen gericht op samenwerking en kennisuitwisseling tussen alle partijen.

We zien regionaal een paar onderwerpen waar veel vragen over zijn en waarvan voorbeelden dus welkom zijn:

* "Hoe omgaan met het geschikt maken/aanpassen van de bestaande woningvoorraad; de particuliere woningeigenaar bereiken?"

* "Hoe organiseren/stimuleren/faciliteren van integrale samenwerking?"

* "Hoe vind je de juiste partijen/alle partijen en hoe zet je de samenwerking op?"

Voorstel is om voor deze (en eventueel andere) onderwerpen het komende jaar een uitwisseling van informatie op te zetten. Dit kan bijvoorbeeld door voorbeelden te delen via social media. Of door het uitwisselen van voorbeelden op inspiratiebijeenkomsten of via de bestaande overleggen.

In hoofdstuk 4 hebben we al gezien dat er ook vragen zijn over wat de concrete opgave nu is: hoeveel mensen van welke doelgroep hebben wat voor soort woonvorm nodig, met welke zorg en ondersteuning en op welke locatie? Daarnaast is het goed om de ontwikkelingen te blijven volgen en trends en knelpunten te signalen die om acties vragen. De volgende acties worden opgepakt:

- Nader onderzoek naar geschiktheid bestaande woningvoorraad in relatie tot de zorgvraag (lokaal of subregionaal);
- De omvang van extramuralisering (per doelgroep) in beeld brengen (subregionaal) en bespreken in subregionale overleggen.

7.11 Samenvatting

Wonen en zorg	Opgaven voor Valkenswaard
Onderzoek	Onderzoek naar de geschiktheid bestaande woningvoorraad in relatie tot de zorgvraag en de omvang van de extramuralisatie per doelgroep (lokaal en regionaal)
Samenwerking	Samenwerking tot stand brengen tussen de beleidsvelden wonen en zorg en welzijn (lokaal en regionaal)
Regelgeving	Wegnemen belemmeringen in bijv. bestemmingsplannen om mantelzorg, splitsen van woningen t.b.v. zorg en kangoeroewoningen te faciliteren of ander particulier initiatief in deze richting
Nultreden woningen	Overleggen met wijkcommissies over mogelijkheden om voldoende aanbod in nultreden woningen te stimuleren
Wooncomplexen en kangoeroewoningen	Vraaggestuurd faciliteren van wooninitiatieven met zorg vanuit de markt om zo “gewoon” mogelijk wonen te stimuleren en de zelfredzaamheid te bevorderen. Overleggen met corporaties over transformatie bestaande woningvoorraad naar kleinschalige woonvormen (inclusief kangoeroewoningen)

8. Leefbaarheid en leefomgeving

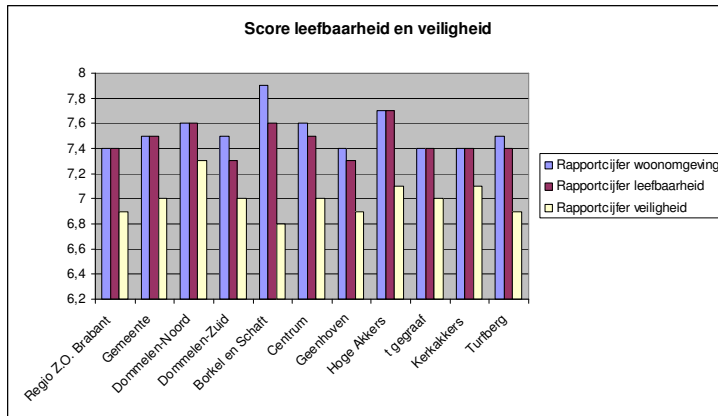
8.1 Context

Hieronder wordt de context aangegeven, waarmee we in dit hoofdstuk over de leefomgeving rekening dienen te houden. In hoofdstuk 3 is de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus beschreven. Deze worden in het schema hieronder samengevat voor het thema leefomgeving.

Hoe groot is de vraag (behoefte) ?	Regie	Stand van zaken
Wijken met een accent	Gemeente	In Borkel en Schaft, 't Gegraaf, Dommelen en de wijk Turfberg zijn wijkplannen opgesteld. In de wijken Geenhoven en Hoge Akkers zijn wijkcommissies opgericht t.b.v. de woonservicezones.
Voorzieningen in de wijk	Gemeente	* In het rapport "Valkenswaard heeft het vastgoed voor elkaar" zijn voorstellen opgenomen voor de toekomstige, maatschappelijke voorzieningen per deelgebied * De gemeente is naar aanleiding van dit rapport gestart met bussinesscases voor de binnensport incl. zwembad en voor cultuurcentrum De Hofnar

8.2 Gevolgen ontgroening en vergrijzing

Ontgroening en vergrijzing hebben in eerste instantie vooral gevolgen voor de (kleine) kernen. Voorzieningen komen onder druk te staan en de levendigheid van dorpen neemt af. Dat wil beslist niet zeggen dat de leefbaarheid in de kleinste dorpen slecht is. Uit onderzoek blijkt juist dat veel bewoners de woonomgeving en leefbaarheid van kleine kernen hoog waarderen, hoger vaak dan die in grotere kernen.



Grafiek 8.1.a: rapportcijfers woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid (bron: veiligheidsmonitor 2011)

Valkenswaard scoort gemiddeld hoog op het aspect woonomgeving, als we deze vergelijken met de score op de schaal van Zuidoost Brabant. Ook de gemiddelde scores op leefbaarheid en veiligheid liggen hoger dan in de regio. Significante afwijkingen komen voor in Borkel en Schaft, waar zeer hoog wordt gescoord op de woonomgeving, maar relatief laag op veiligheid. Verder scoren de wijken Hoge Akkers en Dommelen-Noord relatief hoog op alle drie bevroegde aspecten. De wijken Geenhoven en Dommelen-Zuid scoren relatief laag op het aspect leefbaarheid.

In de bijlagen zijn facts & figures per deelgebied opgenomen, die kunnen worden besproken in de wijkcommissies. Gezamenlijk zal gekeken worden naar mogelijke knelpunten en eventuele acties, die hieruit voortvloeien.

De belangrijkste conclusies die per deelgebied kunnen worden afgeleid uit de gegevens zijn de volgende.

Borkel en Schaft:

In Borkel en Schaft staan relatief weinig nultreden woningen en relatief zeer veel vrijstaande woningen en tweekappers. Verreweg het grootste deel betreft koopwoningen. De leeftijdscategorie 45 to 60 jaar is 'oververtegenwoordigd'. Dit kan ertoe leiden dat een groeiende groep alleenstaanden 65+ geen sluitend aanbod woningen zal vinden, tenzij passende huisvesting te realiseren is op het eigen perceel. Hiervoor zal het bestemmingsplan dan ruimte moeten bieden. In de toekomst zal in elk geval meer behoefte gaan ontstaan aan kleinere nultreden woningen. Op dit moment ligt er een opgave om jongeren te behouden of aan te trekken voor de kern. In Borkel en Schaft zijn verder weinig voorzieningen. Aandachtspunten voor de toekomst zijn:

- Hoe kunnen we anticiperen op de vergrijzing en tegelijkertijd jongeren behouden voor de kern? Kan levensloopbestendig bouwen voor starters van nu en de toekomstige alleenstaande ouderen beide doelgroepen ten dienste staan? Kan woningsplitsing ruimtelijk worden toegestaan?
- Hoe kunnen we wonen en zorg voor de toekomst gaan organiseren / faciliteren?
- Hoe kunnen we minimaal de voorzieningen behouden die er nu nog zijn?

Dommelen:

Ruim 75% van de woningen in Dommelen zijn gebouwd in de periode 1970-1990. Appartementen zijn er nauwelijks te vinden. De nultreden woningen die in Dommelen staan, zijn vooral bungalows of semi-bungalows. Er staan relatief veel tussen- en hoekwoningen, terwijl de vergrijzing ook in Dommelen meer aandacht zal vragen. Jongeren zijn er nog goed vertegenwoordigd, maar zij zullen de komende periode behoorlijk in aantal afnemen. Aandachtspunten voor de toekomst zijn:

- een groot deel van de woningvoorraad zal gelijktijdig voor herstructurering in aanmerking komen; kunnen we hierop anticiperen ?
- in hoeverre beschikt Dommelen over voldoende seniorgeschikte woningen om de toekomstige vergrijzing op te vangen ?
- wat betekent de afname van het aantal jongeren in de komende periode voor het risico op eventuele leegstand ?

Valkenswaard-Noord:

In Valkenswaard-Noord heeft de ontgroening zich al voorgedaan, maar zet deze niet veel verder meer door. Ook is er relatief gezien iets minder sprake van vergrijzing, maar de trend zet zich de komende jaren nog wel door. Een groot deel van de woningen in Valkenswaard-Noord is gebouwd in de jaren '60. Hiervan is een substantieel deel huurwoningen. Er is wel een evenwichtige verdeling voor wat betreft de verschillende woningtypen. Aandachtspunt voor de toekomst is:

- een groot deel van de woningvoorraad zal gelijktijdig voor herstructurering in aanmerking komen en is corporatiebezit; welke plannen heeft de corporatie voor dit deel van het woningbezit en kan hiermee worden ingespeeld op de vergrijzing ?

Valkenswaard-Oost:

In Valkenswaard-Oost slaan de ontgroening en vergrijzing minder hard toe. Er is bovendien sprake van een redelijk gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad, zowel qua leeftijd als qua woningtype. Er zijn wel wat grotere verschillen als we naar de wijk Tufberg en de wijk Kreijenbeek kijken. In de Kreijenbeek staan veel woningen uit de jaren '70 en er zijn daarna niet veel woningen meer toegevoegd. In Valkenswaard-Oost staan niet veel nultreden woningen. Aandachtspunt voor de toekomst is:

- een deel van de woningvoorraad in de Kreijenbeek zal gelijktijdig voor herstructurering in aanmerking komen en is corporatiebezit; op welke termijn gaat dit spelen en heeft de corporatie al een visie op dit deel van het woningbezit ?
- Hoe kunnen we in Valkenswaard-Oost voorzien in voldoende nultreden woningen ?

Valkenswaard-West:

In Valkenswaard-West is sprake van een redelijk gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad, zowel qua leeftijd als qua woningtype. Een groot deel van de voorraad is gebouwd na 1990. Hiervan bestaat een belangrijk deel uit kleine appartementen zonder lift. Deze appartementen zijn niet

geschikt voor de eenpersoons huishoudens 65+, omdat een lift ontbreekt. Deze appartementen kunnen als eerste woningen leegstand met zich meebrengen. Er zijn overigens ook relatief veel appartementen met lift (nultreden). Aandachtspunt voor de toekomst is:

- in hoeverre zullen de kleinere appartementen zonder lift in de toekomst problemen opleveren? Zijn er in de toekomst voldoende starters, waarvoor dit type appartement geschikt is? En wat doet dit nog met de prijzen?

8.3 Huidige voorzieningen

In par. 3.4.1 hebben we voorzieningen gerangschikt naar bovenlokaal, gemeentelijk en per deelgebied. De indeling naar deelgebieden is van belang, omdat sommige voorzieningen niet per wijk nodig zijn maar wel per deelgebied. Denk aan basisscholen en kindopvang. In het rapport “Valkenswaard heeft het Vastgoed voor elkaar” worden met het oog op het toekomstige draagvlak onder de voorzieningen wijken samengevoegd tot de deelgebieden Valkenswaard-Noord, Valkenswaard-Zuid en Valkenswaard-Oost, naast Dommelen en Borkel en Schaft.

De huidige verdeling van voorzieningen over de deelgebieden ziet er volgens het rapport, aangevuld met ons bekende gegevens, als volgt uit:

Gem.	<u>Voorzieningen nu</u>	gemeente	Dommelen	Borkel en Schaft	VW-Noord	VW-West	VW-Oost
	Primair onderwijs	11	4	1	2	2	2
	Speciaal onderwijs	1	0	0	1	0	0
	Voortgezet onderwijs	1	0	0	0	1	0
	Opvang kinderen	15	6	2	2	2	3
	Ontmoetingsruimte algemeen	8	1	1	2	2	3
	Ontmoetingsruimte jongeren	3	1	1	0	0	2
	Ontmoetingsruimte ouderen	1	0	0	0	0	1
	JOP	1	0	0	1	0	0
	Cultuurgebouwen	1	0	0	0	0	1
Part.	Opvang kinderen	3	1	0	0	0	2
	Ontmoetingsruimte algemeen	8	1	1	3	3	0
	Ontmoetingsruimte jongeren	0	0	0	0	0	0
	Ontmoetingsruimte ouderen	4	0	0	1	1	2
	Cultuurgebouwen	2	0	0	2	0	0
	Supermarkten	8	1	0	2	1	4
	AHOED	3	1	0	0	0	2

Tabel 8.3.a Huidige voorzieningen naar deelgebieden in Valkenswaard (bron: gemeente)

8.4 Toekomstige voorzieningen

Met het oog op de toekomst wordt in het rapport “Valkenswaard heeft het Vastgoed voor elkaar” voorgesteld om te komen tot de vorming van vijf kindcentra in Valkenswaard en Dommelen, waar primair onderwijs, gymnastiek, peuterspeelzaal, kinderopvang en maatschappelijke verbreding samenkomen. Ook wordt ingezet op behoud van de huidige voorziening (St. Servatiuschool en dorps huis) in Borkel en Schaft. De bestaande, commerciële opvanglocaties worden gerespecteerd.

De toekomstige verdeling van voorzieningen over de deelgebieden komt er volgens de geformuleerde voorstellen als volgt uit te zien:

Gem.	<u>Toekomstbeeld voorzieningen</u> (ICS)	gemeente	Dommelen	Borkel & Schaft	VW- Noord	VW=West	VW-Oost
	Primair onderwijs	6	2	1	1	1	1
	Speciaal onderwijs	1	0	0	1	0	0
	Voortgezet onderwijs	1	0	0	0	1	0
	Opvang kinderen	5	2	1	1	1	1
	Ontmoetingsruimte algemeen	5	1	1	1	1	1
	Ontmoetingsruimte jongeren	1	0	0	0	0	1
	Ontmoetingsruimte ouderen	0	0	0	0	0	0
	JOP	1	0	0	1	0	0
	Cultuurgebouwen	1	0	0	0	0	1
Part.	Opvang kinderen	3	1	0	0	0	2
	Cultuurgebouwen	2	0	0	2	0	0
	Supermarkten	8	1	0	2	1	4
	AHOED	3	1	0	0	0	2

Tabel 8.3.b Toekomstige voorzieningen naar deelgebieden in Valkenswaard (bron: ICS / gemeente)

Wat onder andere opvalt is dat in Borkel en Schaft geen supermarkt en geen AHOED en in de deelgebieden Valkenswaard-Noord en Valkenswaard-West geen AHOED aanwezig is. In principe valt dit buiten de directe invloedssfeer van de gemeente, maar het is de moeite waard om naar wegen te zoeken die een combinatie van voorzieningen voldoende draagvlak kunnen bieden.

In de kindcentra werken instellingen rondom het kind inhoudelijk, organisatorisch en qua huisvesting samen. Een goede samenwerking tussen onderwijs, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang zorgt voor een doorgaande educatieve en zorglijn. De ketenpartners kunnen gezamenlijk dagarrangementen organiseren. In samenwerking met de sportverenigingen kunnen sportvoorzieningen worden gebruikt voor buitenschoolse opvang. Ook kan samenwerking worden gezocht met culturele instanties als de bibliotheek, muziekschool en volksuniversiteit. De combinatiefunctionarissen vervullen hierin momenteel een bemiddelende rol.

8.5 Sociale structuren: verenigingen

8.5.1 Sportverenigingen

We zien een trend van toenemende individualisering. Deze trend kan op zichzelf al gevolgen hebben voor de deelname in verenigingsverband. Gelukkig zien we bij de jeugd nog steeds een hoge participatiegraad in verenigingen, vooral als het gaat om sport. Houden we rekening met de ontgroening, dan moeten we echter constateren dat het verenigingsleven hier in de toekomst 'last' van moet krijgen. Gelukkig kent onze gemeente sterke sociale structuren, met name in verenigingsverband. Maar daar ligt nu juist ook het risico. Want vooral verenigingen die voor een belangrijk deel gericht zijn op jeugd, zullen worden geconfronteerd met een afname van het aantal leden. Uitgaande van een redelijk stabiele participatiegraad van jongeren in de sport, zal zich bij gelijkblijvende omstandigheden in de periode tussen nu en het jaar 2030 een afname voordoen van 17% bij de jeugd binnen sportverenigingen. Dit vraagt om enige toelichting.

Leeftijds- categorie	Lid sport- vereniging 2012	Bevolking 2013 (aantal)	Bevolking 2030 (aantal)	Lid sport- vereniging 2013 (aantal)	Lid sport- vereniging 2030 (aantal)	Percentage 2030 t.o.v. 2013	Afname procentueel
5-19 jaar	75%	4.825	4.005	3.619	3.004	83,0 %	-17,0 %
20-49 jaar	26%	10.910	9.960	2.837	2.590	91,3 %	-8,7 %
50-79 jaar	15%	12.155	12.465	1.823	1.870	102,6 %	+ 2,6 %
Doelgroep totaal		27.890	26.430	8.279	7.929	90,2 %	-9,8 %
Ongewogen gemiddelde in %		100 %	94,8 %				-5,2 %

Tabel 8.5.a: Gevolgen ontgroening voor de relatieve deelname in sportverenigingen (bron: gemeente)

Op basis van de bevolkingsaantallen (5 t/m 79 jaar) zou een daling van het lidmaatschap bij sportverenigingen verwacht kunnen worden ter grootte van 5,2%. Dit is het ongewogen gemiddelde van de afname van de doelgroep (5 t/m 79 jaar). Omdat de participatiegraad onder jeugd echter vijf keer zo groot is dan die onder senioren, zien we op basis van het gewogen gemiddelde een veel groter effect, te weten een daling van 9,8% voor de brede doelgroep van sportverenigingen (5 t/m 79 jaar) en een daling van 17% onder de jeugd.

8.5.2 Verenigingen op het gebied van kunst en cultuur

Doen we deze exercitie voor de verenigingen in cultuurverband, dan is het beeld iets geruststellender. Ook dit heeft te maken met de mate waarin jongeren en ouderen lid zijn van een vereniging. Verenigingen op cultuurgebied zien ook de jeugdparticipatie dalen met 17% (bij gelijkblijvende participatie), het effect op de brede doelgroep (5 t/m 79 jaar) blijft beperkt tot -6,2%.

Leeftijds- categorie	Lid cultuur- vereniging 2009	Cultuur- beoefe- naars 2013	Cultuur- beoefe- naars 2030	Lid cultuur- vereniging 2013	Lid cultuur- vereniging 2030	Percentage 2030 t.o.v. 2013	Afname procentueel
5-19 jaar	65%	3.136	2.603	753	625	83,0 %	-17,0 %
20-49 jaar	51%	5.564	5.080	1.335	1.219	91,3 %	-8,7 %
50-79 jaar	45%	5.470	5.609	1.313	1.346	102,6 %	+ 2,6 %
Doelgroep		14.170	13.292	3.401	3.190	93,8 %	-6,2 %

Tabel 8.5.b: Gevolgen ontgroening voor de relatieve deelname in cultuurverenigingen

Hoewel in Valkenswaard het aantal cultuurbeoefenaars, alsook de participatiegraad, waarschijnlijk hoger zal liggen dan landelijk, blijft het relatieve effect (procentuele daling) ten opzichte van de huidige situatie een representatieve indicatie van de te verwachten ontwikkelingen.

Bovenstaande prognoses gaan uit van een gelijkblijvende participatiegraad (lid sportvereniging). De trend van individualisering en het eventuele effect hiervan is niet meegenomen in de prognoses. Voor het behoud van onze sterke sociale structuren (toekomstvisie) is het van belang dat we tijdig inspelen op de gevolgen van de bovenstaande demografische ontwikkelingen binnen het verenigingsleven. Met name de sportraad en wijkcommissies kunnen hierover 'meedenken.'

8.6 Werken aan wijken

In Valkenswaard is het wijkgericht werken als uitgangspunt gekozen. In 't Gegraaf, Dommelen, Turfberg en Borkel en Schaft zijn wijkplannen in uitvoering. In een wijkplan worden door zowel bewoners van de wijk als professionals gezamenlijk activiteiten beschreven en uitgevoerd ter verbetering van de leefbaarheid. Inzet is dat de professionele partijen de wijkbewoners faciliteren in het leefbaar houden van hun wijk.

In het kader van wonen, welzijn en zorg is Valkenswaard opgedeeld in woonservicezones. Een woon-servicezone combineert huisvesting en een goed zorg- en welzijnsaanbod. In de woonvisie is gekozen voor het zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving (kunnen) blijven wonen, in combinatie met kleinschalige woonvormen en inspeland op vraaggerichtheid. Er is als pilot gekozen voor de ontwikkeling van twee woonservicezones in Geenhoven en Hoge Akkers. Naar aanleiding van de ervaringen die opgedaan zijn in deze twee wijken, zal in de toekomst heel Valkenswaard opgedeeld worden in woonservicezones. Woningbelang en Woonbedrijf leveren hieraan een bijdrage door het realiseren van passende huisvesting voor de primaire doelgroep en waar nodig het realiseren van maatschappelijk vastgoed.

8.7 Leefbaarheidsfonds

Woningbelang en de gemeente hebben sinds 2007 een leefbaarheidsfonds waaruit activiteiten gefinancierd (kunnen) worden in het kader van wijkplannen. Het fonds zal naar verwachting eind 2014 opgeheven worden omdat alle middelen besteed zijn. De gemeente en Woningbelang denken in samenwerking met de andere partijen in de wijkcommissies nu na over mogelijkheden om opnieuw tot een fonds te komen, waaruit maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken kunnen worden betaald.

8.8 Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

Duurzaamheid van de woningvoorraad wordt in toenemende mate van belang. Enerzijds moet waar dat mogelijk is worden bespaard op het gebruik van fossiele brandstoffen om milieuschade te beperken. Anderzijds lopen woonlasten hoog op door de gestegen prijs van gas en elektriciteit.

Nieuwe woningen moeten voldoen aan wettelijke eisen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt uitgedrukt in de energieprestatie-coëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. Voor nieuwe woningen geldt sinds 1 januari 2011 een EPC grenswaarde van 0,6. De landelijke regelgeving is er op gericht deze waarde in de periode tot 2020 verder te verlagen. In de bestaande voorraad kunnen gemeenten stimuleren dat eigenaren woningen isoleren. Subsidieering betekent voor de gemeente echter een kostenpost waarvoor op dit moment geen financiële middelen beschikbaar zijn. Particuliere woningbezitters en corporaties zullen hierin zelf moeten investeren. Met corporaties kan de gemeente prestatieafspraken maken in samenhang met de woonlastenontwikkeling (zie ook hoofdstuk 6).

Duurzaamheid van de woningvoorraad is meer dan besparen op energie. Het heeft ook te maken met de samenstelling van woonwijken, differentiatie in aanbod van woningen, voldoende nultreden woningen, toegankelijkheid van de gebouwen en de openbare ruimte, aanwezigheid van jongeren en ouderen, etc. Deze elementen komen in Valkenswaard aan bod bij de wijkplannen, die samen met de bewoners worden opgesteld. Daar ligt ook een kans om, samen met de bewoners, de belangrijkste aandachtspunten vast te stellen en de mogelijkheden te verkennen om de wijken zo duurzaam en leefbaar mogelijk te houden en te maken. Uitrol van wijkplannen over de gehele gemeente is dan ook een belangrijk instrument om te investeren in de duurzaamheid van de wijken.

Naast het werk van de wijkcommissies houdt het gehandicaptenplatform zich bezig met inventarisaties van de toegankelijkheid van gebouwen. Het is dan ook zaak om de gegevens die alle partijen hebben verzameld bij elkaar te brengen en vanuit een gelijkkluidend begrippenkader met elkaar te overleggen om dubbel werk te voorkomen. In het voorjaar van 2014 start het gehandicaptenplatform in samenwerking met Senioren Belangen Valkenswaard een inventarisatie van de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Het is aan de gemeente om de communicatie tussen alle partijen tot stand te brengen.

8.9 Samenvatting

Leefbaarheid wijken	Opgaven voor Valkenswaard
Facts & figures (bijlage) en overige analyses	Bespreken facts & figures, wijkanalyses, inventarisaties gehandicaptenplatform en senioren belangen Valkenswaard met alle belanghebbende partijen en hierin de samenwerking opzoeken
Sociale structuren (toekomstvisie)	Bespreken gevolgen demografische gevolgen voor sociale structuren in sport- en cultuurverbanden en wijkcommissies
Wijkplannen en woonservicezones	In de komende jaren geleidelijk 'uitrollen' van wijkplannen in de gehele gemeente
Leefbaarheidsfonds	Overleggen met professionele partijen die betrokken zijn bij wijkplannen over een mogelijk te vormen, nieuw financieel fonds

9. De opgaven voor Valkenswaard

De veranderde woningmarkt en de economische en demografische ontwikkelingen in Nederland zijn ook zichtbaar in Valkenswaard. Er treedt gezinsverdunding op, de vergrijzing neemt toe, jongeren komen onvoldoende aan bod en de doorstroming is gestokt. Dit geldt niet alleen voor Valkenswaard. In veel gemeenten heeft dit al geleid tot het schrappen van nieuwbouwplannen, afschrijvingen op de grond en grote financiële problemen. In Valkenswaard bleven ons de problemen tot nu toe nog redelijk bespaard, omdat we relatief voorzichtig omgaan met het incalculeren van te verwachten 'winsten'. Toch blijven ook wij niet gespaard van afboekingen ten laste van de Algemene Reserve op basis van te verwachten risico's.

De gemeenteraad van Valkenswaard kijkt niet afwachtend af. Er is in de afgelopen periode het nodige gebeurd. In de inleiding is onder andere al verwezen naar een visie op de woonwagencentra en de onderhandelingen met de woningcorporatie over de overdracht van de woonwagencentra, een risico-analyse voor Lage Heide en Dommelkwartier gevolgd door een risico-analyse voor alle woningbouwlocaties, fasering van enkele woningbouwlocaties naar een later tijdstip, de actualisatie van de bestemmingsplannen, twee keer per jaar een actualisatie van de grondexploitaties, een woningmarktanalyse en een initiatiefvoorstel vanuit de raad voor starters, invoering van de starterslening met bijbehorende verordening, overleg met ontwikkelaars en corporaties over 'urgente' probleemlocaties en ombuiging van koop naar huurwoningen.

Dat neemt niet weg dat we in Valkenswaard nog voor een aantal grote opgaven staan. Dit hoofdstuk beschrijft de prioritaire opgaven voor Valkenswaard.

9.1 Mogelijkheden creëren voor starters

Onze visie.

In het kader van onze toekomstvisie, waarin het aantrekken en behouden van jongeren nadrukkelijk wordt gezien als een vereiste voor de noodzakelijke toekomstige opbouw van onze bevolking en beroepsbevolking, als draagvlak onder het behoud van voorzieningen, evenementen en onze sociale cohesie, is het noodzakelijk te voorzien in voldoende huisvesting voor starters op de woningmarkt.

Wat hebben we al gedaan ?

In de afgelopen 5 jaar hebben we in samenwerking met de woningcorporaties in beperkte ingezet op nieuwbouw van starterswoningen (Biestven, Den Haas, Haagstraat) en in grotere mate op levensloopbestendige seniorenhuisvesting vanuit de gedachte dat via doorstroming aan de onderkant van de woningmarkt woningen vrijkomen voor starters. Dit heeft vooral in het begin ook gewerkt, omdat toen nog daadwerkelijk sprake was van doorstroming. Die doorstroming is gestagneerd als gevolg van de economische crisis. Het zijn nu juist de starters die voor doorstroming kunnen zorgen en het besef is gegroeid dat we deze doelgroep alleen voldoende kunnen faciliteren door rechtstreeks (en niet indirect, zoals aanvankelijk gedacht) nieuwbouw te realiseren voor starters.

De uitbreidingslocaties Lage Heide en Dommelkwartier voorzien in meer dan 120 starterswoningen. Op de inbreidingslocaties Haagstraat en Heiakker realiseert Woningbelang ca. 35 starterswoningen. Daarnaast richten we ons op de locaties: Kloosterpark (ca. 20 starters), Biestven (ca. 10 starters), Carolusdreef (ca. 16 starters), Molensteen/Boomvalk (ca. 30 starters). Verder liggen er nog mogelijkheden aan de Waalreseweg (Elcomapark, ca. 20 starters), Barentzstraat (ca. 15 starters) en aan de Bosstraat (herstructurering ca. 20 starters). Op deze wijze kunnen gemeentebreed ca. 275 starterswoningen worden gerealiseerd en kunnen we de doelgroep starters in de komende jaren een heel eind tegemoet komen.

De bovenstaande plannen zijn deels het gevolg van het besluit van de gemeenteraad in september 2013 om huisvesting voor starters te stimuleren in huur en koop. Daar heeft de gemeenteraad ook financiële middelen voor beschikbaar gesteld. Tevens heeft de raad de starterslening ingevoerd voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen, met een ruime bovengrens (maximale verwervingskosten € 225.000,-). Ook huurders komen ervoor in aanmerking, als zij een woning kopen die binnen de gestelde prijsgrens valt. De eerste starterslening is inmiddels toegekend.

Wat gaan we nog doen ?

Om de juiste woningen te realiseren voor de doelgroep starters, is het van belang hun woonwensen te kennen, maar ook hun feitelijke mogelijkheden en onmogelijkheden. Hiertoe willen we bijeenkomsten organiseren voor starters met meerdere partijen, zoals we dat in 2012 in Borkel en Schaft ook al eens hebben gedaan. Dit geeft ons meer inzicht in de omvang van de vraag van starters, de termijn waarop zich die vraag voordoet en het segment dat wel en niet meer realistisch is voor de doelgroep. Een dergelijke bijeenkomst is ook bedoeld voor het informeren van de starters over de starterslening, aanstaande projecten in de koop- en de huursector en wellicht mogelijkheden voor erfpacht. Dergelijke bijeenkomsten kunnen met regelmaat worden herhaald.

Sowieso blijft de opgave om te voorzien in voldoende aanbod voor deze doelgroep. In de bestaande voorraad willen we bij de transformatieopgave mogelijkheden bekijken die (letterlijk) ruimte kunnen gaan bieden aan de doelgroep starters, zoals het herstructureren van complexen of woningsplitsing met het oog op toekomstige mantelzorg, waarbij tegelijkertijd huisvesting voor starters ontstaat.

Processtappen:

1. Organiseren startersbijeenkomst(en)
2. Woonwensen en (on-)mogelijkheden tegen elkaar afzetten
3. Het aanbod van starterswoningen in nieuwbouwplannen borgen
4. Mogelijkheden transformatie bespreken met corporaties
5. Afspraken maken met ontwikkelaars en corporaties
6. Monitoren effect van de starterslening in bestaand en nieuw aanbod
7. Een voorstel voor invoering van erfpacht ontwikkelen
8. Herhalen van processtappen, voor zover nodig

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, ontwikkelaars, wijkcommissies

9.2 Inspelen op de vergrijzing

Onze visie.

In onze toekomstvisie hebben we naast aandacht voor het tegengaan van ontgroening aandacht voor het faciliteren van de groeiende groep ouderen. Deze demografische ontwikkeling houden we niet tegen en willen we ook niet tegenhouden, maar tegelijkertijd ook niet stimuleren door nog meer ouderen naar Valkenswaard te trekken. Het gaat dus om het faciliteren van onze eigen inwoners.

Wat hebben we al gedaan ?

We hebben de afgelopen jaren veel seniorgeschikte (levensloopbestendige) huisvesting gerealiseerd in samenwerking met Woningbelang. Denk aan de Stokerwei, Wollegrasstraat, Emmalaan, hoek Haagstraat / Jozefplein, het Redeterrein, de Reisvennestraat. Met name dankzij deze afspraken zijn in 2013, ondanks de economische crisis, toch nog ca. 135 woningen gereed gemeld, na het dieptepunt van 15 woningen in 2012. Dit zien we ook terug in het aantal reacties op vrijkomende woonruimte, waarbij in 2012 het aantal reacties opliep, maar in 2013 normaal gesproken weer verder zal dalen. Omdat we keuzes moeten maken ligt het zwaartepunt inmiddels meer op de doelgroep starters, maar niet alleen maar.

Nieuwbouwplannen met levensloopbestendige woningen voor senioren liggen er nog voor onder andere Lage Heide, Kerkakkerstraat en Dommelkwartier (patiowoningen en bungalows), Kloosterpark en de Carolusdreef (seniorenappartementen). In de bestaande voorraad vindt herstructurering plaats bij Ginneve en aan de Bosstraat door Woningbelang. Bij Den Haagacker wil Woonbedrijf gaan renoveren.

Wat gaan we nog doen ?

Bij ouderen met een eigen woning zit het vermogen doorgaans in de woning. In de huidige economische situatie is het voor hen moeilijk om dit stille vermogen actief te maken. Banken zouden er op kunnen inspelen dat er voor hen financieringsarrangementen komen die hen hiertoe in staat stellen. Het blijft echter eerst en vooral de eigen verantwoordelijkheid van burgers om te voorzien in de eigen behoeften van de toekomst, zeker nu wonen en zorg uitdrukkelijker worden gescheiden. Als gemeente zien wij geen rol in het scheppen van financiële arrangementen. Wel kunnen we met corporaties bespreken of het (gedeeltelijk en/of tijdelijk) overnemen van de eigendom van de woning door corporaties een realistische optie kan zijn, of wellicht woningruil (naar een kleinere woning).

Digitalisering van zorg en welzijn biedt belangrijke kansen op het gebied van de ondersteuning van het zelfstandig wonen en het behoud van zelfstandigheid voor mensen met beperkingen. Internet wordt in toenemende mate benut om de dienstverlening toegankelijk te maken en vraag en aanbod op dat gebied bij elkaar te brengen. Op het gebied van de gezondheid bieden de medisch-technologische ontwikkelingen mensen met een toenemend aantal ziektebeelden de mogelijkheid om thuis te verblijven, waarbij monitoring, diagnostisering en behandeling via internet mogelijk is.

Naast het benutten van technische mogelijkheden (domotica) liggen er kansen in communities, waartoe het initiatief vanuit de markt moet komen. Communities kunnen gevormd worden binnen

een complex of tussen verspreid wonende mensen met dezelfde interesses of achtergrond. Dit biedt mogelijkheden om de inkoop van diensten op het gebied van welzijn en zorg efficiënter te organiseren.

Daarnaast zijn initiatieven belangrijk, zoals in Borkel en Schaft genomen door de eigenaren van Zorghoeve 't Brugske, waar in samenwerking met Stichting Valkenhof mantelzorgers ontlasten door 24-uurs zorg aan te bieden voor licht dementerenden en mensen met een somatische of psychische beperking. Ook initiatieven vanuit wijkplannen, waarbij vrijwilligers (aanbod) in contact worden gebracht met mensen met een hulpvraag juichen wij als gemeente van harte toe.

Processtappen:

1. Intern organiseren van een nauwere samenwerking tussen de functies wonen, zorg en welzijn
2. Faciliteren van initiatieven op het gebied van wonen en zorg vanuit particulieren en vanuit wijkplannen
3. Bespreken van mogelijkheden met corporaties om in de toekomst woningen (al dan niet tijdelijk) in eigendom te verwerven van ouderen met een (urgente) zorgvraag en om woningruil beter te faciliteren
4. Organiseren dat de eisen die aanvullende technische mogelijkheden op het gebied van domotica stellen aan de woning voldoende op het netvlies (komen te) staan
5. Stimuleren en faciliteren van communities (particulier initiatief) met het oog op een efficiëntere inkoop van diensten
6. Verbindingen leggen tussen de (toekomstige) zorgvraag, domotica, de functies wonen en zorg (en welzijn), particulier initiatief en initiatieven vanuit wijkplannen
7. Afspraken borgen in prestatieafspraken, overeenkomsten en wijkplannen

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, zorgaanbieders, seniorenbelangenpartijen, wijkcommissies

Bij het inspelen op de vergrijzing hoort ook het matchen van vraag en aanbod in beschermd, verzorgd en (senior-)geschikt wonen. Dit komt in de paragrafen 9.6 en 9.7 aan de orde.

9.3 Woningbouwprogramma meer richten op integrale oplossingen

Onze visie.

Het woningbouwprogramma richt zich vooral op nieuwbouw en omvat jaarlijks nog geen 1% van de totale woningvoorraad. Bovendien ligt een groot deel van onze plancapaciteit al vast in bestemmingsplannen, waarmee een recht is ontstaan voor de ontwikkelaar om zijn plan te kunnen realiseren. Oplossingen voor de knelpunten op de woningmarkt, maar ook kansen om doelgroepen binnen de mogelijkheden beter te kunnen bedienen liggen (noodgedwongen) steeds meer in de bestaande voorraad. De nieuwbouwcapaciteit die we hiervoor nog beschikbaar hebben, willen we benutten voor integrale oplossingen, waarmee nieuwe plannen meer een afgeleide worden van de gekozen integrale oplossingen.

Wat hebben we al gedaan ?

We hebben in 2012 risico-analyses opgesteld, waarin we hebben geconstateerd dat er, gegeven de vraag, in de nieuwbouwplannen een boeggolf ontstaat in de eengezins koopwoningen. We hebben tevens geconstateerd dat de mogelijkheden om met nieuwbouw een betere afstemming tussen vraag en aanbod te bewerkstelligen beperkt zijn, omdat een groot deel van de plancapaciteit in Valkenswaard 'hard' is (vastligt in bestemmingsplannen). Voldoende harde plancapaciteit is enerzijds van strategisch belang om in de toekomst voldoende aanbod te kunnen realiseren binnen het perspectief van krimp en regionale afspraken. Dit vraagt om het benutten van de ruimte die bovenlokaal wordt geboden om nieuwbouw te realiseren. Anderzijds verliezen we daarmee aan flexibiliteit om in te spelen op wijzigingen in de vraag. Het belang om de bestaande woningvoorraad in te zetten voor een betere match tussen vraag en aanbod is groot. We zullen in ons woningbouwprogramma dan ook veel nadrukkelijker de bestaande woningvoorraad moeten betrekken.

Daarnaast hebben we in de woningmarktanalyse geconstateerd dat de vraag is gewijzigd: er is meer behoefte aan huurwoningen en aan meergezins woningen ten koste van eengezins koopwoningen (niet nultreden). Woningcorporaties bezitten een behoorlijk aandeel van de bestaande woningvoorraad. Zij kunnen door middel van aankoop en verkoop van bestaande woningen aanbod ontwikkelen voor doelgroepen die we met nieuwbouw onvoldoende kunnen faciliteren. Nieuwbouw kan weer doelgroepen verleiden die niet 'thuis horen' in gesubsidieerde woningen. Hiermee ontstaat een wisselwerking, waarmee betere, integrale oplossingen voor de knelpunten op de lokale woningmarkt mogelijk zijn.

Dit vraagt om slimme, niet voor de hand liggende oplossingen. Zo hebben we gezien dat het aanbod koopwoningen voor starters in de bestaande koopvoorraad gering is in Valkenswaard. Dit aanbod kan worden verruimd door verkoop van bestaande huurwoningen in het betaalbare segment. Dit betekent wel dat in het betaalbare huursegment minimaal eenzelfde aantal woningen zal moeten worden toegevoegd. De vraag naar betaalbare huurwoningen is immers niet gedaald. Het is dan ook zaak om samen met de corporaties een weg uit te stippelen die de doelgroepen uit hoofdstuk 4 maximaal tegemoet kan komen en de daarbij behorende vraag. Hiermee wordt nieuwbouw deels een afgeleide van de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. De beperkte mogelijkheden die we nog hebben in de nieuwbouwplannen moeten dus meer ten dienste komen te staan van integrale oplossingen. Ombuiging van koop naar huur in nieuwbouwplannen biedt hierbij extra kansen.

Wat gaan we nog doen ?

Wij willen komen tot een bijgesteld nieuwbouwprogramma op basis van integrale oplossingen met bijbehorende programma-effecten ten aanzien van de doelgroepen. In deze woonvisie komen we dus niet met een geactualiseerd, uitgekristalliseerd woningbouwprogramma, maar met een proces dat gericht is op integrale oplossingen. Hierbij dient oog te zijn voor mogelijke krimp in de toekomst. Wij zien hier een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties. De uiteindelijke regie ligt bij de gemeente.

Processtappen:

1. Partijen bij elkaar brengen met als doel om vanuit gelijklopende begrippen de doelgroepen (zie ook H4) scherp te kunnen monitoren
2. Beoordelen welk typen woningen in de bestaande voorraad uitwisselbaar kunnen zijn tussen de verschillende doelgroepen.
3. De consequenties hiervan in beeld brengen voor andere doelgroepen.
4. De technische en financiële mogelijkheden en onmogelijkheden in beeld brengen.
5. Mogelijke oplossingen beoordelen tegen het perspectief van krimp in de toekomst.
6. Grenzen bepalen voor oplossingen binnen de bestaande woningvoorraad enerzijds en de nieuwbouwplanning anderzijds.
7. Bijstellen van het woningbouwprogramma.
8. Monitoren en regie voeren.

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, ontwikkelaars (ombuiging koop naar huur in nieuwbouw)

9.4 Regie voeren op de opgaven uit de woonvisie

Onze visie.

Nadrukkelijker dan tot op heden willen wij gaan sturen op resultaten ten aanzien van prioritaire vraagstukken: de aantrekkelijkheid van onze gemeente (bijvoorbeeld nette, braakliggende terreinen in plaats van verloederde, dichtgespijkerde panden), de huisvesting van jongeren (starters), een betere match tussen vraag en aanbod in beschermd, verzorgd en geschikt wonen, enzovoort. Dit betekent dat wij ons constant de vraag zullen stellen: wat draagt een plan bij aan de opgaven waar wij ingevolge deze woonvisie voor staan ?

Wat hebben we al gedaan ?

In de afgelopen jaren hebben we als gemeente een ontwikkeling doorgemaakt, waarin we van een reactieve rol geleidelijk een wat (pro-)actievere rol hebben ingenomen als het gaat om regie voeren op het woningbouwprogramma. De afspraken die we maken zijn scherper geworden, beter gericht op doelgroepen en ons programma, en worden vastgelegd in bestemmingsplannen, exploitatieplannen, overeenkomsten en prestatieafspraken. Onze grondexploitaties gaan uit van het voorzichtigheidsprincipe door winsten pas te nemen als ze er ook zijn. Toch staan we weer voor nieuwe uitdagingen.

De opnamecapaciteit van de markt is gering en het aantal 'harde' nieuwbouwplannen bevat een groot aantal koopwoningen, waarvoor op dit moment onvoldoende markt blijkt te zijn. Ontwikkelaars staan over het algemeen niet te popelen om tot een andere fasering van de nieuwbouwplanning te komen. De gemeente kan in het geval van harde plancapaciteit niets afdwingen, omdat de gemeente zich anders geconfronteerd ziet met schadeclaims. Sturingsmogelijkheden liggen er vooral bij plannen waarop de gemeente invloed kan uitoefenen als gevolg

van haar grondpositie of als gevolg van haar publiekrechtelijke taak met betrekking tot ruimtelijke procedures. Dit laatste biedt mogelijkheden om aan de voorkant randvoorwaarden mee te geven.

Dit vraagt om het 'SMART' maken van onze opgaven. In deze woonvisie wordt daartoe een eerste aanzet gegeven door onder andere cijfermateriaal bij elkaar te brengen, maar de concrete resultaten moeten nog worden benoemd in een uitgebalanceerd programma dat in lijn ligt met de opgaven uit deze woonvisie. De woonvisie zal dan ook in de tweede helft van 2014 moeten worden doorvertaald in een uitvoeringsprogramma op basis van de strategie die we in H10 hebben opgenomen en op basis van het coalitieprogramma dat in het voorjaar van 2014 zal worden opgesteld. Tevens zullen eventuele, aanvullende aandachtspunten uit het ontwikkeltraject voor de toekomstvisie en de Regionale Woonvisie een plek moeten krijgen in het uitvoeringsprogramma.

Processtappen:

1. Aanvullen en aanscherpen van de relevante cijfers en gegevens over de huidige situatie.
2. Mogelijkheden in beeld brengen om tot realistische resultaten te komen in de richting van de opgaven uit deze woonvisie
3. De opgaven uitwerken in concrete (gewenste en haalbare) resultaten (SMART geformuleerd).
4. Randvoorwaarden opstellen voor de ontwikkeling van nieuwe plannen.
5. SMART maken van het coalitieprogramma (thema wonen), van aandachtspunten uit het traject van de toekomstvisie (thema wonen) en van de Regionale Woonvisie.
6. Opstellen van het uitvoeringsprogramma.
7. Monitoren en evalueren, tussentijds bijstellen.

Betrokken partijen: alle partijen die een rechtstreeks belang hebben bij het thema wonen

9.5 Aanpak probleemlocaties

Onze visie.

De aantrekkelijkheid van Valkenswaard als vestigings- en recreatiegemeente staat onder druk. Dit heeft met meerdere factoren te maken, waarvan ook de bovenlokale infrastructuur deel uitmaakt (o.a. vrachtverkeer). Een belangrijke bijdrage die het 'domein wonen' kan leveren aan de verbetering van de aantrekkelijkheid van Valkenswaard is gelegen in het aanpakken van probleemlocaties die van strategisch-maatschappelijk belang zijn voor Valkenswaard. Een aantrekkelijker Valkenswaard, waarbij nadruk kan worden gelegd op het centrum en de toegangswegen, is van groot belang voor de eigen inwoners, voor mensen en bedrijven die zich hier willen vestigen en voor recreanten die onze gemeente bezoeken.

Wat hebben we al gedaan ?

In de woningmarktanalyse 2013 hebben we de strategisch-maatschappelijke relevantie van nieuwbouwlocaties meegenomen als een van de drie criteria voor prioriteitstelling van nieuwbouwlocaties, naast doelgroepgerichtheid en financiële urgentie. Het project Kloosterpark

scoort hoog op dit criterium. Sloop biedt in dit geval niet de meest gewenste oplossing, het feitelijk kunnen starten van het project is een betere en tegelijkertijd structurele oplossing voor deze locatie.

Wij hebben in 2013 het initiatief genomen om de ontwikkelaar en corporatie Woonbedrijf met elkaar in contact te brengen en, nadat een poging tot toenadering niet tot overeenstemming leidde, mogelijke oplossingen met elkaar verkend. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een concreet voorstel, waarin alle partijen concessies moeten doen, maar de ontwikkeling van het plan op een aangepaste wijze tot stand kan komen. Op dit moment worden vooral de juridische aspecten nog nader onderzocht.

Daarnaast hebben wij maatregelen genomen tegen eigenaren in situaties, waarin wij op basis van veiligheid en openbare orde daadwerkelijk konden optreden, en voor zover wij eigenaren konden overtuigen van het belang tot maatregelen, de eigenaren hierop aangesproken.

Wat gaan we nog doen ?

In de gemeenteraad is meerdere malen gesproken over probleemlocaties, waar sprake is van een vorm van verloedering. Ons ontbreekt voldoende instrumentarium om maatregelen te kunnen afdwingen (tenzij de veiligheid in het geding is). Dit instrumentarium gaan we ontwikkelen door in 2014 de Welstandsnota op relevante onderdelen te wijzigen. In deze woonvisie stellen wij de volgende aanpak voor.

Processtappen:

1. Alle probleemlocaties in beeld brengen en prioriteren
2. Op basis van prioriteiten met de ontwikkelaar overleggen en verkennen welke mogelijkheden er zijn om het project vlot te trekken.
3. In onveilige situaties handhavend optreden.
4. Welstandsnota aanpassen (gepland in 2014).
5. Handhavend optreden op basis van de nieuwe Welstandsnota.
6. In nieuwe situaties afspraken over sloop (het moment waarop), onderhoud en beheer braakliggend terrein en start nieuwbouw vastleggen in anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaar.

Betrokken partijen: gemeente, ontwikkelaars, corporaties

9.6 Het treffen van stimuleringsmaatregelen

Onze visie.

Uit eerdere beschouwingen, waaronder de woningmarktanalyse 2013, is gebleken dat onze mogelijkheden om zonder schadeclaims nieuwbouwprojecten van derden te faseren, zeer beperkt zijn. Het gevolg hiervan is dat wij onze eigen gemeentelijke locaties hebben gefaseerd om zoveel mogelijk te voorkomen dat de eerder genoemde boeggolf de afzet van koopwoningen stagneert. Ook zien wij onvoldoende heil in de verlaging van de grondprijzen. De verlaging hiervan moet dusdanig

substantieel zijn, dat potentiële kopers hiermee over de streep worden getrokken, terwijl bepaalde stimuleringsmaatregelen naar onze opvatting effectiever en efficiënter kunnen werken.

Wat hebben we al gedaan ?

We hebben tegen de achtergrond van onze financiële situatie geconcludeerd dat een garantstelling bij Koopgarant en een doorstroomgarantie ten aanzien van de restschuld voor Valkenswaard geen realistische stimuleringsinstrumenten zijn. Onze financiële situatie laat dergelijke maatregelen niet toe. De starterslening is wel een realistisch en effectief instrument en hebben we recent ingevoerd, evenals een garantie op terugbetaling van een grondprijsverlaging bij de verkoop van bouwkvelds in Lage Heide.

Starterslening:

met het raadsbesluit van september 2013 is een eerste aanzet gegeven tot het stimuleren van de verkoop van koopwoningen voor de doelgroep starters. In diezelfde maand nog werd de Verordening starterslening Valkenswaard vastgesteld en het instrument is inmiddels dan ook actief in Valkenswaard.

Garantie op terugbetaling grondprijsverlaging:

in september 2013 heeft de gemeenteraad besloten aan kopers van een bouwkveld in Lage Heide de garantie te verstrekken dat een eventueel verschil bij verlaging van de grondprijzen voor de bouwkvelds in Lage Heide gedurende een termijn van 10 jaar aan de koper wordt terugbetaald. Dit is een stevig signaal richting potentiële kopers.

Wat gaan we nog doen ?

Separaat is een rapport bijgevoegd als bijlage over de inzetbaarheid van het instrument erfpacht. Erfpacht is voor de pachter effectief, omdat het de betaalbaarheid dichterbij brengt. Voorwaardelijk is dan wel dat het eeuwigdurende erfpacht betreft met een kooprecht. Voor de gemeente is erfpacht een instrument om de afzet van bouwgrond te kunnen versnellen. Dit instrument is inzetbaar op de uitbreidingslocatie Lage Heide, maar bijvoorbeeld ook op locaties waar de kosten van niet ingevulde bouwpercelen dreigen uit te stijgen boven de mogelijke opbrengst, zoals de locatie Vlasakker.

De erfpachtconstructie biedt zowel voor de pachter als voor de verpachter (de gemeente) een win-win situatie. De pachter hoeft niet af te lossen op de grond, waardoor deze woonlasten bespaart. Het voordeel voor de gemeente zit in het verschil tussen de rente die de gemeente moet betalen voor een aan te trekken lening en de wat hogere erfpachtcanon die wordt betaald voor de grond. Het verschil compenseert de beheerkosten voor de gemeente en het risico op renteverhoging na afloop van een (langlopende) lening. Maar bovenal is sprake van een verhoogde kans om daadwerkelijk afzet van grond (en woningen) te bewerkstelligen. Wij zullen aan de gemeenteraad binnen een half jaar een afzonderlijk implementatievoorstel voor erfpacht voorleggen.

Processtappen:

1. Effect starterslening en 'grondprijsgarantie' monitoren
2. Mogelijkheden beoordelen om vreemd vermogen aan te trekken ten behoeve van erfpacht (tevens overleg met Provincie over eventuele provinciale aanpak)

3. Selecteren relevante locaties (en doelgroepen) op basis van financiële kaders
4. Opzetten erfpachtorganisatie
5. Invoeren erfpacht middels een implementatievoorstel aan de gemeenteraad

Betrokken partijen: gemeente, projectleiders gebiedsontwikkeling, betrokken ontwikkelaars, Provincie

9.7 Afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg

Onze visie.

Ontgroening en vergrijzing leiden tot kwalitatieve *mismatches* op de woningmarkt. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen, terwijl de vraag naar voor senioren toegankelijke woningen toeneemt. Dat betekent dat vergrijzende gemeenten een transformatieopgave hebben en dat een flink deel van de huidige en de komende generatie ouderen oud zal worden in een woning die daarvoor minder geschikt is. Daarnaast leidt het scheiden van wonen en zorg tot nieuwe vraagstukken op het gebied van beschermd, verzorgd en geschikt wonen. Meer dan ooit zullen we op meerdere schaalniveaus de handen ineen moeten slaan om in de komende periode de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn op het netvlies te krijgen en aan te pakken.

Wat hebben we al gedaan ?

In de afgelopen jaren hebben we veel seniorgeschikte (nultreden) woningen gerealiseerd in de betaalbare huursector. Dit waren met name appartementen (zie ook paragraaf 9.2). Onder andere in het kader van wijkplannen hebben corporaties en zorgaanbieders tot nu toe belangrijke bijdragen geleverd op het gebied van de combinatie wonen-welzijn-zorg. Corporaties investeerden in voorzieningen voor zorg en welzijn, zorgaanbieders bieden een welzijnsaanbod waar bewoners uit de wijk gebruik van kunnen maken. De financiële mogelijkheden worden voor deze aanbieders steeds beperkter, het draagvlak onder hen om buiten hun kerntaken te investeren neemt af, corporaties investeren minder in maatschappelijke taken.

Wat gaan we nog doen ?

Onder regie van de Provincie wordt regionaal een traject gestart, waarin vraag en aanbod op het gebied van beschermd, verzorgd en geschikt (levensloopbestendig) wonen in beeld worden gebracht. Hiertoe wordt de expertise van een extern bureau ingeschakeld, dat met behulp van een zogenaamd piramidemodel de vraag naar wonen en zorg kan specificeren. Een voorbeeld van dit piramidemodel is opgenomen in de bijlagen. Ondertussen inventariseren we aanvullende gegevens over het beschikbare aanbod en voert Valkenhof in het voorjaar van 2014 een inventarisatie uit van het huisvestingsvraagstuk voor Valkenhof. Hiermee moet een compleet beeld ontstaan van vraag en aanbod en daarmee voor de opgave van Valkenswaard op het gebied van beschermd, verzorgd en geschikt wonen,

Processtappen:

Op basis van een inventarisatie wordt door de regio (gemeenten) een plan van aanpak opgesteld voor het realiseren van beschermd, verzorgd en geschikt wonen:

1. Inventariseren van het huidige aanbod op het gebied van beschermd en verzorgd en geschikt wonen, gebruik makend van beschikbare informatie
2. Plannen voor (sloop en nieuwbouw) van instellingsplaatsen (beschermd en verzorgd wonen) in beeld brengen/aanvullen
3. Participeren in het provinciale-regionale traject, waarin een extern bureau wordt ingeschakeld om volgens het piramidemodel (zie bijlagen) vraag en aanbod in beeld worden gebracht
4. Inventariseren wat gemeentebreed nog meer mogelijk is om de opgave voor wonen met zorg en welzijn in te vullen
5. Kijken hoe de restopgave voor beschermd, verzorgd en geschikt wonen kan worden ingevuld
6. Regionaal afstemmen met regiogemeenten en Provincie
7. Blijven volgen van de plannen en realisatie van beschermd, verzorgd en geschikt wonen de komende jaren.

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, zorgaanbieders (o.a. Valkenhof), SRE / regiogemeenten Provincie. Adviseurs: gehandicaptenplatform, Senioren Belangen Valkenswaard, wijkcommissies

9.8 Transformeren en flexibiliseren van de bestaande voorraad

Onze visie.

Integrale oplossingen voor de huidige knelpunten op de woningmarkt vragen om samenwerking, creativiteit en interactie. Goede oplossingen komen tot stand door gegevens met elkaar te delen, vraagstukken te benoemen, te benoemen wie welke bijdrage kan leveren aan de oplossing van het vraagstuk en de oplossingen in een gemeentebreed perspectief te beoordelen.

Wat hebben we al gedaan ?

In deze woonvisie hebben we nogal wat gegevens verzameld en geordend die van belang zijn om beter zicht te hebben op de bestaande woningmarkt. Meerdere partijen, zoals corporaties, het Gehandicaptenplatform, Senioren Belangen Valkenswaard, wijkcommissies en de gemeente hebben dit gedaan vanuit hun eigen perspectief of schaalniveau. Een collectief gedragen analyse ontbreekt nog, terwijl veel gegevens voorhanden zijn. Daarnaast zijn er voornemens bij Valkenhof, het Gehandicaptenplatform en Senioren Belangen Valkenswaard om nog aanvullende gegevens te inventariseren.

Wat gaan we nog doen ?

Landelijk valt een trend waar te nemen van afnemende verhuurbaarheid van gedateerde complexen waar de vereiste kwaliteiten ontbreken. Deze geven namelijk in een belangrijk aantal gevallen antwoord op een vraagpatroon uit het verleden met meer nadruk op een 'hurende' oudere. De nadruk zal echter meer komen te liggen op de bestaande koopsector. Het is daarom belangrijk om voor de 'verouderde' complexen te bekijken of de ontbrekende kwaliteiten toegevoegd kunnen worden, of dat andere doelgroepen er in geïnteresseerd zijn. Zo zijn starters, alleenstaanden die in een echtscheidingsprocedure zitten en arbeidsmigranten bijvoorbeeld vaak dringend op zoek naar tijdelijke, zelfstandige huisvesting. Maar ook startende ondernemers zoeken vaak oplossingen voor een adequate woon-werk situatie.

Gezien de forse toename van het aantal ouderen met een gedifferentieerde vraag zal meer prioriteit komen te liggen bij de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad, zeker nu de nieuwbouwproductie sterk is afgenomen. Traditioneel was de focus van beleid gericht op nieuwbouw en de rol die corporaties daar bijvoorbeeld in konden spelen. Dit verschuift richting het mogelijk maken van investeringen in de bestaande voorraad door woningeigenaren. Op deze opgave binnen de bestaande voorraad wordt door de overheden nog onvoldoende voorgesorteerd. Er dient te worden geïnvesteerd in de sociale huurvoorraad, terwijl er in de particuliere sector kansen liggen in het benutten van eigen kracht. Een logisch moment om ouderen te bewegen voor te sorteren op de toekomst is de 'empty nest' fase. De gemeente kan stimuleren dat bewoners (bij een verbouwing) preventief investeren om hun woning toekomstgericht te maken en zo de WMO bijdragen te beperken.

Het tot op hoge leeftijd blijven wonen geldt voor ouderen met een eigen woning extra sterk. Het eigen woningbezit onder ouderen neemt toe. Dit zal nog verder toenemen, indien een deel van de grondgebonden nieuwbouw in de koopsector levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Dit zijn al nultreden woningen bij de oplevering of er is voldoende ruimte om te zijner tijd belangrijke functies naar de begane grond te brengen. Aankomende generaties senioren zullen steeds meer zelf een geschikte woonsituatie willen creëren. Individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap nemen in belang toe. Maar ook kan woningsplitsing, bijvoorbeeld ten behoeve van eigen kinderen die later mantelzorg kunnen verrichten, bijdragen aan het voorsorteren op de toekomstige zorgvraag. Op deze wijze kunnen ouders tegelijkertijd hun kinderen (starters) aan huisvesting helpen.

Hier ligt dan ook een belangrijke kans voor de lokale overheden: door het wegnemen van belemmeringen worden mensen in staat gesteld hun verantwoordelijkheid te nemen door tijdig voor te sorteren op hun volgende levensfase. Bestemmingsplannen vormen hiervoor het meestal het belangrijkste instrument.

Processtappen:

1. Inventariseren van de (huidige en toekomstige) geschiktheid van aanwezige wooncomplexen.
2. In beeld brengen van mogelijke herstructurering (renovatie of sloop-nieuwbouw) en kansen in beeld brengen (bijv. wonen-werken, woningsplitsing, 'kangoeroewoningen', wonen en zorg)

3. Wooncomplexen die niet aan de toekomstige eisen voldoen in verband brengen met doelgroepen.
4. In beeld brengen mogelijke oplossingen in bestaande voorraad in combinatie met oplossingen in nieuwbouw (kan leiden tot wijzigingen woningbouwprogramma).
5. Beoordelen regelgeving op kansen voor individueel en collectief particulier ondernemerschap, woningsplitsing en andere specifieke woonvormen (zoals 'kangoeroewoningen', tijdelijke huisvesting voor doelgroepen of startende ondernemers).
6. Afstemming met het regionale thema transformatie uit de Regionale Woonvisie.
7. Beleid en uitvoeringsprogramma opstellen, alsmede borgen in prestatieafspraken.
8. Regelgeving aanpassen.
9. Terugkoppeling en voorlichting over mogelijkheden en onmogelijkheden.

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, wijkcommissies, zorgaanbieders (o.a. Valkenhof), Gehandicaptenplatform, Senioren belangen Valkenswaard.

9.9 Faciliteren van leefomgevinggericht werken en duurzame wijken

Onze visie.

In de visie van Wijken met een accent staan mensen, ongeacht hun leeftijd en eventuele beperking, centraal. Hun zelfredzaamheid, zelfbeschikking en regie over het eigen leven zijn uitgangspunten. Een wijk met een accent biedt een perspectiefvolle omgeving, met steunsystemen voor alle bewoners, indien mogelijk ook thuis. Wij vinden het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk thuis en in hun wijk kunnen blijven wonen.

Wat hebben we al gedaan ?

In het kader van wijkplannen worden wijkanalyses opgesteld, die leiden tot maatregelen in een vierjarenplan. Tot nu toe hebben Woningbelang en de gemeente deze plannen gefaciliteerd met de instelling van een leefbaarheidsfonds, waaruit dergelijke maatregelen konden worden betaald. Dit leefbaarheidsfonds zal uitgeput zijn na de impuls die nodig is om de woonwagencentrales te upgraden.

In wijkanalyses worden verschillende aspecten van de leefomgeving beoordeeld. Is er voldoende aanbod aan seniorgeschikte woningen ? Hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de wijken, wonen burgers er prettig en voelen ze zich veilig ? Voldoet de openbare ruimte aan de behoeften voor toegankelijkheid en bereikbaarheid? Is er voldoende verlichting ?

Wat gaan we nog doen ?

Vanuit de leefomgeving zelf (wijkplannen) ontstaan goede initiatieven die vergezeld gaan van een breed draagvlak. Het is zaak deze initiatieven te ondersteunen, maar ook om ze in verband te brengen met de prioritaire opgaven voor Valkenswaard. Daarom staan wijkplannen niet op zichzelf, maar geldt omgekeerd ook dat de opgaven uit deze woonvisie evenmin op zichzelf staan.

Willen we in de komende jaren wijkplannen voortvarend faciliteren, dan zullen we hiervoor ook financiële middelen beschikbaar moeten stellen. Daar staat tegenover dat het financiële spanningsveld de noodzaak bevordert om dit te doen op een wijze waarop het financieel faciliteren van maatregelen uit wijkplannen bijdraagt aan het oplossen van de woonopgaven in Valkenswaard. We willen met andere woorden naar een meer integrale samenhang tussen de woonopgaven enerzijds en het faciliteren van het leefomgevinggericht werken anderzijds.

Samen met de wijkcommissies kan worden nagedacht over mogelijkheden en onmogelijkheden, voorlichting, toegankelijkheid van gebouwen en toekomstige knelpunten. In de wijkcommissies participeren ook de corporaties. Daarmee kan kruisbestuiving optreden en gezamenlijk worden opgetrokken.

Processtappen:

1. Cijfermateriaal en gegevens uit wijkanalyses en woonvisie (en toekomstvisie) naast elkaar leggen, vergelijken en aanvullen (vanuit meerdere partijen)
2. Woningvoorraad per wijk naar bouwjaar en toegankelijkheid beoordelen.
3. Knelpunten benoemen met onderscheid naar corporatiebezit en particulier bezit.
4. De opgaven uit deze woonvisie en de opgaven in het kader van leefomgevinggericht werken met elkaar in verband brengen.
5. Gezamenlijk (gemeente, corporaties, wijkbewoners) prioritaire opgaven benoemen.
6. Leefomgevinggericht werken faciliteren door afspraken te maken met de corporaties (en eventueel andere belanghebbende, professionele partijen) over de financiering van geprioriteerde acties.
7. Beschikbare gegevens vanuit meerdere partijen met elkaar in verband brengen
8. Mogelijke oplossingen per wijk bespreken en gemeentebreed.

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, wijkcommissies, Gehandicaptenplatform, Senioren Belangen Valkenswaard

9.10 Prestatieafspraken met woningcorporaties

Onze visie.

Prestatieafspraken zijn een uitstekend instrument om afspraken tussen woningcorporaties en de gemeente te borgen. De prestatieafspraken moeten bijdragen aan de maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen.

Wat hebben we al gedaan ?

De gemeente maakt al vanaf 2007 prestatieafspraken met woningcorporatie Woningbelang. De overeengekomen prestaties worden zo "SMART" mogelijk opgesteld. In de periode 2007 tot en met 2010 werd een raamovereenkomst vastgesteld, op basis waarvan jaarlijkse prestaties werden geactualiseerd.

Wat gaan we nog doen ?

Op basis van deze woonvisie willen wij opnieuw meerjarige afspraken maken met de corporaties. Niet alleen met Woningbelang, maar ook met Woonbedrijf. Beide corporaties zijn in Valkenswaard actief. In tegenstelling tot eerder, willen wij nu met Woningbelang en Woonbedrijf gezamenlijk aan tafel. De hamvraag daarbij moet zijn: wat kan elke partij bijdragen aan oplossingen voor de opgaven waar Valkenswaard voor staat ?

Processtappen:

1. Op basis van de opgaven uit deze woonvisie en de ondernemingsplannen van de woningcorporaties Woningbelang en Woonbedrijf een gezamenlijke agenda opstellen voor het jaar 2014 en voor de jaren daarna.
2. Beoordelen aan welke opgaven kan worden bijgedragen op de korte termijn, zodat voor het jaar 2014 alvast prestatieafspraken kunnen worden gemaakt.
3. Prestatieafspraken 2014 opstellen en bekrachtigen.
4. Vanuit de gezamenlijke agenda (gezamenlijk) overleggen welke partij wat kan bijdragen aan oplossingen voor de benoemde opgaven in de agenda voor 2015 en daarna.
5. Mogelijke oplossingen in verband brengen met gewenste maatregelen uit de wijkplannen.
6. Opstellen van een raamovereenkomst prestatieafspraken voor de middellange termijn (reikwijdte van ca. 3 a 4 jaar) met een doorkijk naar de lange termijn (10 jaar).
7. Borgen van gemaakte afspraken en de rolverdeling in de wijkplannen, of eventueel in een aanvullende samenwerkingsovereenkomst.

Betrokken partijen: gemeente, corporaties, wijkcommissies

10. Ontwikkelstrategie

In dit hoofdstuk brengen we per marktsegment onze ontwikkelstrategie in beeld. Waar een “-/-” staat, wordt een tekort bedoeld (in het huidige aanbod), een “+” duidt op een overschot. De afkorting KT staat voor korte termijn, de afkorting LT voor lange termijn.

10.1 Ontwikkelstrategie koopwoningen.

Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie	Voorwaarde	Potentiële locatie	Korte / lange termijn
Koopwoning ca. €140.000 tot €180.000	Klein appartement 2 slpk. <u>met</u> lift	-/- (KT)	Starters	Toekomst: 1 p. hh 65+	Levensloopbestendig (met lift)	Nieuwbouw: Emmalaan	KT
	Appartement 2 slpk. <u>zonder</u> lift	+ (KT)	Starters	Geen nieuwbouw toevoegen	Starterslening	Bestaande koopappartementen	KT
	Kleine grondgebonden woning 2 slpk.	-/- (KT)	Starters	Toekomst: 1p. hh 65+	Levensloopbestendig	Nieuwbouw: locatie n.t.b.	KT
	Grondgebonden woning 3 slpk. lage WOZ	+ (LT)	Starters	Stimulering	Starterslening	Bestaande koopwoningen	KT
	Huurwoning 2/3 slpk. lage WOZ	+ (LT)	Starters	Verkoop door corporaties	Starterslening	Bestaande huurwoningen diverse locaties	LT
Koopwoning ca. 180.000 tot €215.000	Appartement met 2 slpk. <u>met</u> lift	-/- (KT)	Starters	Stimulering	Starterslening	Bakkerstraat / Europalaan	KT
	Appartement 2 slpk. <u>zonder</u> lift	+ (KT)	Starters	Geen nieuwbouw toevoegen	Starterslening	Bestaande koopappartementen	KT
	Grondgebonden woning 2/3 slpk.	-/- (KT)	Starters en gezinnen		Starterslening	Nieuwbouw: Barentzstraat Lage Heide Elcomapark	KT
	Idem	-/- (KT)	Starters	Stimulering	Starterslening	Bestaande koopwoningen	KT
	Bestaande huurwoning 3 slpk.	+ (LT)	Middeninkomens, scheefwonders	Verkoop door corporatie	Bestaande koopmarkt is aangehouden (monitoring)	Bestaande huurwoningen diverse locaties	LT
Koopwoning >€ 215.000	Bouwkavels	+ (KT)	Jonge gezinnen	Grondprijs-garantie of erfpacht	Gemeentelijke erfpachtconstructie	Nieuwbouw: Lage Heide Vlasakker	KT
	Grondgebonden 3 slpk.	+ (KT)	Middeninkomens en scheefwonders	Erfpacht i.s.m. ontwikkelaar	Gemeentelijke erfpachtconstructie	Nieuwbouw: Lage Heide	KT
	Grondgebonden	+ (KT)	Jonge gezinnen	Erfpacht i.s.m. ontwikkelaar	Gemeentelijke erfpachtconstructie	Nieuwbouw: Lage Heide	KT

	Grondgebonden 3 slpk.	+	Algemeen	Particulier		Nieuwbouw: Geenhovense- dreef Gertrudisal Kerkakkerstraat	KT/LT
	Appartementen 2/3 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Algemeen	Particulier		Nieuwbouw: Waalreseweg (Luijbregts) F. van Beststraat Eindhoveneseweg Bakkerstraat / Europalaan	KT/LT

10.2 Ontwikkelstrategie huurwoningen.

Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie	Voorwaarde	Potentiële locatie	Korte / lange termijn
Betaalbaar < 582,-	Klein appartement met 2 slpk. <u>met</u> lift	-/- (KT)	Starters	Toekomst: 1 p. hh 65+	Levensloopbestendige nieuwbouw	Nieuwbouw: Biestven	KT
	Klein appartement 1/2 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Jongeren met beperking	Wonen en zorg (24-uur)	Levensloopbestendig	Nieuwbouw: Maastrichterweg (Mossel)	KT
	Appartement 2 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Senioren	Toekomst: 1p. hh 65+	Levensloopbestendig	Nieuwbouw: Haagstraat / Willibrorduslaan	KT
	Appartement 1 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Senioren met zorgvraag	Wonen en zorg (24-uur)	Levensloopbestendig	Nieuwbouw: Ginneve	
Sociaal < 682,-	Appartement 2 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Starters	Toekomst: 1p. hh 65+	Levensloopbestendig	Nieuwbouw: Kloosterpark Carolusdreef	
	Grondgebonden woningen 2/3 slpk.	-/-	Starters	Toekomst: 1-2p. hh 65+		Nieuwbouw: Heiakker Molensteen / Boomvalk Bosstraat	
	Appartementen 2 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Senioren		Levensloopbestendig	Nieuwbouw: Kloosterpark Carolusdreef Ginneve	
	Appartementen 1 slpk. <u>met</u> lift	-/-	Lage inkomens			Nieuwbouw: Lage Heide	
Middelduur	Grondgebonden Woningen 3 slpk.	-/-	Lage inkomens			Nieuwbouw: Lage Heide	
	Grondgebonden woningen 2 slpk.	-/-	Senioren		Levensloopbestendig	Nieuwbouw: Bosstraat Lage Heide	
	Appartementen 2/3 slpk. <u>met</u> lift	+	Middeninkomens en scheefwonders			Nieuwbouw: Elcomapark	

10.3 Ontwikkelstrategie wonen en zorg / transformatie.

Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie	Voorwaarde	Potentiële locatie	Korte / lange termijn
Betaalbare huur < 582,-	Woonclusters i.c.m. zorg en welzijn	-/-	Mensen met een zorgvraag	Bundeling zorg- en welzijns-diensten	Levensloop-bestendige nieuwbouw	Herstructurering: Ginneve Renovatie: Haagacker	KT
Koop, huur, ongeacht segment	Mantelzorg en kangoeroe-woningen	0	Afhankelijk van persoonlijke situatie	Flexibilisering bestemmings-plannen	Tijdelijkheid	Op eigen perceel	KT
Betaalbare huur	Woonvorm bijzondere doelgroepen	-/-	Mensen met autisme	Faciliteren	Bij voldoende vraag	Nieuwbouw: Maastrichterweg (Mossel)	KT
Seniorgeschikt wonen	Nultreden woningen grondgebonden	-/-	Senioren	Faciliteren		Nieuwbouw: Lage Heide Dommelkwartier Kerkakkerstraat Geenhovensedreef	KT/LT
Seniorgeschikt wonen	Nultreden woningen meergezins (appartementen)	-/-	Senioren	Faciliteren		Alle locaties met appartementen <u>met</u> lift	KT/LT
Woonwagen-locaties	Woningen i.p.v. woonwagens	Gemeente	Afgesproken kernvoorraad	Overdracht aan Woningbelang	Financiële kaders	Nieuwbouw: Lage Heide Herstructurering: Veldbeemd	
Verloederde locaties	Centrum en toegangswegen	Particulier	Doelgroepen Hoofdstuk 4	Zo snel mogelijk vlottrekken !	Geen ongeoorloofde staatssteun	Nieuwbouw: Kloosterpark Carolusdreef	KT
		Corporatie	Doelgroepen Hoofdstuk 4	Zo snel mogelijk vlottrekken !	Duurzame beschikbaarheid voor doelgroep	Nieuwbouw: Kloosterpark Carolusdreef De Mossel	
Verloederde locaties	Centrum en toegangswegen	Particulier	Geen doelgroepen	Handhavend optreden	Aanpassing welstands-nota (2014)	Bestaande locaties: o.a. Kromstraat	KT